NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Szczecinie

LSZ.410.007.09.2020

Ewa Grzybowska

Burmistrz Wolina
ul. Zamkowa 23
72-510 Wolin

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/20/083 – Gospodarowanie nieruchomościami przez jednostki samorządu terytorialnego w miejscowościach turystycznych województwa zachodniopomorskiego

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Szczecinie
ul. Jacka Odrowąża 1, 71-420 Szczecin
T +48 91 831 39 00, F +48 91 831 39 66
lsz@nik.gov.pl

# I. Dane identyfikacyjne

| | |
|---|---|
| Jednostka kontrolowana | Urząd Miejski w Wolinie[1], ul. Zamkowa 23, 72-510 Wolin |
| Kierownik jednostki kontrolowanej | Ewa Grzybowska, Burmistrz Wolina[2] od 23.11.2018 r., w poprzednim okresie funkcję tę pełnił Eugeniusz Jasiewicz.<br>(akta kontroli str. 2-5) |
| Zakres przedmiotowy kontroli | 1. Sporządzanie i prowadzenie ewidencji nieruchomości, z uwzględnieniem ewidencji księgowej.<br>2. Udostępnianie lub zbywanie nieruchomości. |
| Okres objęty kontrolą | Od 1.01.2017 r. do 30.06.2020 r., z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed i po tym okresie. |
| Podstawa prawna podjęcia kontroli | Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli[3] |
| Jednostka przeprowadzająca kontrolę | Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie[4] |
| Kontroler | Bogusław Wójcik, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/85/2020 z 6.05.2020 r.<br>(akta kontroli str.1) |

# II. Ocena ogólna[5] kontrolowanej działalności

**OCENA OGÓLNA**

Prowadzona w Urzędzie ewidencja gminnego zasobu nieruchomości[6], która powinna zawierać wszystkie niezbędne dane do opracowania planu wykorzystania GZN była niekompletna i nieaktualna. Nie ujęto w niej części danych, o których mowa w art. w art. 23 ust. 1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami[7], w szczególności dotyczących przeznaczenia nieruchomości w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego[8] lub w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolin[9]. Ewidencja ta, w odniesieniu do części działek, zawierała nieaktualne dane. Informację o jej prowadzeniu na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu[10] zamieszczono dopiero w trakcie kontroli NIK.

Wykazane w bilansie Urzędu za lata 2017-2019 wartości gruntów, budynków i lokali, a także budynków, lokali i obiektów inżynierii lądowej oraz wodnej wynikały z ewidencji księgowej Urzędu, a ich inwentaryzacja przeprowadzona została terminowo.

---

[1] Dalej: Urząd.
[2] Dalej: Burmistrz.
[3] Dz. U. z 2020 r. poz. 1200, dalej: ustawa o NIK.
[4] Dalej: NIK.
[5] Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną, jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.
[6] Dalej: GZN.
[7] Dz. U. z 2020 r. poz. 65, ze zm.; dalej: ustawa ogn.
[8] Dalej: mpzp.
[9] Przyjęte Uchwałą Rady Miejskiej w Wolinie nr V/64/19 z dnia 26 lutego 2019 r.; dalej: Studium.
[10] Dalej: BIP Urzędu.

Trzyletni Plan wykorzystania zasobu nieruchomości gminy na lata 2020-2022[11] został opracowany dopiero w maju 2020 r., tj. w trakcie kontroli NIK. W okresach wcześniejszych plany w powyższym zakresie nie były opracowywane.

Ulgi w spłacie należności z tytułu czynszu dzierżawnego, tj. odroczenie terminu spłaty należności oraz rozłożenie spłaty należności na raty, udzielone zostały według zasad określonych przez Radę Miejską w Wolinie[12].

Zbycie lub udostępnienie poszczególnych nieruchomości na okres powyżej 3 lat odbywało się za zgodą Rady Miejskiej, jednak Urząd nie posiadał udokumentowanych analiz.

Wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub oddania w dzierżawę oraz informacje o wynikach postępowań były prawidłowo publikowane. Przyjęte w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży ceny wywoławcze, nie były niższe od cen ustalonych dla poszczególnych nieruchomości na podstawie aktualnych operatów szacunkowych. Wyjątkiem było zaniżenie o 13,5 tys. zł wartości nieruchomości przeznaczonej do zbycia względem operatu szacunkowego (sprzedaż nie doszła do skutku). Stawki czynszu dzierżawnego, przyjęte w wykazach nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, były ustalane zgodnie z uregulowaniami wewnętrznymi.

Postępowania poprzedzające zawarcie umów sprzedaży, oddania nieruchomości w dzierżawę, najem i użyczenie, w miejscowościach o charakterze turystycznym, zostały przeprowadzone prawidłowo i rzetelnie udokumentowane. Umowy na dzierżawę i najem zawierały zapisy określające konsekwencje prawne lub ekonomiczne nieuiszczenia czynszu.

Opłaty z tytułu użytkowania nieruchomości Gminy Wolin[13] wnoszone były na ogół terminowo, a w przypadku opóźnień naliczane były odsetki za zwłokę. W dwóch przypadkach, dopiero w trakcie kontroli NIK, jednemu najemcy oraz jednemu dzierżawcy zostały naliczone opłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości Gminy. Ponadto jednemu dzierżawcy wystawiano faktury w kwocie niższej od określonej w umowie stawki rocznego czynszu dzierżawnego.

# III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe[14] kontrolowanej działalności

**OBSZAR**

## 1. Sporządzanie i prowadzenie ewidencji nieruchomości, z uwzględnieniem ewidencji księgowej

Opis stanu faktycznego

**1.1.** Ewidencja GZN prowadzona była elektronicznie w programie eMG wersja 4.15.18.313 przez Referat Gospodarki Nieruchomościami Urzędu[15] w oddzielnych arkuszach dla każdego z obrębów ewidencyjnych gminy. System umożliwiał:

a) przeglądanie zasobu w kategoriach: mienie, grunty, budynki, lokale,
b) generowanie zestawień dotyczących m.in: wykazu budynków, gruntów według przeznaczenia, wartości i powierzchni gruntów dla wybranych form władania, wykazu gruntów według użytków.

(akta kontroli str. 6-101)

[11] Dalej: Plan na lata 2020-2022.
[12] Dalej: Rada Miejska.
[13] Dalej: Gmina.
[14] Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.
[15] Dalej: Referat GN.

Kierownik Referatu GN[16] wyjaśniła: *dostęp do powiatowej ewidencji gruntów i budynków pracownicy Urzędu posiadają poprzez program Geo Info7 i.EGiB[17], który jest aplikacją służącą do biernego dostępu do bazy ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim[18]. Dostęp do bazy EGiB mają pracownicy Referatu GN, Referatu Budownictwa, Infrastruktury i Ochrony Środowiska Urzędu oraz samodzielni pracownicy Urzędu zajmujący się infrastrukturą drogową i utrzymaniem zieleni. Ewidencja ta wykorzystywana jest m.in. do lokalizowania nieruchomości, sprawdzania numerów, powierzchni i klasoużytków działek, określania powierzchni dzierżaw, pisania uchwał dotyczących mienia komunalnego. Do oficjalnych czynności, takich jak zawieranie umów notarialnych lub występowanie z wnioskami do innych instytucji, kupowana jest oryginalna dokumentacja ze Starostwa.*

(akta kontroli str. 1078-1079)

Na stronach internetowych BIP Urzędu brak było informacji o prowadzeniu przez Urząd ewidencji GZN i zasadach udostępniania zawartych w niej danych.

(akta kontroli str. 422-424)

**1.2.** Na dzień 30.04.2020 r. ewidencja GZN obejmowała 1 661 działek o łącznej powierzchni 684,62 ha położonych w 49 obrębach geodezyjnych, w tym: użytki rolne (339,52 ha), nieużytki (55,55 ha), lasy (12,74 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione (4,27 ha), tereny mieszkaniowe (4,38 ha), tereny przemysłowe (15,3 ha), tereny zabudowane (24,91 ha), zurbanizowane tereny niezabudowane (40,41 ha), tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (55,66 ha), użytki kopalne (3,7 ha), drogi (100,58 ha), grunty pod wodami (25,55 ha), pozostałe[19] (2,05 ha). Miejscowościami o charakterze turystycznym, wg zapisów Studium były: Dargobądz, Domysłów, Karnocice, Kołczewo, Łuskowo, Piaski Wielkie, Sierosław, Sułomino, Świętouść, Warnowo, Wisełka, Wolin, Zastań, Żółwino.

(akta kontroli str. 113-122, 693, 1106)

Według stanu na 30.04.2020 r. liczba działek i budynków zaewidencjonowanych w GZN była zgodna z liczbą nieruchomości wykazanych w prowadzonej przez Starostwo ewidencji gruntów i budynków. Porównanie danych zawartych w ww. zasobach wykazało rozbieżności dotyczące:

- wskazania dla 56 działek innego, niż w prowadzonej przez Starostwo ewidencji gruntów i budynków, numeru księgi wieczystej, w tym w obrębach: Chynowo dla działek 91/3, 81/5, 94; Domysłów dla działek 17/3, 23/8, 39/3; Kołczewo dla działek 852/2, 213/3, 642, 647; Mokrzyca dla działki 301/47; Płocin dla działki 104; Unin dla działki 7/57; Wiejkowo dla działki 3/69; Wiejkówko dla działek 3/4, 9/11; Wisełka dla działek 151, 109/12, 198/18, 52/4; Wolin-2 dla działek 5, 9, 13, 14, 15, 16, 42, 43, 45, 49, 3/1; Wolin-3 dla działek 128, 130, 133, 142, 148, 2/9, 2/10, 2/11, 124/3, 134/2, 143/2, 146/2, 99/3; Wolin-4 dla działek 151, 265/3, 44/5, 61/13; Wolin-5 dla działek 2, 6, 26, 38, 66, 74, 75, 85;
- wskazania dla ośmiu działek innej, niż w prowadzonej przez Starostwo ewidencji gruntów i budynków, powierzchni, w tym w obrębach: Dargobądz dla działki 267/4; Kodrąb dla działki 181; Kołczewo dla działki 569/3; Wisełka dla działek 97, 114/1; Wolin-3 dla działek 149, 174/21, 174/22.

(akta kontroli str. 130-135, 1105-1106)

Analiza danych zawartych w ewidencji GZN dla 50 wybranych działek wykazała że znajdowały się w niej informacje dotyczące: numerów ewidencyjnych

[16] Dalej Kierownik Referatu GN.
[17] Dalej: EGiB.
[18] Dalej: Starostwo.
[19] Tereny: kolejowe, komunikacyjne, różne.

nieruchomości[20], powierzchni działek, oznaczenia użytków składających się na działki, numerów ksiąg wieczystych, wartości działek. W ewidencji GZN brak było danych w zakresie: przeznaczenia nieruchomości w mpzp, a w przypadku jego braku w Studium; zgłoszonych roszczeń do nieruchomości; informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

(akta kontroli str. 10-91, 136-137)

**1.3.** Weryfikacja danych dotyczących 10 nieruchomości wykazała, że w dziewięciu przypadkach dane zawarte w ewidencji GZN były aktualne i zgodne z danymi ujawnionymi w księgach wieczystych oraz danymi wynikającymi z dokumentacji źródłowej dostępnej w Urzędzie. W jednym przypadku powierzchnia nieruchomości wykazana w księdze wieczystej była rozbieżna z powierzchnią wykazaną w ewidencji GZN[21]. Różnica wynosiła 80 $m^2$.

(akta kontroli str. 138, 1082-1084)

Kierownik Referatu GN wyjaśniła: *Powierzchnia działki nr 58 z obrębu ewidencyjnego Gogolice wynosi 480 $m^2$, zgodnie z aktualną ewidencją gruntów i budynków[22]. W 2008 roku w EGiB powierzchnie działek były zaokrąglone do ara. W wyniku dostosowywania przez Starostwo istniejącej dokumentacji geodezyjnej do warunków technicznych obowiązujących standardów, ponownie określono powierzchnię działki z dokładnością do $m^2$ przy niezmienionych granicach. Gmina Wolin sukcesywnie składa wnioski w Sądzie Rejonowym w Kamieniu Pomorskim IV Wydziale Ksiąg Wieczystych[23] o ujawnianie decyzji komunalizacyjnych. Wniosek o ujawnienie decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego nr GKN.II.ŁN.7722/10.2008 z dnia 24.10.2008 r. będzie również zawierał wniosek o sprostowanie powierzchni działki nr 58. (…)* (akta kontroli str. 1080-1091)

Analiza aktualności ewidencji GZN, na przykładzie 28 działek ujętych w 20 wykazach nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub udostępnienia[24] oraz 25 działek objętych 20 postępowaniami zbycia lub udostępnienia[25], wykazała, że:

- działki, które zostały sprzedane w latach 2017-2019 nie figurują w ewidencji GZN,
- działki, które zostały oddane w dzierżawę, najem, użyczenie figurują w ewidencji GZN.

(akta kontroli str. 769-854, 1106)

**1.4.** W latach objętych kontrolą[26] powierzchnia i wartość gruntów w Gminie wynosiły odpowiednio: 664,78 ha – 151 618,5 tys. zł w 2017 r., 681,54 ha – 153 766,9 tys. zł w 2018 r., 680,35 ha – 150 658,4 tys. zł w 2019 r. i 684,62 ha – 151 713,4 tys. zł w 2020 r. (wg stanu na 30.04.2020 r.). Zmiany w powierzchni gruntów wynikały przede wszystkim z nabycia na mocy decyzji administracyjnych wojewody zachodniopomorskiego dróg gminnych, zakupu przez Gminę gruntów od osób prywatnych w celu poszerzenia ulic, sprzedaży nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną, sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, sprzedaży gruntów na poprawę warunków zagospodarowania.

(akta kontroli str. 153-283, 341-350, 920-921)

Wartość ewidencyjna budynków i budowli wynosiła odpowiednio: 52 151,5 tys. zł w 2017 r., 54 369,6 tys. zł w 2018 r., 53 434,9 tys. zł w 2019 r. i 53 362 tys. zł w 2020 r. (wg stanu na 30.04.2020 r.).

(akta kontroli str. 351-362)

---

[20] Nazwa obrębu, numer działki.
[21] Działka nr 58 w Gogolicach, dla której prowadzona była księga wieczysta SZ1K/00027440/6.
[22] Prowadzoną przez Starostwo.
[23] Dalej: Sąd Rejonowy.
[24] Wykazy objęte badaniem w pkt 2.8. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.
[25] Postępowania objęte badaniem w pkt 2.14. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.
[26] Według danych wynikających z ewidencji księgowej.

Nie stwierdzono rozbieżności pomiędzy ewidencją księgową oraz ewidencją mienia Gminy w zakresie powierzchni i wartości gruntów oraz wartości ewidencyjnej budynków i budowli.

(akta kontroli str. 341-414, 922, 1106)

Według ewidencji księgowej za rok 2018 wartość gruntów Gminy wynosiła 153 766,8 tys. zł i była o 6,7 tys. zł niższa od wartości gruntów podanej w informacji o stanie mienia komunalnego (153 773,5 tys. zł).

(akta kontroli str. 231, 345-346, 922)

Skarbnik Gminy wyjaśniła: *Wartości gruntów, będących własnością Gminy, wykazane w bilansie oraz w informacji o stanie mienia komunalnego za rok 2018 nie zostały zweryfikowane w wymaganym terminie. Było to niemożliwe, gdyż program do księgowania analitycznego środków trwałych pn. „Środki trwałe" nie był dostosowany technicznie ze względu na brak aktualizacji. Konieczna była, przede wszystkim, zmiana klasyfikacji gruntów na dzień 1 stycznia 2018 r. Braki kadrowe i problemy komunikacyjne z obsługującą program komputerowy firmą R (…) uniemożliwiły bieżącą weryfikację roku 2018. Wprowadzenie zmian w ewidencji księgowej na rok 2018 było możliwe dopiero w 2019 roku; po upublicznieniu informacji o stanie mienia, ale przed zakończeniem prac bilansowych.*

(akta kontroli str. 1092, 1094)

Wartość brutto budynków i budowli wykazana w ewidencji księgowej w latach 2017-2019 była wyższa od wartości budynków i budowli podanej w informacjach o stanie mienia komunalnego[27] odpowiednio o: 93,2 tys. zł (w 2017 r.), 1 172,4 tys. zł (w 2018 r.), 62,3 tys. zł (w 2019 r.) [28].

(akta kontroli str. 192, 231, 269, 363-414, 922)

Skarbnik wyjaśniła: *Różnice w wartości budynków i budowli będących własnością Gminy wykazanych w bilansie oraz informacji o stanie mienia komunalnego za lata 2017-2019 były spowodowane różnicą w prezentacji mienia w informacji o stanie mienia w stosunku do ewidencji księgowej: informacja nie zawiera wszystkich składników mienia zakwalifikowanych do grupy 2 wg ewidencji księgowej (…).*

(akta kontroli str. 1092-1095)

Wartość gruntów oraz budynków i budowli wykazana w ewidencji księgowej w latach 2017-2019 była niższa od wartości podanych w sprawozdaniach SG-01[29] odpowiednio o: 3 052,5 tys. zł i 6 903,5 tys. zł (w 2017 r.), 4 331,1 tys. zł i 6 138,4 tys. zł (w 2018) oraz 4 319,6 tys. zł i 6 916,1 tys. zł (w 2019 r.)[30].

(akta kontroli str. 284-340, 343-414, 922)

Skarbnik wyjaśniła: *Różnice w wartości gruntów, jak i różnice w wartości budynków i budowli będących własnością Gminy wykazanych w bilansie oraz w sprawozdaniach SG-01 za lata 2017, 2018 i 2019 wynikają z rozbieżności terminów składania sprawozdań oraz zamknięcia ksiąg bilansowych; sprawozdania SG-01 za dany rok kalendarzowy składa się do połowy lutego następnego roku, natomiast zgodnie z ustawą o rachunkowości za dany rok obrotowy prace bilansowe trwają do końca marca, a korekty można dokonywać do końca czerwca następnego roku po roku bilansowym; stan taki powoduje, że sprawozdania są składane*

---

[27] Informacja o stanie mienia komunalnego sporządzana na podstawie art. 267 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, ze zm.).

[28] Wartości wykazane w informacjach o stanie mienia komunalnego wynosiły: 52 058,3 tys. zł w 2017 r.; 53 197,2 tys. zł w 2018 r. i 53 372,6 tys. zł w 2019 r.

[29] Sprawozdanie sporządzane na podstawie art. 30 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 443).

[30] Wartości gruntów oraz budynków i budowli wykazane w sprawozdaniach SG 01 wynosiły odpowiednio: 154 671 tys. zł i 59 055 tys. zł (w 2017 r.), 158 098 tys. zł i 60 508 tys. zł (w 2018 r.), 154 978 tys. zł i 60 351 tys. zł (w 2019 r.).

*z wyprzedzeniem w stosunku do ostatecznego terminu ustalania stanu majątku w ewidencji bilansowej, a zatem stany te mogą się różnić.*

(akta kontroli str. 1092-1095)

**1.5.** Ostatnia pełna inwentaryzacja gruntów gminnych i środków trwałych została przeprowadzona według stanu na 31.12.2016 r. Sprawozdanie końcowe z przeprowadzonej inwentaryzacji zostało sporządzone 5.01.2017 r. Przewodniczący komisji inwentaryzacyjnej przyjął jej wyniki bez uwag. W latach 2017-2019 inwentaryzacja mienia komunalnego gruntów, budynków i budowli komunalnych została przeprowadzona poprzez porównanie stanu księgowego z dokumentami dotyczącymi sprzedaży i zakupu, rozliczenia inwestycji oraz danymi zawartymi w ewidencji GZN. Prace komisji inwentaryzacyjnej zakończyły się odpowiednio: 5.01.2018 r., 7.01.2019 r. i 7.01.2020 r., tj. w terminach o których mowa w art. 26 ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości[31]. W wyniku inwentaryzacji przeprowadzanych w kolejnych latach nie stwierdzono różnic.

(akta kontroli str. 415-421)

Stwierdzone nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

**1.** Na stronach internetowych BIP Urzędu brak było informacji dotyczącej prowadzenia przez Urząd ewidencji GZN oraz zasadach udostępniania zawartych w niej danych.

(akta kontroli str. 422-424)

Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. f ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej[32] udostępnieniu podlega informacja publiczna, w szczególności o zasadach funkcjonowania podmiotów, o których mowa w art. 4 ust. 1, w tym o: prowadzonych rejestrach, ewidencjach i archiwach oraz o sposobach i zasadach udostępniania danych w nich zawartych.

Burmistrz wyjaśniła: (…) *Wszelkie informacje na temat nieruchomości gminnych udzielane są każdej zainteresowanej osobie. Zazwyczaj są to zapytania ustne lub telefoniczne o poszczególne działki*.

(akta kontroli str. 1066, 1070)

W trakcie prowadzonych czynności kontrolnych na stronie BIP Urzędu została zamieszczona informacja: *Ewidencja gminnego zasobu nieruchomości znajduje się w Referacie Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Wolinie. Jest ona udostępniana każdej zainteresowanej osobie na wniosek, do wglądu w tut. Urzędzie lub drogą elektroniczną. Bliższe informacje udzielane są telefonicznie pod numerem 512348851.*

(akta kontroli str. 424, 1070)

**2.** Do ewidencji GZN, wbrew treści przepisu art. 23 ust. 1c pkt 4 i 7 ustawy ogn, nie były wprowadzane dane w zakresie: przeznaczenia nieruchomości w mpzp, a w przypadku jego braku w Studium; zgłoszonych roszczeń do nieruchomości; informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

(akta kontroli str. 10-91, 136-137)

Przepis art. 23 ust. 1c ustawy ogn określa co, w szczególności, obejmuje ewidencjonowanie nieruchomości. Zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy ogn treść ww. przepisu odnosi się również do gminnego zasobu nieruchomości. Ewidencjonowanie obejmuje w szczególności m.in.: przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków

[31] Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.
[32] Dz. U. z 2019 r. poz. 1429 ze zm.

zagospodarowania przestrzennego gminy; informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości; informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Burmistrz wyjaśniła: *W ewidencji GZN nie były wprowadzane dane w zakresie przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w Studium, ponieważ informacje te ustalane są indywidualnie dla każdej nieruchomości przeznaczonej do zbycia lub dzierżawy. Jeśli w stosunku do nieruchomości nie są wykonywane żadne działania, informacje te są zbędne, ponieważ nie wpływają na powierzchnię działki ani jej wartość księgową. (…) Pracownicy Referatu GN, we współpracy z pracownikami Referatu Budownictwa i Ochrony Środowiska Urzędu, rozpoczęli uzupełnianie danych w ewidencji GZN, zgodnie z art. 23 ust. 1c oraz art. 25 ust. 2 ustawy ogn. Ze względu na ilość nieruchomości, procedura ta potrwa kilka miesięcy. Informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości nie ujęto w ewidencji mienia, ponieważ na terenie Gminy nie zgłaszano takich roszczeń. Postępowania administracyjne, takie jak podziały geodezyjne lub komunalizacje, są wprowadzane do mienia niezwłocznie po zakończeniu tych postępowań. Są to krótkie procedury, więc w mieniu nie jest odnotowywany fakt, że takie postępowania są prowadzone.*

(akta kontroli str. 1065-1066, 1068-1069)

**3.** Pomiędzy ewidencją GZN (stan na 30.04.2020 r.) prowadzoną przez Urząd, a ewidencją gruntów i budynków prowadzoną przez Starostwo (według stanu na 30.04.2020 r.) wystąpiły rozbieżności danych dotyczące:

- zawyżenia w ewidencji GZN powierzchni czterech działek: 267/4 w obrębie Dargobądz o 0,0056 ha, 181 w obrębie Kodrąb o 0,0453 ha, 149 w obrębie Wolin-3 o 0,0001 ha, 174/21 w obrębie Wolin-3 o 0,1962 ha;
- zaniżenia w ewidencji GZN powierzchni czterech działek: 569/3 w obrębie Kołczewo o 0,0023 ha, 97 w obrębie Wisełka o 0,0001 ha, 114/1 w obrębie Wisełka o 0,0001 ha, 174/22 w obrębie Wolin-3 o 0,1962 ha;
- wskazania dla 56 działek innego, niż w prowadzonej przez Starostwo ewidencji gruntów i budynków, numeru księgi wieczystej: w obrębie Chynowo dla działek 91/3, 81/5, 94; w obrębie Domysłów dla działek 17/3, 23/8, 39/3; w obrębie Kołczewo dla działek 852/2, 213/3, 642, 647; w obrębie Mokrzyca dla działki 301/47; w obrębie Płocin dla działki 104; w obrębie Unin dla działki 7/57; w obrębie Wiejkowo dla działki 3/69; w obrębie Wiejkówko dla działek 3/4, 9/11; w obrębie Wisełka dla działek 151, 109/12, 198/18, 52/4; w obrębie Wolin-2 dla działek 5, 9, 13, 14, 15, 16, 42, 43, 45, 49; 3/1; w obrębie Wolin-3 dla działek 128, 130, 133, 142, 148, 2/9, 2/10, 2/11, 124/3, 134/2, 143/2, 146/2, 99/3; w obrębie Wolin-4 dla działek 151, 265/3, 44/5, 61/13; w obrębie Wolin-5 dla działek 2, 6; 26, 38, 66, 74, 75, 85.

(akta kontroli str. 130-135, 1105-1106)

Burmistrz wyjaśniła: *Niezgodności w stanie mienia oraz w ewidencji gruntów i budynków wynikają ze zmian numerów ksiąg, które nastąpiły podczas cyfryzacji ksiąg wieczystych. Większość nieruchomości, będących własnością gminy Wolin, została skomunalizowana w latach 90-tych XX w. lub nabyta od ANR. W tamtym okresie księgi wieczyste były prowadzone przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu, który posiadał inne numery ksiąg. Do ewidencji GZN wprowadzono wówczas stare numery ksiąg, zgodnie z decyzjami komunalizacyjnymi i aktami notarialnymi. Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim, wprowadzając księgi wieczyste do systemu cyfrowego, nadawał nowe numery ksiąg, jednak nie przysyłał zawiadomień o zmianie numeru księgi. Stary numer KW wciąż określa daną nieruchomość, a w przypadku konieczności uzyskania aktualnego numeru, pracownicy Sądu*

*Rejonowego w Kamieniu Pomorskim podają aktualny numer księgi wieczystej na podstawie starego numeru. Nowy numer księgi wieczystej jest niezbędny w przypadku zbycia nieruchomości. Numery ksiąg wieczystych w ewidencji mienia gminy będą na bieżąco aktualizowane. Różnice w powierzchniach działek pomiędzy ewidencją GZN a powiatową ewidencją gruntów i budynków powstały po przeprowadzaniu przez Starostwo aktualizacji danych ewidencyjnych. Starostwo nie zawsze przysyłało zawiadomienia o zmianach. Kiedy Gmina zaczęła otrzymywać zawiadomienia ze Starostwa, zmiany w powierzchniach i klasoużytkach wprowadzane były na bieżąco. W przypadku działki nr 267/4, położonej w Dargobądzu, po podziale omyłkowo zamieniono powierzchnie nowopowstałych działek podczas ujawniania podziału w ewidencji mienia. Wszystkie wskazane przez Pana różnice w powierzchniach zostały już sprostowane w ewidencji GZN.*

(akta kontroli str. 1065, 1068)

**OCENA CZĄSTKOWA**

Prowadzona w Urzędzie ewidencja GZN była niekompletna, nie zawierała bowiem wszystkich danych, o których mowa w art. 23 ust. 1c ustawy ogn, w szczególności dotyczących przeznaczenia nieruchomości w mpzp lub Studium. Wykazana w niej liczba 1 661 działek była tożsama z danymi zawartymi w prowadzonej przez Starostwo ewidencji gruntów i budynków, jednak w odniesieniu do części działek, zawierała nieaktualne dane. Rozbieżności pomiędzy ewidencjami dotyczyły powierzchni działek oraz numerów ksiąg wieczystych. Informację o prowadzeniu ewidencji GZN oraz możliwości pozyskania zawartych w niej danych na stronach internetowych BIP Urzędu zamieszczono dopiero w trakcie kontroli NIK.

Wykazane w bilansie Urzędu wartości gruntów, budynków i lokali, a także budynków, lokali i obiektów inżynierii lądowej oraz wodnej wynikały z ewidencji księgowej Urzędu.

Inwentaryzacje gruntów i pozostałych środków trwałych za lata 2017-2019 w Urzędzie przeprowadzane były terminowo i zgodnie z wymogami obejmowała również porównanie danych księgowych z danymi zawartymi w ewidencji GZN.

**OBSZAR**

## 2. Udostępnianie lub zbywanie nieruchomości

Opis stanu faktycznego

**2.1**. W kontrolowanym okresie od 1.01.2017 r. do 13.05.2020 r. w Gminie brak było planu wykorzystania GZN. Zarządzeniem nr 45/2020 z 14 maja 2020 r. Burmistrz przyjął Plan na lata 2020-2022. Został on opracowany na podstawie informacji o stanie mienia komunalnego za 2019 rok.

(akta kontroli str. 425-444, 1080-1081)

**2.2** Przyjęty na lata 2020-2022 plan wykorzystania zasobu zawierał elementy, o których mowa w art. 25 ust. 2a ustawy ogn. We wskazanym okresie Gmina zaplanowała:

- sprzedaż 27 nieruchomości gruntowych, przewidywane dochody z tego tytułu określono łącznie na 11 836,4 tys. zł;
- kontynuację dotychczasowych umów dzierżaw gruntów i pomieszczeń gospodarczych – według stanu na 31.12.2019 r. wydzierżawionych było ogółem 260,66 ha gruntów, w tym: 257,88 ha na cele upraw rolnych i warzywnych, 1,48 ha na cele produkcyjne i składowe, 0,18 ha na garaże, 0,52 ha na cele rekreacyjne, 0,6 ha na cele inne (w tym stacje telefonii cyfrowej, handel, usługi);
- kontynuację dotychczasowych umów użyczenia – według stanu na 31.12.2019 r. wielkość terenów oddanych w użyczenie wynosiła 68,41 ha;

- wydatkowanie około 400 tys. zł rocznie w związku z udostępnianiem zasobu nieruchomości oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu[33];
- pozyskanie wpływów w wysokości około 100 tys. zł rocznie z tytułu opłat za nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- aktualizację opłat z tytułu oddania nieruchomości w wieczyste użytkowanie i trwały zarząd.

(akta kontroli str. 425-444)

**2.3** Na dzień 30.04.2020 r. 85 obowiązującymi mpzp objętych było ok. 5% z łącznej powierzchni obszaru Gminy wynoszącej 327,41 km$^2$ (tj. ok. 16,4 km$^2$)[34]. Z powyższych 85 mpzp – osiem uchwalono w okresie objętym kontrolą. Z 1 661 działek wykazanych w ewidencji GZN na obszarach objętych mpzp położonych było 49 (2,95%) o łącznej powierzchni 79,97 ha (tj. 11,7% łącznej powierzchni działek ujętych w ewidencji GZN). W okresie objętym kontrolą do Urzędu wpłynęło osiem wniosków o sporządzenie mpzp – wszystkie wnioski zostały uwzględnione. Na dzień zakończenia kontroli w trakcie sporządzania było kolejnych 15 mpzp.

(akta kontroli str. 445-488)

W okresie objętym kontrolą w Gminie zostały wydane ogółem 382 decyzje o warunkach zabudowy z tego: 282 – dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 18 – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 25 – zabudowy mieszkaniowo-usługowej, 15 – zabudowy usługowej, 12 – zabudowy zagrodowej, 10 – zabudowy rekreacyjnej, 5 – zabudowy gospodarczej, 15 – pozostałej zabudowy[35].

(akta kontroli str. 489-529)

**2.4** W Gminie ustalone zostały zasady:

- najmu komunalnych lokali użytkowych i nieruchomości zabudowanych oraz czynszu najmu komunalnych lokali użytkowych – przyjęte uchwałą Nr XI/85/99 Rady Miejskiej z dnia 28 czerwca 1999 r.[36] Na jej podstawie Zarząd Miejski został upoważniony do wynajmowania lokali użytkowych i nieruchomości zabudowanych budynkami stanowiącymi własność gminy Wolin na cele użytkowe na czas nieoznaczony w drodze przetargu ogłaszanego w formie zwyczajowo przyjętej. W celu zróżnicowania stawek czynszu w zależności od położenia lokalu teren Gminy został podzielony na dwie strefy: miejską, obejmującą teren miasta Wolin oraz wiejską, obejmującą teren Gminy (zmiana przedmiotowej uchwały miały miejsce w 2006 r.);
- dzierżawy gruntów komunalnych – przyjęte uchwałą Nr XVII/126/99 Rady Miejskiej z dnia 29 grudnia 1999 r.[37] Na jej podstawie Zarząd Miejski został upoważniony do wydzierżawiania gruntów komunalnych na okres nie dłuższy niż 10 lat z zastrzeżeniem, że dzierżawca nie może bez zgody wydzierżawiającego zawierać umów poddzierżawy z osobami trzecimi. W celu zróżnicowania stawek czynszu za grunty użytkowane na cele nierolnicze w zależności od położenia gruntów teren Gminy został podzielony na dwie strefy: pierwszą, obejmującą centrum miasta oraz drugą obejmującą pozostałą część miasta i teren Gminy. Przyjęta została zasada corocznej waloryzacji stawek czynszu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany w okresie trzech pierwszych kwartałów danego roku przez prezesa GUS w Monitorze Polskim.

---

[33] Środki przeznaczone m.in. na: sporządzanie operatów szacunkowych, inwentaryzacji budynków, usługi geodezyjne, zakup wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i kserokopii map, wykup nieruchomości i odszkodowania za grunty przejęte pod drogi.

[34] Tj. ok. 1 637 ha z łącznej powierzchni wynoszącej 32 744 ha.

[35] Zabudowa: garażowa, produkcyjno-usługowa, infrastruktura techniczna.

[36] Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 i pkt 9 lit. a ustawy osg.

[37] Na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy osg.

Uchwałą Nr XXII/262/04 z dnia 10 grudnia 2004 r. Rada Miejska znowelizowała zasady wydzierżawiania gruntów na okres dłuższy niż trzy lata, wyrażając zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawierania umów dzierżawy na czas dłuższy niż trzy lata, nie dłużej jednak niż na 10 lat z zastrzeżeniem, że przetargi na dzierżawę należy organizować w przypadku złożenia wniosków na wydzierżawienie danej nieruchomości przez co najmniej dwie osoby (pozostałe zmiany przedmiotowej uchwały miały miejsce w 2000 r., 2003 r. i 2005 r.).

W powyższych uchwałach Rady Miejskiej nie zostały określone zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, o których mowa w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym[38].

(akta kontroli str. 530-555)

**2.5.** W latach 2017–2020 (do 30.04.) dochody Gminy związane z gospodarką gruntami i pozostałymi nieruchomościami wyniosły ogółem 5 529 tys. zł, w tym:

- ze sprzedaży nieruchomości gminnych – 3 497 tys. zł (709 tys. zł w 2017 r., 1 620 tys. zł w 2018 r., 1 101 tys. zł w 2019 r. i 67 tys. zł w 2020 r.);
- z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości – 489 tys. zł (odpowiednio: 111 tys. zł, 144 tys. zł , 218 tys. zł i 16 tys. zł);
- z opłat z tytułu najmu i dzierżawy – 1 358 tys. zł (odpowiednio: 358 tys. zł 517 tys. zł, 363 tys. zł i 120 tys. zł);
- z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – 151 tys. zł (odpowiednio 5 tys. zł, 6 tys. zł, 108 tys. zł i 32 tys. zł);
- inne – 34 tys. zł (12 tys. zł w 2018 r. – z tytułu służebności gruntowej i opłat sądowych, 22 tys. zł w 2019 r. – z tytułu trwałego zarządu).

(akta kontroli str. 556-560, 575-619)

W 2016 r. dochody Gminy ze zbywania i udostępniania nieruchomości z gminnego zasobu wyniosły ogółem 1 440 tys. zł. W kolejnych latach dochody z tego tytułu były:

- niższe o 257 tys. zł w 2017 r., na co główny wpływ miał brak dochodów ze zwrotu podatku VAT (w 2016 r. była to kwota 611 tys. zł);
- wyższe o 865 tys. zł w 2018 r., na co główny wpływ miały wyższe o 1 307 tys. zł dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości;
- wyższe o 394 tys. zł w 2019 r., na co główny wpływ miały wyższe o 788 tys. zł dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości.

(akta kontroli str. 561-574)

**2.6** Zasady, sposób i tryb umarzania, odraczania spłaty lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie oraz jej jednostkom podległym zostały określone w uchwale Nr XLV/579/18 Rady Miejskiej z dnia 22 stycznia 2018 r. Zgodnie z §4 ww. uchwały umorzenie, odroczenie spłaty lub rozłożenie na raty należności mogło następować na podstawie pisemnego porozumienia z dłużnikiem, a w przypadku umorzenia z urzędu na podstawie wyrażonego na piśmie jednostronnego oświadczenia woli organu uprawnionego.

(akta kontroli str. 620-622)

W latach 2017-2019 Burmistrz nie udzielał ulg w spłacie należności z tytułu zbycia lub udostępnienia nieruchomości. W 2020 r. (do 30.04.) udzielił łączenie trzech ulg w spłacie należności z tytułu czynszu dzierżawnego na łączną kwotę 6 tys. zł. W dwóch sprawach na wniosek dzierżawców termin zapłaty czynszu dzierżawnego (należności na kwoty 3 tys. zł oraz 1 tys. zł) został odroczony do 30.06.2020 r., w jednej – spłata należności (2 tys. zł) została rozłożona dzierżawcy na sześć miesięcznych rat (po 339,36 zł płatne od marca do sierpnia 2020 r.). Powyższe ulgi

[38] Dz. U. z 2020 r. poz. 713; dalej: ustawa osg.

zostały udzielone zgodnie z zasadami ustalonymi w uchwale Nr XLV/579/18 Rady Miejskiej z dnia 22 stycznia 2018 r. Należności, dla których termin spłaty odroczono do 30.06.2020 r., zostały w całości spłacone w określonym terminie. Z należności rozłożonej na sześć rat, do dnia zakończenia kontroli przypadał termin spłaty czterech rat – wpłacona w tym okresie kwota była wyższa od sumy rat przypadających do spłaty w tym okresie.

(akta kontroli str. 623-652)

**2.7.** W sprawie prowadzenia analiz przed przeznaczeniem nieruchomości do zbycia lub udostępnienia Burmistrz wyjaśniła: *nieruchomości są przeznaczane do zbycia na wniosek osoby zainteresowanej jej kupnem, a także z jego inicjatywy. Przed przeznaczeniem nieruchomości do sprzedaży, prowadzone są rozmowy z pracownikami Referatów GN oraz Budownictwa, Infrastruktury i Ochrony Środowiska. Analizowane są przede wszystkim: przeznaczenie w planie miejscowym lub w Studium, możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, istniejąca infrastruktura, możliwość podziału geodezyjnego oraz sąsiedztwo nieruchomości. Analizy te nie są dokumentowane, ale ich odzwierciedleniem są uzasadnienia do projektów uchwał.*

(akta kontroli str. 1066, 1069)

**2.8.** W latach 2017-2020 (do 30.04) w Urzędzie sporządzonych zostało ogółem 409 wykazów nieruchomości (104 w 2017 r.,136 w 2018 r., 122 w 2019 r. i 47 w 2020 r.), z tego 93 dotyczące sprzedaży nieruchomości (odpowiednio: 27, 21,33 i 12); 294 – oddania w dzierżawę lub najem (odpowiednio: 76, 105, 79 i 34); 21 – oddania w użyczenie (po jednym w latach 2017 i 2020, dziewięć w 2017 r. i 10 w 2019 r.); jeden w 2018 r. dotyczący oddania w służebność.

(akta kontroli str. 653-679)

Analiza dokumentacji w zakresie opublikowania 12 wykazów dotyczących sprzedaży nieruchomości oraz ośmiu dotyczących oddania nieruchomości w dzierżawę, wykazała że stosownie do art. 35 ust. 1 ustawy ogn, wykazy zostały wywieszone w siedzibie Urzędu na okres 21 dni, a informacja o ich wywieszeniu została podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej, a także na stronach internetowych Urzędu.

(akta kontroli str. 697-700)

**2.9**. Badanie kontrolne ww. 20 wykazów w zakresie zawarcia w nich danych wymaganych przepisami art. 35 ust. 2 ustawy ogn wykazało, że:

a) z 12 wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży[39]: wszystkie zawierały dane określone w art. 35 ust. 2 pkt 1, 2, 3, 4, 6, 11 i 12 ustawy ogn, tj. oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej, powierzchnię i opis nieruchomości, przeznaczenie w mpzp, cenę sprzedaży, informacje o przeznaczeniu do zbycia, termin złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu;
b) z ośmiu wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę[40]: wszystkie zawierały dane określone w art. 35 ust. 2 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10 i 11 ustawy ogn, tj. oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej, powierzchnię i opis nieruchomości, przeznaczenie w mpzp, termin zagospodarowania, wysokość opłat za dzierżawę, terminy ich wnoszenia, informacje o przeznaczeniu do zbycia oraz zasady aktualizacji wysokości opłaty.

(akta kontroli str. 701-702)

[39] Każdy z wykazów obejmował po jednej nieruchomości.
[40] Poszczególne wykazy obejmowały od jednej do czterech nieruchomości.

**2.10.** Zgodnie z art. 150 ust. 5 i art 156 ust. 3 ustawy ogn wartość rynkowa nieruchomości w 11 (z 12 objętych kontrolą)[41] wykazach została ustalona na podstawie aktualnych operatów szacunkowych sporządzonych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. W jednym przypadku w wykazie[42] oraz ogłoszeniu o sprzedaży, wartość planowanej do sprzedaży nieruchomości[43] określona została na 28,9 tys. zł, tj. o 13,5 tys. zł mniej niż wartość rynkowa ustalona w sporządzonym 10.05.2019 r., przez rzeczoznawcę majątkowego, operacie szacunkowym (42,4 tys. zł). Sprzedaż tej nieruchomości nie doszła do skutku.

(akta kontroli str. 703-712)

**2.11.** We wszystkich ośmiu objętych kontrolą wykazach nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, stawki czynszu dzierżawnego zostały określone w wysokościach wynikających z zarządzeń Burmistrza w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego na wydzierżawienie nieruchomości stanowiących własność Gminy[44]. Stawki czynszu dzierżawnego określone w wykazach uwzględniały minimalne stawki przyjęte w powyższych zarządzeniach zróżnicowane w zależności od strefy położenia nieruchomości, powierzchni udostępnionej nieruchomości, klasoużytków.

(akta kontroli str. 713-729)

**2.12** W okresie od 1.01.2017 r. do 30.04.2020 r. w Gminie zawarte zostały ogółem 474 umowy zbycia lub udostępnienia nieruchomości z GZN, w tym:

- 66 umów sprzedaży nieruchomości[45], z tego 43 w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 34 ust. 6 i 6a, art. 37 ust. 2 pkt 6 lub 9, art. 32 ust. 1 ustawy ogn, 22 w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, jedna w drodze przetargu ustnego ograniczonego;
- 377 umów dzierżawy nieruchomości[46], z tego 294 bez przetargu na podstawie art. 35 ust. 1, art. 37 ust. 2 pkt 5 lub 6 ustawy ogn, 83 w drodze przetargu ustnego nieograniczonego;
- 29 umów użyczenia nieruchomości[47];
- po jednej umowie najmu[48] i wieczystego użytkowania[49].

(akta kontroli str. 730-786)

Ceny sprzedaży nieruchomości z zasobu zawierały się w przedziale: od 0,5 tys. zł[50] do 353,5 tys. zł w 2017 r.; od 0,6 tys. zł[51] do 516,5 tys. zł w 2018 r.; od 0,8 tys. zł[52] do 141,4 tys. zł w 2019 r.

(akta kontroli str. 787-790)

**2.13.** W 13 postępowaniach zakończonych zawarciem umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia (na 14 objętych badaniem kontrolnym[53]) stwierdzono, że nieruchomości, których dotyczyły przedmiotowe umowy, zostały ujęte w opublikowanych wykazach, o których mowa w art. 35 ust 1 ustawy ogn. Jedno postępowanie dotyczyło użyczenia Zakładowi Gospodarki Komunalnej

---

[41] Wskazanych w punktach 2.8 i 2.9 wystąpienia.
[42] OAS.0050.174.2018.JL z 8.08.2018 r.
[43] Dz. Nr 217/11 o pow. 380 $m^2$ obręb 4.
[44] Zarządzenie Nr 103/2015 z dnia 6 sierpnia 2015 r. obowiązujące do 17.10.2017 r., Zarządzenie Nr 124/17 z dnia 18 października 2017 r. obowiązujące do 7.01.2018 r., Zarządzenie Nr 4/18 z dnia 8 stycznia 2018 r. obowiązujące do 13.12.2018 r., Zarządzenie Nr 152/18 z dnia 14 grudnia 2018 r. obowiązujące do 16.12.2019 r., Zarządzenie Nr 179/19 z dnia 17 grudnia 2019 r.
[45] 19 w 2017 r., 16 w 2018 r. i 31 w 2019 r.
[46] 100 w 2017 r., 147 w 2018 r., 123 w 2019 r. i siedem w 2020 r.
[47] cztery w 2017 r., pięć w 2018 r., 18 w 2019 r. i dwie w 2020 r.
[48] W 2018 r.
[49] W 2019 r.
[50] Sprzedaż z bonifikatą 98%.
[51] Sprzedaż z bonifikatą 98%.
[52] Sprzedaż z bonifikatą 98%.
[53] Badanie kontrolne przeprowadzone na podstawie spraw wybranych do badania w pkt 2.14. wystąpienia.

i Mieszkaniowej nieruchomości zabudowanej[54], którą Gmina dzierżawiła od Agencji Nieruchomości Rolnej Oddział Terenowy w Szczecinie[55]. Na użyczenie przedmiotowej nieruchomości Gmina posiadała zgodę Agencji.

(akta kontroli str. 801-829)

**2.14.** Badaniem kontrolnym objęto 21 postępowań, w tym: siedem dotyczących sprzedaży nieruchomości, 11 oddania nieruchomości w dzierżawę wieloletnią, dwa oddania nieruchomości w użyczenie, oraz jedno oddania nieruchomości w najem. Badanie kontrolne:

a) siedmiu transakcji sprzedaży[56] na łączną kwotę 292,7 tys. zł dotyczących nieruchomości w miejscowościach o charakterze turystycznym: (po trzy w Wisełce i Wolinie, jedna w Warnowie) wykazało, że nieruchomości zostały sprzedane po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej. Stosownie do art. 35 ust. 1 ustawy ogn przed sprzedażą ww. siedmiu nieruchomości Burmistrz sporządził wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Wykazy zostały wywieszone w siedzibie Urzędu na okres 21 dni, informacja o ich wywieszeniu została podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej, a także na stronach internetowych Urzędu.

(dowód: akta kontroli str. 791-800)

Zgodnie z art. 150 ust. 5 ustawy ogn wartość rynkowa wszystkich siedmiu objętych kontrolą nieruchomości została ustalona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

(dowód: akta kontroli str. 791-800)

Procedura sprzedaży w trybie przetargowym trzech (z siedmiu) nieruchomości została poprzedzona publikacją ogłoszeń o sprzedaży nieruchomości, ze wskazaniem danych, o których mowa w art. 38 ust. 2 ustawy ogn oraz z zachowaniem terminów, o których mowa w § 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości[57]. W pozostałych czterech przypadkach Gmina sprzedała nieruchomości w trybie bezprzetargowym na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (dwie transakcje) oraz na rzecz użytkownika wieczystego (dwie transakcje), tj. zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 5 lub 6 ustawy ogn.

(dowód: akta kontroli str. 791-800)

Wszystkie badane umowy sprzedaży zostały zawarte w formie aktów notarialnych, tj. zgodnie z art. 27 ustawy ogn.

(dowód: akta kontroli str. 791-800)

b) 11 umów dzierżawy nieruchomości[58] w miejscowościach o charakterze turystycznym (pięciu w Wisełce, czterech w Wolinie, po jednej w Żółwinie i Domysłowie), zawartych na okres od roku do 9 lat[59] wykazało m.in., że nieruchomości te wydzierżawione zostały po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej. Stosownie do art. 35 ustawy ogn przed wydzierżawieniem ww. nieruchomości

[54] Zabudowa – oczyszczalnia ścieków.
[55] Na podstawie umowy z 12.10.2012 r.; dalej Agencja. Obecnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.
[56] W tym: trzech sprzedanych w trybie przetargowym (rep 930/2019 z 1.04.2019 r., rep 2826/2019 z 13.09.2019 r., rep 3651/2019 z 29.11.2019 r.) i czterech sprzedanych w trybie bezprzetargowym (rep 1005/2017 z 20.04.2017 r., rep 1326/2017 z 18.05.2017 r., rep 1651/2017 z 16.06.2017 r., rep 1849/2019 z 26.06.2019 r.).
[57] Dz. U. z 2014 r. poz. 1490. Dalej: rozporządzenie w sprawie przetargów.
[58] W tym: czterech wydzierżawionych w trybie przetargowym (umowy nr: 799 z 17.11.2016 r., 883 z 1.02.2017 r., 769 23.03.2017 r., 17.07.2017 r.) oraz siedmiu w trybie bezprzetargowym (umowy nr: 889 z 13.02.2017 r., 865 z 28.05.2018 r., 710 z 25.08.2018 r., 925 z 24.04.2019 r., 931 z 15.05.2019 r., 594 z 16.07.2019 r., 792 z 2.04.2020 r.
[59] W tym: po jednej na okres: dwóch, ośmiu i dziewięciu lat, po trzy na okres trzech i czterech lat, dwóch na okres pięciu lat.

Burmistrz sporządził wykazy nieruchomości, które zostały wywieszone w siedzibie Urzędu na okres 21 dni, a informacja o ich wywieszeniu została podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej, a także na stronach internetowych Urzędu.

(dowód: akta kontroli str. 801-826)

Dzierżawa nieruchomości w trybie przetargowym została poprzedzona publikacją ogłoszeń ze wskazaniem danych, o których mowa w art. 38 ust. 2 ustawy ogn.

(dowód: akta kontroli str. 810-812, 825-826)

c) dwóch postępowań dotyczących oddania nieruchomości w użyczenie (w Wolinie), wykazało m.in., że zostały przeprowadzone zgodnie z obowiązującą w Urzędzie praktyką. W ich wyniku umowy użyczenia zostały podpisane z podmiotami świadczącymi usługi publiczne. W jednym przypadku wykaz o przeznaczeniu nieruchomości do oddania w użyczenie został wywieszony w siedzibie Urzędu na okres 21 dni, informacja o jego wywieszeniu została podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej, a także na stronach internetowych Urzędu. W drugim postępowaniu wykazu takiego nie było, co opisano w pkt 2.13. wystąpienia.

(dowód: akta kontroli str. 827-828)

d) jednej umowy najmu komina w obiekcie byłej ciepłowni (w Wolinie) wraz z przyległym terenem niezbędnym do zainstalowania urządzeń Stacji Bazowych telefonii komórkowych sieci telekomunikacyjnych i anten radiowych, zawartej na okres od 28.08.2018 r. do 29.06.2019 r. wykazało m.in., że zostało poprzedzone sporządzeniem wykazu nieruchomości, który został wywieszony w siedzibie Urzędu na okres 21 dni, a informacja o jego wywieszeniu została podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej, a także na stronach internetowych Urzędu.

W związku z upływem okresu obowiązywania przedmiotowej umowy (29.06.2019 r.) pismem z 24.07.2019 r. Burmistrz wyznaczył termin protokolarnego przejęcia nieruchomości na dzień 7.08.2019 r. W dniu 5.08.2019 r. najemca zawnioskował o przedłużenie umowy najmu na warunkach wcześniej obowiązujących lub zawarcie nowej umowy najmu. Uchwałą nr XXIIII/206/20 z 4 marca 2020 r. Rada Miejska wyraziła zgodę na oddanie w najem, w trybie bezprzetargowym ww. obiektu na okres do 5 lat. Wykaz nieruchomości przeznaczonej do oddania w najem został wywieszony w siedzibie Urzędu w dniach od 11.03.2020 r. do 1.04.2020 r., informacja o jego wywieszeniu opublikowana w prasie o zasięgu lokalnym.

Do dnia zakończenia czynności kontrolnych kolejna umowa nie została podpisana. Najemca w okresie od 30.06.2019 r. użytkował przedmiot najmu bezumownie. Gmina nie egzekwowała zapłaty czynszu z tego tytułu.

(dowód: akta kontroli str. 829 -854)

Burmistrz wyjaśniła*: Spółka (…) wystąpiła w dniu 5.08.2019 r. o przedłużenie umowy najmu lub zawarcie nowej umowy. W tym czasie planowana była sprzedaż działki nr 70/2 z obrębu 5-Wolin, która została jednak przełożona na rok 2020 z powodu przygotowywania innych działek inwestycyjnych do sprzedaży przez Gminę Wolin. Podczas rozmów telefonicznych z przedstawicielem Spółki ustalono, że Spółka do czasu podpisania nowej umowy dzierżawy zgadza się zapłacić należność za bezumowne użytkowanie nieruchomości, a także Spółka poinformowała, że zamierza negocjować stawkę czynszu. Do Spółki (…) została wysłana nowa umowa najmu z dnia 28.05.2020 r. Przedstawiciel Spółki poinformował telefonicznie w dniu 10.07.2020 r., że niezwłocznie przyśle prośbę do p. Burmistrz o negocjowanie stawki czynszu, ze względu na rynkowy spadek cen usług internetowych*.

(dowód: akta kontroli str. 1072, 1075)

**2.15.** Z objętych badaniem kontrolnym 21 spraw[60] po zawarciu umów sprzedaży lub udostępnienia nieruchomości w dwóch przypadkach nabywcy nieruchomości wystąpili o wydanie decyzji o warunkach zabudowy[61]. W jednym przypadku sprzedana nieruchomość była położona na obszarze objętym mpzp. Właściciele lub użytkownicy nieruchomości nie występowali o przystąpienie do opracowania mpzp.

(dowód: akta kontroli str. 1062-1064)

**2.16.** W objętych kontrolą 11 umowach dzierżawy nieruchomości oraz jednej najmu, Gmina zabezpieczyła swoje interesy poprzez zapis o:

- możliwości rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku wykorzystania przedmiotu umowy niezgodnie z przeznaczeniem oraz rażącego naruszenia postanowień umowy;
- trzykrotnym zwiększeniu wysokości czynszu za poddzierżawienie gruntów bez zgody wydzierżawiającego[62];
- zagwarantowaniu możliwości przeprowadzania w każdym czasie kontroli terenu pod względem racjonalnej gospodarki oraz użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem;
- naliczaniu odsetek ustawowych w przypadku nieterminowej regulacji należności.

W każdej z dwóch umów użyczenia nieruchomości zawarto postanowienia o natychmiastowym zwrocie nieruchomości w przypadku wykorzystywania jej niezgodnie z przeznaczeniem.

W odniesieniu do objętych kontrolą siedmiu umów sprzedaży w sześciu przypadkach nabywcy wnieśli całą cenę nieruchomości przed zawarciem aktu notarialnego, w jednym – cena sprzedaży została rozłożona na raty. Interes Gminy został zabezpieczony poprzez ustanowienie hipoteki umownej na nieruchomości oraz zapis, że „rozłożona na raty niespłacona część ceny podlegała oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie procentowej redyskonta weksli stosowanej przez NBP".

(dowód: akta kontroli str. 855-860)

**2.17.** W jednym przypadku sprzedaży nieruchomości (umowa z 20.04.2017 r.), z siedmiu objętych badaniem[63], w którym cena sprzedaży nieruchomości została rozłożona na raty (pierwsza rata 1 220 zł w dniu zawarcia umowy, pozostałych dziewięć rat po 1 220 zł płatne co roku do 30 października, począwszy od 2017 r.), spłata należności w latach 2017-2019 następowała w terminach i w wysokościach określonych w zawartej umowie.

(dowód: akta kontroli str. 861-863)

We wszystkich objętych kontrolą 11 umowach dzierżawy[64] Gmina określiła wysokość czynszu, terminy płatności oraz w przypadku umów wieloletnich sposób jego waloryzacji.

W ośmiu przypadkach dzierżawcom z tytułu nieterminowego regulowania należności naliczano odsetki, które w poszczególnych latach wyniosły od 0,01 zł do 15,18 zł. Do dnia 30.06.2020 r. wszystkie odsetki zostały zapłacone.

W jednym przypadku dzierżawcy naliczany był czynsz w wysokości niższej niż wynikało to z umowy. Według § 4 ust.1 umowy nr 883 zawartej 1.02.2017 r. dzierżawca zobowiązany był do zapłaty rocznego czynszu dzierżawnego w kwocie 3 321 zł. W latach 2018-2020 wydzierżawiającemu zostały wystawione trzy faktury

---

[60] Wskazanych w punkcie 2.14.

[61] Wnioski złożone przez nabywców nieruchomości na inwestycje polegające na: budowie budynku mieszkalno-usługowego oraz zagospodarowaniu terenu dla celów rekreacyjnych, w tym budowie stawu.

[62] Zapis we wszystkich umowach dzierżawy.

[63] Zakończonych zawarciem umów wskazanych w punkcie 2.14.

[64] Wymienionych w punkcie 2.14.

z tytułu zapłaty rocznego czynszu dzierżawnego na kwotę 3 029,85 zł każda (faktury o numerach 15/3/2018/DZG z 1.03.2018 r., 13/3/2019/DZG z 1.03.2019 r., 21/3/2020/DZG z 2.03.2020 r.). Łączna kwota zaniżonego czynszu za lata 2018-2020 wyniosła 873,46 zł.

(dowód: akta kontroli str. 814-824, 861-919)

Burmistrz wyjaśniła: (…) *w latach 2018-2020 omyłkowo wpisywano kwotę z faktury wystawionej w 2017 roku. Czynsz dzierżawny w 2017 roku był niższy, ponieważ obejmował niepełny rok kalendarzowy. Niedopłaty czynszów z tytułu dzierżawy za lata 2018-2020 zostały ujęte w fakturze nr 455/7/2020/DZG z dnia 02.07.2020 r.*[65]

(dowód: akta kontroli str. 1072, 1075)

W przypadku umowy najmu z 28.08.2018 r., obowiązującej do 29.06.2019 r., w którym miesięczną stawkę czynszu ustalono na 1 448,15 zł, dzierżawca w 2018 r. nie dokonał trzech płatności (łącznie 4 464,45 zł), w 2019 r. czynsz za cztery miesiące opłacił w niższej wysokości niż ustalono w umowie (łącznie wpłaty niższe od należnych o 1 160 zł). Zgodnie z zapisami umowy, w związku z nieterminowym regulowaniem należności i wnoszeniem wpłat w niepełnej wysokości, dzierżawcy zostały naliczone odsetki od nieterminowej wpłaty. W wyniku działań podejmowanych przez pracowników Urzędu:

a) zaległości z 2018 r. (4 939,69 zł[66]) dzierżawca uregulował w lutym i marcu 2019 r.;
b) z zaległości z 2019 r. (1 926,35 zł[67]) do 30.06.2020 r. dzierżawca uregulował kwotę 1 000 zł;
c) na koniec czerwca 2020 r. zaległość wynosiła 926,35 zł.

Po wygaśnięciu powyższej umowy (w dniu 29.06.2019 r.) dzierżawca w dalszym ciągu wykorzystywał przedmiotową nieruchomość.

(dowód: akta kontroli str. 841-844, 846-850, 861-919)

Skarbnik wyjaśniła: *Spółka* (…) *informowana była o zaległościach w należności głównej i odsetkach za zwłokę przez wystawienie: - wezwań do zapłaty z datą: (…) 04.09.2018 r., 27.12.2019 r., (…) Ponadto prowadzono rozmowy telefoniczne z konsultantami w/w firmy. Na powyższe, firma (…) nie reagowała. Opłacano tylko należności główne. Dalszych czynności w celu wyegzekwowania zobowiązań w/w najemcy nie podjęto z powodów organizacyjnych; pracownik odpowiedzialny został przesunięty na inne bardziej newralgiczne stanowisko w celu zastępstwa pracownika długotrwale nieobecnego z powodu choroby. Obecnie pracownik powrócił na stanowisko i w najbliższym czasie zostanie przeprowadzona ponowna analiza należności oraz zostaną podjęte działania windykacyjne w celu wyegzekwowania należnych gminie środków.*

(dowód: akta kontroli str. 1092, 1094)

**2.18.** W badanym okresie Urząd nie prowadził udokumentowanych kontroli w zakresie wykorzystania udostępnionych nieruchomości na cele określone w umowach.

(dowód: akta kontroli str. 1072-1073, 1075-1076)

Burmistrz wyjaśniła: *Pracownicy Referatu GN często wyjeżdżają w teren w sprawach związanych z nieruchomościami. Podczas służbowych wyjazdów na bieżąco kontrolowane są nieruchomości, a w przypadku wykorzystywania ich niezgodnie z przeznaczeniem, zwłaszcza w przypadku rażącego nieporządku na terenie nieruchomości, dzierżawca jest wzywany do niezwłocznego uprzątnięcia działki pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy. Z powodu częstych wyjazdów*

[65] Tj. w trakcie kontroli NIK.
[66] W tym 4 464,45 zł należności głównej, 475,24 zł odsetek.
[67] W tym 1 160 zł należności głównej, 779,69 zł odsetek.

*pracowników, nie ma potrzeby planowania dodatkowych kontroli związanych z wykorzystaniem nieruchomości. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste mają określony termin zabudowy. W uzasadnionych przypadkach użytkownik wieczysty występuje do Burmistrza o zgodę na przedłużenie terminu zabudowy. Obecnie w sądzie toczy się jedna sprawa z powództwa gminy Wolin o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego z powodu niezabudowania działki w terminie określonym w akcie notarialnym. Poza tym przypadkiem nie było w gminie sytuacji wykorzystywania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste niezgodnie z umową.*

(dowód: akta kontroli str. 1072-1073, 1075-1076)

W badanym okresie nie były składane skargi na działania Burmistrza Gminy lub pracowników Urzędu w zakresie zbywania i udostępniania nieruchomości gminnych.

(dowód: akta kontroli str. 943-947, 1066, 1070)

Przeprowadzone w dniu 8.07.2020 r. oględziny[68] dotyczące wykorzystywania nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z zawartych umów (wskazanych w punkcie 2.14.) wykazały, że dzierżawcy wykorzystywali te nieruchomości do celów określonych w umowach.

(dowód: akta kontroli str. 923-930)

W trakcie oględzin stwierdzono również, że jeden z byłych dzierżawców nadal użytkował nieruchomość, pomimo że umowa na jej dzierżawę wygasła z dniem 31.12.2019 r. Stwierdzono również, że na nieruchomości tej znajdował się domek letniskowy będący własnością dotychczasowego dzierżawcy. Tym samym nie zastosował się on do pisma Urzędu nr RG.6845.136.2020.BZ z 7.02.2020 r., w którym został wezwany do usunięcia domku letniskowego, do końca marca 2020 r. (w związku zakończeniem umowy dzierżawy). Dzierżawcy nie była naliczana opłata z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości w okresie od 1.01.2020 r. do dnia przeprowadzenia oględzin.

(dowód: akta kontroli str. 802-803, 877-880, 923-930)

**2.19.** W Urzędzie w badanym okresie nie były prowadzone kontrole zewnętrzne i audyty wewnętrzne w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi.

(dowód: akta kontroli str. 969-976, 1073, 1076)

Regionalna Izba Obrachunkowa w Szczecinie[69] przeprowadziła w okresie od 12.03.2018 r. do 18.05.2018 r. kontrolę kompleksową gospodarki finansowej Gminy za lata 2014-2017. W zakresie gospodarowania mieniem sformułowano wniosek dotyczący zamieszczania w ogłoszeniach o przetargach i protokołach z przetargów informacji o obciążeniach i zobowiązaniach ciążących na nieruchomościach. Wniosek pokontrolny został zrealizowany.

(dowód: akta kontroli str. 948-968)

**2.20.** Prowadzenie spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Gminy i ich ewidencją, organizacją postępowań dotyczących sprzedaży nieruchomości, oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawę lub użyczenie, przygotowaniem do zawarcia umów w tym zakresie, egzekwowaniem zobowiązań wynikających z zawartych umów, kontrolowania sposobu wykorzystania udostępnionych nieruchomości przypisano w regulaminie organizacyjnym Urzędu[70] Referatowi GN. Powyższe zadania pracownicy zatrudnieni w Referacie mieli przypisane w zakresach czynności.

(akta kontroli str. 977-1061)

---

[68] Na podstawie art. 39 ustawy o NIK.

[69] Dalej: RIO.

[70] Ustalonym zarządzeniem Burmistrza nr 41/2020 z 5 maja 2020 r. (oraz poprzednio obowiązującymi: Nr 61/19 z 26 lutego 2019 r., Nr 20/17 z 01.02.2017 r.

Stwierdzone nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Niesporządzanie przez Burmistrza trzyletnich planów wykorzystania zasobu nieruchomości, co stanowiło naruszenie przepisu art. 25 ust. 2 ustawy ogn.

(akta kontroli str. 425-444, 1080-1081)

Burmistrz wyjaśniła: *Plan wykorzystania zasobu został opracowany w maju 2020 r., niezwłocznie po wskazaniu przez Pana takiego obowiązku. W poprzednich latach plan nie był sporządzany co 3 lata, prawdopodobnie ze względu na brak możliwości zaplanowania na taki okres nieruchomości przeznaczonych do zbycia. Nieruchomości są często oddawane w dzierżawę lub sprzedawane na wniosek potencjalnych nabywców. Nabywanie nieruchomości przez gminę również odbywa się zazwyczaj na wniosek, w uzasadnionych przypadkach. Poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości oraz ich nabywaniem, a także wpływy opłat z tytułu użytkowania wieczystego określane są każdego roku w planach budżetowych, sporządzanych na podstawie wpływów w latach poprzednich. Nieruchomości oddane w trwały zarząd na terenie gminy Wolin są nieruchomościami związanymi z oświatą i oddane są na ten cel nieodpłatnie. Aktualizacje opłat z tytułu użytkowania wieczystego dokonywane są na podstawie wzrostu wartości nieruchomości. Ostatnia aktualizacja nastąpiła w 2008 roku, kiedy ceny nieruchomości znacznie wzrosły. Po tym okresie nastąpiła stabilizacja w cenach nieruchomości, więc sporządzanie operatów szacunkowych było nieopłacalne. W latach 2017 i 2018 dokonano aktualizacji opłat rocznych nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele usługowe, posiadających stawkę 5%. Przed wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, nie dokonywano aktualizacji opłat rocznych gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe, ponieważ niska stawka opłat 1%, ustawowe bonifikaty z tytułu przekształcenia oraz koszt operatów szacunkowych sprawiały, że aktualizacje były nieopłacalne. Poprzedni plan wykorzystania zasobu nieruchomości był sporządzony w 2014 roku, tylko dla nieruchomości położonych w obrębie ewidencyjnym Ładzin. W stosunku do pozostałych miejscowości w 2014 roku Kierownik Referatu GN przedłożył Burmistrzowi informację o działkach nie objętych umowami dzierżaw lub najmu. Ostatni całościowy program zagospodarowania zasobu nieruchomości komunalnych gminy Wolin został sporządzony w dniu 31 marca 2010 r., bez określenia okresu, na jaki został sporządzony.*

(akta kontroli str. 1065, 1067-1068)

2. Zaniżenie o 13,5 tys. zł wartości nieruchomości w wykazie nieruchomości przeznaczonej do zbycia oraz w ogłoszeniu o jej sprzedaży względem operatu szacunkowego, co stanowiło naruszenie art. 67 ust. 1 i 2 ustawy ogn.

W wykazie OAS.0050.174.2018.JL z 8.08.2018 r., dotyczącym sprzedaży działki 217/11 o powierzchni 380 $m^2$ w obrębie Wolin-4 oraz w ogłoszeniu o sprzedaży ww. nieruchomości jej wartość określona została na 28,9 tys. zł, natomiast w operacie szacunkowym, sporządzonym 10.05.2019 r. wartość rynkową działki rzeczoznawca określił na 42,4 tys. zł. Sprzedaż tej nieruchomości nie doszła do skutku.

(akta kontroli str. 703-712)

Burmistrz wyjaśniła: *W wykazie OAS.0050.174.2018.JL z dnia 8.08.2018 r., dotyczącym sprzedaży działki nr 217/11 o powierzchni 380 $m^2$ z obrębu ewidencyjnego 4 Wolin, omyłkowo wpisano cenę sprzedaży na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w 2010 roku. Sprzedaż nie doszła do skutku.*

(akta kontroli str. 1066, 1069)

3. Nienaliczanie jednemu najemcy oraz jednemu dzierżawcy opłat z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Powyższe dotyczyło:

- umowy najmu zawartej 28.08.2018 r. i obowiązującej do 29.06.2019 r. Najemca bezumownie korzystał z nieruchomości okresie od 30.06.2019 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych NIK.

Zgodnie z § 3 ust. 1 ww. umowy najmu została ona zawarta na okres do 29.06.2019 r. i milcząco nie mogła być przedłużona.

(dowód: akta kontroli str. 829, 841-844, 914-919, 923-930)

Burmistrz wyjaśniła: *Spółka (…) wystąpiła w dniu 5.08.2019 r. o przedłużenie umowy najmu lub zawarcie nowej umowy. W tym czasie planowana była sprzedaż działki nr 70/2 z obrębu 5-Wolin, która została jednak przełożona na rok 2020 z powodu przygotowywania innych działek inwestycyjnych do sprzedaży przez Gminę Wolin. Podczas rozmów telefonicznych z przedstawicielem (… … …) ustalono, że Spółka do czasu podpisania nowej umowy dzierżawy zgadza się zapłacić należność za bezumowne użytkowanie nieruchomości, a także Spółka poinformowała, że zamierza negocjować stawkę czynszu. Do Spółki (…) została wysłana nowa umowa najmu z dnia 28.05.2020 r. Przedstawiciel Spółki poinformował telefonicznie w dniu 10.07.2020 r., że niezwłocznie przyśle prośbę do p. Burmistrz o negocjowanie stawki czynszu, ze względu na rynkowy spadek cen usług internetowych. Pismem nr RG.6845.248.2020.BZ z dnia 7.07.2020 r. Spółka (…) została zobowiązana do zapłaty kwoty 8 978,52 zł brutto za bezumowne używanie komina w okresie 30.06.2019 r.–31.12.2019 r. Naliczanie opłat za rok 2020 będzie uzależnione od podpisania przez Spółkę umowy najmu z dnia 28.05.2020 r.*

(dowód: akta kontroli str. 838, 845, 1072, 1075)

- umowy dzierżawy nr 865 z 28.05.2018 r. i obowiązującej do 31.12.2019 r. (nieruchomość zabudowana domkiem rekreacyjnym, położona w obrębie Żółwino składająca się z udziału do 1/2 części w działkach 12/2 o pow. 710 $m^2$ i Nr 11/4 o pow. 6 $m^2$). Dzierżawca bezumownie korzystał z nieruchomości okresie od 1.01.2020 r., co potwierdziły oględziny przeprowadzone w dniu 8.07.2020 r., na przedmiotowej nieruchomości nadal znajdował się domek rekreacyjny. Dzierżawcy za okres od 1.01.2020 r. do dnia przeprowadzenia oględzin nie była naliczana opłata z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 802, 841-844, 877-880, 923-930)

Burmistrz wyjaśniła: *Dzierżawca został wezwany do usunięcia domku letniskowego z działki nr 12/2 w Żółwinie pismem z dnia 7.02.2020 r. Pismo wróciło do Urzędu Miejskiego w Wolinie w dniu 29.02.2020 r., ponieważ adresat nie podjął go w terminie. Były dzierżawca tej nieruchomości nie odbiera telefonów od pracowników tut. Urzędu. Termin usunięcia domku został wyznaczony do końca marca 2020 r. Z uwagi na ogłoszenie przez Ministra Zdrowia od dnia 14 marca 2020 r. stanu zagrożenia epidemicznego w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej, procedura usunięcia domku byłego dzierżawcy z działki nr 12/2 w Żółwinie została wstrzymana. Były dzierżawca w dniu 7.07.2020 r. został obciążony kosztami bezumownego korzystania z nieruchomości od dnia 1 stycznia br. na kwotę 213,56 zł. W piśmie nr RG.6845.247.2020.BZ z dnia 7.07.2020 r. został wezwany do uprzątnięcia domku letniskowego do dnia 14.08.2020 r. W przypadku nie usunięcia domku w wyznaczonym terminie, teren zostanie uprzątnięty na zlecenie Gminy Wolin, a właściciel domku zostanie obciążony kosztami usunięcia obiektu.*

(dowód: akta kontroli str. 803, 1071, 1074)

4. Wystawianie w latach 2018-2020 wydzierżawiającemu nieruchomość na podstawie umowy dzierżawy nr 883 z 1.02.2017 r. faktur z tytułu rocznego czynszu dzierżawnego w kwocie 291,15 zł niższej od określonego w § 4 ust.1 umowy rocznego czynszu dzierżawnego.

Według § 4 ust.1 umowy dzierżawca zobowiązany był do zapłaty rocznego czynszu w kwocie 3 321 zł. W latach 2018 -2020 dzierżawcy zostały wystawione trzy faktury: 15/3/2018/DZG z 1.03.2018 r., 13/3/2019/DZG z 1.03.2019 r., 21/3/2020/DZG z 2.03.2020 r. na kwotę 3 029,85 zł każda. Łączna kwota zaniżonego czynszu za lata 2018-2020 wyniosła 873,45 zł.

(dowód: akta kontroli str. 814-824, 871-874)

Burmistrz wyjaśniła: *W fakturach dotyczących umowy dzierżawy nr 883 z dnia 1.02.2017 r. w latach 2018 - 2020 omyłkowo wpisywano kwotę z faktury wystawionej w 2017 roku. Czynsz dzierżawny w 2017 roku był niższy, ponieważ obejmował niepełny rok kalendarzowy. Niedopłaty czynszów z tytułu dzierżawy za lata 2018 – 2020 zostały ujęte w fakturze nr 455/7/2020/DZG z dnia 2.07.2020 r.*

(dowód: akta kontroli str. 1072, 1075)

**OCENA CZĄSTKOWA**

Burmistrz Gminy dopiero w maju 2020 r. przyjęła trzyletni plan wykorzystania zasobu nieruchomości na lata 2020-2022. W okresach wcześniejszych plany nie były opracowywane.

W Gminie opracowane zostały zasady, sposób i tryb umarzania, odraczania spłaty lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny. Ulgi w spłacie należności z tytułu czynszu dzierżawnego, tj. odroczenie terminu spłaty należności oraz rozłożenie spłaty należności na raty, udzielone zostały według zasad określonych przez Radę Miejską.

Zbycie lub udostępnienie poszczególnych nieruchomości na okres powyżej 3 lat odbywało się za zgodą Rady Miejskiej, jednak Urząd nie posiadał udokumentowanych analiz, także tych dokonywanych przez Burmistrza Gminy, w zakresie zasadności ich zbycia lub udostępnienia.

Wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub oddania ich w dzierżawę oraz informacje o wynikach postępowań były prawidłowo publikowane. Przyjęte w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży ceny wywoławcze, poza jednym przypadkiem zaniżenia o 13,5 tys. zł wartości nieruchomości względem operatu szacunkowego, nie były niższe od cen ustalonych dla poszczególnych nieruchomości na podstawie aktualnych operatów szacunkowych. Stawki czynszu dzierżawnego, przyjęte w wykazach nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, były ustalane zgodnie z uregulowaniami wewnętrznymi.

Analizowane postępowania poprzedzające zawarcie siedmiu umów sprzedaży, 11 umów oddania nieruchomości w dzierżawę, dwóch umów użyczenia nieruchomości oraz jednej umowy najmu zostały przeprowadzone prawidłowo i rzetelnie udokumentowane. Umowy na dzierżawę i najem zawierały zapisy określające konsekwencje prawne lub ekonomiczne nieuiszczenia czynszu.

W przypadku nieterminowej zapłaty czynszu dzierżawnego lub w wysokości niższej od ustalonej w umowie, od powstałych należności naliczane były odsetki, a pracownicy Urzędu podejmowali działania skutkujące spłatą przez dłużników należności. Jednak w dwóch przypadkach dopiero w trakcie kontroli jednemu najemcy oraz jednemu dzierżawcy zostały naliczone opłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Ponadto jednemu dzierżawcy wystawiane były faktury w kwocie niższej od określonego w umowie rocznego czynszu dzierżawnego.

Prowadzone przez pracowników Urzędu kontrole wykorzystywania udostępnionych nieruchomości na cele określone w umowach nie były dokumentowane.

# IV. Uwagi i wnioski pokontrolne

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnosi o:

Wnioski

1. Uzupełnienie ewidencji GZN o dane w zakresie przeznaczenia nieruchomości w mpzp, a w przypadku braku planu - w Studium; zgłoszonych roszczeń do nieruchomości; informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.
2. Ujmowanie w ewidencji GZN aktualnych danych, zgodnych z prowadzoną przez Starostwo ewidencją gruntów i budynków.
3. Wyegzekwowanie opłat w związku z bezumownym korzystaniem z nieruchomości będących własnością Gminy.

Uwagi

Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag.

# V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ust. 1 i 2 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek poinformowania NIK o sposobi realizacji wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 30 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Szczecin, dnia 5 sierpnia 2020 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie
Dyrektor

Kontroler
Bogusław Wójcik
główny specjalista kontroli
państwowej

..... .....