



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Warszawie

LWA.411.002.01.2021

Pani
Małgorzata Ewa Żebrowska-Piotrak
Burmistrz Łomianek
Urząd Miejski w Łomiankach
ul. Warszawska 115, 05-092 Łomianki

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

K/21/003 – Wykorzystanie nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia (kontrola sprawdzająca).

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Łomiankach ¹ , ul. Warszawska 115, 05-092 Łomianki
Kierownik jednostki kontrolowanej	Małgorzata Ewa Żebrowska-Piotrak, Burmistrz od dnia 23 listopada 2018 r. ² (akta kontroli str. 3–4)
Zakres przedmiotowy kontroli	Wykorzystanie nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia (kontrola sprawdzająca).
Okres objęty kontrolą	Lata 2018-2021 (do dnia zakończenia czynności kontrolnych).
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 Warszawie
Kontroler	Renata Szczęch, doradca prawny, upoważnienie do kontroli nr LWA/127/2021 z 19 lipca 2021 r. (akta kontroli str. 1–3)

¹ Dalej: Urząd

² Dalej: Burmistrz Łomianek

³ Dz. U. z 2020 r. poz. 1200, ze zm., dalej: ustawa o NIK

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

W Urzędzie Miejskim w Łomiankach zrealizowano wszystkie wnioski zawarte w wystąpieniu pokontrolnym Delegatury NIK w Warszawie, wystosowanym po kontroli P/18/100 – *Wykorzystanie nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia*. Uporządkowano i ujednociono dane ujęte w ewidencji nieruchomości gminnych oraz w ewidencji środków trwałych, zapewniono zgodność danych zamieszczonych w wykazie mienia gminnego z ewidencją nieruchomości gminnych, a także wprowadzono do wszystkich zawieranych umów postanowień zabezpieczających ich należyte wykonanie przez najemców i dzierżawców.

Działania podjęte przez Burmistrza Łomianek, mające na celu wykonanie wniosków pokontrolnych, przyczyniły się do poprawy realizacji zadań Urzędu w obszarze objętym kontrolą NIK.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego.

Realizacja wniosków pokontrolnych oraz rzetelność informacji przekazanych przez kierownika jednostki kontrolowanej o podjętych działaniach lub planowanych działaniach w celu realizacji wniosków.

Opis stanu
faktycznego

1. Wniosek pokontrolny dotyczący *uporządkowania i ujednoczenia danych ujętych w ewidencji nieruchomości gminnych oraz w ewidencji księgowej Gminy (ewidencja środków trwałych)* zrealizowano poprzez zlecenie wykonania usługi polegającej na serwisie oprogramowania i modernizacji Systemu Informacji Przestrzennej Łomianek (GSIP-Ł)⁵ w zakresie udzielenia wsparcia w procesie udostępniania danych przestrzennych. W wyniku umowy zawartej przez Urząd w dniu 23 lutego 2018 r. pomiędzy Gminą Łomianki⁶ a Centrum Gospodarki Przestrzennej Sp. z o.o.⁷, wykonawca został zobowiązany do przygotowania wykazu działek stanowiących gminny zasób nieruchomości wraz z informacjami o ich oznaczeniach w katastrze nieruchomości i księgach wieczystych, powierzchni, przeznaczenia w obowiązujących planach miejscowych oraz studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Powyższy wykaz został odebrany protokołem w dniu 14 grudnia 2018 r. Drugim etapem prac nad utworzeniem rejestru zgodnego z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁸, a także przyjęciem aktualnej formy udostępnianych w rejestrze informacji, było wykonanie prac zleconych wykonawcy w umowie z dnia 21 stycznia 2019 r. polegających na zarządzaniu gminną bazą nieruchomości oraz udostępnieniu jej w portalu mapowym. Prace nad aplikacją zostały zakończone w I połowie 2019 r. (protokół zdawczo-odbiorczy z 25 lipca 2019 r.).

(akta kontroli str. 5-23)

⁴ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną, jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁵ Serwis e-mapa prowadzony przez Urząd Miejski w Łomiankach: <https://lomianki.e-mapa.net/>; dalej: GIS.

⁶ Dalej: Gmina.

⁷ Wraz z aneksem nr 1 z dnia 22 marca 2018 r.

⁸ Dz.U. z 2020 r. poz. 1990, ze zm., dalej: ugn.

W wyniku kontroli stwierdzono, że rejestr zawiera wszystkie, zgodnie z ugn, dane, tj.:

- oznaczenie nieruchomości według katastru nieruchomości – działki zostały wykazane na podstawie ich numerów ewidencyjnych; przypisano im obręby geodezyjne; posiadają oznaczenie zgodne z terytem⁹,
- powierzchnie nieruchomości,
- formę władania – działkom przypisano formę władania, ze wskazaniem gdzie Gmina Łomianki jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem oraz użytkownikiem,
- wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Gminę Łomianki praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej – dane są na bieżąco uzupełniane,
- datę nabycia – dane są na bieżąco uzupełniane,
- przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- symbol przeznaczenia terenu i oznaczenie użytku,
- użytkownicy wieczystości – wpisano informacje, które działki zostały oddane w użytkowanie wieczyste,
- wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego,
- informacje o postępowaniach sądowych oraz roszczeniach.

(akta kontroli str. 27-90)

Jednocześnie, uwzględniając postanowienia art. 24 ust. 2 oraz art. 17 ust. 1 ustawy o rachunkowości¹⁰, doprowadzono do zgodności danych zawartych w gminnym zasobie nieruchomości z ewidencją księgową (ewidencja środków trwałych). Według stanu na dzień zakończenia kontroli NIK, w obydwu ewidencjach znajduje się łącznie 2010 działek. Wśród tych nieruchomości znajduje się 8 działek stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego Gminy, 17 działek stanowiących jej własność, oddanych w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym oraz pozostałe 1985 działki stanowiące własność Gminy. Dodatkowo w mieniu gminnym zostało wykazanych 450 działek, których Gmina jest władającym na zasadach samoistnego posiadacza oraz 1 działkę, której Gmina jest jej użytkownikiem. Powierzchnia zasobu (działki stanowiące własność Gminy nie oddane w użytkowanie wieczyste oraz stanowiące przedmiot użytkowania wieczystego) wynosi 130,7046 ha, natomiast powierzchnia działek oddanych w użytkowanie wieczyste przez Gminę wynosi: 3,6087 ha. Powierzchnia działek stanowiących przedmiot władania na zasadach samoistnego posiadania oraz użytkowania wynosi 67,0551 ha. Łączna powierzchnia mienia gminnego to: 201,3684 ha.

(akta kontroli str. 14)

⁹ Krajowy Rejestr Urzędowy Podziału Terytorialnego Kraju – rejestr urzędowy podziału terytorialnego Polski, prowadzony przez Główny Urząd Statystyczny.

¹⁰ Dz. U. z 2021 r. poz. 217, ze zm.

W celu ujednoczenia danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Powiatu Warszawskiego Zachodniego¹¹ z ewidencją księgową, Gmina w 2018 r. wystąpiła do Starosty z wnioskami o przekazanie dokumentów, na podstawie których Gmina została uznana jako właściciel w stosunku do 83 działek. Działki co do których stwierdzono stosowny tytuł prawny przysługujący Gminie, zostały wprowadzone do ewidencji księgowej oraz do mienia gminnego. Gmina zawnioskowała również do Starosty o:

- ujawnienie prawa własności w stosunku do 6 działek,
- wprowadzenie poprawnego numeru księgi wieczystej dla działek gminnych – 5 wniosków.
- zawnioskowała o wykreślenie wpisu prawa własności w stosunku do 2 działek.

W 2019r. Gmina wystąpiła do Starosty o:

- wykreślenie prawa własności gminy w stosunku do 4 działek,
- wpisu do ewidencji gruntów i budynków prawa własności do 17 działek,
- wprowadzenie poprawnego numeru księgi wieczystej dla działek gminnych – 6 wniosków.

W 2020r. Gmina zawnioskowała do Starosty o:

- ujawnienie użytkowania wieczystego gminy w stosunku do 1 działki,
- przekazanie przez starostwo dokumentów na podstawie których została wprowadzona Gmina jako właściciel w stosunku do 11 działek,
- wprowadzenie prawa własności Gminy w stosunku do 9 działek,
- wprowadzenie poprawnego numeru księgi wieczystej dla działek gminnych – 12 wniosków,
- wykreślenie formy władania na zasadach samoistnego posiadania Gminy w stosunku do 118 działek, z uwagi posiadania tytułu prawnego do niniejszych działek.

W 2021r. Gmina zawnioskowała do Starosty o:

- ujawnienie prawa własności Gminy w stosunku do 3 działek,
- wprowadzenie poprawnego numeru księgi wieczystej dla działek gminnych – 32 wnioski.

Prace związane z ujednoczeniem danych zawartych w gminnym zasobie nieruchomości z ewidencją księgową, były na końcowym etapie realizacji w dniu zakończenia kontroli NIK.

(akta kontroli str.15-16)

2. Wniosek pokontrolny dotyczący *ujmowania w wykazie mienia gminnego danych zgodnych z ewidencją nieruchomości gminnych* został zrealizowany poprzez przeprowadzenie przez UG analizy porównawczej działek znajdujących się w ewidencji księgowej środków trwałych (po wprowadzeniu działek oddanych w użytkowanie wieczyste oraz bieżącej aktualizacji o nowe dane) oraz aktualizację dokonaną w rejestrze mienia gminnego. W wyniku tej analizy (na przełomie września i października 2018 r.) stwierdzono, że w ewidencji środków

¹¹Dalej: Starosta.

trwałych widnieje 148 działek, których nie ma w gminnym zasobie nieruchomości, natomiast w rejestrze mienia gminnego widnieje 218 działek, których nie ma w ewidencji księgowej środków trwałych.

(akta kontroli str. 17)

Po dokonaniu przez Urząd analizy ustalono, że rozbieżności te wynikają z:

- dwukrotnego ujawnienia w ewidencji księgowej jednego numeru działki z uwagi na kupowanie działek w udziałach,
- ujawnieniu działek w ewidencji księgowej pod „starymi” ich numerami, które w wyniku odnowienia ewidencji zmieniły numer,
- dwukrotnemu wprowadzeniu tej samej działki na podstawie zapisów aktów notarialnych oraz ksiąg wieczystych – powyższa niezgodność nastąpiła w momencie wprowadzania działek do aktualnego programu księgowego,
- nieujawnieniu części działek, do których Gmina nabyła tytułu prawny w wyniku podziałów geodezyjnych wykonanych na wniosek właścicieli,
- nieujawnieniu części działek, które Gmina nabyła z tytułu wydania decyzji o realizacji celu publicznego.

Prace związane z ustaleniem podstaw prawnych nabycia działek trwały od 2018 r. Gmina, w celu ujednoczenia danych zawartych w przedmiotowych rejestrach, przeprowadziła kwerendę archiwum Urzędu, pozyskała dokumenty ze Starostwa Powiatu Warszawskiego Zachodniego oraz od Wojewody Mazowieckiego, a także pozyskała wykaz aktualnych numerów ksiąg wieczystych, które umożliwiły odnalezienie niezbędnych dokumentów.

Pełnego ujednoczenia bazy nieruchomości gminnych z danymi zawartymi w ewidencji księgowej środków trwałych dokonano w 2021 r.

(akta kontroli str. 18)

W 2019 r. rejestr gminnego zasobu nieruchomości prowadzony był w autorskiej aplikacji GIS. Natomiast w 2020 r. utworzono kolejną aplikację, zawierającą dane dotyczące m.in. nieruchomości stanowiących własność Gminy, która została udostępniona na stronie Urzędu. Obydwie aplikacje są ze sobą zintegrowane i z chwilą ujawnienia danych w rejestrze gminnego zasobu nieruchomości, automatycznie są one widoczne w aplikacji udostępnionej na stronie Urzędu. Ze względu na fakt, że Gmina winna udostępniać jedynie nieruchomości do których posiada udokumentowany tytuł prawny, w 2021 r. ujednoczono rejestr gminnego zasobu nieruchomości z danymi zawartymi w ewidencji księgowej środków trwałych.

(akta kontroli str. 18-25)

Na dzień zakończenia kontroli NIK, w wykazie gminnego zasobu nieruchomości zawarto wszystkie informacje ujęte w ewidencji gruntów i budynków prowadzonego przez Starostę. W odniesieniu do wszystkich nieruchomości zamieszczono informację o powierzchniach działek, obrębach i użytkach gruntowych. Przypisane zostały im również informacje dot. przeznaczenia w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, informacje ze studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego. Wykaz gminnego zasobu nieruchomości został uzupełniony o daty aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz roszczenia w stosunku do nieruchomości gminnych. Podlega on bieżącej aktualizacji.

(akta kontroli str.27-90)

3. Wniosek dotyczący zabezpieczenia, we wszystkich zawieranych umowach, należytego wykonania umów przez najemców i dzierżawców został zrealizowany poprzez wprowadzenie zapisów umownych, dotyczących egzekwowania kar za zwłokę w przypadku niedotrzymywania terminów płatności oraz postanowienia dotyczące opłat z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Windykacja należności z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości gminnych prowadzona jest na podstawie comiesięcznego przeglądu ewidencji zawartych umów. Według stanu na koniec kontroli NIK, zawartych było 56 tego rodzaju umów.

Stawki opłat z tytułu najmu lub dzierżawy gruntów będących własnością lub we władaniu Gminy oraz stawki od opłaty jednorazowej z tytułu oddania nieruchomości stanowiącej własność Gminy w użytkowanie, zostały ustalone zarządzeniem Burmistrza Łomianek z dnia 13 listopada 2019 r. (zmienionego Zarządzeniem Burmistrza Łomianek z dnia 9 kwietnia 2020 r.).

(akta kontroli str. 316-340)

IV. Uwagi i wnioski

W związku z niestwierdzeniem nieprawidłowości, Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje wniosków pokontrolnych.

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 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 Warszawie.

Warszawa, 1 października 2021 r.

Kontroler
Renata Szczęch
Doradca prawny



.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie

Dyrektor

DYREKTOR
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli
w Warszawie

z up.



Michał Musioł
p.o. Wicedyrektora

