



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Warszawie

LWA.411.002.02.2021

Pan
Andrzej Wiesław Zaręba
Wójt Gminy Raszyn
ul. Szkolna 2a
05-090 Raszyn

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Gminy Raszyn ¹ , ul. Szkolna 2a, 05-090 Raszyn
Kierownik jednostki kontrolowanej	Andrzej Wiesław Zaręba, Wójt Gminy Raszyn, wybrany na kolejną kadencję w dniu 21 października 2018 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	Realizacja wniosków pokontrolnych sformułowanych w wyniku kontroli nr P/18/100 „Wykorzystanie nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia”.
Okres objęty kontrolą	Lata 2018-2021 (do dnia zakończenia kontroli).
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ²
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie
Kontroler	Jarosław Przepióra, doradca prawny, upoważnienie do kontroli nr LWA/130/2021 z 27 lipca 2021 r.

(akta kontroli str. 1, 16)

¹ Dalej: Urząd Gminy lub Urząd.

² Dz. U. z 2020 r. poz. 1200, dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna³ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W Urzędzie Gminy Raszyn w pełni zrealizowano trzy z czterech wniosków pokontrolnych sformułowanych w wystąpieniu pokontrolnym⁴ po kontroli P/18/100 „Wykorzystanie nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia”. Wyniki kontroli sprawdzającej potwierdziły też informacje zawarte w piśmie Wójta Gminy Raszyn⁵ o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych. Stwierdzono natomiast, że ogłoszenia dotyczące wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę, w kilku przypadkach, nie zawierały elementów określonych w art. 35 ust. 2 pkt 1, 2 i 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁶.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

Obszar

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

Opis stanu faktycznego

1. Wniosek pokontrolny dotyczący opracowania planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości w Urzędzie Gminy Raszyn zrealizowano poprzez opracowanie Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Raszyn na okres od 1 sierpnia 2018 r. do 31 lipca 2021 r.⁷, a następnie, w trakcie trwania kontroli NIK, Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Raszyn na okres od 1 sierpnia 2021 r. do 31 grudnia 2024 r.⁸.

(akta kontroli str. 62-70, 207-215)

2. Wniosek pokontrolny dotyczący wyeliminowania przypadków niepublikowania wykazów nieruchomości przeznaczonych do zagospodarowania lub publikowania wykazów niekompletnych, niespełniających wymagań określonych w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie został w pełni zrealizowany. Ogłoszenia dotyczące wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę, w kilku przypadkach, nie zawierały wszystkich elementów koniecznych, o których mowa w art. 35 ust. 2 ugn.

(akta kontroli str. 78-79, 87-88, 90-91, 93, 94, 96-97, 99-100, 111-112, 114-115, 123-124, 216-217)

3. Wniosek pokontrolny dotyczący kontynuowania działań w celu egzekucji zaległości z tytułu umowy najmu nr 4/08 z 26 maja 2008 został zrealizowany poprzez wyegzekwowanie całej kwoty należności głównej wraz z odsetkami⁹.

(akta kontroli str. 129-130)

4. Wniosek pokontrolny dotyczący opracowania procedur wewnętrznych

³ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną, jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁴ Wystąpienie pokontrolne Delegatury NIK w Warszawie z 3 lipca 2018 r. (nr LWA.410.006.04.2018).

⁵ Odpowiedź Wójta Gminy Raszyn z dnia 30 lipca 2018 r. na wystąpienie pokontrolne z dnia 3 lipca 2018 r.

⁶ Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm. Dalej: ustawa o gospodarce nieruchomościami, ugn.

⁷ Załącznik do zarządzenia nr 124/2018 Wójta Gminy Raszyn z dnia 18 lipca 2018 r. w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2018 – 2021.

⁸ Załącznik do zarządzenia nr 130/2021 Wójta Gminy Raszyn z dnia 4 sierpnia 2021 r. w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2021 - 2024.

⁹ Zestawienie dotyczące kontynuowania działań dotyczących egzekucji należności wynikających z umowy najmu nr 4/08 z dnia 26 maja 2008 r. przygotowane przez Referat Budżetu i Finansów Urzędu Gminy Raszyn dnia 3 sierpnia 2021 r.

określających zasady windykacji zaległości został zrealizowany poprzez wydanie zarządzenia nr 244/2018 Wójta Gminy Raszyn z dnia 31 grudnia 2018 r. w sprawie wprowadzenia przepisów wewnętrznych regulujących zasady funkcjonowania gospodarki finansowej i gospodarowania majątkiem administrowanym przez Urząd Gminy Raszyn¹⁰, które w załącznikach nr 2-4 określiło ww. procedury.

(akta kontroli str. 141-193)

Ustalone
nieprawidłowości

W wyniku analizy 10-ciu ogłoszeń dotyczących wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę stwierdzono, że nie zawierały one elementów koniecznych, o których mowa w art. 35 ust. 2 pkt 1, 2, i 8 ugn, tj.:

- a) dla jednej nieruchomości nie oznaczono księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości¹¹,
- b) dla pięciu powierzchni nieruchomości używano takich określeń, jak: „powierzchnia poszczególnych sal lekcyjnych”, „powierzchnia jaką zajmują automaty”, „powierzchnia tablicy informacyjno-reklamowej”¹²,
- c) dla dziewięciu nieruchomości nie wskazano wysokości opłat z tytułu najmu lub dzierżawy¹³, lecz przywołano zarządzenie Wójta Gminy Raszyn w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu za najem lub dzierżawę lokali użytkowych lub pomieszczeń lub nieruchomości stanowiących własność Gminy Raszyn¹⁴.

(akta kontroli str. 78-79, 87-88,

90-91,93, 94, 96-97, 99-100, 111-112, 114-115, 123-124, 216-217)

Zgodnie z art. 35 ust. 2 ugn, wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia, oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie, powinien zawierać m.in.: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości (pkt 1), powierzchnię nieruchomości (pkt 2), wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy (pkt 8).

Wyjaśniając przyczyny nieokreślenia opłat z tytułu najmu lub dzierżawy, Wójt Gminy Raszyn stwierdził m.in., że zarządzenie nr 240/2018 zostało opublikowane w BIP, a ustalone w nim stawki podano do publicznej wiadomości – uznano więc, że powielanie już dostępnych informacji o wysokości czynszu nie jest konieczne. Nieokreślenie powierzchni oddawanych w najem lub dzierżawę było spowodowane specyfiką zawieranych umów, w których ustalenie powierzchni sali lekcyjnej jest możliwe dopiero po wskazaniu przez dyrektora szkoły konkretnej sali, która w zależności od potrzeb lokalowych, może być zmieniana w trakcie obowiązywania umowy. Problem dotyczy też tablic informacyjno-reklamowych, których powierzchnię można określić po ich wykonaniu. Stawki czynszu ustalane są również za bankomat lub automat do sprzedaży, a nie za powierzchnię, którą zajmują tego rodzaju urządzenia. Ogłoszenie dotyczące stołówki Szkoły Podstawowej im. Cypriana

¹⁰ Integralną część tego zarządzenia stanowią załączniki, które świadczą o realizacji ww. wniosku pokontrolnego, tj. załącznik nr 2 (Instrukcja sporządzania, obiegu i kontroli dokumentów w Urzędzie gminy Raszyn), załącznik nr 3 (Instrukcja gospodarowania środkami pieniężnymi, drukami ścisłego zarachowania i majątkiem rzeczowym Urzędu Gminy Raszyn), załącznik nr 4 (Instrukcja inwentaryzacyjna), załącznik nr 5 (Procedury kontroli finansowej), załącznik nr 6 (Procedury windykacyjne należności).

¹¹ Ogłoszenie Wójta Gminy Raszyn w sprawie sporządzenia wykazu nieruchomości z dnia 26 sierpnia 2019 r.

¹² Ogłoszenia Wójta Gminy Raszyn w sprawie sporządzenia wykazu nieruchomości z dnia :17 października 2018 r, 26 sierpnia 2019 r., 31 grudnia 2019 r., 15 września 2020 r., 10 listopada 2020 r.

¹³ Ogłoszenia Wójta Gminy Raszyn w sprawie sporządzenia wykazu nieruchomości z dnia :22 stycznia 2018 r., 17 października 2018 r., 19 lutego 2019 r., 29 maja 2019 r., 31 lipca 2019 r., 26 sierpnia 2019 r. (dwukrotnie), 31 grudnia 2019 r. oraz 15 września 2020 r.

¹⁴ Zarządzenie nr 240/2018 Wójta Gminy Raszyn z dnia 31 grudnia 2018 r. w sprawie ustalenia wysokości minimalnych stawek czynszu za najem lub dzierżawę lokali użytkowych lub pomieszczeń lub nieruchomości stanowiących własność Gminy Raszyn, zwane dalej: zarządzenie nr 240/2018.

Godebskiego w Raszynie nie zawierało natomiast oznaczeń księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, gdyż błędnie uznano, że placówka ta jest obiektem ogólnie znanym.

(akta kontroli str. 222)

IV. Wnioski

Wniosek

W związku ze stwierdzoną nieprawidłowością, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnosi o sporządzanie wykazów nieruchomości oddanych w najem lub dzierżawę, zawierających wszystkie elementy określone w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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. Prawo zgłoszenia 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 sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

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.

Warszawa, 18 sierpnia 2021 r.

Kontroler
Jarosław Przepióra
doradca prawny

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli
w Warszawie
Beata Krawiec

