



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Warszawie

LWA.411.002.03.2021

Pan
Arkadiusz Kosiński
Burmistrz Gminy Brwinów
ul. Grodziska 12
05-840 Brwinów

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Gminy Brwinów ¹ , ul. Grodziska 12, 05-840 Brwinów
Kierownik jednostki kontrolowanej	Arkadiusz Kosiński, Burmistrz Gminy Brwinów ² (akta kontroli str. 2)
Zakres przedmiotowy kontroli	Realizacja wniosków pokontrolnych sformułowanych w wyniku kontroli nr P/18/100 pt.: Wykorzystanie nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia ³
Okres objęty kontrolą	Lata 2018-2021 (do dnia zakończenia czynności kontrolnych, tj. 13 sierpnia 2021 r.)
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ⁴
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie
Kontroler	Kamila Kucharska, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do przeprowadzenia kontroli nr LWA/129/2021 z 21 lipca 2021 r. (akta kontroli str.1)

¹ Dalej także: Urząd albo Urząd Gminy.

² Dalej: Burmistrz.

³ Dalej: kontrola P/18/100.

⁴ Dz. U. z 2020 r. poz. 1200, ze zm.; dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna⁵ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Burmistrz Gminy Brwinów podjął skuteczne działania i wdrożył rozwiązania zapewniające realizację wniosków pokontrolnych z kontroli P/18/100. Ewidencja gminnego zasobu nieruchomości została przeniesiona do portalu mapowego, w którym dostępne były wszystkie informacje wymagane na podstawie art. 23 ust. 1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁶. Utworzona w programie OPTIest ewidencja środków trwałych w zakresie gruntów gminnych prowadzona była zgodnie z ustaloną przez Burmistrza polityką rachunkowości i co do zasady odzwierciedlała dane zgodne ze stanem rzeczywistym. Burmistrz, stosownie do wymogu z art. 35 ust. 1 ugn, sporządzał i podawał do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę, które w większości przypadków zawierały wszystkie wymagane na podstawie ustawy informacje. Realizacja wniosków pokontrolnych NIK była przedmiotem audytu wewnętrznego, przeprowadzonego w Urzędzie Gminy w 2019 r., a w ramach kontroli zarządczej w latach 2019 – 2021 m.in. uwzględniono cele i zadania dotyczące gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Stwierdzone w trakcie kontroli jednostkowe nieprawidłowości wynikały z pomyłki lub niedopatrzeń i nie miały charakteru systemowego.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej⁷ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1. Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie przeprowadziła w Urzędzie Gminy Brwinów w 2018 r. kontrolę P/18/100 w zakresie wykorzystania nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia w latach 2016 – 2018 (do czasu zakończenia czynności kontrolnych, tj. 15 czerwca 2018 r.). W trakcie kontroli stwierdzono nieprawidłowości dotyczące m.in. ewidencji gminnego zasobu nieruchomości, która nie zawierała informacji wymaganych na podstawie art. 23 ust. 1c pkt 6 i 7 ugn, przypadków niesporządzenia i niepodania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie, zgodnie z art. 35 ust. 1 ugn, jak również nieuwzględnienia w treści sporządzonych wykazów elementów określonych w art. 35 ust. 2 tejże ustawy. Ponadto stwierdzono, że ewidencja środków trwałych w zakresie gruntów prowadzona była nierzetelnie i niezgodnie z obowiązującą w Urzędzie polityką rachunkowości.

W wystąpieniu pokontrolnym z 12 lipca 2018 r. NIK sformułowała cztery wnioski, które dotyczyły:

⁵ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁶ Dz.U. z 2020 r. poz. 1990, ze zm. Dalej: ugn.

⁷ Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

- 1) ujmowania w ewidencji gminnego zasobu nieruchomości informacji o zgłoszonych roszczeniach oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych,
- 2) kontynuowania działań zmierzających do prowadzenia ewidencji środków trwałych w zakresie gruntów gminnych zgodnie z polityką rachunkowości i ustawą o rachunkowości,
- 3) sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do najmu lub dzierżawy i ujmowanie w nich pełnych i zgodnych ze stanem faktycznym danych o nieruchomościach,
- 4) wzmocnienia nadzoru w zakresie ewidencjonowania gminnego zasobu nieruchomości i zawierania umów najmu i dzierżawy nieruchomości wchodzących w skład zasobu.

(akta kontroli str. 533-540)

W odpowiedzi na wystąpienie pokontrolne⁸ Burmistrz poinformował, że w celu realizacji ww. wniosków podjęto odpowiednie działania, tj.:

- 1) przystąpiono do uzupełnienia ewidencji gminnego zasobu nieruchomości o elementy wymagane na podstawie art. 23 ust. 1c pkt 6 i 7 ugn, a także podjęto działania w celu uruchomienia usługi służącej do prowadzenia rejestru w postaci teleinformatycznej, w ramach portalu mapowego brwinow.e-mapa.net;
- 2) uzgodniono stany ewidencyjne gruntów gminnych, a ewidencja środków trwałych w zakresie gruntów gminnych została przeniesiona do nowego programu OPTIest; podjęto również prace zmierzające do aktualizacji polityki rachunkowości w tym zakresie;
- 3) publikowane od 15 czerwca 2018 r. przez Burmistrza Gminy Brwinów wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę zawierają wymagane dane;
- 4) w ramach kontroli zarządczej na 2019 r. ujęte zostaną zadania i oszczcowane ryzyka dotyczące prowadzenia gminnego zasobu nieruchomości i zawierania umów dzierżawy, najmu i użyczenia, a w planie audytu wewnętrznego na rok 2019 r. uwzględniony zostanie audyt zadań objętych kontrolą NIK.

(akta kontroli str. 541, 544-545)

1.2. W trakcie kontroli sprawdzającej realizację ww. wniosków NIK ustalono, że przekazane przez Burmistrza Gminy Brwinów informacje odzwierciedlały stan faktyczny i w Urzędzie Gminy podjęto działania zmierzające do realizacji wniosków pokontrolnych.

W dniu 10 lipca 2018 r. Burmistrz zawarł umowę z Przedsiębiorstwem Usługowo-Handlowym GEO-SYSTEM Sp. z o.o.⁹, przedmiotem której było uruchomienie usługi iRMK służącej do prowadzenia rejestru mienia komunalnego w postaci teleinformatycznej¹⁰. 17 września 2018 r. wykonawca poinformował o zakończeniu prac związanych z utworzeniem bazy rejestru i udostępnieniu danych w portalu mapowym.

(akta kontroli str. 15-18)

Ustalono, że prowadzona w portalu ewidencja gminnego zasobu nieruchomości zawierała informacje wymagane na podstawie art. 23 ust. 1c ugn, a w szczególności o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych (pkt 7). Ewidencja umożliwiała również prezentację danych o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości (pkt 6), jednak takie przypadki nie wystąpiły w praktyce. Brakujące

⁸ Pismo z dnia 6 sierpnia 2018 r., zn.: GN.1710.1.2018.

⁹ Nr ZI 17.2018.

¹⁰ W ramach portalu mapowego brwinow.e-mapa.net.

informacje, o których mowa w art. 23 ust. 1c pkt 7 ugn zostały również naniesione w ewidencji gminnego zasobu nieruchomości, prowadzonej przed wdrożeniem ww. portalu w arkuszach kalkulacyjnych MS Excel.

(akta kontroli str. 19-24, 74-88)

Powyższe ustalenia wskazują, że wniosek pokontrolny nr 1 został w pełni zrealizowany.

1.3. W ramach realizacji wniosku pokontrolnego nr 2 w Urzędzie Gminy Brwinów w latach 2018-2021 podjęto działania w celu zapewnienia prowadzenia ewidencji środków trwałych w zakresie gruntów zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz z polityką rachunkowości.

W celu odzwierciedlenia rzeczywistego stanu gruntów w zapisach ewidencji środków trwałych w II połowie 2018 r. zainicjowano czynności zmierzające do weryfikacji stanu ewidencji środków trwałych w zakresie gruntów, prowadzonej przez Referat Budżetowo – Finansowo – Podatkowy¹¹ z ewidencją gminnego zasobu nieruchomości, prowadzoną przez Referat Gospodarki Nieruchomościami¹². Uzgodniono stany ewidencyjne w dotychczas prowadzonych rejestrach oraz rozpoczęto proces tworzenia bazy środków trwałych w nowym programie OPTIest. Jak wyjaśnił Zastępca Burmistrza nie było możliwe dokonanie transferu danych z gminnego zasobu nieruchomości do systemu OPTIest i nową bazę tworzono ręcznie, na podstawie dokumentacji przekazywanej przez RGN do RBFP.

(akta kontroli str. 12-14, 26-45)

W obowiązującej od 1 stycznia 2019 r. polityce rachunkowości Urzędu Gminy Brwinów¹³ zapisano, że za analitykę gruntów prowadzoną w programie IMPA odpowiada RGN. Zapis ten podtrzymano również w zasadach rachunkowości wprowadzonych na rok 2020 oraz 2021¹⁴, przy czym doprecyzowano, że ewidencja księgową prowadzona w programie STERS i OPTIest¹⁵ jest uzgadniana z ewidencją analityczną.

(akta kontroli str. 91, 105, 110, 113, 126, 132, 134, 147, 157)

Z dniem 1 stycznia 2020 r. Burmistrz zarządził¹⁶ ostateczne przejście do ewidencji środków trwałych prowadzonej wyłącznie w programie OPTIest i powołał zespół, zadaniem którego było uporządkowanie ewidencji składników majątku w Gminie Brwinów, poprzez uzgodnienie stanu ewidencji analitycznej i księgowej oraz weryfikację z dokumentacją źródłową i badanie zgodności z obowiązującym stanem prawnym. Ustalenia z prac ww. zespołu stanowiły podstawę do zarządzenia¹⁷ inwentaryzacji doraźnej gruntów, którą przeprowadzono według stanu na dzień 30 września 2020 r. W toku inwentaryzacji stwierdzono w ewidencji analitycznej dróg prowadzonej przez RBFP: niedobory wynikające z przekazanych przez RGN w trakcie inwentaryzacji dokumentów przyjęcia środka trwałego (OT) o wartości ogółem 98 900,00 zł i powierzchni 989 m² oraz nadwyżki o wartości ogółem 18 626 821,48 zł i powierzchni 1 040 368 m² dotyczące dróg, których nie przyjęto do środków trwałych z powodu braku dokumentów potwierdzających własność Gminy Brwinów, a także niezgodność obydwu ewidencji, spowodowaną błędem pisarskim

¹¹ Dalej: RBFP.

¹² Dalej: RGN.

¹³ Wprowadzonej na podstawie zarządzenia Burmistrza Gminy Brwinów nr 95.2018 z 4 grudnia 2018 r.

¹⁴ Tj. w polityce rachunkowości obowiązującej od 1 stycznia 2020 r. na podstawie zarządzenia Burmistrza nr 2.2020 z 3 stycznia 2020 r. oraz w polityce rachunkowości obowiązującej od 1 stycznia 2021 r. na podstawie zarządzenia 2.2021 z 4 stycznia 2021 r.

¹⁵ Od 1 stycznia 2021 r. tylko w programie OPTIest.

¹⁶ Zarządzenie nr 32.2020 z 14 maja 2020 r.

¹⁷ Zarządzenie nr 77.2020 Burmistrza Gminy Brwinów z 7 października 2020 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji doraźnej składników majątku w Gminie Brwinów oraz powołania Komisji Inwentaryzacyjnej.

o wartości 45,00 zł. W celu wyeliminowania rozbieżności stwierdzone różnice inwentaryzacyjne ujęto w ewidencji księgowej.

(akta kontroli str. 358-389)

W kontrolowanym okresie zgodność zapisów pomiędzy ewidencją środków trwałych w zakresie gruntów oraz ewidencją gminnego zasobu nieruchomości weryfikowano również podczas corocznych inwentaryzacji składników majątku, zarządzanych przez Burmistrza¹⁸, zgodnie z art. 26 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości¹⁹. Inwentaryzacje przeprowadzono drogą porównania danych z ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami i weryfikacji realnej wartości tych składników według stanu na ostatni dzień danego roku, a w ich wyniku nie stwierdzono różnic inwentaryzacyjnych w zakresie gruntów.

(akta kontroli str. 390-397, 435-433, 445-447)

W trakcie kontroli okazano, sprządzone wg stanu na dzień 6 sierpnia 2021 r., wydruki z ewidencji analitycznej gruntów, prowadzonej zgodnie z polityką rachunkowości przez RGN oraz zestawienie majątku według klasyfikacji środków trwałych, prowadzone przez RBFP w programie OPTIest. Dane z ewidencji analitycznej, poza opisanymi poniżej przypadkami, zostały odzwierciedlone w ewidencji środków trwałych, a wartość tych gruntów została ujęta w księgach rachunkowych.

(akta kontroli str. 161-182, 193-198, 199-341)

Badanie wykazało różnice w zapisach ewidencji analitycznej gruntów i ewidencji środków trwałych dotyczące działki o nr ew. 89 w obrębie Czubin²⁰, o powierzchni 540 m² i wartości 12 225,60 zł, stanowiącej własność Gminy i w części 2857/9693 przekazanej w użytkowanie wieczyste, która na skutek błędnej informacji dotyczącej przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność, została zdjęta ze stanu środków trwałych w zakresie gruntów oraz z ksiąg rachunkowych Urzędu Gminy.

(akta kontroli str. 57-61, 230, 302, 354-355)

Ustalono również, że w księgach rachunkowych i w ewidencji środków trwałych w zakresie gruntów nieprawidłowo ujęto działkę o nr ew. 1030/24 w obrębie Kanie²¹, o powierzchni 5176 m² i wartości 82 705,39 zł, będącą własnością Skarbu Państwa i oddaną w użytkowanie wieczyste Gminy Brwinów, która nie stanowi składnika aktywów Gminy²².

(akta kontroli str. 62-64, 223, 295, 356-357)

Z wyjaśnień Zastępcy Burmistrza Gminy Brwinów wynika, że nieprawidłowe ujęcie ww. składników w ewidencji środków trwałych oraz księgach rachunkowych Gminy było następstwem błędnego lub niepełnego zakresu informacji przekazanych przez Referat Gospodarki Nieruchomościami odpowiedzialny za ewidencję analityczną gruntów.

(akta kontroli str. 52)

¹⁸ Zarządzenia Burmistrza: nr 102.2018 z 31 grudnia 2018 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji za 2018 r., nr 91.2019 z 17 grudnia 2019 r. w sprawie inwentaryzacji za 2019 r., nr 83.2020 z 27 października 2020 r. w sprawie inwentaryzacji za 2020 r.

¹⁹ Dz.U. z 2021 r., poz. 217, ze zm.

²⁰ Księga wieczysta nr WA1P/00099280/3.

²¹ Księga wieczysta nr WA1P/00135258/5.

²² Zgodnie ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości, wyrażonym w uchwale nr 2/2019 z dnia 22 stycznia 2019 r. (Dz. Urz. Ministra Finansów z 20.02.2019 r., poz. 19), grunty stanowiące własność Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste przez jednostkę wykonującą uprawnienia właścicielskie w odniesieniu do tych gruntów, nie stanowią składnika aktywów jst.

Stwierdzone ww. niezgodności zostały usunięte w trakcie niniejszej kontroli poprzez korektę zapisów w księgach rachunkowych na koncie 011 oraz w ewidencji środków trwałych prowadzonej w programie OPTIest.

(akta kontroli str. 66-72)

1.4. W przedmiocie realizacji wniosku pokontrolnego nr 3 ustalono, że w okresie objętym kontrolą Burmistrz Gminy Brwinów, zgodnie z art. 35 ust. 1 ugn, sporządzał i podawał do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę. W trakcie badań kontrolnych sprawdzono dziewięć wykazów dotyczących nieruchomości, stanowiących własność Gminy Brwinów, które według stanu na dzień 4 sierpnia 2021 r. były przedmiotem najmu lub dzierżawy²³. Wszystkie sprawdzone wykazy zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Brwinów, a także zawierały informację o umieszczeniu ich na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu. Informacje o zamieszczeniu ww. wykazów, poza jednym przypadkiem²⁴, podawano do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej lub w dzienniku internetowym Infopublikator.pl.

(akta kontroli str. 456-495)

Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że odstępnie od publikacji dotyczyło najmu lokalu użytkowego, w sprawie którego Rada Miejska w uchwale²⁵ wyraziła zgodę na odstępnie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy, a w Urzędzie przyjęto praktykę, że zamieszczenie informacji w prasie lokalnej nie jest konieczne w przypadku kontynuacji umowy. Ogłoszenie o wykazie było umieszczone na tablicach ogłoszeń oraz na stronie BIP.

(akta kontroli str. 51, 56, 454, 459)

W nawiązaniu do powyższych wyjaśnień NIK zwraca uwagę, że ustawa o gospodarce nieruchomościami wprowadza obowiązek podawania do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej każdego wykazu sporządzonego na podstawie art. 35 ust. 1 ugn.

Wykazy, co do zasady, zawierały dane o nieruchomościach wymagane na podstawie art. 35 ust. 2 ugn. Jednak w dwóch wykazach, sporządzonych w 2019 r.²⁶, nie określono terminów wnoszenia opłat, a jeden z nich dodatkowo nie zawierał informacji o zasadach aktualizacji opłat, co było niezgodne z art. 35 ust. 2 pkt 9 i 10 ugn. Wykazy sporządzane w latach 2020-2021 zawierały wszystkie wymagane elementy, jednak w wykazie sporządzonym 25 sierpnia 2020 r. błędnie wskazano numer księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości, na której zlokalizowane były lokale użytkowe przeznaczone do dzierżawy.

(akta kontroli str. 456, 459, 464-466, 483-484, 486-490)

Burmistrz wyjaśnił, że stwierdzone braki były wynikiem przeoczenia lub błędu pisarskiego, a właściwe dane zostały wskazane w zawartych umowach.

(akta kontroli str. 51)

Ustalenia NIK w powyższym zakresie wskazują, że Burmistrz Gminy Brwinów zrealizował wniosek pokontrolny dotyczący sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do najmu lub dzierżawy, a stwierdzone jednostkowe braki w treści publikowanych wykazów miały charakter

²³ 26 umów (najmu albo dzierżawy) zawartych w latach 2019 – 2021.

²⁴ Wykaz z 8 lipca 2019 r. o lokalu użytkowym przeznaczonym do najmu, położonym przy ul. Rynek 28, Brwinów.

²⁵ Nr X.96.2019 z dnia 2 sierpnia 2019 r.

²⁶ Wykaz z 8 lipca 2019 r. dotyczący lokalu użytkowego przeznaczonego do najmu przy ul. Rynek 28, w Brwinowie oraz wykaz z 14 października 2019 r. dotyczący zabudowanej nieruchomości (nr ewid. 247/61) z przeznaczeniem na cele działalności leczniczej.

niezamierzonych pomyłek na początkowym etapie realizacji wniosków i w kolejnych latach nie wystąpiły.

1.5. Zgodnie z przekazaną do NIK informacją Burmistrz Gminy Brwinów w ramach wzmocnienia nadzoru w kontrolowanym obszarze, tj. w celu realizacji wniosku pokontrolnego nr 4, podjął decyzję o przeprowadzeniu w 2019 r. audytu wewnętrznego w RGN i RBFP, obejmującego czynności sprawdzające dotyczące wdrożenia zaleceń z kontroli NIK P/18/100. W sprawozdaniu z przeprowadzonego audytu²⁷ odnotowano, że dwa z wniosków pokontrolnych zostały wdrożone²⁸, zaś dwa pozostałe są w trakcie wdrażania.

(akta kontroli str. 513-522)

Burmistrz podjął także działania mające na celu uwzględnienie zaleceń NIK dotyczących wzmocnienia nadzoru w badanym zakresie w ramach funkcjonującego w urzędzie systemu kontroli zarządczej. W zarządzeniu w sprawie ustalenia celów i zadań dla Gminy Brwinów na rok 2019²⁹, w celach wyznaczonych do realizacji przez RGN przyjęto dwa dotyczące zagadnień wynikających z zakresu przeprowadzonej kontroli NIK, tj.:

- prowadzenie ewidencji gminnego zasobu nieruchomości zgodnie z art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, z określonym miernikiem: 100% zaewidencjonowanych danych w programie iRMK;
- gospodrowanie nieruchomościami stanowiącymi własność gminy w zakresie umów dzierżawy, najmu lub użyczenia, z określonym miernikiem: 100% zawartych umów dzierżawy, najmu, użyczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami i procedurami.

Zidentyfikowano również ryzyka dotyczące wyznaczonych celów, tj. odpowiednio: brak wprowadzenia wszystkich danych do rejestru mienia komunalnego oraz zawarcie umów dzierżawy, użyczenia niekorzystnych dla interesu gminy, określając w rejestrze ryzyka na 2019 r. ich poziom jako średni.

(akta kontroli str. 496-500, 523-525)

W sprawozdaniu z realizacji ww. celów w 2019 r. odnotowano pełne wykonanie wszystkich zadań przyjętych do osiągnięcia wyznaczonych celów, zaś w sprawozdaniu z zarządzania ryzykiem za ten rok wskazano, że zidentyfikowane ryzyka nie wystąpiły.

(akta kontroli str. 501-503, 526-528)

W dokumentacji kontroli zarządczej na rok 2020 i 2021³⁰ również uwzględniono opisane powyżej cele i zadania dla RGN oraz zidentyfikowane w tych obszarach ryzyka.

(akta kontroli str. 504-512, 527-532)

Ustalenia niniejszej kontroli wskazują, że Burmistrz Gminy Brwinów podjął skuteczne działania w celu wzmocnienia nadzoru w badanym zakresie, a tym samym prawidłowo zrealizował wniosek pokontrolny NIK.

1.6. W wystąpieniu pokontrolnym z kontroli P/18/100 NIK zamieściła także uwagę dotyczącą badanej działalności, wskazując, że w ocenie Izby zapis § 4 ust. 5

²⁷ Notatka z przeprowadzonych czynności sprawdzających z dnia 11 lutego 2019 r., zn.: AW.1720.1.2019.

²⁸ Co dotyczyło wniosku nr 3 i 4.

²⁹ Zarządzenie Burmistrza Gminy Brwinów nr 101/2018 z 21 grudnia 2018 r.

³⁰ Zarządzenia Burmistrza Gminy Brwinów: nr 90/2019 z 17 grudnia 2019 r. w sprawie ustalenia celów i zadań dla Gminy Brwinów na rok 2020 oraz nr 96/2020 z 28 grudnia 2020 r. w sprawie ustalenia celów i zadań dla Gminy Brwinów na rok 2021; rejestry ryzyka: na 2020 r. i na 2021 r.

uchwały³¹ Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 26 października 2012 r., na mocy którego Rada udzieliła Burmistrzowi generalnej zgody na odstąpienie od trybu przetargowego przy zawieraniu umów najmu lub dzierżawy na czas nieoznaczony albo na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata, naruszał art. 18 ust. 2 pkt 9 i art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym³² i art. 37 ust. 4 i 4a ugn. W przedmiotowym zakresie Burmistrz Gminy Brwinów złożył zastrzeżenia do wystąpienia pokontrolnego³³, w których, odwołując się do orzecznictwa sądów administracyjnych, podnosił, że na podstawie art. 37 ust. 4 ugn dopuszczalne jest zastosowanie, na mocy uchwały Rady Gminy, generalnego zwolnienia od obowiązku organizowania przetargu przy zawieraniu ww. umów, a nie, jak wynikało z uwagi NIK, każde odstąpienie wymaga indywidualnej uchwały Rady, odnoszącej się do konkretnej nieruchomości. Przedmiotowe stanowisko nie zostało uwzględnione i Komisja Rozstrzygająca NIK oddaliła zastrzeżenia³⁴.

W trakcie niniejszej kontroli ustalono, że Rada Miejska w Brwinowie nie wprowadziła zmiany w § 4 ust. 5 powołanej powyżej uchwały z dnia 26 października 2012 r.

(akta kontroli str. 48-50, 53-54, 538-539, 541-544, 546)

Zastępca Burmistrza Gminy wyjaśnił, że ze względu na występujące w judykaturze dwie rozbieżne linie orzecznicze w przedmiotowym zakresie oraz uwzględniając stanowisko organu nadzoru, tj. Departamentu Nadzoru Prawnego Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, odstąpiono od ingerencji w treść uchwały. Jednocześnie wskazał, że uwzględniając treść stanowiska NIK, zwiększono dbałość o wyjątkowe stosowanie odstąpienia od przetargu, a w latach 2018-2021³⁵ nie zawarto żadnej umowy dzierżawy bądź najmu w oparciu o ustalenia § 4 ust. 5 uchwały Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 26 października 2012 r.

(akta kontroli str. 53-55)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Zapisy ksiąg rachunkowych i ewidencji środków trwałych, w części dotyczącej działki o nr ew. 89 w obrębie Czubin o wartości 12 225,60 zł (powierzchnia 540 m²) oraz działki o nr ew. 1030/24 w obrębie Kanie o wartości 82 705,39 zł (powierzchnia 5176 m²) nie odzwierciedlały stanu rzeczywistego, co stanowiło naruszenie art. 24 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

W trakcie kontroli wprowadzono zapisy korygujące, w następstwie czego przywrócono zgodność ksiąg w powyższym zakresie.

(akta kontroli str. 66-72, 167, 181-182, 223, 230)

2. Dwa wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem albo dzierżawę nie zawierały danych dotyczących terminów wnoszenia opłat³⁶, a jeden z nich³⁷ również informacji o zasadach aktualizacji opłat, co było niezgodne z art. 35 ust. 2 pkt 9 i 10 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(akta kontroli str. 456, 459, 464-466)

³¹ Nr XXXI.319.2012, w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Brwinów oraz ich wydzierżawiania, najmu lub oddawania w użytkowanie na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

³² Dz.U. z 2021r. poz. 1372.

³³ Pismo z dnia 6 sierpnia 2018 r., zn.: GN.1710.1.2018.

³⁴ Uchwała z dnia 5 września 2018 r., zn: KPK-KPO.443.175.2018.

³⁵ Do dnia 12 sierpnia 2021 r.

³⁶ Wykaz z 8 lipca 2019 r. dotyczący lokalu użytkowego przeznaczonego do najmu przy ul. Rynek 28 w Brwinowie oraz wykaz z 14 października 2019 r. dotyczący zabudowanej nieruchomości (nr ewid. 247/61) z przeznaczeniem na cele działalności leczniczej.

³⁷ Wykaz z 8 lipca 2019 r.

IV. Wnioski

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

- 1) Zapewnienie przekazywania przez Referat odpowiedzialny za analitykę gruntów rzetelnych informacji, stanowiących podstawę zapisów w księgach rachunkowych i w ewidencji środków trwałych,
- 2) Zamieszczanie w wykazach o nieruchomościach przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie wszystkich informacji, wymaganych na podstawie 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 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 sposobie
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK, należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych 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.

Warszawa, 4 września 2021 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie

Kamila Kucharska
Specjalista kontroli państwowej


.....
podpis

DYREKTOR
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli
w Warszawie
.....
z up.....
podpis
Michał Musioł
p.o. Wicedyrektora