



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Warszawie

LWA.411.002.05.2021

**Pan  
Kazimierz Jańczuk  
Burmistrz Gminy  
Konstancin-Jeziorna  
ul: Piaseczyńska 77  
05-520 Konstancin-Jeziorna**

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Warszawie  
ul. Filtrów 57, 02-056 Warszawa  
T +48 22 444 57 72, F +48 22 444 57 62  
lwa@nik.gov.pl  
Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-14, 00-950 Warszawa 1

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Gminy Konstancin-Jeziorna <sup>1</sup> , ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Kazimierz Jańczuk, Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna <sup>2</sup> od 6 grudnia 2010 r. (akta kontroli str. 2-9)
Zakres przedmiotowy kontroli	Realizacja wniosków pokontrolnych sformułowanych w wyniku kontroli nr P/18/100 pt.: <i>Wykorzystanie nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy użyczenia.</i>
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 <sup>3</sup> .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie
Kontroler	Renata Szczęch, doradca prawny, upoważnienie do kontroli nr LWA/184/2021 r. z dnia 8 listopada 2021 r. (akta kontroli str. 1)

## II. Ocena ogólna<sup>4</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

Burmistrz Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna zrealizował wnioski zawarte w wystąpieniu pokontrolnym Delegatury NIK w Warszawie, wystosowanym po kontroli P/18/100 pt. *Wykorzystanie nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia.*

W wyniku podjętych działań wyeliminowano nieprawidłowości dotyczące prowadzenia ewidencji nieruchomości gminnych i ewidencji środków trwałych, zapewniając zgodność danych zamieszczanych w obydwu wykazach. Prawidłowo sporządzano informacje o stanie mienia komunalnego, opracowano plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości oraz wykazy nieruchomości gminnych przeznaczonych do najmu, dzierżawy i użyczenia. W zawieranych umowach, będących przedmiotem kontroli, zamieszczono postanowienia zabezpieczające należyte wykonanie zobowiązań przez najemców i dzierżawców oraz dotyczące aktualizacji opłat umownych. Prawidłowo i niezwłocznie podejmowano także działania windykacyjne w zakresie należnych opłat.

W ocenie NIK, sposób wykorzystania uwag i realizacji wniosków przyczynił się do poprawy realizacji zadań Urzędu w obszarze wykorzystania nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia.

<sup>1</sup> Dalej: Urząd lub Gmina.

<sup>2</sup> Dalej: Burmistrz

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

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

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Wniosek pokontrolny dotyczący rzetelnego prowadzenia ewidencji nieruchomości gminnych został zrealizowany. Zaktualizowano dane zawarte w rejestrze mienia komunalnego oraz doprowadzono do zgodności zapisy w rejestrze wewnętrznym mienia z danymi zawartymi w katastrze nieruchomości. W przypadku nieruchomości składających się z więcej niż jednej działki ewidencyjnej, sporządzone zostały nowe dokumenty dotyczące poszczególnych działek. Uzupełniono lub skorygowano dokumentację w zakresie przyjęcia środków trwałych. Dokonano weryfikacji danych dotyczących nieruchomości i działek ewidencyjnych ujętych w gminnym zasobie nieruchomości, sprawdzając i porównując zapisy uwidocznione w programie informatycznym „Kataster on-line” (program ewidencji gruntów i budynków prowadzony przez Starostwo Powiatowe w Piasecznie) z dokumentami będącymi w posiadaniu Wydziału Gospodarki Nieruchomości oraz z zapisami zawartymi w księgach wieczystych. Wygenerowano raporty z tego programu oraz porównano zamieszczone w nich zapisy z danymi zawartymi w programie informatycznym „JAPET REJESTRY-Rejestr mienia komunalnego”, zawierającym informacje dotyczące własności, współwłasności, użytkowania wieczystego, nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości, co do których uregulowania wymagał ich stan prawny. Aktualizacja i weryfikacja danych dokonywana jest z wykorzystaniem nowego programu służącego do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków w Starostwie Powiatowym w Piasecznie – „E-Property”.

(akta kontroli str. 32–321)

2. Wniosek pokontrolny dotyczący rzetelnego prowadzenia ewidencji środków trwałych Gminy został zrealizowany. Wyeliminowano zapisy zbiorcze obejmujące łącznie kilka nieruchomości oraz dokonano szczegółowej weryfikacji zamieszczonych w niej danych, czego efektem było sporządzenie, w latach 2018-2019, ponad 1600 dokumentów OT<sup>5</sup>, określających liczbę i wartość każdej nieruchomości stanowiącej własność Gminy. Wdrożono również nowy program do obsługi księgowej, w tym do ewidencji środków trwałych<sup>6</sup>, umożliwiający sporządzanie szczegółowych raportów. Nieruchomości nabywane przez Gminę ewidencjonowane są w podziale na pojedyncze działki, obręb i powierzchnię, a w przypadku nieruchomości objętych już ewidencją i ulegających podziałowi, dokonywane są korekty, na podstawie wystawianych dokumentów OT<sup>7</sup>. Podczas corocznie przeprowadzanej inwentaryzacji, wykaz gruntów z ewidencji środków trwałych jest porównywany z wykazem gruntów ewidencjonowanych przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami w systemie „JAPET REJESTRY”, a ewentualne niezgodności są korygowane<sup>8</sup>.

(akta kontroli str. 318–323, 327–389)

3. Wniosek pokontrolny dotyczący prawidłowego sporządzania informacji o stanie mienia komunalnego zrealizowano poprzez uwzględnienie w ewidencji nieruchomości gminnych danych określonych w art. 23 ust. 1c pkt 5, 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>9</sup>. Informację o stanie mienia sporządza się na podstawie wykazu wygenerowanego z systemu „JAPET REJESTRY – rejestr mienia komunalnego” oraz na podstawie drugiego wykazu, pobranego z systemu ewidencji gruntów i budynków, prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Piasecznie (program „E-Property”).

<sup>5</sup> Dowód księgowy (przyjęcie środka trwałego).

<sup>6</sup> Obecnie jest to program „Świstak”, wersja: 2.7.6, Sputnik Software Sp. z o.o.

<sup>7</sup> Program posiada szeroki zakres filtrowania danych, w szczególności dotyczących wartości poszczególnych gruntów, ich metrażu, położenia, itp.

<sup>8</sup> Program JAPET REJESTRY zawiera m.in. Informację o numerze OT oraz potwierdzenie zgodności wpisu w rejestrze z wprowadzonym dowodem księgowym.

<sup>9</sup> Dz. U. z 2021r., poz. 1899., dalej: ustawa o gospodarce nieruchomościami.

(akta kontroli str. 387–393)

4. Wniosek pokontrolny dotyczący opracowania planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości został zrealizowany. W Zarządzeniu Burmistrza Gminy Konstancin–Jeziorna Nr 176/VIII/2021 z dnia 3 grudnia 2021 r. w sprawie przyjęcia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2022–2024, określono m.in. stan zasobu nieruchomości, zasady sprzedaży nieruchomości i lokali, zasady nabywania mienia, prognozę dochodów związanych z udostępnieniem i sprzedażą nieruchomości oraz wpływów z tytułu użytkowania wieczystego i opłat z tytułu trwałego zarządu ustanowionego na nieruchomościach gminnych, a także prognozę wydatków z tytułu gospodarowania zasobem.

(akta kontroli str. 394–406)

5. Wniosek pokontrolny dotyczący każdorazowego i rzetelnego sporządzania wykazów nieruchomości gminnych przeznaczonych do oddania w najem, dzierżawę lub użyczenie, został zrealizowany. Sporządzano i podawano do publicznej wiadomości ww. wykazy. Były one zamieszczane na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej w formie zarządzeń Burmistrza. Ogłoszenia o sporządzeniu odpowiedniego wykazu zamieszczane były w prasie lokalnej, o zasięgu obejmującym m.in. powiat piaseczyński.

(akta kontroli str. 403–409)

6. Wniosek pokontrolny dotyczący obowiązku uzyskania zgody rady miejskiej na zawarcie przez strony kolejnej umowy dzierżawy, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość, został zrealizowany. W przypadkach tego rodzaju umów, Burmistrz każdorazowo kierował do tego organu projekt stosownej uchwały.

(akta kontroli str.412-428)

7. Wniosek pokontrolny dotyczący dokonywania aktualizacji opłat z tytułu dzierżawy nieruchomości, zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS, zrealizowano poprzez zamieszczanie, w zawieranych umowach, postanowienia w tej sprawie<sup>10</sup>.

(akta sprawy str.430-488)

8. Wniosek pokontrolny dotyczący dochodzenia zaległości w prawidłowej wysokości – z tytułu dzierżawy lub najmu nieruchomości został zrealizowany. Sporządzono nowy wykaz obowiązujących umów, zawierający dane dotyczące okresu obowiązywania umowy, wysokości miesięcznego czynszu, oznaczenia należności, kwoty zaległości, terminu płatności oraz rocznego dochodu z tytułu realizacji każdej umowy. Wprowadzono procedury wewnętrzne pozwalające na kontrolowanie oraz skuteczne egzekwowanie opłat<sup>11</sup>.

(akta sprawy str. 489-509)

9. Wniosek pokontrolny dotyczący rzetelnego prowadzenia kontroli terminowości wpłat z tytułu dzierżawy nieruchomości i niezwłocznego podejmowania działań windykacyjnych został zrealizowany. Wdrożony w Urzędzie program informatyczny „JAPET REJESTRY-Rejestr mienia komunalnego”, zawiera daty zawarcia i upływu terminów płatności czynszu dzierżawnego, co pozwala skutecznie monitorować wywiązywanie się z obowiązku

<sup>10</sup>§ 6 umowy dzierżawy Nr GN.6845.5.2018 z dnia 08.02.2018 r., § 9 umowy dzierżawy Nr GG.6845/80/2011 z dnia 16.05.2011r. wraz z aneksem nr 2 z dnia 01.06.2020 r., § 6 umowy dzierżawy Nr GN.6845.52.2016 r. z dnia 22.12.2016 r. i wydanym w sprawie Postanowieniem Sądu Rejonowego w Piasecznie z dnia 13.09.2021 r. Sygn. akt. I Ns 341/20, § 6 umowy dzierżawy Nr GN.6845.7.2018 r. z dnia 28.02.2018 r., § 6 umowy dzierżawy Nr GN 6845.12.2018 r. wraz z aneksem z dnia 01.09.2020r.

<sup>11</sup> Wg stanu na dzień 1 grudnia 2021 r. zawartych było 119 umów dzierżawy oraz 2 umowy najmu. Zgodnie z wykazem zaległości na dzień 30 września 2021 r. zadłużenie wynikające z zawartych umów wynosiło ogółem 4138,89 zł, z czego jedna zaległość na kwotę 1734,85 zł. w sprawie której zostało skierowane roszczenie na drogę sądową.

dokonywania wpłat. Wymagalność opłat z tytułu dzierżawy nieruchomości sprawdzana jest comiesięcznie.

(akta kontroli str. 496-509 )

10. Wniosek pokontrolny dotyczący zapewnienia prawidłowego funkcjonowania kontroli zarządczej w zakresie wykorzystania nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia został zrealizowany. Corocznie prowadzone są analizy i formułowane wnioski w tym zakresie, przekazywane następnie koordynatorowi kontroli zarządczej w Urzędzie (Sekretarzowi Gminy). Wdrożono także stosowne mechanizmy kontrolne.

(akta kontroli str. 510-526)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

## IV. Uwagi i wnioski

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

## 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, dnia 22 grudnia 2021 r.

Kontroler  
Renata Szczęch  
Doradca prawny

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Warszawie  
Dyrektor

  
Podpis

**DYREKTOR**  
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli  
w Warszawie  
z up.   
Wiesława Brońisz  
p.o. Wicedyrektora

