



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Warszawie

LWA.411.002.06.2021

Maria Jolanta Batycka-Wąsik
Wójt Gminy Lesznowola
Gmina Lesznowola,
Urząd Gminy Lesznowola,
ul. Gminnej Rady Narodowej 60
05-506 Lesznowola

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Gminy Lesznowola ¹ , ul. Gminna 60, 05-506 Lesznowola
Kierownik jednostki kontrolowanej	Maria Jolanta Batycka - Wąsik, Wójt Gminy Lesznowola, od 12 listopada 1998 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	Realizacja wniosków pokontrolnych sformułowanych w wyniku kontroli nr P/18/100 pt.: <i>Wykorzystanie nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia</i> (kontrola sprawdzająca)
Okres objęty kontrolą	Lata 2018-2021 do dnia zakończenia czynności kontrolnych, tj. 17 grudnia 2021 r.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ²
Jednostka przeprowadzająca kontrolę Kontrolerzy	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie
	<ol style="list-style-type: none">1. Rafał Ulewicz, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWA/169/2021 z 26 października 2021 r.2. Bartosz Pomykała, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWA/186/2021 z 9 listopada 2021 r.

(akta kontroli str. 1-2, 17-18)

II. Ocena ogólna³ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W wyniku działań podjętych przez Wójta Gminy zrealizowano wszystkie sześć wniosków pokontrolnych sformułowanych w wyniku kontroli nr P/18/100 pt.: *Wykorzystanie nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia*.

Uporządkowano i ujednolicono dane ujęte w ewidencji nieruchomości gminnych oraz w ewidencji księgowej, sporządzane i podawane do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy zawierały wszystkie informacje wymagane przepisami prawa, zapewniono rzetelne sporządzanie sprawozdań GUS w zakresie będącym przedmiotem kontroli, wyeliminowano przypadki bezumownego wykorzystania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu, wywiązywano się z obowiązku każdorazowego uzyskiwania zgody Rady Gminy na zawieranie umów dzierżawy na okres powyżej trzech lat. Zrealizowane działania wpłynęły na wzmocnienie nadzoru nad wykorzystywaniem nieruchomości gminnych.

¹ Dalej: Urząd lub Gmina.

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

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

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

W I półroczu 2018 r. Najwyższa Izba Kontroli przeprowadziła w Urzędzie Gminy w Lesznowoli kontrolę dotyczącą wykorzystania nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia⁴. W wystąpieniu pokontrolnym skierowanym do Wójta Gminy⁵ NIK wносиła o:

- 1) uporządkowanie i ujednoczenie danych ujętych w ewidencji nieruchomości gminnych oraz w ewidencji księgowej Gminy (ewidencja środków trwałych),
- 2) ujmowanie w sprawozdaniach GUS prawidłowych danych dotyczących nieruchomości,
- 3) sporządzanie i podawanie do publicznej wiadomości kompletnych wykazów nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy,
- 4) zawieranie umów dzierżawy na okres powyżej trzech lat, po uzyskaniu wymaganej zgody Rady Gminy,
- 5) wyeliminowanie przypadków bezumownego wykorzystania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu,
- 6) wzmocnienie nadzoru oraz wprowadzenie mechanizmów kontroli wykorzystania nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia.

(akta kontroli str. 3-15)

Opis stanu
faktycznego

1. W ewidencji nieruchomości gminnych ujęto brakujące dane dotyczące sześciu nieruchomości będących przedmiotem użytkowania wieczystego Gminy (o łącznej powierzchni 1,3799 ha) oraz 25 nieruchomości oddanych przez Gminę w użytkowanie wieczyste (o łącznej powierzchni 22,6748 ha). Ewidencja nieruchomości gminnych została uzupełniona o datę ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych, zgodnie z przepisami art. 23 ust. 1c pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁶. Aktualizacji opłaty rocznej dokonywano zgodnie z art. 77 ust. 1 ugn, tj. nie częściej niż raz na trzy lata.

(akta kontroli str. 81-101, 219)

W wyniku dokonanych korekt, liczba i powierzchnia nieruchomości wykazana w ewidencji nieruchomości gminnych była zgodna z danymi znajdującymi się w ewidencji księgowej środków trwałych. Zgodnie z ww. ewidencjami, w skład gminnego zasobu wchodziło:

- wg stanu na 31 grudnia 2018 r. – 2646 nieruchomości o powierzchni 349,8915 ha, z czego Gmina była właścicielem 2 640 nieruchomości o powierzchni 348,5116 ha, a w użytkowaniu wieczystym Gminy było 6 nieruchomości o powierzchni 1,3799 ha (stan ten w kolejnych latach nie uległ zmianie);
- wg stanu na 31 grudnia 2019 r. – 2836 nieruchomości o powierzchni 350,2432 ha., z czego Gmina była właścicielem 2830 nieruchomości o powierzchni 348,8633 ha;

⁴ Kontrolą objęto okres 2016–2018 r. (do zakończenia czynności kontrolnych, tj. 6 czerwca 2018 r.).

⁵ Nr LWA.410.006.07.2018 z dnia 7 lipca 2018 r.

⁶ Dz. U. z 2021 r. poz. 1899. Dalej: ugn.

– wg stanu na 31 grudnia 2020 r. – 3051 nieruchomości o powierzchni 360,3501 ha, z czego Gmina była właścicielem 3045 nieruchomości o powierzchni 358,9702.
(akta kontroli str. 23-31)

2. W sporządzanych przez Gminę sprawozdaniach GUS SG-01 za 2018 r., 2019 r. i 2020 r. wykazano wartość gruntów na podstawie ewidencji księgowej środków trwałych, na dzień sporządzenia sprawozdań. [...]7
(akta kontroli str. 102-112, 119-123)

3. W okresie od II półrocza 2018 r. do zakończenia czynności kontrolnych, tj. 17 grudnia 2021 r., Wójt sporządziła i podała do publicznej wiadomości 16 wykazów nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy lub najmu. Wszystkie wykazy zawierały elementy określone w art. 35 ust. 2 ugn.
(akta kontroli str. 124-148)

4. Spośród 72 umów dzierżawy i najmu nieruchomości, zawartych przez Gminę w okresie od 2018 r. (II półrocze) do 2021 r. (30 listopada), 10 umów dotyczyło dzierżawy nieruchomości gminnej na okres powyżej trzech lat, na co uzyskano zgodę Rady Gminy, stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁸. Umowy te zawarto w trybie bezprzetargowym, za zgodą Rady Gminy, wyrażoną na podstawie art. 37 ust. 4 ugn.
(akta kontroli str. 161-181)

5. W wyniku kontroli nie zidentyfikowano przypadków bezumownego wykorzystania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu. Spośród dziewięciu podmiotów, którym według stanu na 31 marca 2018 r. bezumownie wydzierżawiono lub wynajęto nieruchomość gminną, z dwoma zawarto umowy. W pozostałych siedmiu przypadkach podmioty zaprzestały korzystać z nieruchomości gminnych.
(akta kontroli str. 149-160)

6. Wójt Gminy wyjaśniła, że po otrzymaniu wystąpienia pokontrolnego, pracownicy referatów: geodezji i gospodarki nieruchomościami oraz gospodarki komunalnej otrzymali ustne polecenie uporządkowania i prawidłowego realizowania przypisanych im zadań. Polecenie zostało wdrożone i na bieżąco jest realizowane. Ponadto w 2020 r. zatrudniony audytor wewnętrzny przeprowadził audyt w zakresie zgodności zmian ewidencji gruntów z księgami rachunkowymi Urzędu, w wyniku którego nie zostały sformułowane uwagi i zalecenia.
(akta kontroli str. 199-206, 219)

Stwierdzono, że łączna kwota zaległości, które na koniec I kwartału 2018 r. wyniosły 287,0 tys. zł, zmniejszyła się do 145,6 tys. zł w 2019 r., a wzrosła do 213,2 tys. zł. w 2020 r. Wzrost zaległości w 2020 r. w porównaniu do 2019 r. spowodowany był nieuiszczeniem przez jeden podmiot znaczącej opłaty w kwocie 56,9 tys. zł, natomiast pozostałe były związane ze stanem pandemii.
(akta kontroli str. 11, 216, 218, 249-253)

⁷ Na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 2176, ze zm.) NIK wyłączyła jawność informacji ze względu na ograniczenie w zakresie i na zasadach określonych w przepisach o ochronie innych tajemnic ustawowo chronionych.

⁸ Dz. U. z 2021 r., poz. 1372, ze zm.

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

IV. Wnioski

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

Warszawa, 22 grudnia 2021 r.

Kontrolerzy

Bartosz Pomykała

Główny specjalista kontroli państwowej

/-/

.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli

Rafał Ulewicz

Starszy inspektor kontroli państwowej

/-/

.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli

Delegatura w Warszawie

Dyrektor Delegatury Najwyższej Izby
Kontroli w Warszawie

z up. Wiesława Bronisz p.o.
Wicedyrektora

/-/

.....
podpis