



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Szczecinie

OR/11 + GMP Janina  
URZĄD GMINY  
USTRONIE MORSKIE  
Wpłynęło dnia 2020-07-29  
Nr. 8049  
Ilość załączników

LSZ.410.007.08.2020

Bernadeta Borkowska  
Wójt Gminy Ustronie Morskie  
ul. Rolna 2  
78-111 Ustronie Morskie

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/20/083 – Gospodarowanie nieruchomościami przez jednostki samorządu terytorialnego w miejscowościach turystycznych województwa zachodniopomorskiego

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Szczecinie  
ul. Jacka Odrowąża 1, 71-420 Szczecin  
T +48 91 831 39 00, F +48 91 831 39 66  
lsz@nik.gov.pl

- 1 -

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Gminy Ustronie Morskie <sup>1</sup> , ul. Rolna 2, 78-111 Ustronie Morskie.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Bernadeta Borkowska - Wójt Gminy Ustronie Morskie <sup>2</sup> od dnia 23.11.2018 r., w poprzednim okresie funkcję tę pełnił Jerzy Kołakowski. (akta kontroli str. 3)
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Sporządzanie i prowadzenie ewidencji nieruchomości, z uwzględnieniem ewidencji księgowej. 2. Udostępnianie lub zbywanie nieruchomości.
Okres objęty kontrolą	Od 1.01.2017 r. do 30.06.2020 r., z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed i po tym okresie.
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 Szczecinie <sup>4</sup> .
Kontrolerzy	1. Jerzy Wasilewski, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr LSZ/78/2020 z 4 maja 2020 r. 2. Adam Borowski, doradca techniczny, upoważnienie do kontroli nr LSZ/83/2020 z 6 maja 2020 r. (akta kontroli str.1-2)

## II. Ocena ogólna<sup>5</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

Prowadzona w Urzędzie ewidencja gminnego zasobu nieruchomości<sup>6</sup>, która powinna zawierać wszystkie niezbędne dane do opracowania planu wykorzystania GZN była niekompletna i nieaktualna. Nie ujęto w niej części gruntów oraz części budynków, które znajdowały się w prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Kołobrzegu<sup>7</sup> lub w ewidencji księgowej Urzędu. Zawierała natomiast grunty oddane w użytkowanie wieczyste, które wbrew przepisom ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>8</sup> traktowane były jako część GZN. Ewidencja ta, w odniesieniu do części działek, zawierała nieaktualne dane. Informację o jej prowadzeniu na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu<sup>9</sup> zamieszczono dopiero w trakcie kontroli NIK.

Wykazane w bilansie Urzędu wartości gruntów, budynków i lokali, a także budynków, lokali i obiektów inżynierii lądowej oraz wodnej wynikały z ewidencji księgowej Urzędu.

Inwentaryzacje środków trwałych za lata 2017-2019 w Urzędzie przeprowadzane były terminowo. Natomiast w jednym z protokołów weryfikacji z 15.01.2020 r.<sup>10</sup> ujęto nierzetelne dane w zakresie powierzchni gruntów. Coroczne inwentaryzacje obejmowały m.in. porównanie sald kont ewidencji księgowej konta „011-Grunty”,

<sup>1</sup> Dalej: Urząd.

<sup>2</sup> Dalej: Wójt Gminy.

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

<sup>4</sup> Dalej: NIK.

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

<sup>6</sup> Dalej: GZN.

<sup>7</sup> Dalej: Starostwo.

<sup>8</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 65, ze zm.; dalej: ustawa ogn.

<sup>9</sup> Dalej: BIP Urzędu.

<sup>10</sup> Dotyczy konta „011-Grunty Wieniotowo”.

-2-

odrębnie dla poszczególnych ośmiu obrębów ewidencyjnych, z zapisami innych sprawdzonych i zatwierdzonych dokumentów. Pomimo tego, w ewidencji GZN wg stanu na 30.04.2020 r., w dalszym ciągu nie zaewidencjonowano części gruntów z dwóch obrębów ewidencyjnych.

Sporządzony w trakcie kontroli NIK Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Ustronie Morskie na okres trzech lat: od roku 2020 do roku 2022<sup>11</sup> był niekompletny i zawierał nierzetelne dane. Dodatkowo grunty oddane w użytkowanie wieczyste traktowane w nim było jako część składowa GZN.

Zbycie lub udostępnienie poszczególnych nieruchomości na okres powyżej 3 lat odbywało się za zgodą Rady Gminy, jednak Urząd nie posiadał udokumentowanych analiz w zakresie zasadności ich zbycia lub udostępnienia.

NIK pozytywnie ocenia działania Urzędu w zakresie publikowania wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub oddania ich w dzierżawę, informacji o wynikach postępowań oraz ustalania cen nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Stawki czynszu dzierżawnego, przyjęte w wykazach nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, były ustalane zgodnie z uregulowaniami wewnętrznymi. Jednakże część wykazów<sup>12</sup> nie zawierała opisu nieruchomości oraz danych dotyczących terminu złożenia wniosku przez osoby mające pierwszeństwo w ich nabyciu.

Analizowane postępowania poprzedzające zawarcie umów sprzedaży, umów oddania nieruchomości w dzierżawę oraz umów użyczenia nieruchomości w miejscowościach o charakterze turystycznym, zostały przeprowadzone prawidłowo i na ogół rzetelnie udokumentowane. Zapisy o zabezpieczeniu, w poszczególnych umowach dzierżawy, interesu prawnego i ekonomicznego Gminy w sytuacji nieuiszczenia czynszu nie były jednolite.

W przypadku nieterminowej zapłaty czynszu dzierżawnego lub w wysokości niższej od ustalonej w umowie, od powstałych należności naliczane były odsetki, a pracownicy Urzędu podejmowali działania skutkujące zapłatą tych należności przez dłużników.

### **III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowej<sup>13</sup> kontrolowanej działalności**

#### **OBSZAR**

#### **1. Sporządzanie i prowadzenie ewidencji nieruchomości, z uwzględnieniem ewidencji księgowej.**

Opis stanu faktycznego

1.1. Ewidencja GZN prowadzona była przez Referat Gospodarki Nieruchomościami, Zagospodarowania Przestrzennego i Rolnictwa Urzędu<sup>14</sup> w formie elektronicznej w pliku Microsoft Excel. Na dzień 30.04.2020 r. plik ten obejmował 10 arkuszy, z czego w ośmiu w zestawieniach tabelarycznych ewidencjonowane były działki dla obrębów geodezyjnych: Bagicz, Gwizd, Kukinia, Kukinka, Rusowo, Sianożęty, Ustronie Morskie, Wieniotowo<sup>15</sup>. Miejscowościami o charakterze turystycznym, wg zapisów Studium<sup>16</sup> były Sianożęty, Ustronie Morskie oraz Wieniotowo.

<sup>11</sup> Plan na lata 2020-2022.

<sup>12</sup> Dziewięć z 20 objętych badaniem kontrolnym.

<sup>13</sup> Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana, jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

<sup>14</sup> Dalej: Referat GNP.

<sup>15</sup> Pozostałe dwa arkusze, tj. „Zmiany w stanie gruntów w 2020 r.” i „Udziały Gminy Ustronie Morskie w Spółkach” obejmują odpowiednio: zapisy dotyczące zbycia i nabycia w drodze zamiany dwóch działek w obrębie Ustronie Morskie oraz zbycia dwóch działek w obrębie Wieniotowo; zapisy o wniesieniu aportu

Pracownicy Urzędu mieli dostęp do powiatowej ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo, poprzez system INTRAEWID<sup>17</sup>. Mieli oni możliwość wyszukiwania i przeglądania podmiotów ujawnionych w bazie ewidencji gruntów i budynków. Na podstawie wykupionej licencji, od dnia 20.08.2019 r., Urząd posiadał udostępnioną czasową usługę sieciową wydruków wykazów podmiotów ujawnionych w bazie danych ewidencji gruntów i budynków, skorowidza działek ewidencyjnych oraz wydruków mapy zasadniczej w postaci rastrowej.

(akta kontroli str. 103-105, 434-435, 684-697)

Na stronach internetowych BIP Urzędu brak było informacji o prowadzeniu przez Urząd ewidencji GZN.

(akta kontroli str. 501-508)

**1.2.** W ewidencji GZN, według stanu na 30.04.2020 r., znajdowały się zapisy dla 823 wyszczególnionych działek o łącznej powierzchni 264,0247 ha – 30 w obrębie Bagicz, 20 w obrębie Gwizd, 44 w obrębie Kukinia, 31 w obrębie Kukinka, 85 w obrębie Rusowo, 171 w obrębie Sianożęty, 408 w obrębie Ustronie Morskie, 34 w obrębie Wieniotowo. W pięciu arkuszach (dla obrębów Bagicz, Rusowo, Sianożęty, Ustronie Morskie, Wieniotowo) kolejne działki ewidencjonowane były bez zachowania kolejności numeracji wpisów. Ewidencja GZN w postaci zestawień tabelarycznych w poszczególnych arkuszach obejmowała 12 kolumn, w których odnotowano:

- kolejny numer wpisu (w przypadku wykreślenia danej nieruchomości z ewidencji, kolejne pozycje nieruchomości zachowywały swoje dotychczasowe numery wpisu);
- zapisy wynikające z art. 23 ust. 1c pkt 1-4 ustawy ogn, tj.: nr działki, powierzchnię działki, nr księgi wieczystej, przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego<sup>18</sup> lub w Studium;
- dodatkowe zapisy, tj.: wartość nieruchomości (działki), oznaczenie rodzaju użytku (podawane, jako symbol gruntu rolnego, gruntu leśnego, gruntu zabudowanego i zurbanizowanego, gruntu pod wodami), powierzchnię działek oddanych w trwały zarząd, w użytkowanie wieczyste, w dzierżawę, w użyczenie;
- uwagi, tj. adnotacje, w tym o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej w przypadku działek będących w użytkowaniu wieczystym, o postępowaniu sądowym prowadzonym dla sześciu działek w obrębie Bagicz<sup>19</sup> (art. 23 ust. 1c pkt 5 i 7 ustawy ogn), a także o wysokości udziałów w danej nieruchomości (działce). W odniesieniu do żadnej działki w kolumnie uwagi nie zawarto zapisu o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości (art. 23 ust. 1c pkt 6 ustawy ogn).

Zapisy w ww. arkuszach nie umożliwiały określenia:

- czy dana działka jest zabudowana;
- daty wpisu nieruchomości do ewidencji lub jej wykreślenia,
- liczby i powierzchni budynków na poszczególnych działkach.

(akta kontroli str. 434-500)

Kierownik Referatu GNP wyjaśniła:

---

w formie pięciu działek do spółki Gminna Energia Ustronie Morskie sp. z o. o. oraz wkładu rzeczowego do spółki Miejskie Wodociągi i Kanalizacja sp. z o. o. w Kołobrzegu.

<sup>16</sup> Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie – dokument stanowiący załącznik do Uchwały nr XLV/370/2018 r. Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 6 września 2018 r.; dalej: Studium.

<sup>17</sup> Dostęp ten zapewniono 11 pracownikom Urzędu, w tym wszystkim pięciu pracownikom Referatu GNP, trzem pracownikom Referatu Budżetu i Finansów Urzędu, trzem pracownikom Referatu Inwestycji i Gospodarki Komunalnej Urzędu.

<sup>18</sup> Dalej: mpzp.

<sup>19</sup> W sprawie zmiany stawki procentowej oraz wysokości opłaty.

- a) w prowadzonej ewidencji GZN w pozycji „użytki” wpisano odpowiednie oznaczenie np. „B”<sup>20</sup>, „Bi”<sup>21</sup>, „Bp”<sup>22</sup> natomiast nie został dokonany opis czy były to nieruchomości zabudowane czy też niezabudowane. W prowadzonej ewidencji GZN nie była wykazana data przyjęcia do ewidencji bądź jej wykreślenia. W nielicznych przypadkach wskazywano datę podziału lub zbycia nieruchomości. Nie określono liczby i powierzchni budynków na poszczególnych działkach. Była ona kontynuacją ewidencji sporządzonej w latach ubiegłych. Prowadzone systematycznie prace porządkowania dokumentacji pozwolą na ujęcie w niej dodatkowych danych. Odrębnie, w programie Microsoft Word, prowadzony był plik o nazwie „Wykaz budynków i lokali stanowiących własność Gminy Ustronie Morskie” (wydruk obrazujący stan na 1.01.2020 r. załączono do wyjaśnień);
- b) w stosunku do nieruchomości gminnych nie zostały zgłoszone roszczenia;
- c) jedynie w stosunku do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste położonych w obrębie ewidencyjnym Bagicz prowadzone jest postępowanie w sprawie o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, co wykazano w ewidencji GZN.

(akta kontroli str. 594-601)

Analiza danych zawartych w ewidencji GZN wykazała m.in., że:

- a) dla czterech działek w obrębie Ustronie Morskie (nr 502/6, 435/20, 184/12 i 186/2) nie wskazano numeru księgi wieczystej;
- b) łącznie z działkami stanowiącymi własność lub współwłasność Gminy Ustronie Morskie<sup>23</sup>, w obrębach Bagicz, Sianożęty, Ustronie Morskie oraz Wieniotowo, ewidencjonowane były działki oddane w użytkowanie wieczyste. Traktowane były one jako GZN;
- c) dwukrotne ujęcie w ewidencji GZN tej samej działki z obrębu Ustronie Morskie;
- d) wykazanie w obrębie Ustronie Morskie dwóch działek, które zostały podzielone.

(akta kontroli str. 544-545)

Wójt Gminy wyjaśniła:

- a) w przypadku działki 502/6 o powierzchni 0,2521 ha prawo użytkowania wieczystego Gmina nabyła za Rep A 12135/2018 z dn. 31.12.2018 r., księga wieczysta o nr KO1L/00057872/2 prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych<sup>24</sup> – przez przeoczenie w ewidencji GZN nie uzupełniono numeru księgi wieczystej; zostało to uzupełnione;
- b) w przypadku działki 435/20 o powierzchni 0,0504 ha przejętej z mocy prawa na rzecz Gminy, na podstawie decyzji podziałowej Nr GNP.6831.36.2019.GNPII z 30.10.2019 r. skorygowanej postanowieniem z 4.12.2019 r. – wniosek do SR w Kołobrzegu o odłączenie i przyłączenie do księgi wieczystej złożono 18.03.2020 r.; w dniu 17.06.2020 r., tj. w trakcie kontroli NIK, dokonano wpisu w księdze wieczystej KW Nr KO1L/00048025/4; zostało to uzupełnione w ewidencji GZN;
- c) w przypadku działek 184/12 oraz 186/2 nabytych przez Gminę w drodze zamiany gruntów za Rep A 1522/2020 z 4.03.2020 r. – ich przyłączenie do księgi wieczystej nr KO1L/00013321/5, prowadzonej przez SR w Kołobrzegu miało miejsce 8.05.2020 r.; zostało to uzupełnione w ewidencji GZN.

(akta kontroli str. 414-416)

W dniu 26.05.2020 r. Kierownik Referatu GNP sporządziła wydruk nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność Gminy z prowadzonej przez Starostwo

<sup>20</sup> Tj. tereny mieszkaniowe.

<sup>21</sup> Tj. inne tereny zabudowane.

<sup>22</sup> Tj. zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy.

<sup>23</sup> Dalej: Gmina.

<sup>24</sup> Dalej: SR w Kołobrzegu.

ewidencji gruntów i budynków. Porównanie danych zawartych w ewidencji GZN (stan na 30.04.2020 r.) oraz w wykazie budynków i lokali (stan na 1.01.2020 r.) z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo:

- a) w przypadku gruntów wykazało:
- brak rozbieżności, co do liczby i powierzchni działek w trzech obrębach, tj. Gwizd, Kukinia, Kukinka,
  - rozbieżności, co do powierzchni siedmiu działek w obrębach Bagicz, Rusowo, Sianożęty, Ustronie Morskie i Wieniotowo (różnice od 0,0001 ha do 0,0211 ha),
  - niewykreślenie z ewidencji GZN trzech działek (dwóch w obrębie Ustronie Morskie, jednej w obrębie Rusowo) sprzedanych w I kwartale 2020 r.,
  - ujęcie w ewidencji GZN jednej działki (w obrębie Sianożęty), która nie figuruje w ewidencji gruntów i budynków,
  - nieujęcie w ewidencji GZN dziewięciu działek (czterech z obrębu Ustronie Morskie, czterech z obrębu Sianożęty, jednej z obrębu Rusowo), które figuruje w ewidencji gruntów i budynków;
- b) w przypadku budynków na działkach nieujęcie w ewidencji GZN budynków:
- mieszkalnych na dwóch działkach w obrębie Kukinia,
  - produkcyjnych, usługowych i gospodarczych dla rolnictwa na dwóch działkach w obrębie Rusowo,
  - pozostałych niemieszkalnych na 16 działkach w obrębie Ustronie Morskie,
  - handlowo-usługowych na trzech działkach w obrębie Ustronie Morskie,
  - transportu i łączności na dwóch działkach w obrębie Ustronie Morskie,
  - zbiorników, silosów i budynków magazynowych na jednej działce w obrębie Ustronie Morskie.

(akta kontroli str. 509-543)

Analiza danych zawartych w ewidencji GZN dla 50 wybranych działek wykazała, że:

- a) dla każdej z 50 działek zawarto zapisy określające, co najmniej nr działki, powierzchnię działki, nr księgi wieczystej, wartość działki, charakter użytku, przeznaczenie w mpzp lub w Studium;
- b) w przypadku 10 działek zawarto dodatkowe zapisy, np. o dzierżawie lub użyczeniu nieruchomości (trzy działki), o użytkowaniu wieczystym nieruchomości i dacie ostatniej aktualizacji kwoty opłaty rocznej (dwie działki);
- c) w żadnym przypadku nie było adnotacji o roszczeniach zgłoszonych do nieruchomości lub o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych – na podstawie dostępnej dokumentacji nie ustalono, aby wobec tych nieruchomości były zgłoszone jakiegokolwiek roszczenia lub toczyły się jakiegokolwiek postępowania administracyjne bądź sądowe.

(akta kontroli str. 546-547).

**1.3.** Analiza zapisów dotyczących 10 działek ujętych w ewidencji GZN<sup>25</sup> pod względem ich zgodności z dokumentacją źródłową, tj. zawartymi umowami, informacjami z rejestru gruntów, kartami pozycji majątku trwałego<sup>26</sup>, danymi zawartymi w księgach wieczystych, wykazała, że:

- a) w przypadku dwóch działek nie stwierdzono rozbieżności pomiędzy danymi zawartymi w ewidencji GZN a danymi wynikającymi z dokumentów źródłowych;
- b) w przypadku pozostałych ośmiu działek rozbieżności dotyczyły:
- wartości działki ujętej w ewidencji GZN oraz wynikającej z ewidencji majątku trwałego (siedem działek),
  - niewskazania wartości działki ujętej w ewidencji GZN (jedna działka),

<sup>25</sup> Tj. działki nr 71/4 z obrębu Bagicz, nr 260/4 z obrębu Kukinia, nr 260 z obrębu Rusowo, nr 259 i 217/1 z obrębu Sianożęty, nr 659, 69/2, 259/33, 473/15, 445/19 z obrębu Ustronie Morskie.

<sup>26</sup> Dokument powiązany z ewidencją majątku trwałego.

- nr księgi wieczystej wskazanej w ewidencji GZN oraz wynikającego z informacji z rejestru gruntów oraz z prowadzonej dla nieruchomości księgi wieczystej (dwie działki),
- powierzchni działki wskazanej w ewidencji GZN oraz wynikającej z księgi wieczystej (jedna działka),
- wskazania, że działka jest objęta umową użyczenia, pomimo że okres obowiązywania tej umowy zakończył się (jedna działka).

(akta kontroli str. 548-588)

Analiza aktualności ewidencji GZN, na przykładzie 39 działek ujętych w 20 wykazach nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub udostępnienia<sup>27</sup> oraz 26 działek objętych 20 postępowaniami zbycia lub udostępnienia<sup>28</sup>, w zakresie wykreślenia z niej działek, które zostały sprzedane oraz ujęcia w niej działek, które zostały oddane w dzierżawę, najem, użyczenie lub nie zostały sprzedane, wykazała, że:

- a) działki, które zostały sprzedane w latach 2017-2019 nie figurują w ewidencji GZN,
- b) działki, które zostały oddane w dzierżawę, najem, użyczenie lub nie zostały sprzedane figurują w ewidencji GZN.

(akta kontroli str. 589-593)

**1.4.** Wartość środków trwałych ogółem wykazana w ewidencji księgowej konta 011 środki trwałe wg stanu na 1.01.2017 r., 31.12.2017 r., 31.12.2018 r., 31.12.2019 r. i 30.04.2020 r. wynosiła odpowiednio 92 502 tys. zł, 94 242 tys. zł, 78 602 tys. zł, 76 869 tys. zł i 78 162 tys. zł, w tym:

- a) wartość gruntów w kwocie odpowiednio 24 244 tys. zł, 24 131 tys. zł, 23 707 tys. zł, 23 861 tys. zł i 23 912 tys. zł;
- b) wartość budynków i lokali w kwocie odpowiednio 14 944 tys. zł, 14 972 tys. zł, 14 826 tys. zł, 14 416 tys. zł i 14 601 tys. zł;
- c) wartość budynków, lokali i obiektów inżynierii lądowej oraz wodnej w kwocie odpowiednio 66 577 tys. zł, 68 563 tys. zł, 53 468 tys. zł, 51 779 tys. zł i 53 058 tys. zł.

(akta kontroli str. 44-56)

Wartość środków trwałych ogółem wykazywana w bilansach Urzędu za lata 2017-2019 wynikała z ewidencji księgowej Urzędu<sup>29</sup>.

(akta kontroli str. 39-57)

Wartość środków trwałych ogółem wykazywana w sprawozdaniach SG-01 „Statystyka gminy: środki trwałe”<sup>30</sup>:

- a) za lata 2017-2018 była niższa w porównaniu do wartości wynikającej z ewidencji księgowej o 74 tys. zł (sprawozdanie SG-01 za 2017 r.), o 2 tys. zł (sprawozdanie SG-01 za 2018 r.);
- b) za rok 2019 była wyższa o 3 tys. zł.

(akta kontroli str. 33-38, 56-57)

Skarbnik Gminy wyjaśniła: (...) *sprawozdania SG-01 sporządzane było w terminie, kiedy analityki kont były jeszcze uzgadniane i do czasu sporządzania bilansu możliwe było wprowadzanie korekt do końca roku poprzedniego. Stąd też wynikają wykazane rozbieżności. (...)*

(akta kontroli str. 163-165)

<sup>27</sup> Wykazy objęte badaniem w pkt 2.8. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

<sup>28</sup> Postępowania objęte badaniem w pkt 2.14. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

<sup>29</sup> Wartość środków trwałych ogółem wykazana w bilansie stanowiła różnicę pomiędzy wartością początkową środków trwałych a wartością ich umorzeń.

<sup>30</sup> Sprawozdanie sporządzane na podstawie art. 30 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 443).

Podana w informacji o stanie mienia komunalnego za 2017 r.<sup>31</sup> wartość gruntów (24 131,5 tys. zł) była zgodna z wartością wykazaną w bilansie Urzędu za 2017 r., z wartością wynikającą z ewidencji księgowej oraz z wartością wykazaną w sprawozdaniu SG-01 za 2017 r. W informacji tej nie podano wartości budynków i lokali. W informacjach o stanie mienia komunalnego za rok 2018 i 2019 nie wskazywano ani wartości gruntów ani wartości budynków i lokali.

(akta kontroli str. 56-88)

1.5. W styczniu 2017 r. w Urzędzie zakończono pełną inwentaryzację weryfikującą wszystkie składniki majątku trwałego, w tym gruntów, drogą spisu z natury wg stanu na 31.12.2016 r. W jej toku stwierdzono różnice na kwotę 72,5 tys. zł, na którą składały się:

- a) nadwyżka w kwocie 6 tys. zł (nieujęcie w ewidencji wiaty przystankowej),
- b) niedobór w kwocie 78,5 tys. zł (brak wagi samochodowej o wartości 61 tys. zł, brodzika dezynfekującego na kwotę 15,7 tys. zł i kabiny sanitarnej o wartości 1,8 tys. zł na zlikwidowanym wysypisku śmieci).

Stwierdzoną nadwyżkę odniesiono na fundusz jednostki, a niedobory uznano za niezawinione i również odniesiono na fundusz jednostki.

(akta kontroli str. 105, 147-153)

W kolejnych latach inwentaryzacje gruntów<sup>32</sup> zostały przeprowadzone w terminie do 15 stycznia: 2018 r. (wg stanu na 31.12. 2017 r.), 2019 (wg stanu na 31.12. 2018 r.) i 2020 r. (wg stanu na 31.12. 2019 r.) drogą weryfikacji zapisów ewidencji księgowej z dokumentacją źródłową oraz z ewidencją GZN. Zespół weryfikujący, w którego skład wchodziła m.in. kierownik Referatu GNP, każdorazowo stwierdzał, że salda kont ewidencji księgowej „011 Grunty”, oddzielnie dla każdego z ośmiu obrębów, wynikają z zapisów udokumentowanych sprawdzonymi i zatwierdzonymi dokumentami oraz, że jest ono realne i poprawnie ustalone. Każdy z protokołów został zatwierdzony przez Wójta Gminy. Analiza protokołów weryfikacji oraz ich porównanie z ewidencją GZN wykazała m.in., że :

- a) w protokole weryfikacji na dzień 31.12.2019 r. sporządzonym 15.01.2020 r. dla salda kont ewidencji księgowej „011 Grunty Wieniotowo” podano niewłaściwą sumę powierzchni działek objętych inwentaryzacją;
- b) w ewidencji GZN (stan na 30.04.2020 r.) nie było ujętych części działek ujętych w ewidencji księgowej Urzędu (stan na 31.12.2019 r.), a jedna z działek z obrębu Wieniotowo miała inną powierzchnię niż w protokole weryfikacji z 15.01.2020 r.

(akta kontroli str. 105-106, 154-156, 623-682)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

1. Niepodanie na stronach internetowych BIP Urzędu informacji o prowadzeniu przez Urząd ewidencji GZN.

(akta kontroli str. 501-508)

Zgodnie z przepisem art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. f ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej<sup>33</sup> udostępnieniu podlega informacja publiczna, w szczególności o zasadach funkcjonowania podmiotów, o których mowa w art. 4 ust. 1, w tym o: prowadzonych rejestrach, ewidencjach i archiwach oraz o sposobach i zasadach udostępniania danych w nich zawartych.

<sup>31</sup> Informacja o stanie mienia komunalnego sporządzana na podstawie art. 267 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, ze zm.).

<sup>32</sup> Inwentaryzacje zostały przeprowadzone w terminie: od 27.11.2017 r. do 15.01.2018 r. wg stanu na dzień 31.12.2017 r.; od 9.11.2017 r. do 15.01.2019 r. wg stanu na dzień 31.12.2018 r.; od 14.11.2019 r. do 15.01.2020 r. wg stanu na dzień 31.12.2019 r.

<sup>33</sup> Dz. U. z 2019 r. poz. 1429 ze zm.



Wójt Gminy wyjaśniła: *Na stronie BIP Urzędu nie było zamieszczonej informacji o prowadzeniu ewidencji GZN oraz o sposobach jej udostępniania poprzez mylnie przyjętą interpretację przepisów prawa. W trakcie kontroli na stronie BIP Urzędu zamieszczono informację o prowadzeniu ewidencji GZN oraz gdzie jest ona dostępna, <http://bip.ustronie-morskie.pl/index.php?id=2760>.*

(akta kontroli str. 414-416)

Pod wskazanym adresem internetowym wskazano, że w Referat GNP prowadzi ogólnodostępną ewidencję nieruchomości gminnych, która dostępna jest w Urzędzie w pok. nr 6.

(akta kontroli str. 622)

2. Zaliczanie do GZN działek oddanych w użytkowanie wieczyste. Według stanu na 30.04.2020 r. w ewidencji GZN uwzględniono 51 takich działek o łącznej powierzchni 62,8987 ha<sup>34</sup>, czego konsekwencją było traktowanie ich, np. przy opracowywaniu planu wykorzystania GZN, jako integralną część GZN.

(akta kontroli 545, 362-366)

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o gminnym zasobie nieruchomości należą do gminnego zasobu nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Wójt Gminy wyjaśniła: *W prowadzonej ewidencji GZN wykazano także nieruchomości gruntowe, które oddane zostały w użytkowanie wieczyste. Należy wskazać, że grunty oddane w użytkowanie wieczyste przynoszą Gminie dochody w postaci opłat rocznych. Ponadto opłaty te podlegają aktualizacji nie częściej niż raz na trzy lata. Mogą być także przedmiotem sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego. Biorąc powyższe pod uwagę w ewidencji ujawniono nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste celem dokonania corocznie analizy czy zachodzą przesłanki do dokonania aktualizacji opłat rocznych, czy opłaty te są uiszczane. W najbliższym czasie nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste zostaną usunięte z ewidencji GZN i założona zostanie odrębna ich ewidencja.*

(akta kontroli str. 414-417)

3. Kilukrotne wykazywanie w ewidencji GZN tych samych działek, tj.:

- a) dwukrotne wykazanie w obrębie Ustronie Morskie działki nr 425/6 o powierzchni 0,0911 ha;
- b) wykazanie w obrębie Ustronie Morskie zarówno działki nr 824 o powierzchni 0,1929 ha jak i działek nr 824/1 oraz 824/2 (o łącznej powierzchni 0,1929 ha) powstałych z podziału działki nr 824;
- c) wykazanie w obrębie Ustronie Morskie zarówno działki nr 826 o powierzchni 0,3700 ha jak i działek nr 826/1, 826/2 oraz 826/3 (o łącznej powierzchni 0,3700 ha) powstałych z podziału działki 826.

(akta kontroli str. 480, 484-486, 493-494)

Kierownik Referatu GNP wyjaśniła:

- a) *przez przeoczenie działka nr 435/6 została mylnie dwa razy ujęta w ewidencji GZN – zostanie to poprawione;*
- b) *działki nr 824 oraz 826 w ewidencji GZN zaznaczone są na czerwono z opisem, że zostały podzielone; przez przeoczenie nie wykreślono ich z ewidencji GZN – zostanie to poprawione.*

<sup>34</sup> W tym 6 działek o łącznej powierzchni 44,1783 ha w obrębie Bagicz, jedna działka o powierzchni 0,0096 ha w obrębie Sianożęty, 27 działek o łącznej powierzchni 9,2571 ha w obrębie Ustronie Morskie, 17 działek o łącznej powierzchni 9,4537 ha w obrębie Wieniotowo.

(akta kontroli str. 597-601)

4. Rozbieżności pomiędzy prowadzoną przez Urząd ewidencją GZN (stan na 30.04.2020 r.) a prowadzoną przez Starostwo ewidencją gruntów i budynków (wydruk z 26.05.2020 r.), które dotyczyły:

- a) powierzchni siedmiu działek w obrębach Bagicz (nr 31/11), Rusowo (nr 269/2), Sianożęty (nr 160/17), Ustronie Morskie (nr 260/6, 368/6, 563/5) i Wieniotowo (nr 1/21), która wg ewidencji GZN dla poszczególnych działek była mniejsza niż wskazana w ewidencji prowadzonej przez powiat (różnice w przypadku pięciu działek wynosiły od 0,0001 ha do 0,0211 ha) lub większa niż wskazana w ewidencji prowadzonej przez powiat (różnice w przypadku dwóch działek wynosiły 0,0003 ha oraz 0,0010 ha);
- b) niewykreślenia z ewidencji GZN trzech działek (dwóch w obrębie Ustronie Morskie, tj. nr 184/9 o powierzchni 0,0317 ha i nr 821/2 o powierzchni 0,0191 ha, oraz jednej w obrębie Rusowo, tj. nr 136/5 o powierzchni 0,1179 ha) sprzedanych w I kwartale 2020 r.;
- c) ujęcia w ewidencji GZN działki nr 173/12 o powierzchni 1,0539 ha w obrębie Sianożęty, która nie była ujęta w ewidencji prowadzonej przez powiat;
- d) nieujęcia w ewidencji GZN dziewięciu działek wykazanych w ewidencji prowadzonej przez powiat, w tym jednej działki z obrębu Rusowo (nr 229/10 o powierzchni 0,0542 ha), czterech działek z obrębu Sianożęty (nr 168/101 o powierzchni 0,0030 ha, nr 173/18 o powierzchni 1,0328 ha, nr 200/29 o powierzchni 0,1172 ha, nr 431 o powierzchni 0,0936 ha), czterech działek z obrębu Ustronie Morskie (nr 265/5 o powierzchni 0,0954 ha, nr 354/6 o powierzchni 0,0579 ha, nr 354/7 o powierzchni 0,0026 ha, nr 445/24 o powierzchni 0,0077 ha).

(akta kontroli str. 542-543)

Kierownik Referatu GNP wyjaśniła:

- a) *wskazane w ewidencji GZN powierzchnie uległy zmianie i aktualnie ich powierzchnia powinna być taka jak w ewidencji prowadzonej przez Starostwo. Różnice, po przeprowadzonej modernizacji, nie zostały skorygowane w ewidencji GZN;*
- b) *wskazane działki są ujęte w ewidencji GZN i zaznaczone kolorem czerwonym z adnotacją kiedy zostały zbyte, także w drodze zamiany gruntów – wykreślenie sprzedawanych nieruchomości dokonywane jest raz w roku, tj. na koniec roku;*
- c) *działka nr 173/12 decyzją Starosty Kołobrzeskiego nr 00151/2018 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej została podzielona – powstały działki nr 173/17 o pow. 0,0211 ha oraz nr 173/18 o pow. 1,0328 ha. Działka nr 173/12 zostanie wykreślona z ewidencji GZN;*
- d) *wskazanych dziewięć działek przez przeoczenie nie zostało ujętych w ewidencji GZN – zostaną do niej dopisane.*

(akta kontroli str. 596-601)

5. Rozbieżności pomiędzy prowadzonym przez Urząd wykazem budynków i lokali (stan na 1.01.2020 r.) a prowadzoną przez Starostwo ewidencją gruntów i budynków (wydruk z 26.05.2020 r.), które dotyczyły nieujęcia w wykazie prowadzonym przez Urząd następujących budynków:

- a) mieszkalnych o powierzchni zabudowy 13 m<sup>2</sup> na dwóch działkach w obrębie Kukinia (nr 210/5 oraz 261/1),
- b) produkcyjnych, usługowych i gospodarczych dla rolnictwa o powierzchni zabudowy 15 m<sup>2</sup> na dwóch działkach w obrębie Rusowo (nr 149 oraz 252/3),

- c) pozostałych niemieszkalnych o łącznej powierzchni zabudowy 767 m<sup>2</sup> na 16 działkach w obrębie Ustronie Morskie (nr 69/2, 69/1, 315, 316/3, 731, 238, 240/2, 240/11, 62/45, 28/27, 28/34, 211, 402/1, 402/4, 411/2, 1113),
- d) handlowo-usługowych o łącznej powierzchni zabudowy 66 m<sup>2</sup> na trzech działkach w obrębie Ustronie Morskie (nr 315, 316/4, 259/36),
- e) transportu i łączności o łącznej powierzchni zabudowy 48 m<sup>2</sup> na dwóch działkach w obrębie Ustronie Morskie (nr 184/9 i 184/10),
- f) zbiorników, silosów i budynków magazynowych o powierzchni zabudowy 70 m<sup>2</sup> na jednej działce w obrębie Ustronie Morskie (nr 492/8).

(dowód: akta kontroli str. 538-541, 601)

Z wyjaśnień Wójta Gminy wynika m.in., że część ze wskazanych budynków przez przeoczenie nie została ujęta w wykazie; przyczyny braku ujęcia w wykazie pozostałych ze wskazanych budynków zostaną wyjaśnione po podjęciu odpowiednich czynności, wobec części budynków prowadzone są postępowania w celu uregulowania ich stanu prawnego.

(akta kontroli str. 603-609)

**6.** Ujęcia w prowadzonej przez Urząd ewidencji GZN nieaktualnych danych dla ośmiu działek (z 10 objętych badaniem), które dotyczyły:

- a) wskazania dla dwóch działek (nr 259/33 oraz 473/15 w obrębie Ustronie Morskie) niewłaściwego numeru księgi wieczystej – dla działki nr 259/33 wskazano księgę wieczystą o nr KO1L/000022770/2 a powinno być KO1L/00002270/2, natomiast dla działki 473/15 wskazano księgę wieczystą o nr KO1L/00030155/5 a powinno być KO1L/000499377;
- b) wskazania dla sześciu działek nieaktualnej ich wartości:
  - dla działki nr 260 w obrębie Rusowo wskazano wartość 846,75 zł, tj. o 164,44 zł większą niż wynikająca z karty pozycji majątku trwałego (682,31 zł),
  - dla działki nr 259 w obrębie Sianożęty wskazano wartość 37 785,62 zł, tj. o 23 279,70 zł niższą niż wynikająca z karty pozycji majątku trwałego (61.065,32 zł),
  - dla działki nr 217/1 w obrębie Sianożęty wskazano wartość 94,46 zł, tj. o 3,03 zł mniejszą niż wynikająca z karty majątku trwałego (97,49 zł),
  - dla działki nr 659 w obrębie Ustronie Morskie wskazano wartość 2 858,09 zł, tj. o 29,44 zł większą niż wynikająca z karty majątku trwałego (2 828,65 zł),
  - dla działki 69/2 w obrębie Ustronie Morskie wskazano wartość 56 040 zł, tj. o 47 080 zł większą niż wynikająca z karty majątku trwałego (8 960 zł),
  - dla działki 259/33 w obrębie Ustronie Morskie wskazano wartość 1 580,08 zł, tj. o 16,28 zł większą niż wynikająca z karty majątku trwałego (1 563,80 zł);
- c) niewskazania dla jednej działki (nr 445/19 w obrębie Ustronie Morskie) jej wartości, która wg karty majątku trwałego wynosiła 14 030 zł;
- d) wskazania dla jednej działki (nr 260 w obrębie Rusowo) powierzchni 0,0242 ha, tj. o 0,0058 ha mniejszej niż wynikająca z wpisu w księdze wieczystej nr KO1L/00046902/2 (0,0300 ha);
- e) wskazania dla jednej działki (nr 69/2 w obrębie Ustronie Morskie), że jest ona oddana w użyczenie, gdy z dokumentów źródłowych wynikało, że przedmiotowa umowa użyczenia, zawarta w 2011 r. z Gminnym Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Ustroniu Morskim<sup>35</sup>, obowiązywała do 31.03.2019 r.

(akta kontroli str. 548-588)

Kierownik Referatu GNP wyjaśniła:

- a) przez omyłkę pisarską dokonano błędnego zapisu numeru księgi wieczystej dla działki nr 259/33 oraz 473/15;

<sup>35</sup> Dalej: GOSiR.

- b) do wartości wskazanych działek należy przyjąć wartość ustaloną wg karty pozycji majątku trwałego; różnice mogą wynikać z mylnie wprowadzonych pierwszych danych nie korygowanych w latach kolejnych;
- c) działka nr 445/19 została przejęta z mocy prawa na podstawie decyzji nr GNP.6831.13.2016GNPII (protokół ustalenia wartości odszkodowania z 3.09.2018 r.) – przez przeoczenie w ewidencji GZN nie ujawniono jej wartości;
- d) działka nr 260 przed modernizacją ewidencji prowadzonej przez powiat posiadała powierzchnię 0,0242 ha, po modernizacji powierzchnia tej działki uległa zmianie;
- e) przez przeoczenie nie zmieniono zapisu w stosunku do działki nr 69/2 o wygaśnięciu umowy oddania w użyczenie; w chwili obecnej przygotowywana jest nowa umowa oddająca tę nieruchomości w użyczenia rzecz Gminnego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Ustroniu Morskim.

(akta kontroli str. 594-599)

7. Ujęcie w protokole weryfikacji z 15.01.2020 r. salda kont ewidencji księgowej 011 – Grunty Wieniotowo (stan na 31.12.2019 r.) nierzetelnych danych, które polegało na podaniu nieprawidłowej sumy powierzchni gruntów objętych protokołem – wskazano 18,4947 ha, powinno być 18,6491 ha (różnica o 0,1544 ha).

(akta kontroli str. 623)

Wójt Gminy wyjaśniła: *w protokole weryfikacji sporządzonym na dzień 31.12.2019 r. przez błąd pisarski mylnie wskazano saldo końcowe.*

(akta kontroli str. 602-605)

8. Rozbieżności pomiędzy prowadzoną przez Urząd ewidencją GZN (stan na 30.04.2020 r.) a ewidencją księgową Urzędu (stan na 31.12.2019 r.), które dotyczyły:

- a) ujęcia w ewidencji GZN innej powierzchni działki 1/21 w obrębie Wieniotowo, tj. 0,1422 ha, gdy w protokołach weryfikacji z 15.01.2020 r. (stan na 31.12.2019 r.), z 9.01.2019 r. (stan na 31.12.2018 r.) oraz z 9.01.2018 r. (stan na 31.12.2017 r.) wskazywano powierzchnię 0,1412 ha;
- b) nieujęcia w ewidencji GZN co najmniej dwóch działek z obrębu Sianożęty, tj. działki nr 173/18 o powierzchni 1,0328 ha (ujętej także w protokole weryfikacji z 8.01.2019 r.) i nr 200/29 o powierzchni 0,1172 ha oraz pięciu działek z obrębu Ustronie Morskie, tj. działki nr 354/6 o powierzchni 0,0579 ha (ujętej także w protokole weryfikacji z 15.01.2019 r.), nr 354/7 o powierzchni 0,0026 ha (ujętej także w protokole weryfikacji z 15.01.2019 r.), nr 344/11 o powierzchni 0,0167 ha (ujętej także w protokołach weryfikacji z 15.01.2019 r. i z 12.01.2018 r.), nr 557/12 o powierzchni 0,0045 ha (ujętej także w protokołach weryfikacji z 15.01.2019 r. i z 12.01.2018 r.), nr 445/24 o powierzchni 0,0077 ha (ujętej także w protokole weryfikacji z 15.01.2019 r.).

Rozbieżności te wystąpiły pomimo, że weryfikację sald kont ewidencji księgowej 011-Grunty dla poszczególnych ośmiu obrębów z zapisami sprawdzonych i zatwierdzonych dokumentów, w styczniu 2018, 2019 i 2020 r. wg stanu odpowiednio na 31.12.2017 r., 31.12.2018 r. i 31.12.2019 r., przeprowadzała kierownik Referatu GNP.

(akta kontroli str. 623-637, 663-682)

Wójt Gminy wyjaśniła m.in.:

- a) *w ewidencji GZN przez przeoczenie mylnie wskazano powierzchnię działki 1/21; zostanie to zweryfikowane i w ewidencji GZN wpisana będzie prawidłowa powierzchnia;*
- b) *wskazane działki z obrębu Sianożęty i Ustronie Morskie, po zweryfikowaniu rozbieżności, zostaną ujawnione w ewidencji GZN.*

Dodatkowo Wójt Gminy wskazała, że: *Sprawy weryfikacji mienia prowadzone są na bieżąco. Wynikłe różnice powstały poprzez mylnie wprowadzone w latach ubiegłych dane, są one systematycznie korygowane. Niemniej jednak ze względu na dużą ilość nieruchomości pojawiają się rozbieżności pomiędzy stanem w ewidencji GZN a ewidencją gruntów i budynków (prowadzoną przez Starostwo) czy też ewidencją księgową. Na koniec roku 2020 zaplanowana jest inwentaryzacja, która będzie stanowiła inwentaryzację roczną pełną, obejmującą wszystkie składniki majątku. Powstałe rozbieżności zostaną zweryfikowane.*

(akta kontroli str. 602-621)

#### OCENA CZĄSTKOWA

Prowadzona w Urzędzie ewidencja GZN była niekompletna i nieaktualna. Ewidencja GZN, w której na dzień 30.04.2020 r. zaewidencjonowane były 823 działki o łącznej powierzchni 264,0247 ha w ośmiu obrębach ewidencyjnych, nie obejmowała części gruntów oraz części budynków ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo lub w ewidencji księgowej Urzędu. Zawierała natomiast grunty oddane w użytkowanie wieczyste, które wbrew przepisom ustawy ogn traktowane były jako część GZN. W odniesieniu do części gruntów zapisy w ewidencji GZN o ich wartości, powierzchni lub numerze prowadzonej dla nich księgi wieczystej były nieaktualne. Informację o prowadzeniu ewidencji GZN na stronach internetowych BIP Urzędu zamieszczono dopiero w trakcie kontroli NIK.

Wykazane w bilansie Urzędu wartości gruntów, budynków i lokali, a także budynków, lokali i obiektów inżynierii lądowej oraz wodnej wynikały z ewidencji księgowej Urzędu.

Inwentaryzacje środków trwałych za lata 2017-2019 w Urzędzie przeprowadzane były terminowo, ale w jednym z protokołów weryfikacji z 15.01.2020 r. dla konta „011-Grunty Wieniotowo” ujęto nierzetelne dane w zakresie powierzchni gruntów. Pomimo przeprowadzania weryfikacji sald kont ewidencji księgowej „011-Grunty” dla poszczególnych ośmiu obrębów ewidencyjnych z zapisami sprawdzonych i zatwierdzonych dokumentów, w styczniu 2018, 2019 i 2020 r. wg stanu na dzień 31 grudnia roku poprzedniego, to w ewidencji GZN, wg stanu na 30.04.2020 r., nie było ujętych części działek z obrębów Sianożęty oraz Ustronie Morskie.

#### OBSZAR

### 2. Udostępnianie lub zbywanie nieruchomości.

#### Opis stanu faktycznego

**2.1.** Gmina posiadała Plan wykorzystania GZN na lata 2017-2019<sup>36</sup>, wprowadzony zarządzeniem Wójta nr 88/2017 z 30.11.2017 r. oraz Plan na lata 2020-2022, wprowadzony zarządzeniem Wójta nr 53/2020 z 18.05.2020 r., tj. w trakcie kontroli NIK.

(akta kontroli str. 157-162, 362-372)

Wójt Gminy wskazała, że: *Plan na lata 2020-2022 opracowany został na podstawie danych zawartych w obowiązujących mpzp (możliwość przeznaczenia do zbycia nieruchomości przeznaczonych pod tereny inwestycyjne), w podjętych uchwałach Rady Gminy w sprawie zbycia nieruchomości, umowach użyczenia i dzierżawy zawartych z właściwym Urzędem Morskim i Starostwem dotyczących pasa technicznego i ochronnego, danych z Referatu Budżetu i Finansów Urzędu oraz danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo. (...) Przy opracowaniu Planu na lata 2020-2022 brano pod uwagę także zainteresowanie oferentów nabyciem, czy też dzierżawą nieruchomości, ich położenie. Większość nieruchomości proponowanych do oddania w dzierżawę dotyczy terenów pasa technicznego. Gmina posiada umocowanie do ich*

<sup>36</sup> Dalej: Plan na lata 2017-2019.

*poddzierżawiania na podstawie zawartych na czas oznaczony umów użyczenia i dzierżawy, co także ma wpływ na uzyskanie dochodów. (...).*

(akta kontroli str. poz. 414-417)

**2.2.** W Planach na lata 2017-2019 i na lata 2020-2022 zawarto elementy wynikające z art. 25 ust. 2a pkt 1 i 2 ustawy ogn, tj. powierzchnie gruntów komunalnych według stanu na koniec 2016 r. i 2019 r. w dzierżawie, w użytkowaniu wieczystym i w trwałym zarządzie, a także odniesiono się do prognoz dotyczących:

- a) zbywania i udostępniania nieruchomości oraz nabywania nieruchomości – Plan na lata 2020-2022 zakładał m.in. zbycie 27 działek o łącznej powierzchni 3,3326 ha;
- b) poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu – w Planie na lata 2020-2022 wskazano, że prognoza wydatków związanych z wykorzystaniem GZN pozostaje na poziomie określonym każdorazowo w projekcie budżetu Gminy;
- c) poziomu dochodów z gospodarowania GZN – w Planie na lata 2020-2022 zaplanowano 3,5 mln zł dochodów na 2020 r., 3 mln zł na 2021 r. i 2,8 mln zł na 2022 r.;
- d) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz w trwały zarząd – w Planie na lata 2020-2022 wskazano m.in., że nie planuje się przeprowadzania kompleksowej aktualizacji opłat rocznych, z zastrzeżeniem, że aktualizacja opłat w danym roku może nastąpić indywidualnie w zależności od aktualnych wartości gruntów oraz z uwzględnieniem stanów prawnych nieruchomości.

W powyższych Planach:

- a) wskazano dodatkowo m.in. wartość mienia komunalnego według stanu na koniec 2016 r. i 2019 r.,
- b) określono, że prowadzenie ewidencji GZN odbywa się w formie elektronicznej oraz że planuje się zakup programu specjalistycznego do jej prowadzenia.

Plany te nie zawierały części III, tj. programu zagospodarowania nieruchomości zasobu, wymaganej przepisem art. 25 ust. 2a pkt 3 ustawy ogn.

(akta kontroli str. 157-162, 362-372)

Do dnia rozpoczęcia przedmiotowej kontroli NIK Urząd nie zakupił specjalistycznego programu do prowadzenia ewidencji GZN. Ewidencja prowadzona była w programach Microsoft Excel (grunty) i Microsoft Word (budynki i lokale).

(akta kontroli str. 434-435)

Wójt Gminy wyjaśniła: *Ze względu na brak środków finansowych (...) zakupu programu nie dokonano. (...) W 2019 r. wykupiono czasowy dostęp do materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, tj. wydruki wykazu podmiotów ewidencyjnych, skrowidz działek, zestawień zbiorczych oraz map zasadniczych.*

(akta kontroli str. 213)

Analiza danych zawartych w Planie na lata 2020-2022 wykazała następujące różnice:

- a) na str. 2 podano, że łączna powierzchnia gruntów komunalnych wg stanu na 31.12.2019 r. wynosi 265 ha, pomimo że suma powierzchni gruntów z poszczególnych ośmiu obrębów, wykazana również na str. 2 przedmiotowego Planu, wynosi 254,063 ha (różnica o 10,937 ha);
- b) na str. 4 podano, że łączna powierzchnia działek oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 56,6053 ha, natomiast wg danych zawartych w ewidencji GZN (stan na 30.04.2020 r.) powierzchnia tych działek wynosiła 62,8987 ha (różnica o 6,2934 ha).

(akta kontroli str. 362-372, 437-497)

### 2.3. Na dzień 30.04.2020 r.:

- a) obowiązującymi mpzp objętych było 2 312 ha, co stanowiło 40,5 % obszaru gminy (5 702 ha) – w kontrolowanym okresie obszar objęty mpzp zwiększył się o 103 ha, co było wynikiem uchwalenia w 2018 r. mpzp „Ustronie Morskie – B1”<sup>37</sup>;
- b) w trakcie sporządzania był mpzp „Dojście do morza – Rolna” w Ustroniu Morskim o pow. 2,8 ha (uchwała Rady Gminy nr LIII/382/2014 z 31.07.2014 r. o przystąpieniu do opracowania przedmiotowego mpzp).

W badanym okresie do Urzędu wpłynęło 126 wniosków o zmianę mpzp, z tego 23 w 2017 r., 35 w 2018 r., 65 w 2019 r. i trzy w roku 2020 (do 30.04). W odniesieniu do tych wniosków nie przystąpiono do zmiany bądź opracowania mpzp.

(akta kontroli str. 103-107)

Wójt Gminy wyjaśniła: *Powyższe wnioski w większości dotyczyły terenów objętych obowiązującym mpzp. Nie podjęcie ich zmiany miało związek z trwającą procedurą zmiany Studium uchwalonego .09.2018 r., ograniczonymi środkami finansowymi w budżecie gminy oraz trwającymi procedurami planistycznymi dotyczącymi innych obszarów gminy.*

*Na obszarach nieobjętych obowiązującymi mpzp realizowane były głównie budynki mieszkalne jednorodzinne na podstawie wydanych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, a także inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną wydanych decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.*

(akta kontroli str. 103-107)

Z 823 działek wykazanych w ewidencji GZN na dzień 30.04.2020 r. na obszarach objętych mpzp znajdowało się 657 (79,8%). Pozostałych 166 działek (20,2%) było na obszarach nieobjętych mpzp.

(akta kontroli str. 683)

W latach 2017-2020 (do 30.04.) Gmina wydała 41 decyzji o warunkach zabudowy na terenach nieobjętych mpzp, w tym 27 w 2017 r., jedną w 2018 r., 12 w 2019 r. i jedną w 2020 r. Z ww. 41 decyzji – 32 dotyczyły zabudowy mieszkaniowej, a dziewięć innej zabudowy gospodarczej.

(akta kontroli str. 413)

2.4. W kontrolowanym okresie Gmina nie miała ustalonych zasad w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o których mowa w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy osg.

(akta kontroli str. 108)

Rada Gminy w badanym okresie podjęła:

- a) jedną uchwałę o wyrażeniu zgody na oddanie w najem nieruchomości stanowiących własność Gminy na czas nieoznaczony;
- b) 13 uchwał o wyrażeniu zgody na oddanie w dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy na okres 3 lat;
- c) trzy uchwały o wyrażeniu zgody na oddanie w dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy na okres powyżej 3 lat.

(akta kontroli str. 166-176)

2.5. W poszczególnych latach okresu objętego kontrolą Gmina uzyskała następujące dochody z gospodarki gruntami i pozostałymi nieruchomościami:

- a) w 2017 r. w łącznej kwocie 2 965 tys. zł, z tego: ze sprzedaży nieruchomości 1 700,2 tys. zł (99% planu); z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie

<sup>37</sup> Uchwała Rady Gminy nr XLV/368/2018 z 06.09.2018 r.

- nieruchomości 660 tys. zł (100,1% planu); z tytułu najmu i dzierżawy 571,5 tys. zł (105,2% planu, w tym 406,8 tys. zł z tytułu dzierżawy, 156,8 tys. zł z najmu lokali mieszkalnych i 7,9 tys. zł z najmu lokali użytkowych), pozostałe dochody z gospodarki nieruchomościami 33,3 tys. zł (100,6% planu);
- b) w 2018 r. w łącznej kwocie 2 452,5 tys. zł, z tego: ze sprzedaży nieruchomości 1 561,9 tys. zł (54,1% planu); z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie nieruchomości 256,9 tys. zł (39,3% planu); z tytułu najmu i dzierżawy 541,2 tys. zł (116,8% planu, w tym 410,3 tys. zł z tytułu dzierżawy, 120,1 tys. zł z najmu lokali mieszkalnych i 10,8 tys. zł z najmu lokali użytkowych) oraz pozostałe dochody z gospodarki nieruchomościami 92,5 tys. zł (87,4% planu);
- c) w 2019 r. w łącznej kwocie 3 176,7 tys. zł, z tego: ze sprzedaży nieruchomości 2 702,8 tys. zł (112,6% planu); z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie nieruchomości minus 256,1 tys. zł (0%); z tytułu najmu i dzierżawy 565 tys. zł (148,3% planu, w tym 420,9 tys. zł z tytułu dzierżawy, 127,1 tys. zł z najmu lokali mieszkalnych i 17 tys. zł z najmu lokali użytkowych) oraz pozostałe dochody z gospodarki nieruchomościami 165 tys. zł (114,3% planu);
- d) w 2020 r. (do 30.04) w łącznej kwocie 646,7 tys. zł (16,9% planu rocznego), z tego: ze sprzedaży nieruchomości 350,9 tys. zł (11,7% planu rocznego); z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie nieruchomości 86,4 tys. zł (25,5% planu rocznego); z tytułu najmu i dzierżawy 108,1 tys. zł (28,4% planu rocznego, w tym 70,2 tys. zł z tytułu dzierżawy, 37,9 tys. zł z najmu lokali mieszkalnych) oraz pozostałe dochody z gospodarki nieruchomościami 101,3 tys. zł (101,3% planu rocznego).

W 2016 r. dochody Gminy z gospodarowania gruntami i pozostałymi nieruchomościami wyniosły 4 379,8 tys. zł. W stosunku do dochodów z 2016 r. dochody z tego tytułu w następnych latach były niższe o:

- 1 414,8 tys. zł w 2017 r., na co główny wpływ miały niższe o 1 502,6 tys. zł dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości,
- 1 927,3 tys. zł w 2018 r., na co główny wpływ miały niższe o 1 540,9 tys. zł dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości,
- 1 203,1 tys. zł w 2019 r., na co wpływ miały niższe o 500 tys. zł dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości oraz niższe o 856,4 tys. zł dochody z opłat za użytkowanie wieczyste.

(akta kontroli str. 83-84)

Dochody z tytułu gospodarowania GZN w stosunku do:

- a) planu dochodów (Rb-27S) wykonane zostały w 100,1% (2 961,4 tys. zł) w 2017 r., 59,7% (4 109,8 tys. zł) w 2018 r. i 100,8% (3 151,0 tys. zł) w 2019 r.,
- b) Planu na lata 2017-2019 zrealizowano w 74,1% (4 000 tys. zł) w 2017 r., w 81,8% (3 000 tys. zł) w 2018 r. oraz w 127,1% (2 500 tys. zł) w 2019 r.

(akta kontroli str. 161, 307-328)

Wójt Gminy wyjaśniła: *Plan na lata 2017-2019 zakładał prognozę uzyskania dochodów. Uzyskanie ich było ściśle związane z zainteresowaniem potencjalnych nabywców, dzierżawców. Planowane dochody określone były także w budżecie Gminy na dany rok. Gmina podejmowała niezbędne czynności do zainteresowania potencjalnych oferentów nieruchomościami gminnymi. Stąd też zrealizowanie przyjętych dochodów w planie warunkowane było innymi czynnikami, na które Gmina nie miała wpływu. Dodatkowo wyjaśniam, że w 2018 r. odbyły się wybory do Rady Gminy. Nowa Rada zmieniła decyzję, co do sprzedaży działki nr 1084 o pow. 0,6638 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie. Cena sprzedaży brutto ustalona została w wysokości 1 845 tys. zł. To również miało wpływ na realizację dochodów ze sprzedaży mienia.*

(akta kontroli str. 414-417)



**2.6.** Zasady udzielania ulg w spłacie należności określone zostały w uchwale Rady Gminy nr XXXVII/185/2012 z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych zasad umarzania należności Gminy Ustronie Morskie i jej jednostek podległych, z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy – Ordynacja podatkowa oraz ulg w spłacie należności, a także wskazania organów do tego uprawnionych<sup>38</sup>.

(akta kontroli str. 108)

W poszczególnych latach okresu objętego kontrolą:

- a) w 2017 r. umorzono dwie należności na kwotę odpowiednio 415,82 zł<sup>39</sup> (z tytułu czynszu dzierżawnego) i 220,95 zł<sup>40</sup> (za media zużyte w trakcie dzierżawy) oraz odroczone, z rozłożeniem na raty, termin płatności jednej należności w kwocie 370,24 zł<sup>41</sup> (z tytułu czynszu dzierżawnego);
- b) w 2020 r. (do 30.04.) rozłożono na raty spłatę należności na kwotę 285 zł<sup>42</sup> (z tytułu czynszu dzierżawnego);
- c) w latach 2018 i 2019 nie było przypadków umarzania, odraczania terminu płatności lub rozkładania na raty spłaty należności z tytułu zbywania bądź udostępnienia nieruchomości gminnych.

(akta kontroli str. 349-359)

Analiza ww. czterech spraw wykazała, że ulgi w spłacie należności udzielane były według zasad określonych przez Radę Gminy w uchwale z 2012 r.:

- a) dyrektor GOSiR, na wniosek osoby fizycznej prowadzącej punkt gastronomiczny w dzierżawionej części budynku, działając z upoważnienia Gminy, umorzył kwotę 415,82 zł należności, stanowiącej 50% miesięcznego czynszu i zużycia mediów, z powodu przerwy w działalności od 4 do 17 grudnia 2017 r.;
- b) Wójt Gminy z urzędu umorzył należność w kwocie 220,95 zł – należność główna w kwocie 102,12 zł została wcześniej wpłacona, ale mylnie zaksięgowana na poczet czynszu dzierżawnego, zamiast na poczet zużycia mediów;
- c) w związku z niezapłaceniem do 31.08.2017 r. przez osobę fizyczną raty za przekształcenie prawa wieczystego użytkowania działki nr 298 w prawo własności, na mocy porozumienia stron Wójt Gminy odroczył płatność 370,24 zł (329 zł należność główna, 40,42 zł odsetki redyskonta weksli oraz 0,82 zł odsetki ustawowe) i rozłożył na dwie raty po 185,12 zł płatnych do 29.09.2017 r. i 31.10.2017 r. – ustalone raty zostały uregulowane w terminie;
- d) na wniosek osoby fizycznej Wójt Gminy czynsz dzierżawny za marzec 2020 r. w kwocie 285 zł rozłożył na dwie raty po 142,50 zł płatne w terminie do 8.04.2020 r. i 8.05.2020 r. – ustalone raty zostały uregulowane w terminie.

(akta kontroli str. 391-399)

**2.7.** Przed sporządzeniem objętych analizą 20 wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub udostępnienia<sup>43</sup>, z 88 sporządzonych w okresie objętym kontrolą, w tym ośmiu do oddania w dzierżawę<sup>44</sup> i 12 do sprzedaży<sup>45</sup> nie były sporządzane w formie pisemnej lub elektronicznej dokumenty z przeprowadzonych analiz uzasadniających ich zbycie lub udostępnienie. W Planie na lata 2017-2019 oraz w Planie na 2020-2022, ani w innych dokumentach

<sup>38</sup> Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2012 r. poz. 2719; dalej: zasady umarzania z 2012 r.

<sup>39</sup> Co stanowiło 50% należności głównej.

<sup>40</sup> W tym 102,12 zł należności głównej oraz 118,83 zł odsetek i należności ubocznych.

<sup>41</sup> W tym 329 zł należności głównej oraz 41,24 zł odsetek i należności ubocznych.

<sup>42</sup> W całości należność główna.

<sup>43</sup> O których mowa w pkt 2.8. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

<sup>44</sup> Nr: 22/2017; 23/2017; 30/2018; 31/2018; 14/2019; 15/2019; ; 7/2020 i 8/2020.

<sup>45</sup> Nr: 17/2017; 21/2017; 24/2017; 27/2018; 28/2018; 32/2018; 13/2019; 18/2019; 19/2019; 1/2020; 2/2020 i 10/2020.

wewnętrznych, nie określono obowiązku sporządzania udokumentowanych analiz zasadności zbycia lub udostępnienia nieruchomości z gminnego zasobu.

(akta kontroli str. 418)

Kierownik Referatu GNP wyjaśniła: *Przeznaczając nieruchomości do zbycia lub udostępniania Wójt Gminy dokonywał analizy ich zasadności. Przy zbywaniu nieruchomości oraz wydzierżawianiu na okres powyżej 3 lat zasięgano opinii Komisji Budżetu Rady Gminy i podejmowano w tych przypadkach stosowne uchwały. Ponadto wynikało to także z analizy dochodów przyjmowanych do projektu budżetu na dany rok budżetowy, co także było zawarte w Planie na lata 2017-2019.*

(akta kontroli str. 330)

**2.8.** Urząd w okresie objętym kontrolą sporządził 88 wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w dzierżawę, najem lub użyczenie, z tego:

- a) 24 w 2017 r. obejmujących 49 nieruchomości, w tym 11 wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży i 13 do oddania w dzierżawę;
- b) 33 w 2018 r. obejmujących 51 nieruchomości, w tym 11 wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, 15 do oddania w dzierżawę i siedem do oddania w użyczenie;
- c) 22 w 2019 r. obejmujących 37 nieruchomości, w tym pięć wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, 14 oddania w dzierżawę i trzy do oddania w użyczenie;
- d) dziewięć w 2020 r. (do 30.04.) obejmujących 15 nieruchomości, w tym dwa wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, cztery do oddania w dzierżawę i trzy do oddania w użyczenie.

(akta kontroli str. 85)

Badanie kontrolne 20 wykazów nieruchomości<sup>46</sup> obejmujące po pięć wykazów z IV kw. 2017 r., III kw. 2018 r., II kw. 2019 r. i I kw. 2020 r., w tym po trzy wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży i po dwa wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, wykazało, że wszystkie były wywieszone przez okres, co najmniej 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu, zamieszczone w formie plików pdf na stronie internetowej Urzędu (zakładka: BIP/ogłoszenia/nieruchomości/wykazy/rok/nr), opublikowane w formie ogłoszenia w prasie lokalnej (Gazeta Kołobrzaska) oraz rzetelnie udokumentowane.

(akta kontroli str. 142-143)

**2.9.** Badanie kontrolne ww. 20 wykazów w zakresie ujęcia w nich danych wymaganych przepisami art. 35 ust. 2 ustawy ogn wykazały, że:

- a) z 12 wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży<sup>47</sup>: wszystkie zawierały dane określone przepisem art. 35 ust. 2 pkt 1, 2, 3, 4, 6 i 11 ustawy ogn, tj. oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej, powierzchnię i opis nieruchomości, przeznaczenie w mpzp, cenę sprzedaży, informacje o przeznaczeniu do zbycia; 10 zawierało termin złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu (art. 35 ust. 2 pkt 12 stawy ogn),
- b) z ośmiu wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę<sup>48</sup>: wszystkie zawierały dane określone przepisem art. 35 ust. 2 pkt 1, 2, 4, 5, 8, 9, 10 i 11 ustawy ogn, tj. oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej, powierzchnię nieruchomości, przeznaczenie w mpzp, termin zagospodarowania, wysokość opłat za dzierżawę, terminy ich wnoszenia, informacje o przeznaczeniu do zbycia oraz zasady aktualizacji wysokości opłaty; jeden zawierał opis nieruchomości (art. 35 ust. 2 pkt 3 ustawy ogn).

<sup>46</sup> Dalej: Próba badawcza wykazów.

<sup>47</sup> Poszczególne wykazy obejmowały od jednej do pięciu nieruchomości.

<sup>48</sup> Poszczególne wykazy obejmowały pd jednej do czterech nieruchomości.

(akta kontroli str. poz. 113-140, 141)

**2.10.** Badanie kontrolne dokumentacji dotyczącej ustalenia ceny nieruchomości wskazanej w 12 wykazach 29 nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (z badania kontrolnego, o którym mowa w pkt 2.8 i 2.9 wystąpienia) wykazało, że ujęte w nich ceny nieruchomości – w tym w dziewięciu w trybie przetargu ustnego nieograniczonego i trzech w trybie bezprzetargowym (za zgodą Rady) – zostały ustalone w oparciu o aktualną wartość nieruchomości wynikającą z operatu szacunkowego, od którego sporządzenia nie minęło 12 miesięcy. Ceny wywoławcze poszczególnych nieruchomości w I i II przetargu oraz w rokowaniach nie były niższe od jej wartości określonej w operacie szacunkowym. W przypadku 10 wykazów cena wywoławcza 27 nieruchomości ustalona była w wysokości określonej w operacie szacunkowym, a w dwóch wykazach cena wywoławcza dwóch nieruchomości w kwocie wyższej od określonej w operacie.

(akta kontroli str. 144-145)

**2.11.** W Urzędzie w badanym okresie czynsze za nieruchomości oddawane w najem lub dzierżawę ustalane były według zasad i stawek określonych w zarządzeniach Wójta Gminy w sprawie minimalnych stawek czynszu<sup>49</sup>. Stawki określone w wykazach uwzględniały minimalny poziom stawek w zł/m<sup>2</sup>, zróżnicowany w zależności od strefy położenia nieruchomości i powierzchni udostępnionej nieruchomości.

(akta kontroli str. 202-210)

Wójt Gminy wyjaśniła: (...) stawki czynszów ustalane były na podstawie zarządzeń w sprawie minimalnych stawek czynszu. Ponadto w zarządzeniach tych określone były zasady ustalenia opłat w przypadku wygaśnięcia umów, przekroczenia dzierżawionej powierzchni, czy też bezumownego korzystania.

(akta kontroli str. 211-213)

Kierownik Referatu GNP wyjaśniła: Stawki czynszu dzierżawnego lub najmu ustalane były przez Wójta Gminy zgodnie z przyjętymi zarządzeniami w sprawie minimalnych stawek czynszu (...) Przy ustalaniu stawki czynszu brano pod uwagę atrakcyjność lokalizacji, powierzchnię oraz rodzaj prowadzonej działalności.

(akta kontroli str. 329)

Badanie kontrolne ośmiu wykazów dotyczących oddania nieruchomości w dzierżawę<sup>50</sup> wykazało m.in., że:

- a) stawki czynszu określano co najmniej w wysokości minimalnej wynikającej z zarządzenia nr 7/12 lub nr 49/2018 z uwzględnieniem strefy położenia działki i jej wielkości;
- b) dla tej samej kategorii potencjalnych dzierżawców oraz określonego sposobu wykorzystania wydzierżawianej nieruchomości – stawki były jednakowe.

(akta kontroli str. 360-361)

**2.12.** W okresie od 1.01.2017 r. do 30.04.2020 r. zawartych zostało 213 umów zbycia lub udostępnienia nieruchomości z GZN, w tym:

- a) 56 umów sprzedaży nieruchomości<sup>51</sup>, z tego 13 bez przetargu na podstawie art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 2 pkt 5 lub 6 ustawy ogn, 24 w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, 17 w wyniku rokowań i dwie w wyniku zamiany;

<sup>49</sup> Zarządzenie nr 7/12 Wójta Gminy z 18 stycznia 2012 r. ze zm. w sprawie minimalnych stawek czynszu dla nieruchomości gminnych oraz wykorzystywanych przez gminę na podstawie odrębnych porozumień (dalej: zarządzenie Nr 7/12) oraz zarządzenia nr 49/2018 Wójta Gminy Ustronie Morskie z dnia 25 maja 2018 r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu dla nieruchomości gminnych oraz wykorzystywanych przez gminę na podstawie odrębnych porozumień (dalej: zarządzenie Nr 49/2018).

<sup>50</sup> Wykazy z próby badawczej: nr 22/2017, 23/2017, 30/2018, 31/2018, 15/2019, 14/2019, 7/2020 i 8/2020.

<sup>51</sup> 25 w 2017 r., 15 w 2018 r., 13 w 2019 r. i trzy w 2020 r.

- b) 131 umów dzierżawy nieruchomości<sup>52</sup>, z tego 118 bez przetargu na podstawie art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 2 pkt 5 lub 6 ustawy ogn, 13 w drodze przetargu ustnego nieograniczonego;
- c) 26 umów użyczenia nieruchomości<sup>53</sup>.

(akta kontroli str. 86-87)

Ceny sprzedaży nieruchomości z zasobu zawierały się w przedziale: od 3,8 tys. zł do 498 tys. zł w 2017 r.; od 3,8 tys. zł do 307,8 tys. zł w 2018 r.; od 4,6 tys. zł do 1 009 tys. zł w 2019 r.; od 11,5 tys. zł do 220,6 tys. zł w 2020 r. (do 30.04).

Miesięczne stawki czynszu za oddane w dzierżawę nieruchomości z zasobu kształtowały się w przedziale: od 10,74 zł do 6,7 tys. zł w 2017 r.; od 19,96 zł do 6,9 tys. zł w 2018 r.; od 11,13 zł do 8,3 tys. zł w 2019 r.; od 11,39 zł do 4,7 tys. zł w 2020 r (do 30.04).

(akta kontroli str. 373)

**2.13.** Badanie kontrolne 12 umów oddania nieruchomości w dzierżawę<sup>54</sup> (ze 131 umów dzierżawy zawartych w okresie objętym kontrolą) dotyczące umieszczenia ich w wykazach, pokazało, że w wykazach były informacje o nieruchomościach z dziesięciu umów. W pozostałych trzech przypadkach (dotyczy działek nr 320 z obręb Ustronie Morskie, nr 322/5 z obręb Sianożęty i nr 323 z obręb Sianożęty), zgodnie z przepisem art. 35 ust. 1b ustawy ogn, nie było to wymagane, gdyż działki te zostały wydzierżawione na okres od dwóch do trzech miesięcy.

(akta kontroli str. 259-262, 268-269)

**2.14.** Badanie kontrolne 20 postępowań, w tym:

- sześciu dotyczących sprzedaży nieruchomości<sup>55</sup> w miejscowościach o charakterze turystycznym (czterech z Ustronia Morskiego i dwóch z Wieniotowa),
- sześciu oddania nieruchomości w dzierżawę wieloletnią<sup>56</sup> w miejscowościach o charakterze turystycznym (czterech z Ustronia Morskiego i dwóch z Sianożętów)
- sześciu w dzierżawę krótkoterminową (sezonową)<sup>57</sup> w miejscowościach o charakterze turystycznym (czterech z Ustronia Morskiego i dwóch z Sianożętów),
- dwóch dotyczących oddania nieruchomości w użyczenie<sup>58</sup> (wszystkie z Ustronia Morskiego),

wykazało m.in., że były one prowadzone zgodnie z przepisami ustawy ogn, ustawy osg i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości<sup>59</sup>. W szczególności stwierdzono, że:

- a) w postępowaniach zakończonych podpisaniem sześciu umów sprzedaży nieruchomości (w tym dwóch w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, dwóch w trybie rokowań oraz dwóch w trybie bezprzetargowym za zgodą Rady Gminy) m.in.: ceny poszczególnych nieruchomości określono na podstawie

<sup>52</sup> 47 w 2017 r., 36 w 2018 r., 40 w 2019 r. i siedem w 2020 r.

<sup>53</sup> 11 w 2017 r., osiem w 2018 r. i pięć w 2019 r.

<sup>54</sup> Badanie kontrolne przeprowadzone na podstawie spraw wybranych do badania w pkt 2.14. wystąpienia.

<sup>55</sup> Rep. A 13121/2017 (Ustronie Morskie dz. nr 993), Rep. A 9283/2019 (Wieniotowo dz. nr 1/53 i 1/54), Rep. A 15738/2018 (Ustronie Morskie dz. nr 354/9), Rep. A 574/2019 (Ustronie Morskie dz. nr 1028), Rep. A 120/2019 (Ustronie Morskie dz. nr 997), Rep. A 3852/2019 (Wieniotowo dz. nr 1/36).

<sup>56</sup> GNP.6850.2.7.2019.GNP (Ustronie Morskie dz. nr 503/6), GNP.6850.2.2.2018.GNP (Ustronie Morskie dz. 492/8), GNP.6850.2.8.2019.GNP (Ustronie Morskie dz. nr 644/7), GNP.6850.2.7.2019.GNP (Sianożęty dz. nr 173/13), GNP.6850.2.9.2018.GNP (Ustronie Morskie dz. nr 69/1), GNP.6850.2.12.2019.GNP (Ustronie Morskie dz. nr 62/45).

<sup>57</sup> GNP.6850.1.30.2018.GNP (Ustronie Morskie dz. nr 320), GNP.6850.1.21.2018.GNP (Sianożęty cz. dz. Nr 322/5), GNP.6850.1.17.2019.GNP (Sianożęty cz. dz. nr 322/5), GNP.6850.1.25.2018.GNP (Sianożęty cz. dz. 323), GNP.6850.1.50.2019.GNP (Ustronie Morskie cz. dz. nr 186/3), GNP.6850.1.2.2020.GNP (Ustronie Morskie cz. dz. nr 186/3).

<sup>58</sup> GNP.6850.3.5.2019.GNP (Ustronie Morskie dz. nr 211, 215/3 i 213) i GNP.6850.3.35.2017.GNP (Ustronie Morskie dz. 397/4).

<sup>59</sup> Dz. U. z 2014 r. poz. 1490. Dalej: rozporządzenie w sprawie przetargów.

operatów szacunkowych, ogłoszenia o przetargu i jego wynikach były prawidłowo opublikowane, postępowania były prowadzone zgodnie z przepisami i zostały rzetelnie udokumentowane, za wyjątkiem postępowania dotyczącego sprzedaży:

- działki nr 993 z obrębu Ustronie Morskie – w dokumentacji sprzedaży tej działki z 4.09.2017 r. protokół z postępowania nie zawierał informacji o osobach dopuszczonych do udziału w przetargu oraz o dacie jego sporządzenia, tj. informacji wymaganych przepisami § 10 ust. 1 pkt 6 i 11 rozporządzenia o przetargach.

(akta kontroli str. 227-258)

b) z postępowań zakończonych podpisaniem 12 umów oddania nieruchomości w dzierżawę (w tym sześciu na okres do jednego roku i sześciu na okres od roku do trzech lat) :

- jedną zawarto na okres dwóch miesięcy po przeprowadzeniu przetargu ustnego nieograniczonego<sup>60</sup>;
- sześć zawarto w trybie bezprzetargowym po uzyskaniu zgody Rady Gminy (w formie uchwały), w tym dwie na dziewięć miesięcy<sup>61</sup>, jedną na siedem miesięcy<sup>62</sup> oraz trzy na trzy lata<sup>63</sup>;
- pięć zawarto w trybie bezprzetargowym bez wcześniejszego uzyskania zgody Rady Gminy, w tym dwie na okres trzech lat<sup>64</sup> oraz trzy na okres trzech miesięcy<sup>65</sup>.

(akta kontroli str. 257-302)

Wójt Gminy wyjaśniła: *W przypadku sześciu umów zawartych w trybie bezprzetargowym za zgodą Rady umowy te były na wniosek dotychczasowych dzierżawców wydzierżawiane na kolejny okres czasu – zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy osg. Uchwała Rady jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą Rady, stąd w tych przypadkach oddanie do dalszej dzierżawy wymagało zgody Rady.*

*W przypadku pięciu umów nie zasięgnięto opinii Rady, ponieważ stosownie do zapisów art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym – uchwała Rady wymagana jest w przypadku zawarcia umowy na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. W tym przypadku okres ten nie został przekroczony, stąd oddanie w dzierżawę nastąpiło bez zasięgnięcia opinii Rady.*

(akta kontroli str. 430-431)

c) postępowania zakończone podpisaniem dwóch umów<sup>66</sup> oddania nieruchomości w użyczenie łącznie pięciu działek przeprowadzone zostały zgodnie z obowiązującą w Urzędzie praktyką oraz zgodnie z porozumieniem o pasie ochronnym zawartym w 1999 r. z Urzędem Morskim w Słupsku<sup>67</sup>.

(akta kontroli str. 214-215, 303-304, 337-339)

<sup>60</sup> Część działki nr 323 z obrębu Ustronie Morskie – od 1.07 do 31.08.2019 r.

<sup>61</sup> Część działki nr 186/3 z obrębu Ustronie Morskie – od 9.03 do 31.12.2020 r.

<sup>62</sup> Część działki nr 503/6 z obręby Sianożęty – od 1.06 do 31.12.2020 r.

<sup>63</sup> Część działki nr 173/12 z obrębu Sianożęty – od 1.07.2017 r. do 30.06.2020 r. oraz części działek nr 69/1 i 62/45 z obrębu Ustronie Morskie – od 1.01.2020 r. do 31.12.2022 r.

<sup>64</sup> Działka nr 492/8 z obrębu Ustronie Morskie – od 1.06.2018 r. do 31.05.2021 r. i działka nr 644/7 z obrębu Ustronie Morskie – od 5.07.2019 r. do 4.07.2022 r.

<sup>65</sup> Części działek nr 320 i 322/5 z obrębu Ustronie Morskie – od 1.06. do 31.08.2018 r. oraz część działki nr 322/5 z obrębu Ustronie Morskie – od 1.06 do 31.08.2019 r.

<sup>66</sup> Jedna na użyczenie czterech działek została zawarta z gminną jednostką organizacyjną, jedna na użyczenie jednej działki zawarta z osobą fizyczną.

<sup>67</sup> Dalej: Urząd Morski.

2.15. Nieruchomości, które zostały zbyte lub udostępnione osobom fizycznym lub prawnym na podstawie umów objętych badaniem kontrolnym w pkt 2.14. wystąpienia, położone były na obszarach objętych mpzp<sup>68</sup>. Po zawarciu umów właściciele lub użytkownicy tych nieruchomości nie występowali o zmianę zapisów mpzp i o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

(akta kontroli str. 330-331)

2.16. Badanie kontrolne 20 umów zbycia lub udostępnienia nieruchomości, o których mowa w pkt 2.14. wystąpienia, w zakresie zabezpieczenia w umowach interesu prawnego i ekonomicznego Gminy wykazało m.in., że:

- a) w każdej z sześciu skontrolowanych umów sprzedaży nieruchomości nabywcy zobowiązali się do korzystania z nich zgodnie z ustaleniami mpzp; w pięciu umowach nabywcy wnieśli całą cenę nieruchomości przed zawarciem aktu notarialnego; w jednej nabywcy przed zawarciem aktu notarialnego uregulowali 50,5% ceny (51 tys. zł), a pozostałą należność<sup>69</sup> zobowiązali się spłacić w pięciu ratach rocznych płatnych do 10 września każdego roku (2019-2023), w tym przypadku należność zabezpieczono poprzez ustanowienie hipoteki na kwotę 54,5 tys. zł na rzecz Gminy oraz zastrzeżenie, że przy niewniesieniu raty nabywcy poddają się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego<sup>70</sup>;
- b) na 12 skontrolowanych umów dzierżawy:
- we wszystkich zawarto zapisy określające zasady i terminy płatności czynszu oraz innych opłat (w tym za media oraz z tytułu podatku od nieruchomości), a także możliwość rozwiązania umowy w przypadku stwierdzenia wykorzystywania nieruchomości niezgodnie z przeznaczeniem (bez zachowania terminu umownego), stwierdzenia poddzierżawiania nieruchomości bez zgody Gminy, niezabezpieczenia bezpieczeństwa osobom trzecim (w czterech umowach<sup>71</sup>) oraz wzniesienia budynku lub budowli bez zgody Gminy (w dwóch umowach<sup>72</sup>),
  - w sześciu umowach (wszystkie zawarte na okres od roku do trzech lat) określono zasady aktualizacji opłat, tj. o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług z roku poprzedniego publikowany przez GUS,
  - w dziewięciu zawarto zapisy określające konsekwencje prawne nieuiszczenia czynszu (wypowiedzenie umowy przy zwłoce ponad miesiąc), w pozostałych trzech<sup>73</sup> zapisów w tym zakresie nie było,
  - w siedmiu ustalono kary przy zwłoce w uiszczeniu rat czynszu poprzez naliczenie odsetek ustawowych, w pozostałych pięciu brak było takich kar;
- c) w każdej z dwóch umów użyczenia nieruchomości były zapisy o natychmiastowym zwrocie nieruchomości w przypadku wykorzystywania jej niezgodnie z przeznaczeniem.

(akta kontroli str. 332-348, 400-408)

<sup>68</sup> Dla obrębu ewidencyjnego Sianożęty i części obrębu Bagicz ustalonego uchwałą Rady Gminy nr XLIII/302/2010 z 22.10.2010 r. - ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 133, poz.2667 z 23.12.2010 r. oraz dla obrębu ewidencyjnego Ustronie Morskie i części obrębów Wieniotowo i Gwizd – część A ustalonego uchwałą Rady Gminy Nr XLIV/ 306 / 2010 5.11. 2010 r. – ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 135, poz. 2707 z 30.12.2010 r.

<sup>69</sup> Z oprocentowaniem wg aktualnej stopy redyskonta weksli w stosunku rocznym ustalonych przez NBP.

<sup>70</sup> Dz. U. z 2019 r. poz. 1460 ze zm., dalej: KPC.

<sup>71</sup> GNP.6845.1.21.2018.GNP; GNP.68451.30.2018.GNP; GNP.6845.1.17.2019.GNP; GNP.6845.1.25.2019.GNP

<sup>72</sup> GNP.6845.1.50.2020.GNP i GNP.6845.1.2.2020.GNP

<sup>73</sup> GNP.6845.1.21.2018. GNP, GNP.6845.1.30.2018. GNP, GNP.6845.1.17.2019. GNP. W tych trzech umowach zapisano, że opłaty za media (woda, ścieki, prąd elektryczny) i konsekwencje zwłoki ustali GOSiR w odrębnej umowie. W umowach zawartych przez GOSiR z dzierżawcami zapisano jedynie, że dzierżawca zapłaci należność za zużyte media 14 dni po wystawieniu faktury przez GOSiR nie określając kar lub konsekwencji zwłoki w regulacji tych opłat.

**2.17.** W latach 2017-2020 (do 30.04) z należności ustalonych w jednej umowie sprzedaży nieruchomości (płatność w ratach) oraz w 12 umowach oddania nieruchomości w dzierżawę (czynsz płatny jednorazowo, w dwóch ratach lub miesięcznie) nieterminowe płatności lub płatności w kwotach niezgodnych z treścią umów dotyczyły trzech umów dzierżawy:

- a) GNP.6845.2.12.2019.GNP dzierżawca działki nr 62/45, który był zobowiązany do uiszczenia 36 rat (I w kwocie 913 zł i pozostałe po 917 zł) w terminie do 20 dnia każdego miesiąca, począwszy od stycznia 2020 r. – pierwszą ratę w kwocie 800 zł wpłacił 31.01.2020 r., drugą i trzecią ratę w kwocie po 917 zł wpłacił 28.02.2020 r. i 31.03.2020 r., w kwietniu 2020 r. nie dokonał wpłaty kolejnej raty; zaległość wg stanu na 25.04.2020 r. wynosiła 1 033,05 zł i po wezwaniu telefonicznym z 27.04.2020 r. dzierżawca dokonał trzech wpłat<sup>74</sup> na łączną kwotę 1 854,46 zł, z których 1 033,05 zł zaksięgowano na spłatę zaległości (1 030 zł) i odsetek (3,05 zł), a pozostałe 821,41 zł na poczet czynszu za maj 2020 r.;
- b) GNP.8645.2.7.2019.GNP dwaj dzierżawcy działki nr 530/6 zobowiązani byli do uiszczania 19 rat (po 66,67 zł miesięcznie od czerwca 2019 r., po 68,20 zł od stycznia 2020 r.) w terminie do 20 każdego miesiąca – wg stanu na dzień 9.04.2020 r. zaległość w płatnościach czynszu dzierżawnego wynosiła 205,93 zł (w tym odsetki 1,33 zł) i po wezwaniu pisemnym z 9.04.2020 r. dzierżawcy uregulowali zaległość w dniu 15.04.2020 r.;
- c) GNP.8645.2.2.2018.GNP dzierżawca działki nr 492/8 zobowiązany był do zapłaty 36 rat (po 960 zł miesięcznie od czerwca 2018 r., po 975,89 zł w 2019 r. i po 998,34 zł w 2020 r.) w terminie do 20 każdego miesiąca – wg stanu na dzień 27.04.2020 r. zaległość w płatnościach czynszu dzierżawnego wynosiła 998,34 zł (w tym odsetki 2,79 zł) i po wezwaniu telefonicznym z 27.04.2020 r. dzierżawca uregulował zaległość w dniu 7.05.2020 r.

(akta kontroli str. 379-390)

**2.18.** W badanym okresie Urząd nie prowadził udokumentowanych kontroli zgodności wykorzystania udostępnionych nieruchomości na cele określone w umowach. W latach 2018 i 2019 w ramach przeglądów wykorzystania terenów pasa technicznego w sezonie letnim stwierdził w dwóch przypadkach użytkowanie części działek o większej powierzchni niż określona w zawartej umowie. I tak:

- a) w 2018 r. dzierżawca do prowadzonej działalności zajął 375 m<sup>2</sup>, gdy wg umowy nr GNP.6845.1.30.2018.GNP mógł zająć 300 m<sup>2</sup>. Urząd wezwał dzierżawcę pismem z 16.08.2018 r. do zapłaty odszkodowania w kwocie 3 tys. zł za bezumowne zajęcie 75 m<sup>2</sup> terenu, które dzierżawca uregulował 30.08.2018 r.;
- b) w 2019 r. dzierżawca do prowadzonej działalności wygrodził 200 m<sup>2</sup> terenu plaży, gdy wg umowy nr GNP.6845.1.25.2019.GNP mógł zająć 150 m<sup>2</sup>. Urząd po uzyskaniu pozytywnej opinii Urzędu Morskiego i Starosty Kołobrzeskiego 23.07.2019 r. zawarł aneks do umowy dzierżawy, w którym ustalił dodatkową opłatę za 50 m<sup>2</sup> w kwocie 1,5 tys. zł, którą dzierżawca uregulował 1.08.2019 r.

(akta kontroli str. 374)

W badanym okresie nie było skarg na działania Wójta Gminy lub pracowników Urzędu w zakresie zbywania i udostępniania nieruchomości gminnych.

(akta kontroli str. 88-89)

Przeprowadzone 24.06.2020 r. oględziny<sup>75</sup> realizacji ośmiu czynnych dzierżaw, z próby 12 umów dzierżawy objętych badaniami kontrolnymi wg próby określonej w pkt 2.14. wystąpienia, wykazały, że dzierżawcy wykorzystywali te nieruchomości do celów określonych w umowach.

<sup>74</sup> 340,00 zł w dniu 4.05. 2020 r., 597,00 zł w dniu 5.05.2020 r. i 917,46 zł w dniu 29.05.46 zł.

<sup>75</sup> Na podstawie art. 39 ustawy o NIK.

(akta kontroli str. 419-427)

**2.19.** W Urzędzie w badanym okresie nie były prowadzone kontrole zewnętrzne i audyty wewnętrzne w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi.

(akta kontroli str. 88-89)

Regionalna Izba Obrachunkowa w Szczecinie<sup>76</sup> przeprowadziła w okresie od 8.09.2017 r. do 12.01.2018 r. kontrolę kompleksową gospodarki finansowej Gminy za lata 2013-2016. W protokole kontroli z 2.02.2018 r. zawarto ustalenia dotyczące gospodarki nieruchomościami oraz środkami trwałymi. RIO pismem z 29.03.2018 r. przekazała wystąpienie pokontrolne, w którym sformułowała m.in. następujące wnioski w celu wyeliminowania stwierdzonych nieprawidłowości i niedopuszczenia do ich wystąpienia w przyszłości:

- 1) zaniechanie ewidencjonowania wadliwych wniesionych przez uczestników rokowań i przetargów zorganizowanych w celu zbycia nieruchomości gminnych, jako dochody jednostki samorządu terytorialnego przed zawarciem umów ich nabycia i zaliczeniem wniesionych wadliwych na poczet ceny;
- 2) przeprowadzanie inwentaryzacji w sposób umożliwiający ustalanie rzeczywistego stanu majątku i doprowadzenie danych w księgach rachunkowych do stanu rzeczywistego;
- 3) przestrzeganie zasad organizowania i przeprowadzania rokowań oraz przetargów na zbycie nieruchomości w zakresie sporządzania ogłoszeń oraz informacji o wynikach przeprowadzonych procedur.

(akta kontroli str. 4-21)

Wójt pismem z 30.04.2018 r. poinformował RIO o podjętych działaniach i zabezpieczeniu realizacji zadań zgodnej z obowiązującymi przepisami i wyeliminowaniu stwierdzonych nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 22-30)

W sporządzonym 15.03.2019 r. raporcie z przeprowadzonego audytu wykonania zaleceń pokontrolnych RIO biegły rewident stwierdził, że (...) *w przeważającej mierze zalecenia pokontrolne zostały wykonane, bądź bezpośrednio po kontroli lub dopiero w 2019 r., co potwierdzają oświadczenia złożone przez osoby odpowiedzialne, jak również przedstawione dokumenty źródłowe (...).*

(akta kontroli str. 90-102)

**2.20.** Zadania związane z ewidencją nieruchomości, opracowywaniem planu wykorzystania GZN, organizacją postępowań dotyczących sprzedaży nieruchomości, oddania ich w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawę lub użyczenie, przygotowaniem do zawarcia umów w tym zakresie, egzekwowaniem należności i innych zobowiązań wynikających z zawartych umów, kontrolowania sposobu wykorzystania udostępnionych nieruchomości przypisano poszczególnym komórkom organizacyjnym w regulaminie organizacyjnym Urzędu<sup>77</sup> oraz w zakresach obowiązków pięciu pracownikom Urzędu.

(akta kontroli str. 177-196)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

**1.** Gmina w 2020 r. przez okres ponad 4 miesiące nie miała obowiązującego planu wykorzystania GZN, co stanowiło naruszenie przepisu art. 25 ust. 2 ustawy ogn, a Plan na lata 2020-2022, przyjęty w maju 2020 r., tj. w trakcie kontroli NIK, nie

<sup>76</sup> Dalej: RIO.

<sup>77</sup> Ustalony zarządzeniem Wójta nr 60/2016 z 31 sierpnia 2016 r., ze zmianami wprowadzonymi zarządzeniami Wójta nr 44/2019 z 29 marca 2019 r., nr 92/2019 z 1 sierpnia 2019 r. i nr 42/2020 z 2 kwietnia 2020 r.



zawierał zapisów określonych w art. 25 ust. 2a pkt 3 ustawy ogn, tj. programu zagospodarowania nieruchomości zasobu.

(akta kontroli str. 157-162, 362-372)

Wójt Gminy wyjaśniła: *W związku z trwającymi pracami nad wykazaniem do sprzedaży kompleksu działek położonych przy ul. Bogusława XIV w Ustroniu Morskim, co stanowi najprawdopodobniej największy możliwy do osiągnięcia dochód ze sprzedaży mienia, stąd prace nad przygotowaniem Planu na 2020-2022 trwały w trakcie 2020 r. (...) Przez przeoczenie w Planie na lata 2020-2022 nie wniesiono Programu zagospodarowania nieruchomości zasobu. Dla części nieruchomości gminnych mamy uchwalone mpzp, z zapisów, których wynika możliwość zagospodarowania danej nieruchomości. Zostanie to uzupełnione.*

(akta kontroli str. 428- 430)

2. Przedstawienie w Planie na lata 2020-2022 nierzetelnych danych w zakresie:

- a) łącznej powierzchni gruntów komunalnych – wskazano, że wg stanu na 31.12.2019 r. wynosiła ona 265 ha, pomimo że suma powierzchni gruntów z poszczególnych ośmiu obrębów, wynosi 254,063 ha (różnica o 10,937 ha);
- b) łącznej powierzchni działek oddanych w użytkowanie wieczyste – wskazano, że wynosiła ona 56,6053 ha, natomiast wg danych zawartych w ewidencji GZN (stan na 30.04.2020 r.) powierzchnia działek oddanych w użytkowanie wieczyste wynosiła 62,8987 ha (różnica o 6,2934 ha).

(akta kontroli str. 362-372, 437-497)

Wójt Gminy wyjaśniła: *Przez niedopatrzenie mylnie wskazano powierzchnie gruntów komunalnych oraz oddanych w użytkowanie wieczyste w sporządzonym Planie. Zostanie to poprawione, w tym celu dokonana zostanie korekta i wniesione będą właściwe powierzchnie. - to ewentualnie do nieprawidłowości.*

(akta kontroli str. 428-430)

3. Część z wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub do oddania nieruchomości w dzierżawę nie zawierała wymaganych danych:

- a) w dwóch wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (nr 17/2017 i 21/2017), na 12 objętych badaniem kontrolnym, brak było terminu złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu, co stanowiło naruszenie przepisu art. 35 ust. 2 pkt 12 ustawy ogn;
- b) w siedmiu wykazach nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę (nr 22/2017; 23/2017; 30/2018; 31/2018; 14/2019; 15/2019; 7/2020), na osiem objętych badaniem kontrolnym, nie zamieszczono opisu nieruchomości, co stanowiło naruszenie przepisu art. 35 ust. 2 pkt 3 ustawy ogn.

(akta kontroli str. poz. 113-120, 123-126, 141)

Wójt Gminy wyjaśniła: *Przez przeoczenie w wykazach o numerach 22/2017, 23/2017, 30/2018, 31/2018, 14/2019, 15/2019 oraz 7/2020 nie dokonano szczegółowego opisu nieruchomości. W nowych sporządzanych wykazach będzie to zamieszczane. (...) Przy wykazach nr 17/2017 i 21/2017 informacja o terminie złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu zamieszczona została w treści zarządzenia Wójta nr 51/2017 z dnia 19.06.2017 r. oraz nr 60/2017 z dnia 21.07.2017 r., których załącznikami były ww. wykazy.*

(akta kontroli str. 433)

4. W jednym postępowaniu (z 20 objętych badaniem) sporządzona dokumentacja z ich przebiegu nie była pełna: w protokole z przeprowadzonego 23.06.2017 r. przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż działki nr 993 z obrębu Ustronie Morskie nie podano informacji o osobach dopuszczonych do udziału w przetargu

oraz o dacie jego sporządzenia, tj. informacji wymaganych przepisami § 10 ust. 1 pkt 6 i 11 rozporządzenia o przetargach.

(akta kontroli str. 227-231)

Wójt Gminy wyjaśniła: *W protokole z postępowania sporządzonego 23.06.2017 r. (sprzedaż działki nr 993) przez przeoczenie nie wpisano ilości uczestników przetargu oraz daty sporządzenia protokołu.*

(akta kontroli str. 428-430)

5. Niezabezpieczanie w jednolity sposób we wszystkich zawartych umowach oddania nieruchomości w dzierżawę interesu prawnego i ekonomicznego Gminy. Na 12 skontrolowanych w tym zakresie umów:

- a) w trzech umowach<sup>78</sup> brak było zapisów określających konsekwencje prawne nieuiszczenia czynszu, tj. wypowiedzenia umowy w przypadku nieuiszczenia czynszu lub przy zwłoce w uiszczeniu czynszu wynoszącej ponad miesiąc;
- b) w pięciu umowach<sup>79</sup> nie zawarto zapisów określających konsekwencje ekonomiczne nieuiszczenia czynszu, tj. naliczania odsetek ustawowych.

(akta kontroli str. 332-336, 340-348)

Wójt Gminy wyjaśniła *W przypadku analizowanych umów były stosowane różne postanowienia zabezpieczające interes Gminy, ze względu na przedmiot, cel oraz termin trwania umowy. W każdej z umów dzierżawy był zawarty zapis „W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu cywilnego”, co również zabezpieczało interes Gminy w przypadku zwłoki w zapłacie ustalonego czynszu dzierżawnego. Zobowiązuję się do ustalenia jednolitych zasad zabezpieczenia interesów Gminy dla wszystkich zawieranych umów dzierżawy.*

(akta kontroli str. 428-431)

7. Brak udokumentowanego nadzoru w zakresie prawidłowości wykorzystywania wszystkich nieruchomości oddanych w dzierżawę, najem lub użyczenie.

(akta kontroli str. 374)

Wójt Gminy wyjaśniła: *W ramach pracy referatu na bieżąco dokonywany był przegląd nieruchomości gminnych m.in. pod kątem ich wykorzystania zgodnie z celem określonym w umowach. W okresie sezonu letniego zwiększony był przegląd nieruchomości położonych na terenie pasa technicznego, a także terenów położonych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych przylegających do pasa technicznego. (...) W ramach prowadzonych bieżących spraw dokonywano przeglądu wykorzystania mienia. Z czynności tych nie sporządzano protokołów potwierdzających wykonanie tych czynności. W tym zakresie planuje się powołanie komisji do przeprowadzenia kontroli zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Gminy (...).*

(akta kontroli str. 211, 213)

W ocenie NIK nieprawidłowości stwierdzone przez pracowników Urzędu podczas przeglądów wykorzystywania terenów pasa technicznego wskazują na potrzebę sprawowania nadzoru nad prawidłowością wykorzystywania wszystkich wydzierżawionych i użyczonych nieruchomości, także tych poza pasem technicznym i dokumentowania jego wyników.

#### OCENA CZĄSTKOWA

Wójt Gminy dopiero w maju 2020 r., tj. po upływie ponad czterech miesięcy od daty zakończenia obowiązywania Planu wykorzystania GZN na lata 2017-2019, przyjęła

<sup>78</sup> GNP.6845.1.21.2018.GNP, GNP.6845.1.30.2018.GNP, GNP.6845.1.17.2019.GNP.

<sup>79</sup> GNP.6845.1.21.2018.GNP, GNP.6845.1.30.2018.GNP, GNP.6845.1.17.2019.GNP, GNP.6845.2.7.2019.GNP, GNP.6845.2.9.2017.GNP.

Plan na lata 2020-2022. Nie był on kompletny i zawierał nierzetelne dane. Dodatkowo grunty oddane w użytkowanie wieczyste traktował jako część składową GZN.

Ulgi w spłacie należności z tytułu czynszu dzierżawnego lub opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, tj. umorzenia należności, odroczenie terminu spłaty należności oraz rozłożenie spłaty należności na raty, udzielone zostały według zasad określonych przez Radę Gminy.

Zbycie lub udostępnienie poszczególnych nieruchomości na okres powyżej 3 lat odbywało się za zgodą Rady Gminy, jednak Urząd nie posiadał udokumentowanych analiz, w zakresie zasadności ich zbycia lub udostępnienia.

Wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub oddania w dzierżawę oraz informacje o wynikach postępowań były prawidłowo publikowane. Przyjęte w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży ceny wywoławcze nie były niższe od cen ustalonych dla poszczególnych nieruchomości na podstawie aktualnych operatów szacunkowych. Stawki czynszu dzierżawnego, przyjęte w wykazach nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, były ustalane zgodnie z uregulowaniami wewnętrznymi. Jednakże część wykazów (dziewięć z 20) nie zawierała wszystkich wymaganych danych.

Analizowane postępowania poprzedzające zawarcie umów sprzedaży, umów oddania nieruchomości w dzierżawę oraz umów użyczenia nieruchomości w miejscowościach o charakterze turystycznym, zostały przeprowadzone prawidłowo i na ogół rzetelnie udokumentowane. Zapisy o zabezpieczeniu, w poszczególnych umowach dzierżawy, interesu prawnego i ekonomicznego Gminy w sytuacji nieuiszczenia czynszu nie były jednolite.

W przypadku nieterminowego wnoszenia czynszu dzierżawnego lub w wysokości niższej od ustalonej w umowie, od powstałych należności naliczane były odsetki, pracownicy Urzędu podejmowali działania skutkujące spłatą przez dłużników należności.

#### **IV. Uwagi i wnioski pokontrolne**

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

Wnioski

1. Wyłączenie z ewidencji GZN nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i niezaliczanie ich do GZN.
2. Wylimitowanie z ewidencji GZN kilkakrotnych zapisów dotyczących tych samych działek.
3. Ujęcie w ewidencji GZN, także w zakresie budynków i lokali, aktualnych danych, zgodnych z prowadzoną przez Starostwo ewidencją gruntów i budynków, z dokumentacją źródłową, i danymi wynikającymi z dokumentacji księgowej Urzędu.
4. Uzupełnienie Planu wykorzystania GZN na lata 2020-2022 o program zagospodarowania nieruchomości zasobu oraz wylimitowanie nierzetelnych danych dotyczących powierzchni gruntów komunalnych.
5. Zamieszczanie w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz do oddania w dzierżawę wszystkich danych określonych w art. 35 ust. 2 ustawy ogn.
6. Rzetelne dokumentowanie wszystkich czynności w postępowaniach dotyczących sprzedaży nieruchomości.
7. Zabezpieczanie w umowach dzierżawy, w jednolity sposób, interesu prawnego i ekonomicznego Gminy.

8. Sprawowanie i dokumentowanie wyników nadzoru nad udostępnionymi nieruchomościami w celu zapewnienia wykorzystywania ich zgodnie z warunkami umów.

Uwagi Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag.

## 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 ust. 1 i 2 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 Szczecinie.

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie realizacji  
wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 30 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków 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.

Szczecin, dnia 24 lipca 2020 r.

Kontroler  
Adam Borowski  
doradca techniczny



Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Szczecinie  
Dyrektor

DYREKTOR DELEGATURY  
Najwyższej Izby Kontroli  
w Szczecinie

z up.

Ryszard Pełczar

p.o. wicedyrektora