



LWA.411.002.07.2021

GR

p. Wójt Fabisiak  
p. Sekretarz



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Warszawie



Data: 2021-12-22

Pani  
Małgorzata Pachecka  
Wójt Gminy Michałowice  
Reguły, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1  
05-816 Michałowice

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

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

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Gminy Michałowice <sup>1</sup> , Reguły, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1, 05-816 Michałowice
Kierownik jednostki kontrolowanej	Małgorzata Pachecka <sup>2</sup> , Wójt Gminy Michałowice od 22 listopada 2018 r. W okresie od 8 grudnia 2014 r. do 21 listopada 2018 r., Wójtem Gminy Michałowice był Pan Krzysztof Grabka.
Zakres przedmiotowy kontroli	Realizacja wniosków pokontrolnych sformułowanych w wyniku kontroli nr P/18/100 pt.: „Wykorzystanie nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia”.
Okres objęty kontrolą	Lata 2018-2021 (do dnia zakończenia czynności kontrolnych).
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>3</sup> .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie
Kontroler	Mariusz Malewski, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWA/185/2021 z 9 listopada 2021 r.

(akta kontroli str. 1)

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

### OCENA OGÓLNA

Gmina Michałowice zrealizowała wnioski zawarte w wystąpieniu pokontrolnym Delegatury NIK w Warszawie, wystosowanym po kontroli P/18/100 pt. „Wykorzystanie nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia”.

W wyniku badania dokonanego na wybranej losowo próbie 20 umów dzierżawy lub najmu stwierdzono, że w odniesieniu do nieruchomości będących ich przedmiotem, sporządzono i podano do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczonych do najmu oraz dzierżawy, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>5</sup>.

Stosownie do postanowień zawartych umów, z wyjątkiem jednej umowy dzierżawy, dokonywano waloryzacji opłat z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości, zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły.

W prowadzonej w Urzędzie ewidencji księgowej środków trwałych ujęto działki znajdujące się w ewidencji nieruchomości gminnych. Ustalono natomiast, że w ww. ewidencji nieprawidłowo określono datę nabycia nieruchomości oraz rodzaj dokumentu, stanowiący podstawę tego nabycia.

<sup>1</sup> Dalej: Urząd, Gmina.

<sup>2</sup> Dalej: Wójt.

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

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

<sup>5</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, dalej: ustawa o gospodarce nieruchomościami.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego

OBSZAR

#### **Realizacja wniosków pokontrolnych oraz rzetelność informacji przekazanych przez kierowników jednostek kontrolowanych o podjętych lub planowanych działaniach w celu realizacji wniosków**

Opis stanu faktycznego

W związku z nieprawidłowościami stwierdzonymi w wyniku przeprowadzonej w 2018 r. przez Delegaturę NIK w Warszawie kontroli P/18/100 pt. „Wykorzystanie nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia”, sformułowano trzy wnioski pokontrolne, dotyczące:

- 1) rzetelnego prowadzenia ewidencji środków trwałych Gminy;
- 2) sporządzenia i publikowania wykazów nieruchomości przeznaczonych do najmu i dzierżawy;
- 3) dokonania waloryzacji opłat z tytułu najmu lub dzierżawy nieruchomości za 2018 r., zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS.

Wójt Gminy Michałowice poinformował NIK<sup>6</sup> o podjęciu działań w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 4-47)

Badaniem objęto 20 losowo wybranych umów (dotyczących łącznie 13 nieruchomości ujętych w ewidencji nieruchomości gminnych), w tym: 15 umów dzierżawy<sup>7</sup> i pięć umów najmu<sup>8</sup> nieruchomości.

1. W wyniku sprawdzenia zapisów w ewidencji środków trwałych stwierdzono, że w odniesieniu do 11 nieruchomości nieprawidłowo określono datę ich nabycia<sup>9</sup>, a w przypadku 10 z nich<sup>10</sup>, nie wskazano dokumentu stanowiącego podstawę tego nabycia.

(akta kontroli str. 123-126, 143-152, 171-173, 188-192, 206-208, 238-240, 304-308, 321-328, 341-346, 363-373, 385-388, 405-413, 546-548)

2. W przypadku 15 umów dzierżawy<sup>11</sup> i pięciu umów najmu<sup>12</sup>, stosownie do art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, sporządzono i podano do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczonych do najmu i dzierżawy, poprzez wywieszenie tych wykazów w Urzędzie i ich zamieszczenie na stronach internetowych Urzędu oraz poinformowano o tym w prasie lokalnej, o zasięgu obejmującym, co najmniej powiat.

(akta kontroli str. 127-130, 153-156, 174-179, 193-198, 209-214, 225-230, 241-246, 255-259, 268-272, 287-291, 309-313, 329-333, 347-355, 374-377, 389-397, 414-417, 437-440, 460-463, 483-487, 505-508)

<sup>6</sup> Pismem nr GR.1710.3.2018 z 8 sierpnia 2018 r.

<sup>7</sup> Spośród 151 umów dzierżawy nieruchomości zawartych od 10 sierpnia 2018 r. do 15 listopada 2021 r.

<sup>8</sup> Spośród 19 umów najmu zawartych od 10 sierpnia 2018 r. do 15 listopada 2021 r.

<sup>9</sup> Dotyczyło to działek o nr ewidencyjnym i nr inwentarzowym, odpowiednio: 477/3, ST/0847; 984/4, ST/1422; 233, ST/1454; 215/2, ST/0377; 596, ST/1378; 800, ST/1093; 425/2, ST/1260; 1249, ST/0579; 654, ST/1164; 572, ST/0900; 628/16, ST/1551.

<sup>10</sup> Dotyczyło to działek o nr ewidencyjnym i inwentarzowym, odpowiednio: 477/3, ST/0847; 984/4, ST/1422; 233, ST/1454; 215/2, ST/0377; 596, ST/1378; 800, ST/1093; 425/2, ST/1260; 1249, ST/0579; 572, ST/0900, 628/16, ST/1551.

<sup>11</sup> Umowy nr.: UG/GR/64/2018 z 7 listopada 2018 r., UG/GR/66/2018 z 13 listopada 2018 r., UG/GR/9/2019 z 13 lutego 2019 r., UG/GR/48/2019 z 18 czerwca 2019 r., UG/GR/52/2019 z 4 lipca 2019 r., UG/GR/74/2019 z 20 września 2019 r., UG/GR/101/2019 z 30 grudnia 2019 r., UG/GR/18/2020 z 19 czerwca 2020 r., UG/GR/19/2020 z 24 czerwca 2020 r., UG/GR/21/2020 z 24 czerwca 2020 r., UG/GR/43/2020 z 22 października 2020 r., UG/GR/45/2020 z 2 listopada 2020 r., UG/GR/1/2021 z 7 stycznia 2021 r., UG/GR/24/2021 z 1 lipca 2021 r., UG/GR/35/2021 z 9 sierpnia 2021 r.

<sup>12</sup> Umowy nr.: UG/GR/42/2019 z 22 maja 2019 r., UG/GR/90/2019 z 22 listopada 2019 r., UG/GR/27/2020 z 30 lipca 2020 r., UG/GR/44/2020 z 27 października 2020 r., UG/GR/9/2021 z 30 kwietnia 2021 r.

3. Gmina dokonywała waloryzacji opłat z tytułu najmu lub dzierżawy nieruchomości, zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS, z wyjątkiem umowy dzierżawy nr UG/GR/43/2020 z 22 października 2020 r., zawartej z operatorem sieci telefonii komórkowej.

(akta kontroli str. 157-159, 180-181, 199-200, 215-216, 231-232, 247, 260, 273, 292, 334, 418-419, 441-442, 487)

Kierownik Referatu Geodezji i Rolnictwa wyjaśniła, że dzierżawca będący przedsiębiorcą telekomunikacyjnym, nie wyraził zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, z uwagi na wysokość stawki za dzierżawę na cele telekomunikacyjne określoną w zarządzeniu Wójta Gminy Michałowice nr 51/2018 z 27 lutego 2018 r. w sprawie ustalenia miesięcznych stawek czynszu z tytułu dzierżawy gruntów będących własnością lub we władaniu Gminy Michałowice oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów. Wobec braku zgody Wójta na obniżenie czynszu z tytułu dzierżawy, trwały rozmowy związane z wynegocjowaniem jak najkorzystniejszej stawki dla obu stron umowy. Ze względu na konieczność utrzymania ciągłości dostępu do usług telekomunikacyjnych mieszkańców Gminy oraz mając na uwadze swobodę umów cywilno-prawnych, Wójt wyraził zgodę na płatność czynszu w stałej wysokości przez okres trwania umowy, pod warunkiem jej podpisania na okres trzech lat. W zawartej umowie zamieszczono postanowienie, że w czasie jej trwania czynsz nie ulegnie zmianie.

(akta kontroli str. 296, 514-515)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono nieprawidłowość polegającą na tym, że w ewidencji środków trwałych nieprawidłowo określono datę nabycia 11 nieruchomości objętych badaniem, a w odniesieniu do 10 nieruchomości nie wskazano także dokumentu stanowiącego podstawę ich nabycia. W ewidencji tej, w polu: „data zakupu”, wprowadzono datę przekazania pisma dot. danej nieruchomości, otrzymanego z Referatu Geodezji i Rolnictwa, zaś w polu o nazwie „dokument zakupu” nie było wpisów lub wskazano na powiązane dokumenty (np. „PK”, „OT”, „pismo”). Tym samym naruszono art. 23 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości<sup>13</sup>, zgodnie z którym zapis księgowy powinien zawierać datę dokonania operacji gospodarczej oraz określenie rodzaju i numer identyfikacyjny dowodu księgowego stanowiącego podstawę zapisu oraz jego datę, jeżeli różni się ona od daty dokonania operacji.

Wójt Gminy Michałowice wyjaśniła, że w związku z wnioskami pokontrolnymi NIK<sup>14</sup> dotyczącymi prowadzenia ewidencji nieruchomości gminnych, po otrzymaniu wykazu nieruchomości z Referatu Geodezji i Rolnictwa Urzędu, osoba odpowiedzialna za prowadzenie ewidencji środków trwałych, w polu „data wprowadzenia do ewidencji” oraz „data nabycia/zakupu” wprowadziła tę samą datę, tj. dzień otrzymania informacji z Referatu Geodezji i Rolnictwa. Jednocześnie Wójt wyjaśniła, że dane wprowadzane są do ewidencji środków trwałych na podstawie informacji otrzymanych z referatów merytorycznych Urzędu (dokumenty OT, pisma, informacje)<sup>15</sup>.

(akta kontroli str. 123, 143, 171, 188, 206, 238, 304, 321, 341, 363, 385, 405; 509-513)

<sup>13</sup> Dz.U. z 2021 poz. 217, ze zm., dalej: ustawa o rachunkowości.

<sup>14</sup> Zawartymi w wystąpieniu pokontrolnym NIK z 25 października 2013 r., wystosowanym po kontroli P/13/015 pt. „Regulowanie stanu prawnego nieruchomości zajętych pod drogi gminne”.

<sup>15</sup> Materiał dowodowy zebrany w niniejszej sprawie w postaci wyjaśnień Wójta został dodatkowo poparty wydrukami z ewidencji środków trwałych oraz dokumentami stwierdzającymi nabycie nieruchomości (aktami notarialnymi, decyzjami Wojewody Mazowieckiego).

## IV. Uwagi i wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli, wnosi o dochowywanie wymogów dotyczących zapisów księgowych, określonych w art. 23 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o rachunkowości.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK, kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Warszawie. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykorzystania uwag  
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Warszawa, 16 grudnia 2021 r.

Kontroler  
Mariusz Malewski  
Starszy inspektor kontroli państwowej

podpis

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Warszawie  
Dyrektor

.....DORADCA EKONOMICZNY  
p.o. WICEDYREKTORA  
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli  
w Warszawie  
podpis  
  
Wiesława Bronisz

