

Drugi Zastępca Prezydenta Miasta  
Poznania.

TZ-III.1711.8.2018  
Mdok: 26101800381  
UID: 1351495

## WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

**z kontroli planowej** dot. sposobu prawidłowości zawierania umów dzierżawy, najmu oraz użyczenia przez Zakład Lasów Poznańskich.

### Podstawa prawna przeprowadzenia kontroli:

- 1) Ustawa o pracownikach samorządowych z dnia 21 listopada 2008 r. (Dz. U. 2008 nr 223 poz. 1458 z późn. zm.),
- 2) §9 ust. 2 pkt 2 Zarządzenia Nr 636/2017/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 11 września 2017 r. w sprawie kontroli wykonywania zadań Miasta Poznania, przeprowadzanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Poznania,
- 3) Upoważnienia nr 1941/2017, 1935/2017 z dnia 13 listopada 2017 r.,
- 4) Wyznaczenie kontrolerów z dnia 24 września 2018 r.

**Jednostka kontrolowana:** Zakład Lasów Poznańskich, ul. Ku Dębinie 2, 61-492 Poznań

**Okres objęty kontrolą:** od 01.01.2017 r. do 24.09.2018 r.

**Czynności kontrolne przeprowadzono w dniach:** 24.09.2018 r. – 04.10.2018 r.

**Tryb kontroli:** planowa

## WYNIKI KONTROLI

Kontrola planowa w zakresie weryfikacji prawidłowości zawierania umów dzierżawy, najmu oraz użyczenia przez Zakład Lasów Poznańskich, miała na celu sprawdzenie, czy przedmiotowe umowy zawarte zostały w sposób prawidłowy, pod względem wykonywania przepisów prawa:

- ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.,
- rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 12 września 2004 r. *w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości,*

- uchwały kompetencyjnej Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. *w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania,*
- zarządzenia nr 745/2013/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 21 listopada 2013 r. *w sprawie wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Poznania lub ich części.*

Sprawdzono również sposób prowadzenia spraw zakończonych podpisaniem umowy dzierżawy gruntu pod kątem zapisów ustawy Kodeks Postępowania Administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 r.

Z powyższego spisu wynika, że w kontrolowanym okresie jednostka zawarła łącznie 55 umów z czego 54 umowy dotyczyły dzierżawy, a jedna użyczenia gruntów. Z wymienionych umów dzierżawy 4 zawarte zostały po przeprowadzeniu przetargu, a 50 w trybie bezprzetargowym.

Kontrolujący, celem weryfikacji prawidłowości zawierania przez ZLP umów, dokonali analizy losowo wybranych 9 spraw zakończonych podpisaniem umowy dzierżawy, z 55 procedowanych przez Zakład w okresie od 01 stycznia 2017 do 24 września 2018 r., w tym:

- 1) 2 umowy zawarte po przeprowadzeniu przetargu:
  - umowa nr 21/2018 z dnia 21 sierpnia 2018 r.,
  - umowa nr 11/2018 z dnia 26 marca 2018 r.
- 2) 7 umów zawartych w trybie bezprzetargowym:
  - umowa nr 6/2017 z dnia 15 marca 2017 r.,
  - umowa nr 10/2017 z dnia 22 maja 2017 r.,
  - umowa nr 17/2017 z dnia 25 września 2017 r.,
  - umowa nr 22/2017 z dnia 26 września 2017 r.,
  - umowa nr 29/2017 z dnia 29 września 2017 r.,
  - umowa nr 8/2017 z dnia 10 kwietnia 2017 r.,
  - umowa nr 9/2018 z dnia 12 lutego 2018 r.

Kontrolujący w wyniku analizy powyższych spraw dokonali następujących ustaleń:

1. Pracownicy Zakładu, przy prowadzeniu akt spraw, nie dochowali należytej staranności, w szczególności przy dokumentowaniu kontaktu z klientem, zapewnienia akceptacji Rady Prawnego na wszystkich egzemplarzach umów czy kompletowania w aktach sprawy dokumentów niezbędnych do właściwego jej rozpoznania i rozpatrzenia. W czterech z dziewięciu analizowanych przypadków zawarcia umowy dzierżawy w trybie bezprzetargowym, kontrolujący nie byli w stanie ocenić, czy sprawa załatwiona została w terminie ustawowym, ze względu na brak dokumentów w postaci pism, notatek służbowych, czy innych dokumentów potwierdzających kontakt z Wnioskodawcą w czasie pomiędzy złożeniem przez niego wniosku a podpisaniem umowy dzierżawy (umowy nr 6/2017, nr 17/2017, nr 22/2017 i nr 9/2018).

W dwóch z analizowanych przypadków kontrolującym nie zostało przekazane pismo wszczynające sprawę – wniosek osoby zainteresowanej dzierżawą nieruchomości w trybie bezprzetargowym (umowa nr 10/2017, 29/2017). W jednym przypadku, ze względu na charakter załącznika graficznego kontrolujący nie byli w stanie jednoznacznie ocenić przedmiotu dzierżawy. W dwóch z analizowanych przypadków, kontrolujący na podstawie zapisów umów nie byli w stanie ocenić prawidłowości pobieranej kwoty czynszu ze względu nie wpisanie w treści umowy wyliczeń, stawek jednostkowych, czy wysokości udzielonej bonifikaty.

2. W trzech z analizowanych przypadków kontrolujący stwierdzili niewykonanie przez ZLP obowiązku sporządzenia oraz podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie na okres 21 dni, określonego w art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (umowy nr 21/2018, nr 11/2018 oraz nr 10/2017 w zakresie działki nr 1/177 ark. 28 obr. Krzyżowniki).

W jednym z analizowanych przypadków stwierdzono niezgodność pomiędzy informacjami wskazanymi w wykazie nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy, a treścią zawartej umowy, w zakresie powierzchni nieruchomości przeznaczonej do dzierżawy oraz stawki czynszu dzierżawnego (umowa nr 10/2017).

3. W jednym przypadku kontrolujący stwierdzili pobieranie przez Zakład niższej, niż wynikająca z treści umowy, opłaty za bezumowne korzystanie z gruntu po zakończeniu okresu trwania umowy, a przed podpisaniem kolejnej umowy dzierżawy danego terenu (umowa nr 10/2017). We wskazanym przypadku, w treści umowy wpisano: „*W przypadku nie wydania przez Dzierżawcę Nieruchomości po zakończeniu Umowy, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydzierżawiającemu odszkodowania za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Nieruchomości w wysokości 200% czynszu za ostatni miesiąc trwania dzierżawy.*”, natomiast Wydzierżawiający wystawiał faktury w wysokości 100% kwoty czynszu dzierżawnego obowiązującego na ostatni miesiąc dzierżawy. W związku z powyższym, celem uregulowania powyższej zaległości Zakład Lasów Poznańskich wystawił notę księgową nr NK/00099/ZLP/10/2018 dla Akademia Kreatywnego Futbol Sp. z o.o. na kwotę 22.775,82 zł z tytułu *bezumownego korzystania z terenu dzierżawy za okres od 1 grudnia 2016 r. do 31 maja 2017 r. wraz z należnymi odsetkami* oraz przekazał ją kontrolującym pismem z dnia 29 października 2018 r. (znak: ZLP/D/5144/7/2018/4040).

## ZALECENIA

1. Kontrolujący wskazują na konieczność dołożenia należytej staranności przy sporządzaniu dokumentacji w tym:
  - zapewnienia dokumentacji odzwierciedlających tok przeprowadzanych postępowań, w szczególności w zakresie sporządzania notatek czy protokołów dokumentujących wykonanie

czynności służbowych i dołączanie ich do akt sprawy. Konieczne jest również informowanie klientów Zakładu o konieczności złożenia przez nich stosownego wniosku celem wszczęcia sprawy. Kontrolujący zalecają rozważenie przez Zakład Lasów Poznańskich sporządzenia uniwersalnego wzoru wniosku o dzierżawę lub najem, w którym wskazane zostaną: dane wnioskodawcy, przedmiot wniosku, a także niezbędne załączniki do wniosku oraz inne informacje istotne dla sprawy,

- kompletowanie w aktach sprawy aktualnych dokumentów, celem właściwego rozpoznania sprawy, w tym dokumentów umożliwiających odstąpienie od przetargowego zawarcia umowy zgodnie z zapisami uchwały kompetencyjnej,
  - wskazywanie na protokole z postępowania przetargowego liczby sporządzanych egzemplarzy oraz ich adresatów, a także dopełnienie obowiązku podpisywania protokołu przez osobę wyłonioną w przetargu jako dzierżawca nieruchomości,
  - wpisywanie na dokumentach udostępnianych do publicznej wiadomości dat ich wywieszenia oraz zdjęcia z tablicy ogłoszeń,
  - w przypadku zawierania umowy z firmą, wpisywanie w treści umów oraz aneksów do umów umocowanych zgodnie z rejestrem przedstawicieli tych firm uprawnionych do zawarcia umowy, lub dołączenie stosownych pełnomocnictw dla osób upoważnionych do reprezentowania ww. osób prawnych,
  - ujednoczenie załączników graficznych do umów oraz precyzyjne oznaczanie na tych załącznikach nieruchomości gruntowych lub ich części przeznaczonych do dzierżawy, celem umożliwienia jednoznacznej oceny przedmiotu dzierżawy,
  - wpisywania w treści umów obliczeń prowadzących do wyliczenia kwoty czynszu dzierżawnego z podaniem zastosowanej stawki jednostkowej oraz wysokości udzielonej ew. bonifikaty,
  - odzwierciedlanie na każdym egzemplarzu danej umowy posiadanej przez jednostkę zaakceptowania jej treści przez Radcę Prawnego.
2. Kontrolujący wskazują na konieczność bezwzględnego wykonywania przez Zakład obowiązku sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych najmu, dzierżawy lub użyczenia, niezależnie od przetargowego, czy bezprzetargowego trybu zawarcia tych umów. Kontrolujący wskazują, iż powyższy obowiązek nie dotyczy jedynie oddania nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas określony do 3 miesięcy, pod warunkiem, że nie jest to kolejna umowa zawarta pomiędzy stronami na dzierżawę tego terenu lub zmianą umowa skutkującą wydłużeniem okresu dzierżawy lub najmu. Kontrolujący zaznaczają, że w przypadku nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę w trybie przetargowym, nie można utożsamiać wykazu z ogłoszeniem o przetargu.

3. Zaleca się skierowanie na szkolenie pracowników ZLP w zakresie prowadzenia spraw związanych z zawieraniem umów dzierżawy, najmu oraz użyczenia terenów należących do Zakładu, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Liczba osób skierowanych na szkolenie powinna być dostosowana do potrzeb Zakładu i zapewnić zastępowalność pracowników.

O wykonaniu lub wykorzystaniu powyższych zaleceń należy powiadomić Wydział Transportu i Zieleni do dnia 29 marca 2019 r.

### Pouczenie

Od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Wystąpienie pokontrolne sporządzono w 2 egzemplarzach:

- egzemplarz nr 1 – dla Zakładu Lasów Poznańskich,
- egzemplarz nr 2 – dla WTiZ a/a,

Miejsce i data sporządzenia wystąpienia pokontrolnego: Poznań, 29 października 2018 r.

ZASTĘPCA  
PREZYDENTA MIASTA POZNANIA  
Maciej Wudarski

.....  
*podpis Zastępcy Prezydenta, nadzorującego  
właściwy wydział/jednostkę*

SPECJALISTA  
*szw*  
Agata Szwed

DYREKTOR WYDZIAŁU  
*W*  
Violetta Wabińska-Chmielewska 29.10/18

SPECJALISTA  
*T*  
Tomasz Idzikowski