



Pruszków, 2025-05-05

PROTOKÓŁ KONTROLI

przeprowadzonej w Wydziale Geodezji, Mienia i Estetyki Miasta w Pruszkowie

I. Czas i skład Zespołu Kontrolnego

Kontrola została przeprowadzona w dniach od 13 stycznia 2025 r. do dnia 07 kwietnia 2025 r. przez Komisję Rewizyjną Rady Miasta Pruszkowa w składzie:

- Łukasz Ruszczyk - przewodniczący Komisji
- Ewa Nowacka - wiceprzewodnicząca Komisji
- Paweł Zagrajek - członek Komisji
- Agnieszka Kostera - członek Komisji
- Katarzyna Włodarczyk - członek Komisji

Podstawą kontroli jest Uchwała Rady Miasta Pruszkowa nr VIII.115.2024 z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Pruszkowa na 2025 rok.

Wydział Geodezji, Mienia i Estetyki Miasta jest prowadzony przez pełniącą obowiązki naczelnika Panią Katarzynę Kozińską -Suską.

Na spotkaniach Komisji w zakresie kontroli uczestniczyły Panie Katarzyna Kozińska-Suska oraz Joanna Oknińska.

II. Zakres kontroli

Kontrola objęła następujące zagadnienia:

1. Procedury tworzenia i kontroli stosowania postanowień umów dzierżawy i najmu w latach 2023 - 2024.
2. Weryfikację stosowanych postanowień w wybranych umowach dzierżawy obowiązujących w latach 2023-2024

III. Materiały zgromadzone w trakcie kontroli

Komisja wystąpiła do Wydziału Geodezji, Mienia i Estetyki Miasta o informacje z zakresu:

1. Informacji o przepisach wewnętrznych, w tym również zarządzeniach i uchwałach regulujących zasady zawierania oraz kontroli najmu i umów dzierżawy przez WGM,
2. Regulaminu tworzenia i zawierania umów z najemcami i dzierżawcami,
3. Regulaminu lub opis procesu kontrolowania przestrzegania postanowień umowy,
4. Wykazu obowiązujących w latach 2023 – 2024 umów dzierżawy i najmu,
5. Wykazu nieruchomości pozostających w zarządzie TBS w latach 2023-2024,
6. Skanów wybranych umów dzierżawy,
7. Warunków przetargu działki 485 obr. 23 objętej umową dzierżawy 36/17/10,
8. Informacji i materiałów uzupełniających.



Komisja wystąpiła również do Pani Skarbnik Miasta Pruszkowa Małgorzaty Zielonki o informacje z zakresu:

1. Wysokości zadłużenia z tytułu najmu i dzierżawy w latach 2022-2024.
2. Liczby dłużników w wyżej wymienionym zakresie.

Do komisji wpłynęły wszystkie wnioskowane informacje, w tym m.in.:

1. Rejestr umów obowiązujących w latach 2023-2024.
2. Opis procesu windykacji prowadzonych przez Wydział Finansów i Budżetu niezapłaconych należności z tytułu umów i dzierżawy.
3. Wykaz zaległości z tytułu umów dzierżawy i najmu na dzień 2024-12-31.
9. Skany umów dzierżawy nr: 7/24/10, 15/23/10, 16/23/10, 16/22/10, 22/23/10, 24/23/10, 30/23/10 (nie podpisana), 32/22/10, 36/17/10, 41/24/10, 62/24/10, 63/21/10, 67/24/10, 70/24/10, 84/23/10, 86/23/10, 87/23/10, 90/23/10, 94/23/10.
4. Skan ogłoszenia przetargu z dnia 29 marca 2017 w zakresie działki nr: 485 obr. 23.
5. Informacja o liczbie dłużników i poziomie zadłużenia względem miasta z tytułu umów najmu i dzierżawy w latach 22-23.
6. Załącznik do porozumienia pomiędzy TBS „Zieleń Miejska” a miastem w sprawie zarządzania nieruchomościami stan na dzień 31.12.2023 wraz z późniejszymi zmianami.

Otrzymane informacje stanowią załączniki do protokołu:

Załącznik Nr 1 - Wyjaśnienia WGM -proces tworzenia i kontroli um. Dzierżawy

Załącznik Nr 2 - Proces windykacyjny

Załącznik Nr 3 - Wykaz zaległości 2022-23

Załącznik Nr 4 - Wykaz zaległości

Załącznik Nr 5a - Rejestr umów dzierżawy 2023 r.

Załącznik Nr 5b - Rejestr umów dzierżawy 2024 r.

Załącznik Nr 5c - Umowy dzierżawy obowiązujące w latach 2023-24

Załącznik Nr 6a - Załącznik do porozumienia z TBS

Załącznik Nr 6b - Mieszkaniowy zasób Gminy w administracji TBS

Załącznik Nr 7a - Umowy cz. 1

Załącznik Nr 7b - Umowy cz.2

Z załącznikami do Protokołu Komisji można zapoznać się w Biurze Rady Miasta Pruszkowa.

IV. Wnioski z kontroli

W toku kontroli i wobec wyjaśnień, które komisja uzyskała, stwierdzono:

- 1.** Brak sformalizowanych procedur w zakresie kontroli postanowień umów dzierżawy, co skutkuje niewystarczającym nadzorem nad przestrzeganiem postanowień umowy i obniżoną skuteczność oceny wiarygodności dzierżawcy.

Zgodnie z wyjaśnieniami p.o. naczelnika WGM Pani Katarzyny Kozińskiej -Suskiej nie istnieją sformalizowane procedury przeprowadzania bieżących kontroli właściwego stosowania się dzierżawców do postanowień umów. Jedynie w przypadku informacji docierających do pracowników Wydziału



przeprowadzana jest wizja na miejscu. Działania te, nie są jednak sformalizowane, a ich przeprowadzenie nie jest zakończone określonym protokołem. Działania pracowników mają charakter doraźny, nakierowany na weryfikację zgłoszenia, a sposób ich przeprowadzenia jest intuicyjny. W związku z czym Komisja widzi potrzebę stworzenia procedury kontroli postanowień zawierających takie aspekty jak:

- utworzenie planu kontroli realizacji warunków umowy dzierżawy w danym roku kalendarzowym oraz sposobu typowania podmiotów podlegających kontroli i ich priorytetyzacji.
- opis przebiegu kontroli i kontrolowanych postanowień umowy wraz z wzorem protokołu pokontrolnego i dodatkowej dokumentacji (np. dokumentacja zdjęciowa).
- działań pokontrolnych, takich jak wezwania do usunięcia naruszeń, rekontrola itp.

2. Zadłużenie z tytułu nieuregulowanych należności jest trudnościami.

Komisja na podstawie przedstawionych dokumentów i wyjaśnień zapoznała się z procesem ściągłości należności przeterminowanych oraz stanem zadłużenia wobec Miasta z tytułu przeterminowanych należności. Na podstawie otrzymanego pisma nr FNz. 3222.2.16.2025 oraz wyjaśnień pracowników WGM Pani Katarzyny Kozińskiej -Suskiej i Pani Joanny Oknińskiej stwierdzono, że obsługą windykacji należności w całości zajmują się referaty Wydziału Finansów i Budżetu tj. referat ds. księgowości i finansów oraz referat ds. windykacji. Nie istnieją sformalizowane procedury przepływu informacji pomiędzy WFiB a WGM, który formalnie pełni rolę administratora wydierżawionych nieruchomości. Informacja o zadłużeniu dzierżawcy nie jest również obligatoryjnie przekazywana do WGM, co powoduje niedostateczną kontrolę nad wypełnianiem postanowień umowy przez dzierżawcę.

Analiza przedstawionych dokumentów wskazuje, że poziom zadłużenia wobec Miasta znacząco zmalał w roku 2024. Należy jednak wziąć pod uwagę, że „zadłużenie w latach 2022 i 2023 w znacznej części wygenerowały dwa podmioty”, z których jeden w 2024 zadłużenie spłacił, a z drugim została podpisana umowa o rozłożeniu długu na raty. Odliczając więc zadłużenie tych podmiotów do ogólnej sumy (odpowiednio 1 460 kPLN w 2022 i 2 300 kPLN w 2023), zauważyć można, że poziom zadłużenia jest w miarę stały i znacząco rozdrobniony (Tabela nr 1). Sam problem windykacji należności i jej skuteczności wykracza jednak poza obecny zakres kontroli, a proces windykacji należności został opisany w Protokole Kontroli z dnia 18.11.2024 z kontroli Komisji Rewizyjnej w WFiB.



Tabela nr 1 – wysokość zadłużenia względem Miasta z tytułu dzierżawy

Wykaz na dzień	Wysokość zadłużenia		Liczba kont z zadłużeniem do 100,00 zł	Liczba wszystkich zadłużonych kont
	Kwota należności głównych	Kwota odsetek ustawowych za opóźnienie		
31.12.2022 r.	1 574 709,67 zł	103 228,65 zł	400	467
31.12.2023 r.	2 438 225,35 zł	345 726,10 zł	391	463
31.12.2024 r.	130 379,50 zł	39 828,42 zł	410	470

Źródło: FNz.3222.2.34.2025

W opinii Komisji jednym z działań mogących pozytywnie wpłynąć na zmniejszenie długu względem miasta jest wzmocniona kontrola i kontakt z dzierżawcą ze strony „opiekuna umowy”, jakim jest Wydział WGM. Samo powstanie zaległości finansowych jest niedopełnieniem obowiązków dzierżawcy wynikających z umowy i może skutkować rozwiązaniem umowy. Zasadnym jest więc, by WGM podejmował czynności mające na celu doprowadzenie do wypełniania obowiązków przez dzierżawcę. By jednak Wydział mógł podjąć czynności mające na celu niwelację uchybień po stronie dzierżawcy, konieczne jest posiadanie wiedzy o powstaniu i skali uchybień finansowych. Aby było to możliwe, konieczne jest stworzenie procesu ciągłego przepływu informacji pomiędzy WFiB i WGM w zakresie zaległości finansowych z tytułu umów najmu i dzierżawy nieruchomości administrowanych przez WGM.

- 3.** Przedstawione umowy w znacznej mierze są powieleniem stosowanego w danym okresie wzoru, bywają niedostosowane do warunków dzierżawy, zawierają też błędy wynikające z rutynowo stosowanego wzoru. Ponadto Komisja stwierdza niewystarczające stosowanie postanowień zabezpieczających interes prawny i finansowy miasta.

Komisja zapoznała się z zapisami umów o numerach 7/24/10, 15/23/10, 16/23/10, 16/22/10, 22/23/10, 24/23/10, 30/23/10, 32/22/10, 36/17/10, 41/24/10, 62/24/10, 63/21/10, 67/24/10, 70/24/10, 84/23/10, 86/23/10, 87/23/10, 90/23/10, 94/23/10.

Z przeanalizowanych umów wynika, co następuje:

a. Zabezpieczenie interesu finansowego miasta:

W przedstawionych umowach nie są stosowane dodatkowe środki zabezpieczające interes finansowy miasta. **W żadnej weryfikowanej umowie nie stwierdzono zastosowania mechanizmów zabezpieczających finansowy interes miasta w postaci kaucji, gwarancji bankowej lub**

Urząd Miasta Pruszkowa
ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 14/16, 05-800 Pruszków
e-mail: rada@miasto.pruszkow.pl



ubezpieczeniowej, poręczenia cywilnego czy weksla in blanco. Jedynie w umowie dzierżawy nr 36/17/10 z dnia 12.06.2017 dotyczącej części nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako cz. dz. ewid. nr 485 obr. 23 o powierzchni 456 m² w § 3 ust 6 rzeczonej umowy zawarto zapis o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 ust.5 KPC w formie aktu notarialnego. Pozostałe umowy takiego zabezpieczenia nie posiadają. Regularnie stosowaną formą zabezpieczenia interesów finansowych są natomiast zapisy o:

- I. Corocznej waloryzacji stawek czynszu o wskaźnik inflacji. Zapis ten może być uznawany za nieprecyzyjny, jako, że nie wskazuje, co strony rozumieją jako okres roku poprzedniego (kalendaryzowy czy 12 miesięcy od podpisania umowy). Zapis nie występuje w umowie nr 36/17/10.
- II. Zapis o możliwości zmiany wysokości czynszu w przypadku wprowadzenia zmian w zarządzeniu Prezydenta Miasta Pruszkowa w sprawie ustalenia wysokości minimalnych stawek czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości gruntowych będących własnością w użytkowaniu wieczystym lub stanowiących przedmiot samoistnego posiadania Miasta Pruszkowa. Jego treść jest o tyle wadliwa, że wskazuje na fakultatywność jego stosowania „Kwota czynszu dzierżawnego może ulegać zmianie w przypadku zmiany stawek czynszu dzierżawnego Zarządzeniem Prezydenta Miasta Pruszkowa”. Zapis ten nie występuje również w umowie nr 36/17/10.
- III. W przypadku zalegania z płatnością czynszu dzierżawnego w żadnej umowie nie ma zastosowanych kar umownych (np. za wezwanie do zapłaty). Jedynym zapisem w tym aspekcie zawartym we wszystkich umowach jest: „W przypadku niedotrzymania terminu płatności Wydierżawiającemu należą się ustawowe odsetki za opóźnienie”. W żadnej umowie nie wprowadzono również innych kar umownych z tytułu nieprzestrzegania postanowień umowy.
- IV. Zastosowany w umowach nr: 16/23/10, 16/22/10, 24/23/106, 3/21/10, 32/22/10, 84/23/10, 86/23/10, 87/23/10, 90/23/10 zapis: „Jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące, Wydierżawiający może rozwiązać Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim powiadomieniu Dzierżawcy i udzieleniu mu dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu” jest regulacją wychodzącą poza standardowy zakres sankcji Kodeksu Cywilnego, który w art. 703, stwierdza, że: „Jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w wypadku, gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, wydierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę, udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.” W tej sytuacji „najbardziej korzystnymi” dla wydierżawiającego wydają się umowy nr 41/24/10, 62/24/10, 67/24/10, 70/24/10, 94/23/10 i 7/24/10, w których brak jest regulacji tego aspektu w inny sposób niż poprzez odesłanie do przepisów KC poprzez umieszczenie w zapisach umów paragrafu o treści: „W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego” czy zapisy umowy nr 36/17/10 wprost powielające art. 703 KC: „Jeżeli dzierżawca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu, co najmniej dwa pełne okresy płatności, Wydierżawiający może wypowiedzieć



umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim powiadomieniu dzierżawcy i udzieleniu mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu". Biorąc pod uwagę, że wszystkie wersje sankcji za niepłacenie czynszu są fakultatywne, w opinii komisji, funkcjonujące w umowach nr 16/23/10, 16/22/10, 24/23/106, 3/21/10, 32/22/10, 84/23/10, 86/23/10, 87/23/10, 90/23/10 zapisy pozycjonują dzierżawcę w uprzywilejowanej pozycji względem wydzierżawiającego, co może skutkować nadmiernym poziomem zadłużenia względem Miasta w porównaniu do bardziej restrykcyjnych postanowień.

- V. Stawki czynszu zastosowane w umowach rozróżnić ze względu na 3 sposoby ich ustalenia:
- Na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta Pruszkowa nr 18/2020 lub Zarządzenia nr 126/2023 w sprawie ustalenia wysokości minimalnych stawek czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości gruntowych będących własnością, w użytkowaniu wieczystym lub stanowiących przedmiot samoistnego posiadania Miasta Pruszkowa – umowy nr: 41/24/10, 62/24/10, 7/24/10, 90/23/10, 86/23/10, 87/23/10, 67/24/10, 32/22/10, 24/23/10, 16/23/10, 22/23/10, 87/23/10,
 - Wyłonione na podstawie wyniku przetargu – umowy nr: 36/17/10,
 - Na podstawie negocjacji cenowych – umowy nr: 94/23/10, 84/23/10, 63/21/10, 16/22/10.
 - W umowie nr 70/24/10 nie wskazano sposobu ustalenia wysokości czynszu dzierżawy.

Szczególną uwagę należy zwrócić na umowę, w której nie wskazano sposobu ustalenia wysokości czynszu, co narusza zasadę jawności i może prowadzić do podejrzeń o niegospodarność przy ustalaniu wysokości czynszu.

Dla umów nr 94/23/10, 84/23/10, 63/21/10, 16/22/10 ustalono, że protokoły z negocjacji są w posiadaniu wydziałów, jednak nie stanowią one załączników do umów. I pomimo iż nie ma formalnego obowiązku, by protokół był załącznikiem do umowy i nie wynika to wprost z jednej konkretnej normy w stylu: „do umowy należy załączyć protokół z negocjacji ceny”, to wnioskując z pośrednich przepisów oraz zasad gospodarowania mieniem publicznym, wynika, że jeśli dochodzi do zawarcia umowy bez przetargu, to decyzja o wysokości czynszu musi być uzasadniona i udokumentowana, m.in. poprzez negocjacje i ich przebieg. Biorąc pod uwagę również zasadę jawności i racjonalności gospodarowania zapisaną w Ustawie o Finansach Publicznych („Samorząd gospodaruje mieniem publicznym, więc musi działać: przejrzysto, racjonalnie, gospodarnie, by móc udowodnić, że np. stawka czynszu nie jest ustalona arbitralnie lub z pokrzywdzeniem gminy.”) oraz Ustawie o Gospodarce Nieruchomościami (art. 13 ust. 1 „Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem obrotu tylko na zasadach określonych w ustawie, a gospodarowanie nimi powinno być celowe i oszczędne.”). Dlatego choć nie ma formalnego obowiązku by protokół z negocjacji był załącznikiem do umowy, a musi on być jedynie sporządzony i przechowywany w dokumentacji umowy (co stwierdzono w przypadku w/w umów), to zaleca się jako dobrą praktykę, by ów protokół był dołączany do umów w formie załącznika i zawierał m.in. takie elementy jak propozycje stron, daty spotkań, ustalenia, podpisy negocjatorów celem zachowania przejrzystości postępowania.

b. Zabezpieczenie interesu prawnego i funkcjonalnego:



- I. *Odpowiedzialność cywilna wobec osób trzecich oraz za szkody w przedmiocie dzierżawy*
W większości umów, z którymi komisja się zapoznała, brak jest wymogu ubezpieczenia OC, jak również nie dookreślono odpowiedzialności dzierżawcy względem wypadków i szkód powstałych podczas czasu trwania dzierżawy. W umowach nr 86/23/10, 62/24/10, 63/21/10, 32/22/10, 24/23/10, 16/22/10, 16/23/10, 22/23/10, 87/23/10, 84/23/10, 15/23/10, 90/23/10, 70/24/10, 87/23/10, 94/23/10, 7/24/10 jedynym zabezpieczeniem w tym zakresie są klauzule mówiące o stosowaniu KC w kwestiach nieuregulowanych i/lub zapis o konieczności zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym.

W części umów z 2024 roku (umowy nr: 41/24/10, 67/24/10, doprecyzowano kwestię odpowiedzialności za szkody poprzez wprowadzenie następującej treści: „Dzierżawca ponosi wobec wydzierżawiającego odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone w przedmiocie dzierżawy w związku z realizacją niniejszej umowy, choćby powstały z winy osoby trzeciej (ale tylko, jeśli taka osoba została wprowadzona na teren przedmiotu dzierżawy przez dzierżawcę), z wyjątkiem działania siły wyższej oraz wyłącznej winy wydzierżawiającego.”

Jedyną umową, w której jasno jest wskazana odpowiedzialność dzierżawcy za szkody w mieniu i na osobach, jak również konieczność posiadania ubezpieczenia OC przez dzierżawcę, jest najstarsza z przeglądanych umów o numerze 36/17/10. § 5 ust. 6 umowy, stanowi: „Dzierżawca przyjmuje odpowiedzialność cywilną za wszelkie zawnione przez siebie szkody na osobach i mieniu wobec osób trzecich, które mogą powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy i powinien posiadać stosowne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.”

W opinii komisji, ograniczenia odpowiedzialności, brak ich określenia, a w szczególności brak wymogu ubezpieczenia OC naraża Miasto jako właściciela gruntu na potencjalne ryzyko wypłaty odszkodowań osobom trzecim w przypadku powstania ew. szkód lub uszczerbku na zdrowiu. Potencjalny regres roszczenia wypłaconego przez Miasto wiązać się może z koniecznością przeprowadzenia postępowania sądowego, co wydłuża czas niezbędny na odzyskanie funduszy, jak również wiąże się z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów. W ocenie komisji, kwestia ta powinna zostać uregulowana w umowie ze szczególną dbałością, przy współpracy z radcą prawnym.

- II. *Oddanie podmiotu dzierżawy do korzystania osobom trzecim*
Stosowanie bardziej skutecznych postanowień w umowach z 2024 widać również w zakresie ochrony przed oddaniem podmiotu dzierżawy do korzystania osobom trzecim. W umowach sporządzonych w tym roku tj. 7/24/10, 41/24/10, 62/24/10, 67/24/10, 70/24/10 – zapisano, że „dzierżawca nie może bez pisemnej zgody wydzierżawiającego oddawać przedmiotu osobom trzecim do korzystania pod jakimkolwiek tytułem prawnym”. Jest to rozwiązanie bardziej kompleksowe niż to stosowane we wcześniej opracowywanych umowach (tj. umowach o numerach: 36/17/10, 63/21/10, 32/22/10, 16/23/10, 16/22/10, 24/23/10, 84/23/10, 94/23/10, 22/23/10, 87/23/10, 86/23/10, 15/23/10 i 90/23/10), w których umieszczono zapis o treści: „dzierżawca nie może bez pisemnej zgody wydzierżawiającego oddać dzierżawionej nieruchomości osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania ani jej



poddzierżawiać". Taka regulacja była jednak tylko częściowa i nie zabezpieczała przed wszystkimi formami przekazania władania nad nieruchomością (np. poprzez wynajem).

III. Zobowiązanie do użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem.

We wszystkich umowach odnotowano obecność zapisu stwierdzającego, że dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia dzierżawionej nieruchomości ani sposobu jej wykorzystania bez pisemnej zgody wydzierżawiającego. Zapis ten jest wzmocniony klauzulą o „możliwości rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy dzierżawca w czasie trwania umowy dzierżawy wykorzystuje dzierżawioną nieruchomość na cele inne niż określone w §2 niniejszej umowy” (na przykładzie umowy nr 90/23/10). Jednakże te warunki umowy przy ogólnym wskazaniu przeznaczenia nieruchomości (np. „na prowadzenie działalności gospodarczej – umowy nr: 84/23/10, 63/21/10 lub „z przeznaczeniem na stoisko handlowe” – umowy nr: 16/23/10, 15/23/10) nie powodują realnych ograniczeń, ani kontroli nad estetyką czy formą prowadzonej działalności.

IV. Zwrot przedmiotu dzierżawy

W sprawdzanych umowach, w zależności od czasu, w którym były one podpisywane, funkcjonują 3 różne zapisy dotyczące zasad zwrotu nieruchomości. W umowie nr 366/17/10 zawartej w dniu 12.06.2017 w § 10 ust. 1 zapisane jest „ Po zakończeniu umowy dzierżawy, w terminie określonym w §2 dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie jednego miesiąca, zwrócić nieruchomość wydzierżawiającemu w stanie niepogorszonym”. W umowach zawieranych w okresie od 28.07.2021 do 01.10.2023 (umowy nr: 63/21/10, 16/22/10, 16/23/10, 84/23/10, 86/23/10, 87/23/10, 24/23/10, 15/23/10, 90/23/10, 94//23/10, 22/23/10, 22/23/10) umieszczony jest artykuł dotyczący obowiązku zwrotu w niepogorszonym stanie następującej treści: „Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawca jest zobowiązany do wydania nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności do usunięcia wszelkich poczynionych przez siebie naniesień, bez prawa do odszkodowania, chyba, że strony umowy postanowią inaczej”. Istotnym jest, że w wyżej przytoczonym zapisie nie wskazano czasu w którym ów zwrot ma nastąpić, co może w skrajnych przypadkach powodować trudności w uzyskaniu zwrotu nieruchomości. W obu powyższych przypadkach, nie zabezpieczono również strony wydzierżawiającej przed zwrotem nieruchomości obciążonej prawami i roszczeniami osób trzecich.

Sytuacja ulega zmianie w 2024 (umowy nr: 7/24/10, 41/24/10, 62/24/10, 70/24/10, 67/24/10). W weryfikowanych umowach zawieranych na przestrzeni roku 2024 wprowadzono zapisy o konieczności braku wszelkich obciążeń względem osób trzecich, jak również wprowadzono sankcję w przypadku dalszego bezumownego korzystania z nieruchomości w postaci naliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie (wyjątek umowa 70/24/10, która zapisu o sankcjach za dalsze bezumowne korzystanie z nieruchomości nie posiada).

Podsumowując, tylko jedna, najstarsza umowa, miała wskazany termin zwrotu nieruchomości. Brak takich postanowień w późniejszym okresie niesie za sobą ryzyko problemów z odzyskaniem władania nad wydzierżawioną nieruchomością. Dodatkowo



umowy sporządzone przed 2024 rokiem (z wyjątkiem umowy nr 70/24/10) nie są zabezpieczone zapisami w umowie w przypadku braku takiego zwrotu. Istotnym jest również, zwrócenie uwagi na ogólny zapis o konieczności zwrotu nieruchomości „w stanie niepogorszonym”, względnie w „niepogorszonym uwzględniającym stopień zużycia” (umowy od 2024r.), który jest zapisem ogólnym nieopartym protokołem zdawczo-odbiorczym z momentu przekazania działki dzierżawcy, a następnie zwrotu nieruchomości wydierżawiającemu może być dyskusyjny i trudny do weryfikacji.

- V. Oględziny nieruchomości i kontrola przestrzegania przez dzierżawcę postanowień umowy. Jedynie dwie umowy z 2024r. (nr: 7/24/10 oraz 62/24/10) w §8 regulują kwestie przeprowadzenia kontroli na terenie dzierżawy. W wyżej wymienionym paragrafie, zapisano: „wydierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie, prawo wstępu na teren dzierżawy i dokonania oględzin w celu skontrolowania przestrzegania przez dzierżawcę postanowień umowy.” Regulację tę wzmocniono zakazem odmowy wstępu na teren dzierżawionej nieruchomości, zastrzegając, że dzierżawca zostanie poinformowany o zamiarze wstępu na 7 dni przed kontrolą.

Paragraf zakończony jest ustępem 4 ustanawiającym, że: „W razie naruszenia postanowień niniejszej umowy, wydierżawiający przedstawi dzierżawcy w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy pisemne uwagi. Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia pisemnych wyjaśnień w sprawie przedstawionych uwag w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania”. Takie brzmienie ust. 4 nie zmierza do finalnej naprawy uchybień ani nie określa postępowania w przypadku, gdy wyjaśnienia okażą się dla wydierżawiającego niewystarczające. Finalnie więc, zastrzeżono prawo do kontroli, ale jego wynikiem może być albo polubowne rozstrzygnięcie ewentualnego sporu odnośnie potencjalnych uchybień względem umowy, albo rozwiązanie umowy na podstawie odrębnych postanowień w niej zawartych.

W umowach wcześniejszych oraz nr: 41/24/10, 94/23/10, 84/23/10, 63/21/10, 67/24/10, 36/17/10, 90/23/10, 15/23/10, 24/23/10, 16/22/10, 86/23/10, 87/23/10, 22/23/10, 87/23/10 żadne zapisy regulujące tę kwestię nie zostały ujęte.

c. Niedokładność umów w ich zapisach

Po analizie postanowień niektórych umów wywnioskować można, że są one tworzone na bazie gotowego szablonu i nie przystają do realnych warunków umowy. Świadczą o tym takie aspekty jak:

- Zawarcie rocznych klauzul indeksacyjnych dla umów krótkoterminowych np. umowa nr: 62/24/10 zawarta na okres 08.06.2024 – 04.09.2024 - §5 ust. 7;
- Zakaz trwałych naniesień, takich jak budynki na nieruchomościach o niewielkich powierzchniach - umowa 62/24/10 15m² (§7 ust. 3 „Dokonywanie przez dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy dalej idących zmian niż opisane w ust. 1 (w szczególności wzniesienie budynku, budowli, wycinka zieleni wysokiej) wymaga pisemnej zgody wydierżawiającego w tym zakresie”);



- Nakaz posiadana podpisanej umowy na wywóz śmieci komunalnych z działki o powierzchni 15m² z przeznaczeniem na drogę dojazdową do sąsiadującej posesji - §7 ust. 3 „Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania porządku na dzierżawionej nieruchomości - w szczególności dzierżawca zobowiązany jest do posiadania aktualnej umowy na odbiór odpadów komunalnych” – umowa nr 90/23/10;
- Stwierdzenie płatności czynszu dzierżawnego z góry, podczas gdy wyznaczony termin płatności w krótkoterminowej dzierżawie z przeznaczeniem na przeprowadzenie kilkudniowego wydarzenia wyznaczony jest już po upływie terminu dzierżawy i trwania umowy – umowa nr 70/24/10 obowiązująca w dniach od 14.08.2024 do 18.08.2024, §4 ust.3 „Zapłata nastąpi z góry na podstawie faktury VAT, wystawionej przez wydzierżawiającego, w terminie **do dnia 23.08.2024 r.** na indywidualne konto bankowe wskazane na fv VAT.”;

d. Niedociągnięcia i niekonsekwencje podczas podpisywania umów

Dostarczane i analizowane przez Komisję umowy wykazują się licznymi niedociągnięciami, które świadczą o nienależytej weryfikacji przed ich podpisaniem oraz niekonsekwencjach w procesie samego podpisywania umowy. Oto niektóre przykłady:

- We wszystkich dostarczonych umowach, za wyjątkiem jednej, znajduje się paragraf będący oświadczeniem dot. płatności podatku VAT przez dzierżawcę („Dzierżawca oświadcza, że Jest/nie Jest* płatnikiem VAT. (*niepotrzebne skreślić)”). Jedyne w umowach nr 24//23/10 oraz 36/17/10 dokonano stosownego oświadczenia, w pozostałych zaś, deklaracja nie została wypełniona.
- Niekonsekwencja w podejściu do parafowania stron umowy dzierżaw. W umowach nr:16/23/10, 15/23/10, 41/24/10, 62/24/10, 7/24/10, 84/23/10, 67/24/10, 70/24/10 nie wszystkie strony są parafowane, bądź istnieje całkowity brak parafek, podczas gdy w pozostałych parafowana jest każda strona.
- Błędy pisarskie w podpisanych umowach – np. w umowie 62/24/10 §9 ust 4 i 5 zostały ponowione w identycznym brzmieniu odpowiednio w ustępach 6 i 7 tegoż paragrafu.

Podsumowanie analizy umów:

Analiza treści wykazuje szereg istotnych problemów systemowych w konstruowaniu i zawieraniu umów dzierżawy, które mogą mieć poważne konsekwencje zarówno finansowe, jak i prawne dla Miasta. Choć zauważalne są oznaki poprawy w dokumentach z 2024 roku, to zmiany te mają charakter fragmentaryczny i nie tworzą jednolitej, konsekwentnej praktyki. Głównym problemem pozostaje rutynowe korzystanie z różnych szablonów umów bez ich odpowiedniego dostosowania do konkretnych warunków dzierżawy. Skutkuje to powtarzalnością błędów, niespójnościami, brakiem precyzji oraz niewystarczającym zabezpieczeniem interesów publicznych. Szczególnie niepokojący jest brak realnych mechanizmów zabezpieczających interesy finansowy miasta – takich jak kaucje, gwarancje czy ubezpieczenia – co znacząco zwiększa ryzyko utraty środków publicznych w przypadku niewywiązywania się dzierżawców z obowiązków umownych.



Niedostateczne zabezpieczenia prawne dotyczą także odpowiedzialności cywilnej dzierżawców, zwłaszcza w kontekście szkód na osobach i mieniu. Choć niektóre umowy z 2024 roku zaczynają precyzyjniej regulować kwestie odpowiedzialności za szkody oraz zakaz przekazywania nieruchomości osobom trzecim, zmiany te wciąż nie mają charakteru powszechnego i nie są jednoznacznie implementowane w całej dokumentacji. Brak powszechnego wymogu posiadania przez dzierżawcę ubezpieczenia OC to ryzyko, które może obciążyć miasto kosztami roszczeń cywilnych. W nowszych umowach dostrzegalny jest postęp – bardziej szczegółowe i precyzyjne zapisy w zakresie odpowiedzialności, zakazu przekazywania dzierżawy osobom trzecim oraz zwrotu nieruchomości – co może świadczyć o zwiększonej świadomości konieczności ochrony interesu publicznego, jednak zmiany te są wdrażane nierównomiernie.

Na tle całościowego przeglądu widać dużą różnorodność uregulowań tej samej kwestii, co może utrudniać skuteczne nadzorowanie wykonania umów. Komisja widzi potrzebę wystandaryzowania treści umów, aktualizacji stosowanych wzorców i wypracowania mechanizmów kontroli jakości ich stosowania. Istotne byłoby także wdrożenie rozwiązań systemowych, takich jak obowiązkowe klauzule zabezpieczające, stała współpraca z radcą prawnym przy tworzeniu postanowień umowy oraz obowiązek dokumentowania i załączania protokołów negocjacyjnych. Tego typu działania mogłyby istotnie zminimalizować ryzyka prawne i finansowe oraz zwiększyć przejrzystość w zarządzaniu majątkiem miasta.

4. Stawki czynszu najmu lub dzierżawy określone w zarządzeniu Prezydenta Miasta Pruszkowa

Komisja celem stwierdzenia czy stawki określone w Zarządzeniu Nr 126/2023 Prezydenta Miasta Pruszkowa z dnia 12 maja 2023 w sprawie ustalenia wysokości minimalnych stawek czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości gruntowych będących własnością, w użytkowaniu wieczystym lub stanowiących przedmiot samoistnego posiadania Miasta Pruszkowa porównała stawki z analogicznymi zarządzeniami wybranych gmin okalających Miasto Stołeczne Warszawę. Do analizy wybrano:

- Gmina Piaseczno
Zarządzenie nr GGG.0050.15.2022 Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno z dnia 21.09.2022 r. w sprawie ustalenia wysokości opłat pobieranych z tytułu instalacji tablic reklamowych, nośników reklamowych itp. Na nieruchomościach gminnych; Zarządzenie nr GGG.0050. 20.2022 Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno z dnia 2022-11-17 w sprawie zmiany Zarządzenia nr GGG.0050.11.2021 Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno z dnia 28.05.2021 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu gruntów komunalnych, podziału terenu Miasta i Gminy na strefę śródmiejską, podmiejską i peryferyjną oraz ustalenia stawek czynszu za dzierżawę gruntów komunalnych przeznaczonych pod uprawy rolne)
- Gmina Konstancin-Jeziorna
Zarządzenie Nr 219/IX/2024 Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna z dnia 19.12.2024 roku w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu dzierżawnego gruntów komunalnych oraz za najem lokali, pomieszczeń i obiektów przeznaczonych do innych celów niż mieszkalne, stanowiących własność Gminy Konstancin-Jeziorna



- Gmina Miasta Piastów
Zarządzenie Nr 297/2024 Burmistrza Miasta Piastowa z dnia 05 grudnia 2024r. w sprawie ustalenia stawek czynszu z tytułu dzierżawy gruntów będących własnością lub we władaniu Gminy Miasta Piastów
- Gmina Łomianki
Zarządzenie Nr WAO.0050.57.2024 Burmistrza Łomianek z dnia 08 marca 2024 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu z tytułu najmu lub dzierżawy gruntów będących własnością lub we władaniu Gminy Łomianki oraz stawki od opłaty jednorazowej z tytułu oddania nieruchomości stanowiącej własność Gminy Łomianki w użytkowanie
- Gmina Raszyn
Zarządzenie Nr 176/2024 Wójta Gminy Raszyn z dnia 30 września 2024 roku w sprawie ustalenia wysokości minimalnych stawek czynszu za najem lub dzierżawę lokali użytkowych lub pomieszczeń lub nieruchomości stanowiących własność Gminy Raszyn
- Gmina Wołomin
Zarządzenie NR 196/2024 Burmistrza Wołomina z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu najmu i czynszu dzierżawnego nieruchomości gruntowych Gminy Wołomin

W poniższej tabeli przedstawiono porównanie niektórych wartości minimalnych stawek czynszu za dzierżawę na podstawie w/w rozporządzeń. Wybrane stawki zostały zaprezentowane z podziałem wedle przeznaczenia terenu dzierżawy z zastrzeżeniem, że kategoryzacja ze względu na jej odmienność została usystematyzowana wedle nazewnictwa wykorzystanego w Zarządzeniu 129/2023 Prezydenta Miasta Pruszkowa.



Gmina	Parkingi, place manewrowe, składowiska, zaplecza, magazyny itp..	Garaze, wiaty, wraz z terenem niezbędnym do ich użytkowania	całkowite obiekty handlowe, kioski, pawilony, itp.	Maszy i inne urządzenia	Ogródki działkowe	Na polepszenie warunków zagospodarowania sąsiednich nieruchomości
Konstancin-Jeziorna		2,50 zł	5,20 zł	30,00 zł	-	2,20 zł
Łomianki		2,68 zł	2,68 zł	2,68 zł - 17,41 zł	0,33 zł - 0,47 zł	0,50 zł
Piaseczno (stawki roczne za m2)	strefa śródmiejska	29,73 zł	19,82 zł	126,35 zł	-	-
	strefa podmiejska	24,06 zł	16,16 zł	114,80 zł	-	-
	strefa peryferyjna	18,13 zł	12,03 zł	103,40 zł	-	-
Raszyn		7,00 zł	6,00 zł	14,00 zł	77,00 zł	-
Wołomin	obszar miejski	2,90 zł	4,00 zł	28,00 zł	4,00 zł - 13,00 zł / m ² rocznie	4,10 zł
	obszar wiejski	2,90 zł	4,00 zł	18,00 zł	-	4,10 zł
Piastów						2,20 zł/m ² rocznie nie mniej niż 100 zł, bądź połowę tych stawek dla terenów w samodzielnym posiadaniu
Pruszków		6,00 zł	6,00 zł	7,50 zł	0,30 zł/m ² rocznie nie mniej niż 100 zł	
		3,73 zł	6,22 zł	15,00 zł, nie mniej niż 200 zł	0,60 zł/m ² rocznie, nie mniej niż 100 zł	2,40 zł/m ² rocznie nie mniej niż 200 zł, bądź połowę tych stawek dla terenów w samodzielnym posiadaniu

Tabela nr 2 – Porównanie stawek dzierżawy pomiędzy wybranymi gminami



W Tabeli nr 2 - Porównanie stawek dzierżawy pomiędzy wybranymi gminami widać, że stawki przyjęte w zarządzeniu Prezydenta Miasta Pruszkowa nr 126/2023 mają poziom rynkowy i nie odbiegają znacząco od stosowanych w gminach ościennych Warszawy. Jednocześnie jednak Komisja zauważa, że liczne obowiązujące umowy mają poziom stawek czynszowych znacząco niższy od rozporządzenia. Oto niektóre wybrane przykłady na podstawie rejestru umów obowiązujących w 2023 i 2024r:

- a. Ogródki działkowe – w zarządzeniu stawka minimalna 0,60pln/m² nie mniej niż 100pln rocznie: 1/23/10/a (0,41pln/m²), umowy numer : 32-42, 44-56 i 58-62 /23/10 ze stawką obowiązującą 0,46pln/m²,
- b. parkingi, place manewrowe, składowiska, zaplecza, magazyny itp. - 3,73 zł/m² przy powierzchni dzierżawy/najmu do 500 m²; 1,24 zł/m² za każdy 1 m² powierzchni dzierżawy/najmu powyżej 500 m²: Umowy nr: 9/23/10 (400 m²) – 2,67pln/ m², 84/23/10 (435 m²) – 1,28pln/ m²; 89/23/10 (36 m²) – 0,86pln/ m²; 23/24/10 (352 m²) – 1,48pln/ m²,
- c. całoroczne obiekty produkcyjne, handlowe i usługowe, kioski, pawilony, itp (15 zł/m², nie mniej niż 200 zł miesięcznie), oraz sezonowe obiekty handlowo-usługowe, stoiska, stragany, foodtrucki itp. sprzedaż sezonowych warzyw i owoców (do 15 m²) miesięczna: 300 zł; pozostałe: 400 zł miesięcznie) – 3/24/10 sezonowe 10m² - 152,91zł miesięcznie, 4/23/10 sezonowe 10m² - 152,91 zł miesięcznie, 22/23/10 przyczepa gastronomiczna - 152,91zł miesięcznie;

Powyższe (wybrane) przykłady wskazują na konieczność weryfikacji stawek, rozpatrzenia zasadności renegotiacji umów dzierżawy, które są długoterminowe, oraz przeglądu umów pod kątem zastosowania indeksacji stawek w latach poprzednich. Niskie stawki roczne i krótkoterminowe (np. 18/24/10, 278,279/24/10, 9/24/10, – 123pln/rok, 5,6/23/10, 10/23/10 – 76,46pln/rok, 8/23/10 – 62,16pln rok i liczne umowy o wartości poniżej 100pln/rok wskazują na konieczność weryfikacji kosztów urzędniczych stworzenia i administracji umowy dzierżawy oraz wprowadzenia minimalnej stawki rocznej dzierżawy, która owe koszty pokryje.

5. Komisja na bazie rozmów z pracownikami Wydziału Geodezji, Mienia i Estetyki Miasta ustaliła, że nieruchomości przeznaczone na ogródki działkowe nie były kierowane do wydzierżawienia na bazie ogólnodostępnego przetargu. Stosowana praktyka powodowała, że w przypadku niekontynuowania dzierżawy przez obecny podmiot, informacja o dostępności nieruchomości kierowana była do osób „zapisanych w kolejce”. Praktyka ta została wewnętrznie oceniona negatywnie, jako niezapewniająca równego prawa mieszkańców do dostępu do mienia gminnego oraz dobre praktyki administracyjne i wedle informacji pracowników wydziału została zaniechana w 2024r.



V. Rekomendacje pokontrolne

W wyniku przeprowadzonej kontroli komisja rewizyjna stwierdziła, że we współpracy z Radcami Prawnymi należy rozważyć zmiany w zakresie:

1. Opracowanie i wdrożenie nowych, ustandaryzowanych i dopasowanych do warunków przedmiotu oraz czasu trwania umowy dzierżawy, wzorów umów dzierżawy mocniej zabezpieczających interes miasta, uwzględniających dostosowane do sytuacji, wybrane z poniższego katalogu, poszczególne zabezpieczenia::
 - a. Zapisy zabezpieczające interes finansowy miasta poprzez wprowadzenie wybranych zabezpieczeń z dostępnego poniższego katalogu:
 - i. Kaucji pokrywającej min. okres trzykrotności czynszu dzierżawnego
 - ii. Gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej
 - iii. Rygoru poddania się egzekucji (KPC art. 777) w przypadku działalności komercyjnej bądź wysokich kwot wynikających z zawartej umowy
 - iv. Zastosowania weksla in blanco
 - b. Doprecyzowanie postanowień indeksacyjnych
 - c. Stosowanie precyzyjnych postanowień dot. przeznaczenia i celu dzierżawy
 - d. Szerokie stosowanie postanowień zabezpieczających przed przekazaniem działki we władanie podmiotów trzecich również poprzez wynajem przez dzierżawcę
 - e. Wprowadzenie postanowień o odpowiedzialności cywilnej dzierżawcy w przypadku wykorzystania komercyjnego dzierżawionej nieruchomości
 - f. Ustandaryzowanie i wprowadzenie postanowień o stanie przekazania nieruchomości - protokoły zdawczo-odbiorcze jako załączniki
 - g. Rozważenie umieszczania protokołu z negocjacji cenowych (w przypadku ustalenia stawek w trybie negocjacji) jako załącznika do umowy.
2. Opracowanie możliwie jednolitego systemu zasad wnoszenia opłat z tytułu dzierżawy, takich jak np. częstotliwość oraz określenia minimalnej stawki rocznej, pokrywającej urzędnicze koszty obsługi umowy.
3. Przegląd stawek dzierżaw oraz ich ewentualną renegocjację w przypadku stwierdzenia obowiązywania rażąco niskich stawek, jak również przegląd zastosowania klauzul indeksacyjnych wraz z ich wprowadzeniem do umowy w dokumentach, w których nie są one obecnie zapisane.
4. Wprowadzenie zmian w obowiązujących umowach wieloletnich z uwzględnieniem pkt. 1 i 3.
5. Stworzenie w formie pisemnej procesu i regulaminu cyklicznej kontroli przestrzegania postanowień umów
6. Opracowanie pisemnej formy procedury wymiany informacji pomiędzy WFiB a WGM w zakresie poziomu zadłużenia dzierżawców / najemców wraz z informacją o czasie jej powstania i długości trwania.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej


Łukasz Ruszczyk



Pruszków, 05.05.2025 r.

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 18a ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) oraz Uchwały Rady Miasta Pruszkowa nr VIII.115.2024 z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Pruszkowa na 2025 rok, Komisja Rewizyjna Rady Miasta Pruszkowa przeprowadziła planowaną kontrolę w Wydziale Geodezji, Mienia i Estetyki Miasta (WGM).

W wyniku przeprowadzonej kontroli Komisja Rewizyjna wnosi następujące zastrzeżenia i uwagi:

1. **Brak sformalizowanych procedur kontroli dzierżawców**

Obecnie kontrola przestrzegania zapisów umów dzierżawy prowadzona jest doraźnie, bez ustalonego harmonogramu, dokumentacji z kontroli i procedur działania. W ocenie Komisji niezbędne jest stworzenie kompleksowego planu kontroli, uwzględniającego m.in. typowanie umów do kontroli, przebieg i formę dokumentowania kontroli, jak również działania pokontrolne.

2. **Brak efektywnego przepływu informacji o zadłużeniu dzierżawców między WGM a Wydziałem Finansów i Budżetu.**

Wydział Geodezji jako administrator umów dzierżawy nie ma bieżącego dostępu do informacji o zaległościach finansowych dzierżawców. Taki stan rzeczy ogranicza możliwość skutecznego reagowania na naruszenia warunków umów i podejmowania działań dyscyplinujących.

3. **Stosowanie niedostosowanych i powtarzalnych wzorów umów dzierżawy, niedostatecznie zabezpieczających interes finansowy, prawny i funkcjonalny miasta.**

Umowy analizowane przez Komisję zawierały liczne błędy, nieaktualne lub nieprecyzyjne zapisy, brak zabezpieczeń finansowych (takich jak kaucje, gwarancje bankowe, rygor egzekucji)¹. Brakuje również wymogów ubezpieczeniowych, jasno określonej odpowiedzialności cywilnej dzierżawcy, częściowo zabezpieczenia możliwości prowadzenia kontroli, kar umownych i innych. Ponadto duża różnorodność uregulowań tej samej kwestii, może być utrudnieniem skutecznego nadzorowania wykonania umów.

4. **Zbyt niskie stawki czynszu w części umów.**

W wielu przypadkach obowiązująca wysokość czynszu lokuje się poniżej minimalnych stawek².

¹ Na bazie zbadanych umów; zgodnie z protokołem kontroli

² Na bazie rejestru umów dzierżawy; zgodnie z protokołem kontroli

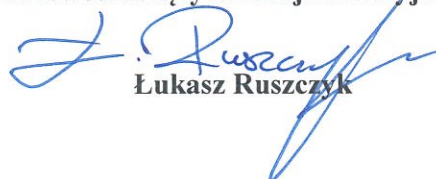


Wnioski:

We współpracy z Radcami Prawnymi należy rozważyć zmiany w zakresie:

1. Opracowanie i wdrożenie nowych, ustandaryzowanych i dopasowanych do warunków przedmiotu oraz czasu trwania umowy dzierżawy, wzorów umów dzierżawy mocniej zabezpieczających interes miasta, uwzględniających dostosowane do sytuacji, wybrane z poniższego katalogu, poszczególne zabezpieczenia:
 - klauzule zabezpieczające interes finansowy (np.: kaucje, gwarancje, art. 777 KPC),
 - kary umowne,
 - obowiązkowe OC dla wykorzystania komercyjnego dzierżawionej nieruchomości, przy jednoczesnym uregulowaniu kwestii odpowiedzialności cywilnej,
 - precyzyjne określenie przeznaczenia nieruchomości i zakresu dopuszczalnych zmian,
 - Szerokie stosowanie zapisów zabezpieczających przed przekazaniem działki we władanie podmiotów trzecich również poprzez wynajem przez dzierżawcę,
 - Ustandaryzowanie i wprowadzenie zapisów o stanie przekazania nieruchomości - protokoły zdawczo-odbiorcze jako załączniki.
2. Przegląd obowiązujących stawek czynszu oraz rozważenie renegotjacji umów długoterminowych, zawartych na warunkach rażąco odbiegających od rynkowych w zakresie finansowym lub zabezpieczenia interesu strony wydzierżawiającej.
3. Opracowanie możliwie jednolitego systemu zasad wnoszenia opłat z tytułu dzierżawy, takich jak np. częstotliwość, jak również określenie minimalnej rocznej stawki dzierżawy, pokrywającej urzędnicze koszty obsługi umowy.
4. Stworzenie pisemnej procedury / regulaminu kontroli przestrzegania zapisów umów dzierżawy, w tym planu rocznego, sposobu typowania umów do kontroli, wzorów protokołów pokontrolnych i procedur działań następczych.
5. Uregulowanie zasad dokumentowania procesu negocjacji czynszu i dołączanie protokołów negocjacyjnych do dokumentacji umowy.
6. Wdrożenie skutecznego systemu przepływu informacji pomiędzy WGM a Wydziałem Finansów i Budżetu w zakresie zaległości z tytułu dzierżawy/najmu oraz usankcjonowanie procesu w formie pisemnej procedury z określeniem częstotliwości i zakresu przekazywanych danych.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej


Łukasz Ruszczyk