

Warszawa, dnia 26 maja 2022 r.

### Informacja o wynikach kontroli

**na temat: *Prawidłowość wykonania postanowień umownych wynikających z umów zawieranych z podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą na terenie należącym do Centrum Usług Logistycznych, tj. Ośrodka Szkoleniowo-Wypoczynkowego „Jawor” w Polańczyku, znajdującego się w obszarze gminy Solina w Centrum Usług Logistycznych***

- I. Podstawa prawna**  
Czynności kontrolne zostały przeprowadzone na podstawie ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. *o kontroli w administracji rządowej*<sup>1</sup>.
- II. Tryb kontroli**  
Kontrola została przeprowadzona przez Departament Kontroli i Nadzoru (obecnie Departament Kontroli) Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w trybie uproszczonym.
- III. Termin kontroli**  
Od 5 marca 2021 r. do 25 marca 2021 r.
- IV. Zakres kontroli obejmował następujące zagadnienia:**
- 1) Zawieranie umów z podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą na terenie Centrum Usług Logistycznych \_OSW „Jawor”.
  - 2) Realizacja postanowień umownych ze szczególnym uwzględnieniem przepisów prawa miejscowego.
  - 3) Sposób realizowania przez Centrum Usług Logistycznych nadzoru nad wykorzystaniem nieruchomości oraz prowadzonej działalności gospodarczej w OSW „Jawor”.
- V. Kontrolą objęto okres od 1 stycznia 2020 r. do 3 marca 2021 r.**
- VI. Ustalenia kontroli – ocena kontrolowanej działalności**  
Oceniono **pozytywnie mimo nieprawidłowości** działalność Centrum Usług Logistycznych (dalej: CUL) w zakresie sposobu zawierania przez CUL umów cywilnoprawnych z podmiotami zewnętrznymi oraz niezgodności z postanowieniami umownymi w zakresie wzniesionej infrastruktury na wydzierżawianym od CUL terenie.  
Obowiązujące w kontrolowanym okresie, ogólne postanowienia umów zawieranych z podmiotami zewnętrznymi (najmu oraz dzierżawy), w większości zawierane przez kierownika OSW „Jawor”, nie zabezpieczały należytego ich wykonania, a co za tym idzie nie zabezpieczały w sposób prawidłowy interesów CUL. Stwierdzono przypadki niezawierania w ww. umowach żadnych przesłanek ich wypowiedzenia oraz okoliczności warunkujących możliwość ich wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie najemcy. Wpływ na powyższą ocenę związany był również z błędnym określeniem infrastruktury znajdującej się na terenie OSW „Jawor” w treści aneksów do jednej z umów dzierżawy.

<sup>1</sup> t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 224.

Pomimo nieprawidłowości, mając na uwadze swobodny (w granicach przesłanek wynikających z ustaw szczególnych), tryb stosowania postanowień umownych pomiędzy stronami umów, nie stwierdzono, aby w kontrolowanym okresie wpłynęły one negatywnie na funkcjonowanie kontrolowanego podmiotu. Niemniej jednak brak skutków negatywnych w ww. obszarze – przy zachowaniu zasad swobody umów wyrażającej się w autonomii kształtowania ich treści – nie oznacza braku respektowania istotnych czy wręcz podstawowych elementów danego stosunku prawnego, dotyczących interesu finansowego instytucji gospodarki budżetowej (której podmiotem był CUL), związanego z pozyskiwaniem dochodów z tytułu umów (najmu, dzierżawy i innych umów o podobnym charakterze) oraz prawidłowego gospodarowania posiadanym mieniem, które to winny być stawiane na pierwszym miejscu.

Sposób procedowania umów cywilnoprawnych, pomimo obowiązywania w tym zakresie wewnętrznych uregulowań, stał się przyczyną nieprawidłowego formułowania postanowień umownych (projektów umów) przez kierownika OSW „Jawor”. Powodem takiego stanu faktycznego był brak konsultowania ww. projektów z wyznaczonymi w CUL osobami. W przedmiotowym zakresie nie przedstawiono żadnej dokumentacji, która potwierdzałaby, że projekty umów były akceptowane przez uprawnione do tego osoby. W tym obszarze działalność CUL oceniono **jako nieprawidłową**.

W toku kontroli poza ww. nieprawidłowościami stwierdzono również **uchybenia**, które polegały na:

- braku uregulowań wewnętrznych lub wytycznych w zakresie funkcjonowania rejestru umów;
- braku dokumentowania przez uprawnione osoby weryfikacji i akceptacji – wbrew postanowieniom zarządzenia Nr 12/2018 CUL – projektów umów.

Biorąc pod uwagę stwierdzone w toku kontroli nieprawidłowości oraz uchybenia, nadzór nad wykorzystaniem nieruchomości należącej do CUL, tj. OSW „Jawor”, w tym prowadzonej w niej działalności gospodarczej, uznano za niekompletny, niewystarczający i wymagający poprawy.

Odnosząc się z kolei do współpracy CUL z organami samorządu terytorialnego w zakresie wykorzystania nieruchomości znajdujących się na terenie gminy Solina, ustalono, że dotyczyła ona jedynie prolongaty w spłacie miesięcznych należności z tytułu podatku od nieruchomości. Z treści wyjaśnień udzielonych przez kontrolowany podmiot wynikało, że organy gminy nie sygnalizowały występowania nieprawidłowości w zakresie zarządzanego przez CUL obiektu, tj. OSW „Jawor”.

## VII. Wnioski i zalecenia pokontrolne

W celu wyeliminowania ze służbowej działalności stwierdzonych w trakcie kontroli uchybień i nieprawidłowości oraz usprawnienia funkcjonowania kontrolowanej jednostki zalecono:

1. Wprowadzenie skutecznych mechanizmów nadzoru nad procedurą zawierania umów cywilnoprawnych, wskazaną w zarządzeniu Nr 12/2018 CUL, które umożliwią poprawne oraz zgodne z przepisami ich opracowywanie, mające na celu w szczególności zabezpieczenie interesów finansowych CUL oraz zgodne z uwarunkowaniami miejscowymi wykorzystanie mienia stanowiącego własność CUL.
2. Niezwłoczne przekazywanie projektów umów do CUL zgodnie z postanowieniami § 2 ust. 1 zarządzenia Nr 12/2018 CUL, w celu dokonania ich autoryzacji oraz ewentualnej korekty.
3. Uaktualnienie zapisów zarządzenia Nr 12/2018 CUL w zakresie prowadzenia w CUL rejestru umów cywilnoprawnych lub opracowanie właściwych w tym zakresie wytycznych.
4. Każdorazowe wskazywanie w postanowieniach umownych lub załącznikach (aneksach) do umów faktycznego stanu istniejącej lub planowanej infrastruktury na terenie udostępnianym podmiotom zewnętrznym (dotyczy szczegółowego określania miejsca i formy danej zabudowy).