



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia ... września 2011 r.

P/11/128
LBY- 4101-18-04/2011

**Pan
Zbigniew Kręgiel
Prezes Zarządu
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.
w Chełmży**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. Nr 231 z 2007, poz. 1701 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy przeprowadziła w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o., zwanym dalej „Spółką” kontrolę działalności związanej z wykorzystaniem lokali użytkowych w ramach umów najmu, dzierżawy i użyczenia, stanowiących własność Gminy Miasto Chełmża (zwanej dalej „gminą”) w okresie od 01.01.2009 do 23.08.2011 r.

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole podpisanym 23.08.2011 r., Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Spółki w zakresie objętym kontrolą, pomimo stwierdzonych uchybień.

Ocenę pozytywną uzasadnia w szczególności:

- podpisywanie umów najmu lokali użytkowych w sposób zapewniający interes prawny i ekonomiczny gminy,
- podejmowane działań windykacyjnych w przypadku pojawiających się opóźnień w płatnościach za użytkowane lokale.

1. W okresie objętym badaniem Spółka dysponowała 26 umowami na najem lokali użytkowych, w tym 10 umowami zawartymi na preferencyjnych warunkach. Badaniem objęto 7 umów podpisanych na warunkach ogólnych (po przeprowadzonym przetargu) oraz 3 umowy na warunkach preferencyjnych. Łączny czynsz miesięczny dla 26 umów wyniósł 29.794 zł, a dla 7 ww. umów 14.490 zł. W umowach podpisanych na zasadach ogólnych zawarto zapisy zabezpieczające interes prawny i ekonomiczny gminy. I tak: w umowach tych znajdują się zapisy dotyczące: obowiązku złożenia kaucji i uzyskania zgody na podnajem, możliwości trzymiesięcznego wypowiedzenia umowy oraz wymogu prowadzenia zadeklarowanej wcześniej działalności, a także prawa do automatycznej waloryzacji przez Spółkę stawek za czynsz na dzień 1 marca każdego roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok.

Wszystkie 3 badane umowy podpisane na preferencyjnych warunkach uwzględniały interes społeczny gminy i jednocześnie zapewniały możliwość otrzymywania przychodów, umożliwiających pokrycie kosztów eksploatacji lokali użytkowych.

2. Ustalono, że na 30.04.2011 r. stan zadłużenia najemców lokali użytkowych gminy wyniósł 19.654 zł. Spółka podejmowała szereg działań windykacyjnych takich jak: upomnienia, monity, wpisy do Krajowego Rejestru Dłużników, wypowiedzenie umowy najmu, pokrycie należności z posiadanej kaucji. Powyższe działania umożliwiły odzyskanie na dzień 02.08.2011 r. kwoty 7.099 zł i tym samym zmniejszenie stanu zadłużenia do kwoty 12.555 zł.

3. Stwierdzono uchybienia przy zawieraniu kolejnych umów na wynajem lokali użytkowych, związane z procedurą przetargową. I tak w odniesieniu do 7 badanych umów w przypadku jednej umowy ogłoszenie o przetargu zostało upublicznione 18.06.2010 r. z informacją o planowanym przetargu na 14.07.2010 r. Okres pomiędzy planowaną datą przetargu, a datą umieszczenia ogłoszenia wyniósł 26 dni. Powyższe było niezgodne z pkt 4 Regulaminu przetargu na wynajem lokali użytkowych w trybie przetargu ustnego nieograniczonego zatwierdzonego Zarządzeniem nr 113/GKM/08 Burmistrza Miasta Chełmży z dnia 21 lipca 2008 r. W pkt 4. regulaminu podano, że ogłoszenie przetargowe podaje się do publicznej wiadomości co najmniej na 30 dni przed terminem przetargu.

Kolejne uchybienie dotyczyło 3 przypadków związanych z procedurą przetargową, gdzie ogłoszenia o przetargach, będące jednocześnie wykazami nieruchomości przeznaczonymi do najmu, o których mowa w art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami¹ były wywieszane krócej niż 21 dni, co było niezgodne z art. 35 ust. 1 tej ustawy. Osobą odpowiedzialną za powyższe nieprawidłowości była [...] ² - Kierownik Działu Zarządzania Nieruchomościami.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o wprowadzenie przez Zarząd Spółki dodatkowych procedur kontrolnych mających na celu przestrzeganie wymaganych przepisami prawa i regulaminem wewnętrznym terminów dotyczących upubliczniania ogłoszeń o planowanych przetargach na wynajem lokali użytkowych.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezesa w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosku lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Prezesowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Bydgoszczy umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosku zawartego w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

¹ Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm.

² Pouczenie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. Nr 112, poz. 1198 ze zm.)- odmowa udostępnienia ze względu na prywatność osoby fizycznej-NIK