



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Opolu**

Opole, dnia 25 stycznia 2010 r.

**Szanowny Pan
Arnold Hinder
Burmistrz Białej**

S/09/015
LOP- 4112-15-01/2009

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej ustawą o *NIK*, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Opolu przeprowadziła w Urzędzie Miejskim w Białej, zwanym dalej Urzędem, kontrolę gospodarowania lokalami użytkowymi w latach 2007-2009 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 29 grudnia 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 60 ust. 1 i 2 ustawy o *NIK*, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Urzędu w zakresie spraw objętych kontrolą, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

Powyższą ocenę ogólną uzasadniają następujące ustalenia kontroli i wynikające z nich oceny częściowe.

1. Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia, mając na względzie kryterium rzetelności i gospodarności, sprzedaż z gminnego zasobu 6 z 70 lokali użytkowych o powierzchni 245,75 m² za 237 820,17 zł .

Na podstawie dokumentacji finansowo-księgowej i książek obiektów ustalono, że na koniec 30 czerwca 2009 r. na komunalny zasób użytkowy Gminy Biała składało się 186 obiektów użytkowych o łącznej powierzchni 13 644,51 m², w tym: 64 lokale użytkowe, 78 garaży oraz 44 inne budynki (magazynowe, gospodarcze, szkolne, remizy strażackie, szatnie sportowe).

Sprzedaż jednego lokalu użytkowego nastąpiła po przeprowadzeniu przetargu ograniczonego, a pozostałych pięciu w drodze bezprzetargowej, na rzecz ich dotychczasowych najemców, z zachowaniem zasad i procedur określonych w art. 34 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*² oraz uchwały Rady Miejskiej w Białej Nr XI/133/07 z dnia 26 października 2007 r. w sprawie *zasad nabywania zbywania, obciążania nieruchomości gruntowych i ich wydzierżawiania lub najmu na czas dłuższy niż 3 lata*.

Wymienione lokale sprzedane zostały, po uprzednim podaniu do publicznej wiadomości ich wykazów. Sprzedaży 5 lokali dokonano za cenę określoną przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych, zaś za lokal sprzedany w przetargu ograniczonym uzyskano cenę wyższą od określonej w operacie o kwotę postąpienia, tj. 430,00 zł.

Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych za wynajmowanie lokali użytkowych, powyżej dwóch miesięcy na koniec 2008 r. posiadał jeden najemca w kwocie - 3 013 zł, a na koniec I półrocza 2009 r. czterech najemców, w kwocie łącznej - 5 243 zł. W wyniku skutecznych działań windykacyjnych Urzędu ww. dłużnicy uregulowali całość tych należności czynszowych wraz z odsetkami w III kwartale 2009 r.

Jednocześnie ustalono, że na koniec czerwca 2009 r. w Gminie było niezagospodarowanych, 6 lokali użytkowych i 12 garaży komunalnych. Nieruchomości te, jak wynika z książek obiektów były w złym stanie technicznym, co w sposób istotny ograniczało możliwości ich zagospodarowania.

2. NIK ocenia negatywnie, mając na uwadze kryterium rzetelności, prowadzenie ewidencji nieruchomości gminnych o charakterze użytkowym.

Ustalono, że w ewidencji prowadzonej do końca I kwartału 2009 r., w wersji papierowej nie wyszczególniono wszystkich lokali i powierzchni nieruchomości o charakterze użytkowym

² Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

wchodzących w skład zasobu, w tym wynajmowanych i niezagospodarowanych oraz danych o ich stanie technicznym. Wprawdzie od kwietnia 2009 r. Gmina zaprowadziła ewidencję nieruchomości gminnych w wersji elektronicznej, w oparciu o program „Mienie” wersja 2.0, jednak dopiero w sierpniu 2009 r. rozpoczęto wprowadzanie danych ewidencyjnych o tych nieruchomościach z ksiąg wieczystych. Do dnia kontroli NIK zaewidencjonowano dane o budynkach będących własnością Gminy w mieście Biała, jednakże nie zostały wprowadzone dane o budynkach położonych na terenach wiejskich. Wg wyjaśnienia Burmistrza ewidencja o ww. dane zostanie uzupełniona w pierwszym kwartale 2010 r.

3. NIK ocenia negatywnie, z uwzględnieniem kryterium legalności, brak opracowania kompleksowego i docelowego programu zagospodarowania nieruchomości użytkowych będących w zasobie Gminy oraz prognozy aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego

3.1. W wyniku kontroli ustalono, że Gmina nie określiła, które lokale użytkowe powinny zostać w zasobie nieruchomości, na jakie cele i w jaki sposób będą wykorzystywane, jakie będą formy sprawowania nad nimi zarządu, które z nich są dla gminy zbędne, a które (kiedy) zostaną wyremontowane, wyburzone bądź wymagają zabezpieczenia przed uszkodzeniem i zniszczeniem.

Skutkiem powyższego, gospodarowanie komunalnym zasobem lokali użytkowych miało charakter doraźny i polegało głównie na rozwiązywaniu najpilniejszych problemów związanych z ich użytkowaniem np.: zabezpieczaniem należności za korzystanie z ww. lokali oraz prowadzeniem windykacji tych należności.

3.2. Ustalono, że plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2008–2010 wprowadzony w życie zarządzeniem Burmistrza (Nr Or 0151-224/2008) z dnia 22 stycznia 2008 r. nie zawierał elementów wymienionych w art. 23 ust. 1 d pkt 2 lit. d i pkt. 3 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, tj. prognozy dot. aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i programu zagospodarowania nieruchomości zasobu. Według art. 25 ust.1 i 2 ww. ustawy gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz w zakresie wynikającym z art.25 ust. 2 ustawy

Odstąpienie od aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste Burmistrz wyjaśnił koniecznością poniesienia niewspółmiernych kosztów na ten cel w porównaniu do spodziewanych wpływów z tego tytułu, bowiem ustalone prawo wieczystego użytkowania stanowi w Gminie bardzo znikomy udział procentowy. Wymieniona w wyjaśnieniu przyczyna nie może usprawiedliwiać nieprzestrzegania prawa.

4. NIK ocenia negatywnie, mając na uwadze kryterium legalności, powierzenie zarządzania i administrowania gminnym zasobem użytkowym, w tym wykonywania czynności związanych z wynajmowaniem nieruchomości wchodzących w skład zasobu Spółce z o.o. „Wodociągi i Kanalizacja” w Białej.

W toku kontroli stwierdzono, że Gmina (reprezentowana przez Burmistrza) zawarła 28 lipca 2006 r. ze ww. spółką (reprezentowaną przez Prezesa Zarządu) umowę zarządzania i administrowania budynkami, lokalami mieszkalnymi, lokalami użytkowymi (34/2006), będącymi własnością gminy Biała do 30 lipca 2007 r. Następnie zawarte zostały dwie kolejne umowy do 17 sierpnia 2007 (47/2007) oraz (50/2007) do 31 grudnia 2007 r. Działanie takie było niezgodne z art. 25 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiącym, że gospodarujący gminnym zasobem nieruchomości nie może powierzyć zarządcy nieruchomości wynajmowania nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminy.

Burmistrz uzasadniał upoważnienie zarządcy do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w imieniu gminy, niezbędnością prawidłowego wykonywania warunków umowy o zarządzanie.

5. NIK ocenia pozytywnie, uwzględniając kryterium rzetelności sposób ewidencjonowania i załatwienia skarg związanych z gospodarowaniem komunalnym mieniem użytkowym.

W badanym okresie zarejestrowano skargi 2 osób (mieszkańców gminy) na zasadność wynajmu lokalu użytkowego osobie prywatnej oraz odmowy sprzedaży takiego lokalu wykorzystywanego w dalszym ciągu na prowadzenie działalności handlowej. Z ustaleń kontroli wynika, że przy załatwianiu tych skarg Urząd przestrzegał zasad określonych w art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego*³. Strony były informowane na bieżąco o prowadzonych czynnościach wyjaśniających. Skargi uznano za bezzasadne, a działania Burmistrza legalne w świetle obowiązujących przepisów prawnych w zakresie wynajmowania i sprzedaży tych nieruchomości.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1) uzupełnienie i prowadzenie ewidencji lokali użytkowych zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami;**
- 2) opracowanie kompleksowego i docelowego programu zagospodarowania nieruchomości użytkowych zasobu gminy.**

³ Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.

3) przestrzeganie zasady niepowierzenia zarządcy nieruchomości wynajmowania nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminy.

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

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Burmistrzowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Opolu umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

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