



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Poznaniu

LPO – 4101-40-12/2012
P/12/163

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/12/163 – Gospodarowanie komunalnymi obiektami i lokalami o przeznaczeniu użytkowym, w miastach województwa wielkopolskiego.
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu
Kontroler	Jacek Młynarczyk główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 85235 z 17 stycznia 2013 r.
Jednostka kontrolowana	Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim, ul. Kościuszki 14, 63-400 Ostrów Wielkopolski („Spółka”).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Piotr Trybek, Prezes Zarządu.

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Uzasadnienie
oceny ogólnej

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie¹, zarządzanie przez Spółkę komunalnymi obiektami i lokalami o przeznaczeniu użytkowym, w latach 2009-2012.

Formułując ww. ocenę, NIK uwzględniła prawidłowe wykonywanie zadań nałożonych na Spółkę w umowach o zarządzanie nieruchomościami, wykonywanie zadań zarządcy nieruchomości przez pracowników posiadających odpowiednie licencje zawodowe i aktualne polisy obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego dla zarządzanych budynków i przeprowadzenie ich przeglądów okresowych przez osoby do tego upoważnione, zrealizowanie wniosków pokontrolnych skierowanych do Spółki po kontroli NIK z 2008 r. w zakresie gospodarowania lokalami użytkowymi w latach 2006-2008 (I kwartał).

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Realizacja zadań nałożonych na zarządcę gminnego zasobu nieruchomości użytkowych

Opis stanu
faktycznego

1.1. Na mocy umów z 30 grudnia 2008 r., 27 lutego 2009 r., 30 grudnia 2009 r., 30 grudnia 2010 r. oraz z 27 grudnia 2011 r., Gmina Miasto Ostrów Wielkopolski („Miasto”) powierzyła Spółce zarządzanie zabudowanymi nieruchomościami będącymi własnością Miasta, w tym lokalami użytkowymi znajdującymi się w budynkach komunalnych.

Do zadań Spółki należało m.in. prowadzenie wykazu lokali i ich najemców, naliczanie i pobieranie od najemców lokali użytkowych należności z tytułu czynszu oraz innych przychodów z tytułu korzystania z nieruchomości, comiesięczne wystawianie i doręczanie faktur z tytułu opłat czynszowych, przygotowanie Gminie dokumentacji niezbędnej do podjęcia windykacji sądowej. Ponadto, Spółka była

¹ Najwyższa Izba Kontroli w ocenie ogólnej i przy ocenach częściowych stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna

zobowiązana do zabezpieczania wolnych lokali przed zniszczeniem, dokonywania kontroli technicznych i przeglądów okresowych budynków, a także prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego.

(dowód: akta kontroli str. 4-38)

1.2. Na 31 grudnia 2012 r. Spółka zarządzała 17 lokalami użytkowymi o powierzchni 1,8 tys. m². W toku kontroli nie stwierdzono przypadku bezumownego zarządzania przez Spółkę budynkami lub lokalami użytkowymi Miasta.

(dowód: akta kontroli str. 4-38)

1.3. Zgodnie z art. 184 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami² („ustawa o gospodarce nieruchomościami”), do wykonywania czynności z zakresu zarządzania nieruchomościami Spółka, w latach 2009-2012, zatrudniała łącznie czterech licencjonowanych zarządców nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 4-30, 31-39)

Spółka, jak również zatrudniony przez Spółkę zarządca nieruchomości posiadali dowody zawarcia umowy obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządcy, co było zgodne z art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str. 31-39), 40-45, 46-48)

1.4. Spółka terminowo przekazywała Miastu miesięczne zestawienia i rejestry prowadzone na potrzeby dokonywanych rozliczeń z podatku od towarów i usług, kwartalne zestawienia przypisanych należności z tytułu najmu lokali użytkowych (z podziałem na należności wymagalne i niewymagalne), sprawozdania z wykonania prac remontowych w budynkach komunalnych³. Spółka nie wynajmowała, nie wydierżawiała i nie użyczała lokali użytkowych będących własnością Miasta. Spółka terminowo i w prawidłowej wysokości, przekazywała na rachunek bankowy Miasta czynsze pobrane od najemców komunalnych lokali użytkowych.

Na podstawie badania dokumentacji najemcy lokalu użytkowego przy ul. Asnyka 4 w Ostrowie Wielkopolskim stwierdzono, że Spółka prawidłowo ustalała wysokość czynszu, uwzględniając okresową waloryzację stawki czynszu w wysokości określonej w umowie najmu.

(dowód: akta kontroli str. 4-5, 49-56, 49-50, 57-76-96, 6-31, 97-114, 69-75)

1.5. Spółka podawała do publicznej wiadomości informacje o wolnych lokalach użytkowych Miasta, przeznaczonych do oddania w najem, zamieszczając je w siedzibie Spółki i na jej stronie internetowej, a także w witrynach wolnych lokali użytkowych.

(dowód: akta kontroli str. 4-5, 49-56, 49-50, 57-76-96, 6-31, 97-114, 69-75)

1.6. Spółka prawidłowo prowadziła działania windykacyjne w zakresie określonym umowami o zarządzanie. Badanie dokumentacji pięciu najemców zalegających z zapłatą należności czynszowych od 2009 r.⁴ wykazało, że: do wszystkich najemców Spółka wystosowała wezwania do zapłaty należności i przekazała do Urzędu w dniach 29 lipca 2011 r.; 8 maja 2012 r. i 29 września 2012 r. dokumentację niezbędną do wszczęcia postępowania sądowego o zapłatę zaległych należności. Nie stwierdzono przypadków przedawnienia należności Miasta z tyt. opłat czynszowych za najem komunalnych lokali zarządzanych przez Spółkę.

(dowód: akta kontroli str. 115-145)

² Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651, ze zm.

³ Obowiązki wynikające z umów o zarządzanie nieruchomościami.

⁴ Wynoszących według stanu na 31 grudnia 2012 r. – 381 357,60 zł.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, realizację zadań nałożonych na Spółkę wynikających z zawartej umowy o zarządzanie nieruchomościami Miasta.

2. Stan techniczny niewykorzystanych gminnych obiektów i lokali o przeznaczeniu użytkowym oraz realizacja zadań zarządcy nieruchomości wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane

Opis stanu faktycznego

2.1. Według stanu na 31 grudnia 2012 r., sześć lokali użytkowych zarządzanych przez Spółkę było niewykorzystywanych przez okres dłuższy niż 6 miesięcy. Lokale te były w stanie technicznym, który umożliwiał ich użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem.

W wyniku oględzin pięciu wolnych lokali użytkowych⁵ stwierdzono, że w oknach wystawowych i na drzwiach lokali zamieszczono informacje o możliwości wynajęcia lokalu. Lokale zostały zabezpieczone przed zniszczeniem lub dewastacją i były wyposażone w wewnętrzne instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną. Lokale nie posiadały instalacji centralnego ogrzewania.

W lokalach handlowych ściany i sufity wymagały odnowienia. Stwierdzono przypadki wystających przewodów elektrycznych z puszek elektrycznych (przewody nie były zabezpieczone, ale nie znajdowały się pod napięciem). Powłoki ścian pomieszczeń pomocniczych (ciągi komunikacyjne, piwnice, pomieszczenia sanitarne) zawierały znaczne ubytki farb i gładzi oraz były zabrudzone. W toku oględzin stwierdzono ponadto, że korytarz i schody do piwnicy jednego lokalu użytkowego oraz piwnica trzeciego lokalu użytkowego były nieuporządkowane (znajdowały się w nich rzeczy i przedmioty utrudniające ich użytkowanie). W trakcie kontroli NIK, ww. pomieszczenia, ciągi komunikacyjne oraz piwnice zostały uporządkowane.

(dowód: akta kontroli str. 146-155)

W złożonych w toku kontroli wyjaśnieniach Prezes Zarządu podał, że zwolnione lokale użytkowe nie są zasilane energią elektryczną z powodu rozwiązania umów o dostawę energii przez poprzednich najemców. W chwili podpisania umowy najmu, najemca otrzymuje protokół przeglądu instalacji elektrycznej z informacją o możliwości bezpłatnego podłączenia lokalu i montażu układu pomiarowo-rozliczeniowego. Zwolnione lokale użytkowe nie są natychmiast remontowane ze względu na racjonalne, efektywne wydatkowanie środków publicznych. Natychmiastowe – generalne wykonywanie remontów pustych lokali użytkowych, w ocenie Prezesa Zarządu, skutkowałoby ponownym wykonaniem remontu lokali ze względu na dostosowanie kolorystyki i układu pomieszczeń do potrzeb nowych najemców. Według wyjaśnień Prezesa Zarządu, część potencjalnych najemców wykonuje prace adaptacyjne na potrzeby prowadzonej działalności we własnym zakresie.

(dowód: akta kontroli str. 146-152, 153-155, 183-186, 187-188, 190-238)

2.2. Z ustaleń kontroli wynika, że dla pięciu budynków komunalnych, w których znajdowały się komunalne lokale użytkowe, zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁶, Spółka prowadziła książki obiektu budowlanego. Budynki te w latach 2009-2012 zostały poddawane okresowym kontrolom stanu technicznego budynków i znajdujących się w nich instalacji, o których mowa w art.

⁵ Jeden lokal został oddany w najem w 2013 r.

⁶ Dz. U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623, ze zm.

62 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 Prawa budowlanego. Kontrole te były przeprowadzone przez osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności.

Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych wykonały osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia, wydane na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci⁷.

Kontrole przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych prowadziły osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiarskim.

(dowód: akta kontroli str. 146-152, 153-155, 183-186, 187-188)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie realizację zadań mających na celu zapewnienie prawidłowego stanu technicznego miejskich obiektów i lokali o przeznaczeniu użytkowym.

3. Realizacja wniosków pokontrolnych

Opis stanu faktycznego

W wystąpieniu pokontrolnym skierowanym do Spółki 5 sierpnia 2008 r., w związku z wynikami kontroli w zakresie gospodarowania lokalami użytkowymi w latach 2006-2008 (I kwartał), NIK wniosła o:

- podjęcie działań mających na celu doprowadzenie do zgodności sposobu sprawowania przez Spółkę zarządu mieniem komunalnym z obowiązującymi przepisami (m.in. w zakresie przekazywania wpływów z czynszów do budżetu Miasta, przestrzegania ustawowych ograniczeń dotyczących wynajmowania mienia Miasta i dochodzenia należności Miasta na drodze sądowej),
- wyegzekwowanie od właściciela budynku przy ul. Rejtana 54 książki obiektu budowlanego.

Spółka, zgodnie z zawartymi umowami o zarządzanie, terminowo przekazywała Miastu wpływy z najmu lokali użytkowych. Spółka w latach 2009-2012 nie wynajmowała lokali będących własnością Miasta zarządzanych przez Spółkę oraz nie występowała do Sądu w sprawach dot. zarządzanych lokali. Ustalono, że Spółka dysponowała książką obiektu budowlanego dla budynku położonego przy ul. Rejtana 54.

(dowód: akta kontroli str. 158-161, 166-168, 239-243, 244-256-287)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie realizację przez Spółkę wniosków pokontrolnych z kontroli NIK w zakresie gospodarowania lokalami użytkowymi w latach 2006-2008 (I kwartał).

IV. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

⁷ Dz. U. nr 89, poz. 828, ze zm.

Zgodnie z art. 54 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli⁸, kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Poznaniu.

Poznań, dnia **12** kwietnia 2013 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu

Kontroler

Dyrektor

Jacek Młynarczyk
główny specjalista kontroli państwowej

z up. Krzysztof Matuszek
Wicedyrektor

⁸ Dz. U. z 2012 r., poz. 82, ze zm.