



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Poznaniu

LPO – 4101-40-16/2012
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	Piotr Kręt, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 85255 z 24 stycznia 2013 r.
Jednostka kontrolowana	Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, ul. Fabryczna 13, 64-200 Wolsztyn („Zakład” lub ZGM”).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Józef Paluch, Dyrektor Zakładu.

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości¹, gospodarowanie przez Zakład, komunalnymi lokalami użytkowymi w latach 2009-2012.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Formułując powyższą ocenę NIK uwzględniła prawidłowe wykonywanie zadań w zakresie gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi, w tym prowadzenie ewidencji zarządzanych lokali, przeprowadzenie w wymaganym terminie inwentaryzacji nieruchomości, realizację skutecznych działań windykacyjnych wobec najemców lokali.

Stwierdzone nieprawidłowości polegały na nieprzeprowadzaniu wszystkich kontroli okresowych w budynkach znajdujących się w zasobie komunalnym, a także nierzetelnym prowadzeniu ksiąg obiektu budowlanego.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Realizacja zadań nałożonych na podmiot zarządzający gminnym zasobem nieruchomości użytkowych

Opis stanu faktycznego

1.1. Zakład został utworzony z dniem 1 lipca 1998 r. na mocy uchwały² Rady Miejskiej w Wolsztynie („Rada”) z 26 marca 1998 r.

Do zadań Zakładu, zgodnie ze statutem nadanym uchwałą Rady należało prowadzenie całokształtu zagadnień związanych z administrowaniem budynkami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Wolsztyn („Gmina”). W szczególności do zadań Zakładu należało: sprawowanie nadzoru i opieki nad stanem technicznym budynków, organizacja i wykonanie wszelkich robót

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

² Uchwała nr XLII/378/98.

konserwacyjno-remontowych budynków oraz koniecznych inwestycji, kontrola prawidłowości użytkowania pomieszczeń użytkowych, coroczne przygotowywanie i przedkładanie Burmistrzowi Wolsztyna propozycji wysokości czynszów za najem lokali użytkowych administrowanych przez Zakład. Źródłem finansowania ZGM były dotacje z budżetu gminy, dochody własne, a także wpływy związane ze świadczonymi usługami związanymi z administrowaniem nieruchomości, w zakresie obejmującym najem i dzierżawę składników majątkowych Gminy.

(dowód: akta kontroli str. 71-80)

1.2. Zakład gospodarował środkami trwałymi, przekazanymi mu na skutek przekształcenia Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wolsztynie, które obejmowały m.in. 132 budynki mieszkalne oraz 102 budynki gospodarcze.

(dowód: akta kontroli str. 11-15)

1.3. Dyrektor ZGM został upoważniony przez Burmistrza Wolsztyna³ m.in.: do składania oświadczeń woli we wszystkich sprawach dotyczących statutowej działalności Zakładu, dysponowania środkami finansowymi zgodnie z ich przeznaczeniem, występowania w imieniu Gminy w sprawach związanych z działalnością statutową Zakładu przed sądami powszechnymi.

(dowód: akta kontroli str. 3-4)

1.4. Zakład prowadził ewidencję środków trwałych obejmującą m.in. budynki komunalne i lokale mieszkalne. Ponadto Zakład prowadził ewidencję analityczną administrowanych budynków i lokali pozwalającą na przegląd danych dot. budynków i lokali w zakresie ich funkcji (mieszkalnej lub użytkowej), powierzchni, najemców lokali (w tym informacji dotyczących wymiaru opłat, stanu należności).

(dowód: akta kontroli str. 145-153, 307-308)

1.5. Według stanu na koniec 2012 r. Zakład gospodarował 29 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni użytkowej 1.7 tys. m² (oddanymi w najem na działalność handlową), a także 9 garażami (138 m²) i jednym pomieszczeniem w oficynie budynku (30 m²).

Według stanu na dzień prowadzenia kontroli NIK, wszystkie wolne lokale użytkowe znajdujące się w dobrym stanie technicznym, były zagospodarowane.

Na koniec poszczególnych lat objętych kontrolą niewykorzystane przez okres co najmniej dwóch miesięcy pozostawały: 1 lokal użytkowy w 2009 r. oraz dwa lokale w latach 2010-2012. Powodem niewykorzystywania powyższych obiektów był okresowy brak chętnych na ich wynajem. Spośród ww. lokali, w dobrym stanie technicznym znajdował się jeden lokal w 2009 r. oraz jeden lokal w 2010 r. Pozostałe niezagospodarowane lokale, jeden lokal w 2010 r. oraz dwa lokale w latach 2011-2012, były w złym stanie technicznym uniemożliwiającym ich natychmiastowe zagospodarowanie. Ponadto, jeden garaż, który nie został oddany w najem, w latach 2010 r. i 2012 r. wykorzystywany był przez Zakład jako pomieszczenie magazynowe.

(dowód: akta kontroli str. 5-10, 16-22, 132-139)

1.6. W Zakładzie przestrzegano częstotliwości i terminowości przeprowadzania inwentaryzacji budynków. Stosownie do postanowień art. 26 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 3 ustawy o rachunkowości⁴, inwentaryzację składników majątku trwałego przeprowadzono w 2010 r.

(dowód: akta kontroli str. 154-161)

³ Zarządzeniem nr 641/2010 z dnia 31 grudnia 2010 r.

⁴ Dz. U. z 2013 r., poz. 330.

1.7. W zakładzie w latach 2009-2010 zatrudniano dwie osoby, a od roku 2011 trzy osoby, posiadające licencję zarządcy nieruchomości. Zakład zatrudniał również osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiednich specjalności, a także osoby posiadające świadectwa kwalifikacji w zakresie dozoru i eksploatacji urządzeń, instalacji i sieci elektroenergetycznych i gazowych.

(dowód: akta kontroli str.172-195)

1.8 W wyniku badania wybranych ośmiu umów najmu lokali użytkowych zawartych w latach 2009-2012 stwierdzono, że:

- umowy zawierał w imieniu Gminy Dyrektor Zakładu, działający w granicach pełnomocnictw udzielonych mu przez Burmistrza Wolsztyna,
- umowy zawarto z najemcami wyłonionymi w trybie przetargów przeprowadzonych przez Urząd Miejski w Wolsztynie (integralną część umowy stanowił protokół i regulamin przetargu),
- umowy prawidłowo regulowały obowiązki stron umowy i zabezpieczały interes wynajmującego. W umowach zawarto postanowienia m.in. o corocznej waloryzacji stawek czynszu, a także o przypadkach rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

(dowód: akta kontroli str. 201-216)

1.9. W latach 2009-2012, Zakład uzyskał z tytułu oddania w najem komunalnych lokali użytkowych odpowiednio 437,9 tys. zł, 425,2 tys. zł, 440,7 tys. zł i 436,6 tys. zł

(dowód: akta kontroli str. 228-238, 443-446)

1.10. Realizując obowiązek określony w statucie, Dyrektor Zakładu corocznie przedstawiał Burmistrzowi projekt zarządzenia, określający wzrost miesięcznych stawek minimalnych czynszu za najem komunalnych lokali użytkowych. Proponowane przez Dyrektora stawki stanowiły podstawę do wydania przez Burmistrza zarządzenia w sprawie stawek minimalnych mających zastosowanie do nowo zawieranych umów.

(dowód: akta kontroli str. 224-227, 316-330)

1.11. Zarządzeniem z 25 października 2010 r.⁵ Dyrektor określił sposoby prowadzenia windykacji należności Zakładu z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Zgodnie z tym zarządzeniem monitoring stanów finansowych na kontach rozliczeniowych winien być prowadzony poprzez: bieżące księgowanie wpłat dokonywanych przez najemców zgodnie z deklarowanym celem wpłaty, comiesięczny wydruk zestawień wszystkich kont rozrachunkowych, przekazanie przez pracownika dyrektorowi ustnych informacji opisowych do miesięcznych zestawień kont. W zarządzeniu tym podano również procedurę prowadzenia windykacji w wyniku wystąpienia zobowiązania na koncie rozliczeniowym z najemcą.

(dowód: akta kontroli str.199-200)

1.12. Należności wymagalne Zakładu z tytułu oddania w najem lokali użytkowych wyniosły na koniec poszczególnych lat: 81,4 tys. zł w 2009 r., 87,4 tys. zł w 2010 r., 92,9 tys. zł 2011 r. i 96,9 tys. zł na koniec 2012 r.

(dowód: akta kontroli str. 248)

Według stanu na dzień rozpoczęcia kontroli NIK, należności wymagalne wynosiły 91,6 tys. zł i dotyczyły trzech najemców. W dwóch przypadkach, z najemcami zawarto ugody, na mocy których rozłożono na raty należności na kwotę 76,8 tys. zł i 6,5 tys. zł. W przypadku trzeciego dłużnika, Zakład uzyskał sądowy nakaz zapłaty i skierował do właściwego organu wnioski o wszczęcie egzekucji.

(dowód: akta kontroli str. 243-259)

⁵ Nr 6/X/2010.

Z ustaleń kontroli wynika, że Zakład na bieżąco kontrolował terminowość dokonywanych wpłat należności. Do najemców zalegających z zapłatą opłat czynszowych wysyłano upomnienia. Prawidłowo naliczono odsetki od nieterminowych wpłat.

(dowód: akta kontroli str. 309-315)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym obszarze.

2. Realizacja zadań zarządcy nieruchomości wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane

Opis stanu faktycznego

2.1. Zarząd w latach 2009-2012 sporządzał plany remontów budynków komunalnych, w których znajdowały się lokale użytkowe.

(dowód: akta kontroli str. 139-144, 162-171)

2.2. Z ustaleń kontroli wynika, że dla pięciu wybranych budynków komunalnych, zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁶, Zakład prowadził książki obiektu budowlanego („książki obiektu budowlanego” lub „KOB”).

(dowód: akta kontroli str. 331-334, 341-436)

Ustalono
nieprawidłowości

1. Badanie pięciu książek obiektu budowlanego założonych w 2001 r. wykazało, że książki te prowadzone były nierzetelnie i niezgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 października 1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁷. W żadnej książce obiektu budowlanego nie zamieszczono informacji dotyczących zakończenia budowy, sporządzenia protokołu odbioru obiektu lub daty pozwolenia na użytkowanie (tablica nr 3 – załącznika do rozporządzenia). W żadnej KOB nie zamieszczono wykazu dokumentacji technicznej ww. budynków mimo, że Zakład taką dokumentację posiadał (§ 5 pkt 2 rozporządzenia). W kontrolowanych książkach brak było na planie sytuacyjnym zaznaczonych przyłączy budynku do sieci uzbrojenia terenu (§ 5 pkt 3 rozporządzenia). Wpisy dotyczące kontroli okresowych nie obejmowały wszystkich zaleceń i uwag wynikających z przeprowadzonych kontroli okresowych, a jedynie informację o tym co było przedmiotem badania. Wystąpiły również braki danych identyfikujących osobę która dokument wystawiła (§ 6 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia). We wszystkich KOB brak było wpisu daty wykonania robót zaleconych w wyniku kontroli okresowej (tablica nr 4 i 5 załącznika do rozporządzenia).

Do książek obiektu budowlanego nie dołączono protokołów robót remontowych (tablica nr 8 załącznika do rozporządzenia). Informacje z przeprowadzonych robót remontowych znajdowały się w kartotece poszczególnych budynków, a protokoły przechowywano w archiwum działu technicznego.

(dowód: akta kontroli str. 331-334, 341-436)

W złożonych w toku kontroli wyjaśnieniach Dyrektor Zakładu poinformował NIK, że wykazane w trakcie kontroli nieprawidłowości w prowadzeniu książek obiektu budowlanego będą podstawą do wprowadzenia w Zakładzie regulacji wewnętrznych zapewniających prawidłowe prowadzenie ww. dokumentacji.

(dowód: akta kontroli str. 335-340)

2. Z ustaleń kontroli wynika, że wbrew art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, w żadnym z pięciu budynków, Zakład od 2001 r. nie przeprowadzał kontroli

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

⁷ Dz. U. z 1998 r. nr 135, poz. 882 – zgodnie z § 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. nr 120, poz. 1134), książki prowadzone przed dniem 11 lipca 2003 r. prowadzi się na zasadach dotychczasowych do wypełnienia tomu.

okresowej wykonywanej, co najmniej raz na 5 lat, obejmującej badanie instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji.

(dowód: akta kontroli str. 331-334, 341-436)

W wyjaśnieniach Dyrektor ZGM podał, że w latach 2000-2012 przeprowadzane pomiary nie objęły wszystkich budynków. Ze względów ekonomicznych w pierwszej kolejności do wykonania pomiarów elektroenergetycznych wskazywane były budynki podwyższonego ryzyka.

(dowód: akta kontroli str. 335-340)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie⁸ mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym obszarze.

IV. Wniosek

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli⁹, wnosi o rzetelne wykonywanie obowiązków wynikających z Prawa budowlanego w zakresie prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego i przeprowadzania przeglądów okresowych budynków komunalnych.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK, 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.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosku

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK, proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku pokontrolnego oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

⁹ Dz. U. z 2012 r., poz. 82, ze zm.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Poznań, dnia **12** kwietnia 2013 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu

Kontroler

Dyrektor

Piotr Kręt
starszy inspektor kontroli państwowej

z up. Krzysztof Matuszek
Wicedyrektor