



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

LPO – 4101-40-17/2012
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
Kontrolerzy	1. Artur Piglas, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr 85257 z 29 stycznia 2013 r. 2. Mirosław Babkiewicz, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 85280 z 11 marca 2013 r.
Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Gnieźnie, ul. Lecha 6, 62-200 Gniezno, (dalej „Urząd”)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Jacek Kowalski, Prezydent Miasta Gniezna (dalej „Prezydent”)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna	Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości ¹ , działalność Urzędu w zakresie obejmującym realizację zadań związanych z gospodarowaniem w latach 2009-2012, obiektami i lokalami o przeznaczeniu użytkowym.
Uzasadnienie oceny ogólnej	Formułując ww. ocenę, NIK uwzględniła prawidłowe prowadzenie ewidencji gminnego zasobu nieruchomości, prawidłowe powierzenie realizacji zadań związanych z gospodarowaniem i zarządzaniem lokalami użytkowymi jednostkom miejskim, stosowanie prawidłowych procedur przy sprzedaży i oddawaniu w dzierżawę nieruchomości gminnych, realizację pięciu z siedmiu wniosków pokontrolnych NIK z kontroli gospodarowania lokalami użytkowymi za lata 2006-2008. Nieprawidłowości polegały na nierzetelnym wykazywaniu w księgach rachunkowych Urzędu danych o stanie budynków komunalnych Miasta Gniezna (zagadnienie objęte wnioskiem pokontrolnym z 2008 r.). Ponadto stwierdzono, że Urząd nie przekazał nabywcy budynku komunalnego świadectwa charakterystyki energetycznej.

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

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Zasady gospodarowania i sposób ewidencjonowania komunalnego zasobu nieruchomości użytkowych

Opis stanu
faktycznego

1.1. Gospodarowanie i zarządzanie zasobem komunalnym Miasta Gniezna² („Miasto”), na mocy uchwały Rady Miasta Gniezna³ („Rada”) powierzono utworzonemu z dniem 1 stycznia 2010 r., Zarządowi Gospodarowania Lokalami w Gnieźnie, działającemu w formie jednostki budżetowej Miasta („Zarząd lub ZGL”). Przedmiotem działalności Zarządu było gospodarowanie i zarządzanie zasobem komunalnym Miasta Gniezna, będącym do 30 września 2009 r. w ewidencji Urbis Sp. z o.o. („Spółka”) oraz innymi nieruchomościami stanowiącymi współwłasność Miasta⁴. Zarządzanie zasobem komunalnym mogło być wykonywane przez komórki organizacyjne ZGL lub podmioty zatrudniające licencjonowanych zarządców.

(dowód: akta kontroli tom I, str. 9-13)

1.2. Rada, korzystając z uprawnienia wynikającego z art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym⁵ ustaliła szczegółowe zasady gospodarowania lokalami użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu komunalnego Miasta⁶. Zgodnie z tymi zasadami, gospodarowanie lokalami użytkowymi, realizowane od 2010 r. przez Zarząd, polegało na oddawaniu w najem lokali użytkowych najemcom wyłonionym w trybie przetargowym lub w trybie bezprzetargowym. Ustalenie trybu wyboru najemców i stawek najmu (stawek wywoławczych w przypadku trybu przetargowego), a także uprawnienie do zawierania umów najmu przyznano Prezydentowi oraz osobom działającym na podstawie i w granicach udzielonych przez Prezydenta pełnomocnictw (od 2010 r. Dyrektorowi ZGL).

Ponadto, uchwałą z 3 lutego 2006 r. Rada ustaliła zasady oddawania w dzierżawę gruntów stanowiących własność Miasta oraz wysokość minimalnych stawek czynszu za dzierżawę gruntów. Zgodnie z tą uchwałą, Prezydent mógł wydzierżawić grunty na okres dłuższy niż 3 lata na zasadach określonych w uchwale. Prezydent był uprawniony m.in. do wydzierżawienia gruntu w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych dzierżawców.

(dowód: akta kontroli tom I, str. 14-15, 301-305)

1.3. Zarządzeniem z dnia 19 listopada 2012 r. Prezydent ustalił wysokość minimalnych stawek czynszu za dzierżawę gruntów przeznaczonych m.in. na cele prowadzenia działalności handlowej i usługowej, tereny pod garażami, parkingami, placami składowymi i placami manewrowymi, obiektami reklamowymi.

(dowód: akta kontroli tom I, str. 297-300)

1.4. Zarządzeniem z 27 grudnia 2012 r. Prezydent ustalił plan wykorzystania zasobu nieruchomości użytkowych gospodarowanych przez Zarząd, na lata 2013-2015.

(dowód: akta kontroli tom I str. 16)

1.5. W przyjętym przez Radę wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta na lata 2010-2014⁷, nie wyznaczono kierunków

² Gmina miejska o statusie miasta.

³ Uchwała nr XLII/473/2009 z 25 listopada 2009 r. w sprawie utworzenia jednostki Gminy Miasta Gniezno pod nazwą „Zarząd Gospodarowania Lokalami” oraz nadania jej statutu.

⁴ nieruchomości stanowiące: zasób mieszkaniowy, lokale użytkowe w tym garaże, targowiska i hale targowe, nieruchomości gruntowe z ich częściami składowymi i nieruchomości zabudowane.

⁵ Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, ze zm.

⁶ uchwała nr XL/454/2009 z 28 października 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu komunalnego Miasta Gniezna.

⁷ Uchwała nr XLVII/523/2010 z 31 marca 2010 r.

gospodarowania lokalami użytkowymi. Z ww. Programu wynikało, że Miasto zaplanowało finansowanie prac remontowych budynków komunalnych, a także utrzymanie komunalnych lokali mieszkalnych z dochodów uzyskiwanych za najem tych lokali, ale także z najmu lokali użytkowych i dzierżawy straganów targowych.

(dowód: akta kontroli tom I str. 17-35, tom III str. 1-3)

1.6. W latach 2009-2012 Urząd prowadził ewidencję gminnego zasobu nieruchomości, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁸ („ustawa o gospodarce nieruchomościami”), zgodnie z zasadami określonymi w art. 23 ust. 1 c ww. ustawy. Urząd dysponował dostępem do ewidencji gruntów i budynków prowadzonych przez Starostę Gnieźnieńskiego. Porównanie danych dotyczących wybranych pięciu budynków wykazało zgodność tych ewidencji.

(dowód: akta kontroli, tom I str. 149-150)

1.7. Stosownie do art. 267 ust. 1 pkt 3 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych⁹, Prezydent przedstawił Radzie w wymaganym terminie informacje o stanie mienia Miasta, które zawierały dane dotyczące przysługujących Miastu praw własności (m.in. dotyczące budynków mieszkalnych i niemieszkalnych), dane o zmianach w stanie mienia komunalnego i uzyskanych dochodach z tyt. posiadanych praw.

(dowód: akta kontroli, tom I str. 151-171)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość.

Dane dotyczące wartości budynków komunalnych wykazane w księgach rachunkowych Urzędu były nierzetelne i w ocenie NIK, niezgodne ze stanem rzeczywistym. W informacjach o stanie mienia za lata 2010-2011 (sporządzanych na podstawie pisemnych informacji uzyskanych od jednostek organizacyjnych Miasta, w tym ZGL) wykazano wartość budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, zarządzanych przez Spółkę w wys. 71,55 mln zł, podczas gdy odpowiadająca im wartość księgowa według ewidencji środków trwałych prowadzonych przez Urząd wyniosła 73,4 mln zł w 2010 r. i 73,6 mln zł w 2011 r. Zgodności ww. danych nie zapewniły również inwentaryzacje środków trwałych przeprowadzone za rok 2011 i 2012 r.

Po przeprowadzeniu spisu z natury budynków komunalnych według stanu na koniec 2011 r. Zarząd Gospodarowania Lokalami (pismem z 20 kwietnia 2012 r.¹⁰) przekazał do Urzędu informacje o stwierdzonych rozbieżnościach między liczbą budynków komunalnych ujętych w ewidencji środków trwałych Urzędu i stanem rzeczywistym. Uzgodnienia dokonane w 2012 r. pomiędzy Urzędem i Zarządem, a także inwentaryzacja przeprowadzona w 2013 r. doprowadziły do umniejszenia wartości środków trwałych z uwagi na sprzedaż i likwidację pięciu budynków. Z ustaleń kontroli wynika jednak, że w ewidencji środków trwałych Urzędu nadal pozostają budynki, których stan prawny pozostaje niewyjaśniony. Zarząd, nie posiadał danych o trzech budynkach¹¹, a w przypadku jednego budynku, według ZGL, został on całkowicie sprywatyzowany¹². Skutkiem tego, w ramach inwentaryzacji przeprowadzonej według stanu na koniec 2012 r. nie doprowadzono

⁸ Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651, ze zm.

⁹ Dz. U. nr 157, poz. 1240, ze zm.

¹⁰ W terminie uniemożliwiającym wyjaśnienie i rozliczenie w różnic między stanem rzeczywistym, a stanem w księgach rachunkowych 2011 r.

¹¹ dwa budynki położone przy ul. Poznańskiej 16, budynek przy ul. Św. Jana 8.

¹² budynek położony przy ul. Bł. Jolenty 10.

do rozliczenia ww. różnic inwentaryzacyjnych w sposób określony w art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości¹³.

(dowód: akta kontroli tom III, str. 63-65, 72-94, 97-106)

Główny Księgowy Urzędu podał w złożonych wyjaśnieniach, że informację o stwierdzonych różnicach w stanie budynków komunalnych, ZGL przekazał Urzędowi po zakończeniu inwentaryzacji za 2011 r. (23 kwietnia 2012 r.), a Urząd zwrócił się do Zarządu o dostarczenie dokumentów (dowodów), na podstawie których możliwe będzie dokonanie właściwych korekt w księgach rachunkowych. Po 25 maja 2012 r. trwały uzgodnienia telefoniczne pomiędzy Referatem Księgowości Budżetowej Urzędu, a ZGL w ramach których ustalono, że w miarę wyjaśniania i uzyskiwania dokumentów przez ZGL, dotyczących gospodarowanego zasobu komunalnego, będą one sukcesywnie przekazywane do Urzędu (8 lutego 2013 r. ZGL przekazał Urzędowi część dokumentów źródłowych, co umożliwiło dokonanie częściowej korekty wartości środków trwałych).

(dowód: akta kontroli tom III, str. 66-68)

W ocenie NIK, przyczyną ww. rozbieżności było ujęcie, w prowadzonych przez Urząd księgach rachunkowych, środków trwałych na podstawie wykazu budynków przejętych od Urbis Sp. z o.o. w 2009 r., bez przeprowadzenia rzetelnej weryfikacji tych danych.

(dowód: akta kontroli tom I, str. 94-98)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonej nieprawidłowości, działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym obszarze.

2. Powierzenie przez gminę zarządzania komunalnym zasobem użytkowym podmiotowi zarządzającemu nieruchomościami i sprawowanie nadzoru nad procesem zarządzania

Opis stanu faktycznego

2.1. Rada Miasta, uchwałą z 16 września 2009 r. postanowiła o powierzeniu zarządzania gminnym zasobem nieruchomości obejmującym komunalny zasób mieszkaniowy i użytkowy (lokale użytkowe, targowiska i hale targowe) „Urbis” Sp. z o.o., w której Miasto jest jedynym udziałowcem. Przedmiotem działania Spółki, zgodnie z umową Spółki¹⁴ było prowadzenie działalności komunalnej obejmującej m.in. zarząd i utrzymanie budynków komunalnych, administrowanie budynkami i lokalami użytkowymi.

(dowód: akta kontroli tom I str. 80-109, tom III str. 5-40)

2.2. Realizując dyspozycję Rady, umową o zarządzanie nieruchomościami z 29 września 2009 r. Prezydent powierzył Spółce zarządzanie komunalnymi budynkami, lokalami mieszkalnymi i innymi obiektami o przeznaczeniu użytkowym. Do zadań Spółki, należało m.in. zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, obsługi użytkowników i bezpieczeństwa użytkowania, utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz wykonywanie czynności obsługi technicznej. Miasto, od 1 stycznia 2010 r. reprezentowane przez ZGL, zapewniło sobie prawo kontroli Spółki w zakresie realizacji umowy o zarządzanie.

W umowie o zarządzanie, zgodnie z art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazano zarządców nieruchomości odpowiedzialnych

¹³ Dz. U. z 2013 r., poz. 330.

¹⁴ Akt notarialny z 23 czerwca 1997 r.

za realizację umów, numery ich licencji zawodowych oraz oświadczenia o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli tom I str. 67-115)

2.3. W ramach sprawowanego nadzoru nad działalnością Spółki¹⁵, na zlecenie Prezydenta w 2009 r. przeprowadzono audyt Spółki pod względem gospodarności i celowości ponoszonych kosztów w latach 2007-2009. W wyniku tego audytu pozytywnie oceniono uzyskanie przez Spółkę dodatniego wyniku finansowego z badanej działalności oraz negatywnie działania Spółki w zakresie egzekwowania kaucji od najemców i monitoringu należności. Od 2010 r. Spółka zaprzestała realizacji zadań w zakresie gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi (ww. zadania realizował ZGL). W 2012 r. Urząd rozpoczął kontrolę Zarządu w zakresie procedur kontroli oraz celowości zaciągania zobowiązań finansowych (w 2013 r. ww. kontrola została zawieszona w związku z kontrolą NIK).

(dowód: akta kontroli tom III str. 41-50)

2.4. Urząd prowadził rejestr skarg w sposób umożliwiający kontrolę przebiegu i terminów ich załatwiania. W latach 2010-2012 wpłynęła do Urzędu jedna skarga dotycząca wykonywania zarządu lokalem użytkowym. Prezydent rozpatrzył skargę w terminie określonym w art. 237 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego¹⁶ i poinformował osobę, która wniosła skargę o sposobie jej załatwienia.

(dowód: akta kontroli tom III str. 51-62)

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości. Ustalenia kontroli dają jednak podstawę do sformułowania uwagi dotyczącej badanej działalności.

Uwagi dotyczące
badanej działalności

Prezydent na podstawie w umowy z 14 stycznia 2003 r. przekazał Spółce w administrację nieruchomość Miasta położoną przy ul. Wrzesińskiej 43-55, będącą zabytkowym zespołem koszarowym. W umowie Miasto zobowiązało Spółkę m.in. do utrzymania nieruchomości w niepogorszonym stanie technicznym i do obciążania Miasta faktycznie ponoszonymi kosztami za uzgodnione z Miastem remonty. W skład tej nieruchomości wchodził budynek użytkowy Nr 20 (dawna stajnia z ujeżdżalnią) o powierzchni 2,4 tys. m² (dalej: „budynek Nr 20”), który wskutek pożaru w dniu 2 lipca 2008 r., uległ częściowemu zniszczeniu na powierzchni 0,8 tys. m². Z ustaleń kontroli wynika, że zniszczeniu uległa więźba dachowa i pokrycia dachowe oraz nastąpiło odkształcenie jednego ze słupów żeliwnych i dwóch podciągów.

(dowód: tom II, akta kontroli str. 55-81)

NIK zwraca uwagę, że ww. budynek do dnia zakończenia kontroli NIK nie został wyremontowany, mimo iż:

- Spółka w 2008 r. przekazała Miastu otrzymane od ubezpieczyciela odszkodowanie z tytułu pożaru w kwocie 57,7 tys. zł,
- Spółka przekazała Prezydentowi szacunkowe wyliczenie kosztów przywrócenia zniszczonego obiektu do stanu sprzed pożaru na kwotę 1.052,4 tys. zł, w tym 89,1 tys. zł kosztów tymczasowego zabezpieczenia budynku przed jego dalszym niszczeniem. Spółka wskazała Prezydentowi, że obiekt wymaga niezwłocznego zabezpieczenia z powodu „zagrożenia wynikającego z możliwości runięcia

¹⁵ Stały nadzór nad działalnością Spółki sprawowała Rada Nadzorcza.

¹⁶ Dz. U. z 2013 r. poz. 267.

nadpalonych konstrukcji pozostałych po pożarze i ze względu na dewastację budynku przy najbliższych opadach atmosferycznych”,

- Rada Miasta Gniezna w dniu 17 września 2008 r. uchwaliła zwiększenie wydatków budżetu Miasta o kwotę 160 tys. zł na remont budynku, o czym Dyrektor Wydziału Mienia Komunalnego poinformował Spółkę, nie egzekwując od Spółki kosztorysu, o który wnioskował.

(dowód: akta kontroli tom II, str. 82-149, 186-205)

Dyrektor Wydziału Mienia Komunalnego w Urzędzie podał w wyjaśnieniu, że przyczyną niewykonania ww. remontu było pojawienie się w sierpniu 2008 r. koncepcji zagospodarowania m.in. budynku Nr 20 na potrzeby planowanego gminnego gimnazjum. Wobec powyższego podjęto decyzję o przeznaczeniu środków finansowych na remont sąsiedniego budynku (nr 21), z którego korzystały Miejskie Świetlice Socjoterapeutyczne, a stan techniczny budynku stanowił bezpośrednie zagrożenie dla jego użytkowników. Zaplanowane w budżecie środki na remont budynku nr 20 (160 tys. zł) nie zostały wydatkowane.

(dowód: akta kontroli tom II, str. 186-188)

Miejski Konserwator Zabytków w Gnieźnie (dalej: „Miejski Konserwator Zabytków”), 2 października 2008 r. poinformował Spółkę o konieczności opracowania w terminie 6 miesięcy rozwiązań zabezpieczających dach i wykonanie tego zabezpieczenia, oraz zabezpieczenie uszkodzonego słupa i wszystkich pozostałych słupów w zniszczonej części budynku. Urząd od dnia 9 października 2008 r. był w posiadaniu ww. pisma. Do dnia zakończenia kontroli NIK Miejski Konserwator Zabytków nie podjął działań w celu wyegzekwowania swoich wskazań konserwatorskich.

(dowód: akta kontroli tom II, str. 82-149, 186-205)

Miejski Konserwator Zabytków, podał w złożonym wyjaśnieniu, że na podstawie art. 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami¹⁷, opieka nad zabytkiem sprawowana jest przez właściciela lub posiadacza i na tej podstawie skierował zalecenia do administratora budynku (Spółki). Według składającego wyjaśnienia, „w międzyczasie Miasto podejmowało szereg działań związanych z zagospodarowaniem całego zespołu koszarowego i nieuzasadnionym byłoby podejmowanie odrębnych działań w jednym z uszkodzonych budynków, skoro nadal nie rozwiązano problemu jego dalszego użytkowania, a stan murów tego budynku nie wskazuje na ich degradację, pomimo braku części dachu”.

(dowód: akta kontroli tom II, str. 120-121)

Ocena częściowa

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

3. Obrót składnikami zasobu nieruchomości użytkowych Gminy

Opis stanu faktycznego

3.1. W latach 2009-2012 Miasto dokonało sprzedaży trzech nieruchomości zabudowanych budynkami o przeznaczeniu użytkowym. Z tytułu sprzedaży ww. nieruchomości, Miasto uzyskało dochód w wysokości 1.546,8 tys. zł.

(dowód: tom I, akta kontroli str. 219)

3.2. Badanie procedur sprzedaży ww. nieruchomości wykazało, że zgodne z art. 35 ust. 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, sprzedaż nieruchomości

¹⁷ Dz. U. z 2003 r. nr 162, poz. 1568, ze zm.

poprzedziło podanie do publicznej wiadomości prawidłowo sporządzonych wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Stosownie do art. 67 ust. 1 i art. 156 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ceny nieruchomości ustalono w oparciu o aktualne operaty szacunkowe, sporządzone przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. Rada każdorazowo wyraziła zgodę na sprzedaż nieruchomości w trybie określonym art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

Sprzedaż nieruchomości poprzedziło podanie do publicznej wiadomości ogłoszeń o przetargach w trybie i na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości¹⁸.

Do czynności związanych z przeprowadzeniem przetargów powołana została komisja przetargowa, a przewodniczący komisji przetargowych sporządzili protokoły z przeprowadzonych przetargów zgodnie z procedurami określonymi w ww. rozporządzeniu z 2004 r. Osoby biorące udział w przetargach wniosły wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniach o przetargu. W każdym przypadku prawidłowo ustalono cenę nieruchomości i została ona zapłacona przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości.

(dowód: tom I, akta kontroli str. 219-297)

3.3. Na koniec 2012 r. Miasto wydierżawiało m.in. 3,4 ha gruntów pod ogródki przydomowe (95 dzierżawcom), 1,1 tys. m² terenów pod garażami (40 dzierżawców), 1,3 tys. m² terenów pod obiektami handlowymi (13 dzierżawców), 71,9 m² terenów pod obiektami i tablicami reklamowymi (18 dzierżawców), 167,8 m² terenów przeznaczonych na place składowe (10 dzierżawców), 7,7 tys. m² terenów pod parkingi (6 dzierżawców) oraz 0,9 ha gruntu pod stację paliw (1 dzierżawca).

Analiza 10 umów dzierżawy gruntów zawartych w latach 2010-2012 wykazała, że:

- umowy dzierżawy zawarto w trybie bezprzetargowym na okres trzech lat,
- zawarcie umów poprzedziło podanie do publicznej wiadomości prawidłowo sporządzonych wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, zgodnie z art. 35 ust.1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- wszystkie umowy zawarto z zachowaniem zasad wydierżawiania gruntów określonych przez Radę,
- umowy prawidłowo regulowały obowiązki stron i należyście zabezpieczały interes Miasta (zawierały m.in. postanowienia o waloryzacji czynszu dzierżawnego, przypadkach rozwiązania umowy bez zachowania okresów wypowiedzenia, obowiązku zapłaty odsetek ustawowych w przypadku zwłoki w zapłacie czynszu).

(dowód: tom I, akta kontroli str. 316-372)

3.4. Dochody uzyskane przez Miasto z tyt. dzierżawy gruntów wyniosły w latach 2009-2012 odpowiednio¹⁹: 750,4 tys. zł, 604 tys. zł, 637,4 tys. zł i 1.081,2 tys. zł w 2012 r.²⁰

(dowód: akta kontroli, tom I str. 180-201, 207, 214, tom III str. 113-122)

Należności wymagalne z tyt. czynszów za dzierżawę gruntów komunalnych na dzień 19 lutego 2013 r. wyniosły 115,6 tys. zł. Analiza dokumentacji dotyczącej czterech dzierżawców zalegających z zapłatą należności na kwotę 53,8 tys. zł wykazała, że

¹⁸ Dz. U. z 2004 r. nr 207, poz. 2108, ze zm.

¹⁹ Dochody Miasta wyniosły w ww. okresie 143.382,7 tys. zł w 2009 r., 151.370,3 tys. zł w 2010 r., 160.674,6 tys. zł w 2011 r. 171.953,3 tys. zł w 2012 r.

²⁰ W tym kwota skorygowanego przypisu dokonanej w 2012 r. za lata 2008-2011 wynoszącego 280 tys. zł.

Urząd podjął prawidłowe działania windykacyjne na rzecz uzyskania należnych Miastu dochodów. W dwóch przypadkach Miasto skierowało do sądu pozwy o zapłatę, a dwie sprawy przekazano organom egzekucyjnym.

(dowód: akta kontroli, tom III str. 123-143)

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości. Ustalenia kontroli dają jednak podstawę do sformułowania uwag dotyczących badanej działalności.

Uwagi dotyczące
badanej działalności

1. Zgodnie z art. 5 ust. 3 i 4 pkt 1 ppkt a Prawa budowlanego, w brzmieniu obowiązującym od 15 października 2009 r., w przypadku umów, na podstawie których następuje przeniesienie własności budynku, zbywca przekazuje nabywcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej.

NIK zwraca uwagę, że nabywcy budynku mieszkalno-użytkowego położonego przy ul. Leśnej 1 w Gnieźnie nie przekazano świadectwa charakterystyki energetycznej.

(dowód: akta kontroli, tom I str. 237-243, tom III str. 192-194)

2. NIK zwraca uwagę, że w wyniku sprzedaży nieruchomości zabudowanych, które Miasto nabyło od Agencji Mienia Wojskowego (Agencji) w 2002 r., Miasto zostało pozwane o zwrot bonifikaty w wysokości 352,2 tys. zł. W przedmiotowej sprawie na dzień zakończenia kontroli NIK, prowadzone było postępowanie sądowe z powództwa Agencji. Miasto uznało powództwo za bezzasadne i wnioskowało o jego oddalenie.

W złożonych w toku kontroli wyjaśnieniach Zastępcy Prezydenta podał, że sprzedaż spornej części nieruchomości, w ocenie Miasta Gniezna, nastąpiła po obniżonej cenie, tj. w trybie przepisu artykułu 14 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie zaś w trybie art. 67 ww. ustawy, regulującego tryb sprzedaży nieruchomości z bonifikatą. Zdaniem Zastępcy Prezydenta, brak jest zatem uzasadnionych podstaw do twierdzenia, iż Agencji przysługuje z tego tytułu roszczenie o zapłatę.

(dowód: akta kontroli, tom III str. 195-231)

Ocena częściowa

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

4. Realizacja wniosków pokontrolnych.

Opis stanu
faktycznego

W wystąpieniu pokontrolnym skierowanym do Prezydenta w dniu 26 czerwca 2008 r., po kontroli w zakresie gospodarowania lokalami użytkowymi w latach 2006-2008 (I kwartał), NIK wniosowała m.in. o:

- 1) zaprowadzenie ewidencji gminnego zasobu nieruchomości,
- 2) uregulowanie stanu prawnego nieruchomości przekazanych samorządowym jednostkom organizacyjnym,
- 3) prawidłową organizację zarządzania mieniem komunalnym ze szczególnym uwzględnieniem zabezpieczenia interesów Miasta (dot. przekazywania do budżetu Miasta wpływów z czynszów najmu, ustawowego zakazu wynajmowania i wydzierżawiania mienia w imieniu Miasta przez zarządcę, rozważenia wprowadzenia do umów postanowień określających warunki przedterminowego ich rozwiązywania i kary umowne),
- 4) sporządzanie rzetelnej „Informacji o stanie mienia” na podstawie danych wynikających z ksiąg rachunkowych Urzędu,
- 5) bieżące i aktualne ujmowanie w księgach rachunkowych Urzędu wartości mienia Miasta i doprowadzenie do odzwierciedlenia jego rzeczywistego stanu w księgach rachunkowych,

6) przestrzeganie zasad bezprzetargowego wydzierżawiania mienia Miasta określonych przez Radę Miasta oraz ustalanie wysokości stawek czynszu za dzierżawę nieruchomości udostępnionych w trybie bezprzetargowym zgodnie z zasadami ustalonymi przez Radę.

7) egzekwowanie postanowień umów najmu i dzierżawy.

(dowód: akta kontroli tom III str. 232-238)

Urząd zrealizował pięć wniosków pokontrolnych poprzez:

- prowadzenie ewidencji gminnego zasobu nieruchomości,
- przekazanie nieruchomości w trwały zarząd 17-tu miejskim jednostkom oświatowym,
- powołanie Zarządu Gospodarowania Lokalami wykonującego funkcje właścicielskie w imieniu Miasta i zaprzestaniu wykonywania zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami przez Spółkę komunalną. Dochody uzyskiwane z majątku Miasta od października 2009 r. stanowią dochody Miasta,
- prawidłowe realizowanie procedur oddawania w dzierżawę gruntów nieruchomości komunalnych,
- egzekwowanie postanowień umów dzierżawy.

(dowód: akta kontroli, tom III str. 144-158)

Ustalone
nieprawidłowości

Miasto nie zapewniło pełnego odzwierciedlenia rzeczywistego stanu mienia Miasta w prowadzonych księgach rachunkowych (wniosek nr 5), co potwierdza niezgodność danych dotyczących wartości budynków komunalnych ujętych w księgach rachunkowych, sporządzonych informacji o stanie mienia oraz sprawozdaniach ZGL z przeprowadzonej inwentaryzacji budynków. Powyższe uniemożliwia ocenę rzetelności sporządzonych informacji o stanie mienia (wniosek nr 4). W ocenie NIK, przyczyną ww. nieprawidłowości było przyjęcie przez Miasto od Spółki w 2009 r. budynków, bez przeprowadzenia rzetelnej weryfikacji stanu przejmowanego zasobu.

(dowód: akta kontroli tom III, str. 63-65, 72-94, 97-106)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonej nieprawidłowości działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym obszarze.

IV. Wnioski

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 Kontroli²¹, wnosi o:

1. Zapewnienie rzetelnego wykazywania w księgach rachunkowych stanu mienia komunalnego, w zakresie obejmującym budynki komunalne,
2. Podjęcie działań zabezpieczających przed zniszczeniem budynków zabytkowych położonych przy ul. Wrzesińskiej w Gnieźnie,
3. Podjęcie działań umożliwiających realizację, wynikającego z Prawa budowlanego, obowiązku udostępniania świadectw charakterystyki energetycznej nabywcom budynków komunalnych.

²¹ Dz. U. z 2012 r., poz. 82, ze zm.

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 wniosków

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 wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

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 **18** kwietnia 2013 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu

Kontrolerzy:

Dyrektor

Artur Pięgas
doradca ekonomiczny

z up. Krzysztof Matuszek
Wicedyrektor

Mirosław Babkiewicz
specjalista kontroli państwowej