



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

LPO – 4101-40-18/2012

P/12/163

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

ul. Dożynkowa 9H, 61-662 Poznań

T +48 61 655 62 00, F +48 61 655 62 01

lpo@nik.gov.pl

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	Wojciech Borówka-Jakubowski - główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 85259 z dnia 1 lutego 2013 r.
Jednostka kontrolowana	Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., ul. T. Kościuszki 18, 63-200 Jarocin, zwane dalej „JTBS” lub „Spółką”.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Tomasz Wawrocki, Prezes Zarządu.

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna	Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości ¹ wykonywanie przez Spółkę zadań w zakresie zarządzania komunalnymi obiektami i lokalami o przeznaczeniu użytkowym, w latach 2009-2012.
Uzasadnienie oceny ogólnej	Formułując ww. ocenę, NIK uwzględniła prawidłową realizację zadań zarządcy nieruchomości, wykonywanie tych zadań przez pracowników posiadających odpowiednie licencje zawodowe i aktualną polisę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, przeprowadzenie przez upoważnione osoby przeglądów okresowych obiektów budowlanych. Nieprawidłowości polegały na nieterminowym przekazywaniu dochodów należnych Gminie Jarocin i nieprawidłowym prowadzeniu ksiąg obiektu budowlanego.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Realizacja zadań nałożonych na zarządcę gminnego zasobu nieruchomości użytkowych

Opis stanu faktycznego	1.1. Spółka została zawieszona w 2000 r. Jedynym udziałowcem Spółki jest gmina Jarocin („Gmina”). Na mocy umów zawartych z Gminą w latach 2008-2011, Spółka przyjęła w zarządzanie nieruchomości stanowiące zasób Gminy, obejmujące nieruchomości budynkowe - lokale mieszkalne, lokale użytkowe, lokale socjalne, grunty związane z ww. budynkami oraz lokale Gminy znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Do zadań Spółki, w zakresie gospodarki lokalami użytkowymi, pomieszczeniami gospodarczymi i garażami należało m.in.: przygotowywanie umów najmu lokali
------------------------	---

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

użytkowych, przygotowanie wypowiedzeń i rozwiązań umów najmu, występowanie do Urzędu o zgodę w przypadku wniosków o podnajem zarządzanych obiektów, podejmowanie środków prawnych mających na celu wyegzekwowanie zaległości czynszowych i opłat związanych z umową najmu, zmianą warunków umów najmu lokali użytkowych (w oparciu o stosowne uchwały Rady Miejskiej lub decyzje Burmistrza Jarocina), obsługa podnajemców w zakresie zwalniania i obejmowania lokali, obsługa finansowo-księgowa. Spółce przypisano również zadania dotyczące utrzymania należytego stanu technicznego zasobu, organizowanie i przeprowadzanie remontów oraz konserwacji instalacji i urządzeń prowadzenie ewidencji pozwalającej rozliczać najemców z tytułu opłat za korzystanie z nieruchomości. Ponadto, na podstawie dwóch kolejno zawartych umów o zarządzanie nieruchomością z 23 marca i 28 września 2010 r., Spółka przyjęła w zarząd obiekt pałacowy położony w Jarocinie (powierzony Spółce zakres zadań był tożsamy z zadaniami wynikającymi z pozostałych umów).

(dowód: akta kontroli str. 131-253)

1.2. Według stanu na 31 grudnia 2012 r., obiekty użytkowe Gminy zarządzane przez Spółkę stanowiły dwa budynki użytkowe, jeden obiekt budowlany, dziewięć lokali użytkowych oraz obiekt pałacowy (trzy lokale użytkowe). W ww. grupie nie było obiektów i lokali niezagospodarowanych przez okres dłuższy niż trzy miesiące.

(dowód: akta kontroli str. 426-429, 442, 446-449, 451-462)

1.3. Prezes Zarządu, zgodnie z wymaganiami art. 184 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami² („ustawa o gospodarce nieruchomościami”), posiadał licencję zawodową uprawniającą do wykonywania działalności zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Zgodnie z wymaganiami art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zarządcy nieruchomości, zatrudnieni w badanym okresie w Spółce, posiadali obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem ww. czynności.

(dowód: akta kontroli str. 8, 281-295)

1.4. Spółka terminowo wywiązywała się z obowiązków przekazywania do Gminy okresowych sprawozdań (miesięcznych, półrocznych i rocznych) zawierających m.in.: zestawienia przypisanych i pobranych dochodów, naliczonych i odprowadzonych odsetek, kosztów eksploatacji i zrealizowanych remontów nieruchomości gminnych. Spółka prowadziła ewidencję pozwalającą rozliczać najemców z tytułu opłat za korzystanie z nieruchomości i naliczała opłaty czynszowe w prawidłowej wysokości.

(dowód: akta kontroli str. 9-73)

1.5. Prezes Zarządu, działając w imieniu i na rzecz Gminy, zawarł w latach 2009-2012 łącznie pięć³ umów najmu i umowę użyczenia⁴ pomieszczeń lub części pomieszczeń położonych w komunalnych obiektach o przeznaczeniu użytkowym. Z ustaleń kontroli wynika, że zawarcie tych umów nastąpiło za zgodą i wiedzą Gminy.

(dowód: akta kontroli str. 107-129, 448-464)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono niżej opisane nieprawidłowości.

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

³ Umowy najmu z 15 marca 2010r., 30 września 2010 r., 30 października 2010 r., 8 lipca 2009 r. (aneks z 21 grudnia 2011 r.), 27 maja 2009 r. (aneks z 21 grudnia 2011 r.).

⁴ Umowa z 21 grudnia 2011 r. (aneks nr 1/2012 z 6 kwietnia 2012 r.).

1. Spółka przekazywała Gminie pobrane dochody z tytułu najmu lokali użytkowych z opóźnieniami sięgającymi od 9 do 20 dni. Zgodnie z zawartymi umowami o zarządzanie nieruchomościami, termin przekazania ww. dochodów ustalono na 15 dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym Spółka pobrała dochody. Z ustaleń kontroli wynika, że za rok 2009 dochody przekazano w 34 transzach, z czego 31 przekazano nieterminowo. Z kolei za rok 2010 Spółka nieterminowo przekazała wszystkie 42 transze dochodów. Za rok 2011 dochody przekazano w 28 transzach, z czego 25 przekazano nieterminowo. Za 2012 r. przekazano 20 transz dochodów, z tego 18 po upływie terminu określonego w umowie o zarządzanie.

(dowód: akta kontroli str. 430-433)

W złożonych w toku kontroli wyjaśnieniach Prezes Zarządu podał, że dochody Gminy odprowadzane były w miarę otrzymywanych środków z uwzględnieniem terminów zapłaty faktur za dostarczane media do zarządzanych obiektów. Według Prezesa, braki środków powodowały nieterminowe przekazywanie tych dochodów Gminie.

(dowód: akta kontroli str. 465-466)

NIK zwraca uwagę, że na przestrzeni badanych 48 miesięcy⁵, tylko w ośmiu przypadkach, Spółka wpłaciła pierwszą transzę dochodów należnych Gminie za dany miesiąc, przed upływem 15 dnia kolejnego miesiąca.

2. Spółka była w latach 2009-2012 stroną postępowań egzekucyjnych z tyt. należności za najem komunalnych lokali mieszkalnych⁶. W ocenie NIK, podjęcie czynności w postępowaniu sądowym nastąpiło z naruszeniem ograniczeń do wykonywania tych czynności przez zarządcę nieruchomości wyrażonych w art. 25 ust. 3 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str. 107-129, 446-447)

Ocena częściowa

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

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

Opis stanu faktycznego

1. Badanie dokumentacji technicznej prowadzonej dla pięciu budynków wykazało, że zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane („Prawo budowlane”)⁷, dla każdego budynku prowadzone były książki obiektu budowlanego. Budynki te zostały poddane w latach 2009-2012 okresowym kontrolom (rocznym i 5-letnim⁸), o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego.

Kontrole stanu technicznego budynków były przeprowadzane przez osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności. Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronowych i gazowych przeprowadzały osoby posiadające odpowiednie świadectwa kwalifikacyjne, wydane na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki Pracy i Polityki Społecznej z dnia

⁵ W latach 2009-2012.

⁶ W wyniku zakończonych postępowań przekazano do Gminy łącznie 1.358,49 zł tytułem kosztów sądowych i odsetek.

⁷ Dz. U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623, ze zm.

⁸ Dla obiektu budowlanego przy ulicy Fabrycznej 10a badania 5-letnie były wykonane w 2008 r. przez poprzedniego właściciela obiektu. Obiekt ten został przekazany w zarządzanie Spółce 7 lutego 2011 r.

28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzenia posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci⁹.

(dowód: akta kontroli str. 360-385, 465-466)

2. Spółka, zgodnie z postanowieniami umowy, sporządzała plany remontów zarządzanych obiektów komunalnych i przedkładała je Burmistrzowi Jarocina.

(dowód: akta kontroli str. 386-425, 465-466)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości.

W pięciu objętych badaniem książkach obiektu budowlanego stwierdzono naruszenia postanowień rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego („rozporządzenie”)¹⁰. Dwie książki nie zostały zabezpieczone w sposób chroniący strony (...) przed ich usunięciem lub wymianą (§ 4 ust. 1 rozporządzenia). Wszystkie książki założono w latach 2000-2011 i brak było książek za okresy poprzednie (§ 2 rozporządzenia). We wszystkich książkach występowały braki wymaganej dokumentacji technicznej (§ 5 pkt 2 rozporządzenia). W dwóch książkach brak było planu sytuacyjnego obiektu, z zaznaczonymi granicami nieruchomości, określającego również usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci gazu i energii elektrycznej (§ 5 pkt 3 rozporządzenia), a w jednej brak danych o istniejącej instalacji gazowej (§ 5 pkt 3 rozporządzenia).

Prezes Zarządu, podał w wyjaśnieniu, że przyczyną tych nieprawidłowości były przeoczenia i prowadzenie tych książek przez osoby, które nie posiadały stosownej wiedzy w tym zakresie.

(dowód: akta kontroli str. 360-385, 465-466)

Uwagi dotyczące
badanej działalności

W ramach przeprowadzonych w latach 2011-2012 rocznej i 5-letniej kontroli okresowej budynku położonego w Jarocinie, przy ul. Park 4, stwierdzono m.in.: osiadanie fundamentu, zarysowania ścian zewnętrznych, ubytki tynków, korozję elementów dachu, ubytki w rynnach i rurach spustowych.

(dowód: akta kontroli str. 365-385)

Z ustaleń kontroli wynika, że Spółka nie wykonała zaleconych prac remontowych, tj. m.in.: nie dokonano zaleconego wzmocnienia fundamentu, sklamrowania ścian i remontu pokrycia dachowego. W toku przeprowadzonych oględzin stwierdzono, że budynek ten został zabezpieczony przed dostępem osób nieupoważnionych.

(dowód: akta kontroli str. 467-479)

Analiza dokumentacji związanej z realizacją remontów wykazała, że w zakresie obiektów użytkowych w badanym okresie nie wykonywano jakichkolwiek remontów. Spółka nie zaplanowała również środków na przeprowadzenie remontu budynku położonego przy ul. Park 4 w Jarocinie.

(dowód: akta kontroli str. 386-425)

W złożonych wyjaśnieniach Prezes Zarządu Spółki podał, że w planach remontów nie uwzględniano obiektów użytkowych i nie przeprowadzano w nich remontów z powodu braku środków na ich wykonanie, a znacznie większe potrzeby remontowe dotyczyły lokali mieszkalnych i tam kierowane były środki zgodnie z oczekiwaniami lokatorów.

(dowód: akta kontroli str. 465-466)

⁹ Dz. U. nr 89, poz. 828, ze zm.

¹⁰ Dz. U. nr 120, poz. 1134.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości realizację zadań mających na celu kontrolę i zapewnienie prawidłowego stanu technicznego gminnych obiektów i lokali o przeznaczeniu użytkowym.

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 Kontroli¹¹ wnosi o:

1. Rzetelne prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych.
2. Terminowe przekazywanie Gminie należnych jej dochodów.
3. Podjęcie działań mających na celu zapewnienie należytego stanu technicznego komunalnych budynków użytkowych.

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 2 kwietnia 2013 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu

Kontroler

Dyrektor

Wojciech Borówka-Jakubowski
główny specjalista kontroli państwowej

z up. Krzysztof Matuszek
Wicedyrektor

¹¹ Dz. U. z 2012 r., poz. 82, ze zm.