



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

LPO – 4101-40-20/2012

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	Mariusz Kubiak, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 85272 z 18 lutego 2013 r.
Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Kaliszu (dalej „Urząd”), ul. Główny Rynek 20, 62-800 Kalisz
Kierownik jednostki kontrolowanej	Janusz Pęcherz, Prezydent Miasta Kalisza („Prezydent”)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie¹ działalność kontrolowanej jednostki w zakresie gospodarowania komunalnymi obiektami i lokalami o przeznaczeniu użytkowym, w latach 2009-2012.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Formułując powyższą ocenę, NIK uwzględniła prawidłowo przyjętą i realizowaną przez Prezydenta Miasta Kalisza formę gospodarowania i sprawowania zarządu nad komunalnym zasobem użytkowym, prawidłowe i terminowe sporządzenie informacji o stanie mienia komunalnego, stosowanie prawidłowych procedur przy sprzedaży, oddaniu w dzierżawę nieruchomości użytkowych.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Zasady gospodarowania i sposób ewidencjonowania komunalnego zasobu nieruchomości użytkowych.

Opis stanu faktycznego

1.1. Zadania z zakresu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w tym komunalnym zasobem użytkowym Miasta Kalisza („Miasto”), Prezydent realizował przy pomocy m.in. dwóch wydziałów Urzędu oraz trzech zakładów budżetowych² utworzonych przez Radę Miejską Kalisza („Rada”).

Zgodnie z regulaminem organizacyjnym Urzędu³, do zadań Wydziału Gospodarowania Mieniem należało m.in. gospodarowanie i ewidencjonowanie nieruchomości i pozostałego mienia Miasta oraz nadzorowanie jednostek dysponujących składnikami majątkowymi Miasta, prowadzenie spraw związanych

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

² Miejski Zarząd Budynków Komunalnych, Miejski Zarząd Obiektów Służby Zdrowia w Kaliszu, który do 25 maja zarządzał budynkami, w których usytuowane były żłobki; Ośrodek Sportu, Rehabilitacji i Rekreacji w Kaliszu.

³ Regulamin organizacyjny Urzędu Miejskiego w Kaliszu ustalony przez Prezydenta Miasta Kalisza w zarządzeniu nr 468/2003 z dnia 7 listopada 2003 r., zmieniony zarządzeniem nr 362/2010 r. Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 1 września 2010 r. oraz zarządzeniem nr 88/2012 z dnia 21 lutego 2012 r.

z oddaniem w trwały zarząd nieruchomości Miasta, zbywaniem lokali użytkowych, garaży i pawilonów, prowadzenie współpracy z Wydziałem Geodezji i Kartografii m.in. w zakresie ewidencji gruntów i budynków.

Wydziałowi Geodezji i Kartografii powierzono m.in. zakładanie, odnowę i aktualizację ewidencji gruntów i budynków.

(dowód: akta kontroli str. 11-62)

1.2. Miasto nie posiadało odrębnej strategii (polityki) gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym. Strategia gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiła element dwóch 5-letnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta uchwalonych przez Radę na lata 2005-2009⁴ oraz na lata 2010-2014⁵. Zgodnie z programem z 2005 r. Miasto nie planowało sprzedaży lokali użytkowych, a wpływy z oddania w najem lokali użytkowych zaplanowano przeznaczać na finansowanie utrzymania zasobów mieszkaniowych. W programie z 2010 r. podano, że podstawowym źródłem utrzymania lokali mieszkaniowych są przychody z tytułu czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych. Rada, w ww. programie zaproponowała „podjęcie działań zmierzających w latach 2010-2014 do zwiększenia efektywności gospodarowania zasobem lokali użytkowych”, tak aby wzrost średniej stawki czynszu w zasobie lokali użytkowych przekraczał wzrost stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym. Wśród działań mających poprawić gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta wymieniono m.in. przeznaczanie lokali użytkowych zlokalizowanych w III strefie czynszowej na cele mieszkaniowe, w przypadku gdy lokale te nie znajdą najemców lub oddanie ich w najem będzie nieopłacalne.

(dowód: akta kontroli str. 153-197)

1.3. Zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne⁶, („Prawo geodezyjne”) Wydział Geodezji i Kartografii prowadził ewidencję gruntów i budynków. Dostęp do ww. ewidencji posiadał Wydział Gospodarowania Mieniem, który prowadził ewidencję gminnego zasobu nieruchomości, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁷ („ustawa o gospodarce nieruchomościami”).

(dowód: akta kontroli str. 302-308, 309-316, 1055-1056, 1058)

1.4. Według danych Wydziału Gospodarowania Mieniem, na koniec 2012 r. Miasto było właścicielem⁸ m.in. 135 budynków użytkowych (o łącznej powierzchni użytkowej 208,7 tys. m², 415 lokali użytkowych (35,5 tys. m²), 117 garaży (2,6 tys. m²) oraz 28 innych obiektów i pomieszczeń (3,6 tys. m²).

(dowód: akta kontroli str. 564)

1.5. Na koniec 2012 r. osiem budynków użytkowych, 34 lokale użytkowe, dwa garaże oraz osiem innych obiektów użytkowych było niewykorzystanych⁹. Ww. budynki, obiekty i lokale były dobrym stanie technicznym umożliwiającym ich wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem (w 2009 r. lokalami zarządzał MZBM i Urząd, a od 2010 r. tylko MZBM).

(dowód: akta kontroli str. 567, 1027)

⁴ Uchwała nr XXXVIII/598/2005 Rady Miejskiej Kalisza z 24 listopada 2005 r.

⁵ Uchwała nr XLVI/649/2010 z 25 marca 2010 r.

⁶ Dz. U. z 2010 r., nr 193, poz. 1287 ze zm.

⁷ Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651, ze zm.

⁸ Na koniec lat 2009-2011 było to odpowiednio: 138, 140 i 141 budynków użytkowych; 429, 420 i 416 lokali użytkowych; 143, 135 i 124 garaży; 28, 30 i 30 innych obiektów. Ww. dane obejmują m.in. powierzchnie żłobków, przedszkoli, szkół, jednostek pomocy społecznej, miejskich instytucji kultury i sportu, urzędu i administracji. Na różnice w ilości budynków użytkowych miały wpływ: wybudowanie nowych obiektów oświatowych, sportowych; nabycie obiektów na cele oświatowe, opiekuńcze; sprzedaż; przekazanie obiektów aportem na rzecz nowopowstałej spółki. Na różnice w ilości lokali użytkowych miały wpływ: łączenie lokali; dzielenie lokali; wyłączenia budynków z użytkowania. Na różnice w ilości garaży miały wpływ: sprzedaż; wyburzenia; zmiana sposobu użytkowania.

⁹ W latach 2009-2011 było to od 2 do 3 budynków użytkowych, od 39 do 44 lokali, 1 garaż i 7 innych obiektów.

W celu pełnego i terminowego zagospodarowania gminnych lokali użytkowych, Prezydent okresowo obniżał stawki czynszu dla przedsiębiorców wynajmujących lokale użytkowe¹⁰; stwarzał możliwości obniżenia stawki wywoławczej czynszu¹¹ i bezprzetargowego wynajęcia mniej atrakcyjnych lokali¹²; umożliwiał bezprzetargowe wynajęcie niektórych lokali użytkowych¹³. W związku ze zgłaszanymi przez najemców lokali użytkowych informacjami o spadku obrotów i kryzysie w handlu – w celu utrzymania dotychczasowych najemców, a tym samym uniknięcia znacznego zwiększenia ilości niewykorzystanych lokali użytkowych, wprowadzone zostały ulgi dla najemców tych lokali, polegające m.in. na: zawieszeniu najemcom waloryzacji czynszu, okresowym obniżeniu stawek czynszu za wynajem lokali użytkowych; okresowym obniżeniu stawek czynszu za wynajem piwnic.

(dowód: akta kontroli str. 623, 1064-1065)

1.6. Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Prezydent opracował plany wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta na lata 2009-2011 oraz 2012-2014. W planach ujęto m.in. nieruchomości zabudowane budynkami pozostającymi w zarządzie MZBM. W planie wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości na lata 2012-2014 przewidziano do zbycia w drodze przetargowej m.in. cztery obiekty o funkcji użytkowej (dwa pawilony handlowe¹⁴ przy ul. Lubelskiej 33 i ul. Ostrowskiej 53b; garaż przy ul. Młynarskiej; pawilon handlowy do oddania w użytkowanie wieczyste przy ul. Wojska Polskiego).

(dowód: akta kontroli str. 317, 318, 319-359, 360-403)

1.7. Korzystając z uprawnienia określonego w art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym¹⁵, uchwałą z dnia 3 września 2009 r., Rada ustaliła zasady gospodarowania nieruchomościami Miasta¹⁶. Zgodnie z tą uchwałą wynajmowanie nieruchomości albo ich części mogło nastąpić na czas nieoznaczony oraz na czas oznaczony nie dłuższy niż 10 lat. Rada upoważniła Prezydenta do wynajmowania części nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata i na czas nieoznaczony w trybie przetargu. Ponadto, Prezydent po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat mógł zawierać kolejne umowy najmu z tą samą stroną umowy, jednak na okres nie dłuższy niż łącznie 10 lat. Oddanie nieruchomości (części nieruchomości) w najem w trybie bezprzetargowym mogło nastąpić jedynie w przypadkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str. 404-429)

Odrębną uchwałą¹⁷ Rada określiła zasady nabywania garaży wolnostojących, przyznając najemcom i dzierżawcom pierwszeństwo w ich nabyciu w trybie bezprzetargowym.

(dowód: akta kontroli str. 430-431)

1.8. Zarządzeniem z 30 września 2010 r.¹⁸ Prezydent ustalił szczegółowe zasady wynajmowania lokali użytkowych, będących w zarządzie MZBM¹⁹. Zgodnie z tymi zasadami oddanie w najem lokalu użytkowego mogło nastąpić w drodze przetargu

¹⁰ W wyniku nowo organizowanych przetargów nieograniczonych (§ 1 pkt 4 zarządzenia nr 652/2011).

¹¹ Obniżenie stawki wywoławczej czynszu w kolejnym przetargu (§ 8 ust. 2 i ust. 4 zarządzenia nr 401/2010).

¹² Czyli tych lokali, które nie są usytuowane na parterach w ciągach handlowo-usługowych, osobom bezrobotnym zarejestrowanym w Powiatowym Urzędzie Pracy, osobom tworzącym spółdzielnie socjalne, podmiotom prowadzącym działalność charytatywną, organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego (§ 11 ust. 2 zarządzenia nr 401/2010).

¹³ Lokale, które nie zostały wynajęte w dwóch kolejnych przetargach nieograniczonych (§11 ust. 3 zarządzenia nr 401/2010).

¹⁴ Oba pawilony sprzedano w trybie bezprzetargowym

¹⁵ Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, ze zm.

¹⁶ Poprzednio obowiązywała uchwała w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami gruntowymi stanowiącymi mienie Kalisza - Miasta na prawach powiatu, z dnia 14 lutego 2002 r.

¹⁷ Uchwała nr XXXII/464/2001 z dnia 17 maja 2001 r.

¹⁸ zarządzeniem nr 401/2010

¹⁹ Poprzednio zasady te określono w zarządzeniu Prezydenta z 22 października 2004 r.

nieograniczonego (zarówno na czas oznaczony do lat trzech, jak i okres dłuższy, jednak nie dłużej niż łącznie 10 lat, a także na czas nieoznaczony), w trybie bezprzetargowym (na czas oznaczony do 3 lat) w przypadkach określonych przez Prezydenta, a także w trybie indywidualnych negocjacji po bezskutecznym przeprowadzeniu przetargów. Ponadto, Prezydent ustalił wysokość minimalnych stawek czynszu, stanowiących stawki wywoławcze w organizowanych przez MZBM przetargach, z zastosowaniem umownego podziału Miasta na cztery strefy.

(dowód: akta kontroli str. 432-495)

1.9. Uchwałą z 20 marca 2001 r. Zarząd Miasta Kalisza ustalił zasady gospodarowania wolnymi i zwalnianymi lokalami użytkowymi po zlikwidowanym Samodzielnym Publicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej w Kaliszu, którymi gospodarował Miejski Zarząd Obiektów Służby Zdrowia w Kaliszu („MZOSZ”). Zgodnie z tymi zasadami, lokale użytkowe mogły być wynajmowane na rzecz osób fizycznych i prawnych, a także jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, w drodze przetargu nieograniczonego, ograniczonego lub w drodze konkursu ofert. Stawki czynszowe zostały uzależnione od usytuowania lokalu użytkowego w jednej z czterech stref, na które podzielono Miasto.

(dowód: akta kontroli str. 496-505)

Zarządzeniem z 8 listopada 2010 r. Prezydent uregulował gospodarowanie mieniem Kalisza będącym w dyspozycji MZOSZ określając m.in. zasady zwolnienia z opłat czynszowych, oddanie części mienia nieruchomości na podstawie umowy użyczenia.

(dowód: akta kontroli str. 506-511, 512-515)

1.10. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Miasta będące w dyspozycji Ośrodka Sportu, Rehabilitacji i Rekreacji w Kaliszu („OSRiR”), w szczególności zasady i warunki wynajmu lokali, obiektów lub ich części, a także wysokość stawek czynszu, Prezydent określił w zarządzeniu nr 123/2010. Stawki opłat za najem lokali, uległy zmianie w dniu 18 sierpnia 2011 r. (ich zmiana wynikała m.in. ze zmiany stawek podatku od towaru i usług oraz wzrostu cen mediów).

(dowód: akta kontroli str. 516-531, 532-533, 534-538, 539-540)

1.11. W Urzędzie przestrzegano częstotliwości i terminowości przeprowadzania inwentaryzacji środków trwałych określonych w art. 26 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości²⁰. Spis środków trwałych z natury metodą pełną, udokumentowano w protokole z inwentaryzacji sporządzonym na podstawie zarządzenia nr 585/2011 Prezydenta z 30 listopada 2011 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji w Urzędzie w 2011 r. Spisywane składniki majątkowe ujęto odrębnie dla każdej jednostki organizacyjnej Urzędu.

(dowód: akta kontroli str. 582-603, 604-621)

1.12. Prezydent terminowo przedstawił Radzie informacje o stanie mienia Miasta za lata 2009-2011. Informacje te zostały prawidłowo sporządzone i zawierały dane ilustrujące poszczególne prawa majątkowe przysługujące Miastu na dzień ich sporządzenia oraz zmiany, jakie zaszły w zakresie tych praw, dane o dochodach uzyskanych z tytułu wykonania praw własności i innych praw majątkowych, co było zgodne z art. 267 ust. 1 pkt 3 ustawy o finansach publicznych.

(dowód: akta kontroli str. 799-813, 814-836, 837-858)

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

²⁰ Dz. U. z 2013 r. poz. 330.

Wydział Gospodarowania Mieniem, któremu Prezydent powierzył gospodarowanie i ewidencjonowanie nieruchomości i pozostałego mienia Miasta, nie posiadał na dzień rozpoczęcia kontroli NIK, aktualnej ewidencji majątku zarządzanego przez MZBM.

Zakład ten, powołany na mocy uchwały Rady z 30 grudnia 1991 r., gospodarował majątkiem przekazanym mu na skutek likwidacji Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej w Kaliszu i Kaliskiego Przedsiębiorstwa Remontowo-Budowlanego w Kaliszu. Z ustaleń kontroli wynika, że w Urzędzie nie zachowały się dokumenty dotyczące przekazania majątku w użytkowanie MZBM.

NIK zwraca przy tym uwagę, że zgromadzone przez Wydział Gospodarowania Mieniem w trakcie trwania kontroli NIK dane o liczbie komunalnych budynków użytkowych nie były zgodne z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków. Przykładowo według danych Wydziału Gospodarowania Mieniem, na koniec lat 2009-2012 Miasto było właścicielem 309, 305, 295 i 280 budynków o funkcji użytkowej²¹, podczas gdy według ewidencji gruntów i budynków było to 1309, 1301, 1251 i 1226 budynków o funkcji innej niż mieszkalna (w tym m.in. budynki przemysłowe, handlowo-usługowe, magazynowe, biurowe, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej, oświaty, kultury i sportu, produkcyjno-usługowe dla rolnictwa i inne budynki niemieszkalne).

Prezydent i Naczelnik Wydziału Gospodarowania Mieniem podali w złożonych wyjaśnieniach, że ww. różnice wynikają z faktu, iż ewidencja gruntów i budynków, prowadzona według Klasyfikacji Środków Trwałych²² zawiera m.in. dane dotyczące budynku, jeżeli nie były w nim wyodrębnione lokale, a ewidencja gruntów i budynków może wykazywać lokale, jeżeli została przygotowana na podstawie odpowiednich dokumentów do wyodrębnienia znajdujących się w budynku lokali. Ponadto, według składających wyjaśnienia, ewidencja gruntów i budynków może wykazać większą liczbę budynków niż ewidencja środków trwałych, wskutek ujawnionego rozdziału budynków, które w sposób nieuzasadniony zostały ujawnione w operacji ewidencyjnym gruntów i budynków.

(dowód: akta kontroli str. 624, 625, 1059, 1066-1068)

Uwzględniając przyczyny ww. rozbieżności, NIK zwraca uwagę, że prowadzenie przez Wydział Gospodarowania Mieniem ewidencji w sposób umożliwiający porównywalność danych dot. mienia gospodarowanego przez miejskie jednostki organizacyjne (w tym dane dotyczące budynków i lokali użytkowych gospodarowanych przez MZGM), ułatwi wykonywanie nadzoru nad pracą miejskich jednostek organizacyjnych gospodarujących mieniem Miasta.

Z ustaleń kontroli wynika, że w 2012 r. Wydział Gospodarowania Mieniem przystąpił do prac nad sporządzeniem wykazu majątku nieruchomego gospodarowanego przez MZBM. Według informacji przekazanej Prezydentowi przez Naczelnika Wydziału Gospodarowania Mieniem, wykaz tego majątku jest w końcowej fazie sporządzania i do końca kwietnia 2013 r. proces ten zostanie zakończony. Następnie stan majątku zostanie w terminie do końca III kwartału bieżącego roku uzgodniony z rzeczywistym stanem posiadania MZBM-u.

(dowód: akta kontroli str. 623, 1061-1062, 1066, 1079-1080)

Ocena cząstkowa

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

²¹ uwzględniając garaże i tzw. inne obiekty.

²² Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2010 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (Dz. U. z 2010 r. nr 242, poz. 1622).

2. Powierzenie przez Miasto Kalisz zarządzania komunalnym zasobem użytkowym zarządcom nieruchomości i sprawowanie nadzoru nad procesem zarządzania

2.1. W badanym okresie Prezydent nie powierzał spółkom prawa handlowego zarządzania nieruchomościami Miasta o przeznaczeniu użytkowym.

2.2. Uchwałą z 30 grudnia 1991 r. Rada utworzyła MZBM działający w formie zakładu budżetowego. Przedmiotem działalności statutowej²³ MZBM było m.in. ewidencjonowanie mienia Miasta w części dotyczącej zarządzanych nieruchomości, zarządzanie nieruchomościami, prowadzenie spraw w zakresie gospodarowania i najmu lokali użytkowych stanowiących własność Miasta, dbałość o stan techniczny zarządzanych zasobów, planowanie oraz realizację ich remontów i modernizacji.

(dowód: akta kontroli str. 11-62_a, 71-86, 623, 1061-1062)

2.3. W dniu 28 września 2000 r. Rada utworzyła MZOSZ działający w formie zakładu budżetowego²⁴. Zgodnie ze statutem zakładu²⁵, przedmiotem jego działalności było zarządzanie lokalami użytkowymi i mieszkalnymi (stanowiącymi część nieruchomości) będącymi własnością Miasta, znajdującymi się w obiektach służby zdrowia. Źródłem przychodów własnych zakładu były dochody osiągane z gospodarowania lokalami. Od 26 maja 2011 r. MZOSZ zaprzestał zarządzać budynkami, w których usytuowane były żłobki. Obowiązek zarządu ww. nieruchomościami użytkowymi został powierzony dyrektorom tych żłobków²⁶.

(dowód: akta kontroli str. 87-98)

2.4. Komisja Rewizyjna Rady nie prowadziła w latach 2009-2012 kontroli w zakresie gospodarowania nieruchomościami użytkowymi Miasta.

(dowód: akta kontroli str. 626-641)

2.5. W opracowanych przez Wydział Kontroli Wewnętrznej Urzędu planach kontroli na lata 2009-2012 przewidziano łącznie 17 kontroli wykonywanych przez poszczególne wydziały merytoryczne i jednostki organizacyjne w zakresie realizowanych przez te wydziały (jednostki) zagadnień związanych z gospodarowaniem mieniem Miasta.

W latach 2009-2012 Wydział Geodezji i Kartografii, prowadził kontrole prawidłowości prowadzenia ewidencji gruntów i budynków. Z kolei, Wydział Gospodarowania Mieniem w latach 2009-2011, prowadził kontrole m.in. realizacji umów dzierżawy i użyczenia gruntów zawartych przez Miasto, kontrole sposobu użytkowania nieruchomości Miasta przez wybrane jednostki budżetowe sprawujące trwałe zarząd, kontrole ewidencjonowania mienia Miasta przez wydziały Urzędu i jednostki organizacyjne Miasta.

(dowód: akta kontroli str. 645-752, 753-757, 758-765, 766-772, 773)

Wydział Kontroli Wewnętrznej przekazywał Prezydentowi coroczne sprawozdania z przeprowadzonych kontroli. W sprawozdaniach tych brak było uwag lub zastrzeżeń dotyczących realizowanych przez wydziały Urzędu zadań²⁷ związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Miasta o charakterze użytkowym.

(dowód: akta kontroli str. 774-798)

²³ Zmieniona uchwałą nr XXXVIII/513/2001 Rady Miejskiej Kalisza z 25 października 2001 r.

²⁴ Uchwała nr XXIV/376/2000.

²⁵ Zmienioną uchwałą Rady z 2 września 2010 r.

²⁶ Uchwałą Rady Miejskiej Kalisza nr IX/116/2011 z 26 maja 2011 r.

²⁷ Zadań, określonych w art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nadzór Wydziału Gospodarowania Mieniem nad podmiotami dysponującymi mieniem Miasta (w tym MZBM), według naczelnika tego wydziału polegał m.in. na: przeprowadzaniu kontroli tych jednostek; opiniowaniu przygotowywanych projektów zarządzeń w zakresie wynajmowania lokali użytkowych; analizowaniu corocznych informacji o stanie mienia Miasta; analizowaniu otrzymywanych od MZBM informacji o lokalach pod kątem możliwości innego wykorzystania lokalu; udzielaniu merytorycznej pomocy w podczas wzajemnych spotkań i wizji obiektów komunalnych.

(dowód: akta kontroli str. 625, 1059-1060)

2.6. W prowadzonym w Urzędzie rejestrze skarg (w latach 2009-2010)²⁸ nie zanotowano skargi kierowanej do Prezydenta, dotyczącej sprawowania zarządu nad komunalnym zasobem użytkowym (w tym, przebiegu przetargów na sprzedaż lub wynajem nieruchomości).

(dowód: akta kontroli str. 622, 863-874)

Kancelaria Rady zarejestrowała jedną skargę, którą Rada uznała za bezzasadną²⁹.

(dowód: akta kontroli str. 875-876)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli, ocenia pozytywnie działalność Urzędu w zbadanym obszarze.

3. Obrót składnikami zasobu nieruchomości użytkowych Miasta Kalisza

Opis stanu faktycznego

3.1. W latach 2009-2012 Miasto dokonało sprzedaży jednego budynku użytkowego, 13 garaży oraz ośmiu innych obiektów i pomieszczeń o przeznaczeniu użytkowym.

(dowód: akta kontroli str. 565)

Spośród 22 transakcji, jedna, dotycząca sprzedaży budynku użytkowego w 2012 r. miała miejsce po przeprowadzeniu przetargu ustnego nieograniczonego, a pozostałe obiekty sprzedano w trybie bezprzetargowym.

(dowód: akta kontroli str. 877-879_a)

3.2. Prawidłowość sprzedaży składników zasobu użytkowego zbadano na próbie pięciu wybranych transakcji przeprowadzonych w 2012 r. - jednej w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, oraz czterech transakcji dotyczących bezprzetargowej sprzedaży dwóch garaży i dwóch pawilonów handlowych.

(dowód: akta kontroli str. 877-879)

Sprzedaż ww. składników zasobu użytkowego poprzedziło podanie do publicznej wiadomości prawidłowo sporządzonych wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Wartość zbywanych nieruchomości ustalono w oparciu o aktualne operaty szacunkowe sporządzone przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. W zbadanej próbie nie stwierdzono przypadku zbycia nieruchomości bez dokonania jej wyceny przez rzeczoznawcę.

(dowód: akta kontroli str. 880-1026)

3.3. Ogłoszenie o ustnym przetargu nieograniczonym na sprzedaż budynku użytkowego, Prezydent podał do publicznej wiadomości z zachowaniem zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu

²⁸ W 2009 r. zarejestrowano 34 skargi, w 2010 r. – 24 skargi, w 2011 r. – 20 skarg, w 2012 r. – 19 skarg.

²⁹ Skarga wniesiona za pośrednictwem NIK w Warszawie. Skarga z dnia 19 czerwca 2009 r. (zarejestrowana 22 czerwca 2009 r.) dotyczyła braku uchwały Rady Miejskiej ustalającej zasady gospodarowania nieruchomościami gminy, a także określającej uprawnienia Prezydenta Miasta Kalisza do zarządzania nieruchomościami gminy.

przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości³⁰. Ogłoszenie to zamieszczono w prasie o zasięgu lokalnym i ogólnokrajowym.

(dowód: akta kontroli str. 882-923)

Przed wydaniem zarządzenia w sprawie przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży, Prezydent uzyskał pozytywną opinię właściwych komisji Rady w sprawie zbycia tej nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 912-920)

Do czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu Prezydent powołał komisję przetargową, a Rada wyznaczyła do jej składu jednego przedstawiciela Komisji Rewizyjnej, jako obserwatora. Podmiot biorący udział w przetargu wniósł wadium w wysokości i terminie wymaganych w ogłoszeniu o przetargu. Przewodniczący komisji przetargowej sporządził protokół przeprowadzonego przetargu w trybie i na zasadach określonych w rozporządzeniu z 2004 r. Cena nieruchomości została prawidłowo ustalona³¹ i uregulowana przed zawarciem umowy sprzedaży.

(dowód: akta kontroli str. 882-900)

3.4. Nabycie garaży w trybie bezprzetargowym nastąpiło z zachowaniem zasad określonych w uchwale Rady nr XXXII/464/2001³² w sprawie przyznania pierwszeństwa najemcom i dzierżawcom w nabywaniu garaży wolnostojących. Natomiast zbycie dwóch pawilonów handlowych zostało poprzedzone podjęciem przez Radę uchwały umożliwiającej bezprzetargową sprzedaż³³. Postanowienia czterech umów sprzedaży były zgodne z ustaleniami zawartymi w protokołach rokowań.

(dowód: akta kontroli str. 924-1026)

3.5. Sprzedaż wszystkich pięciu objętych badaniem nieruchomości, odnotowano w prowadzonej przez Wydział Geodezji i Kartografii ewidencji gruntów i budynków.

(dowód: akta kontroli str. 880-881, 924-1026)

3.6. Dokonując zbycia budynku użytkowego (przemysłowego) nie przekazano nabywcy świadectwa charakterystyki energetycznej. Według zastępcy Naczelnika WGM, stan techniczny zbytego budynku oraz ewentualne zapotrzebowanie na energię było nie większe niż 50 kWh/m²/rok, co uzasadniało niesporządzenie dla zbywanego budynku świadectwa charakterystyki energetycznej.

(dowód: akta kontroli str. 565, 642)

3.7. W dniu 9 kwietnia 2010 r. Miasto oddało w dzierżawę na czas oznaczony do trzech lat nieruchomość gruntową z wiatą. Ponadto, Miasto oddało w dzierżawę na okres 2 lat, zorganizowany i funkcjonujący Cmentarz Komunalny wraz z zabudowaniami i urządzeniami.

(dowód: akta kontroli str. 1028-1035, 1036-1040)

Umowy należycie zabezpieczały interes Miasta i zawierały postanowienia m.in. o sposobie wykorzystania nieruchomości, sposobie i terminach ustalania i regulowania należności, możliwości zmian opłat z tytułu najmu lub dzierżawy (waloryzacji stawek czynszu), obowiązku używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem.

(dowód: akta kontroli str. 1028-1030, 1036-1039)

W okresie obowiązywania umowy dzierżawy nieruchomości gruntowej z wiatą prawidłowo waloryzowano stawkę czynszu.

(dowód: akta kontroli str. 1028, 1070-1071)

³⁰ Dz. U. z 2004 r. nr 207, poz. 2108, ze zm.

³¹ Cena osiągnięta w przetargu wynosiła brutto 867.484,20 zł.

³² Uchwała z 17 maja 2001 r.

³³ Uchwała nr XXIII/311/2012 Rady Miejskiej Kalisza z 17 maja 2012 r.

W okresie obowiązywania drugiej umowy dzierżawy „zorganizowanego i funkcjonującego Cmentarza Komunalnego”, nie zwaloryzowano stawek kwartalnego czynszu za III i IV kwartał 2012 r. w terminie określonym w umowie. Waloryzacji na łączną kwotę 1.586,70 zł dokonano w toku kontroli NIK, wystawiając dwie faktury korygujące dla wydzierżawiającego.

(dowód: akta kontroli str. 1036, 1072, 1073-1076)

3.8. Dochody Miasta uzyskane z oddania w najem i dzierżawę nieruchomości, obiektów i lokali o przeznaczeniu użytkowym wyniosły w latach 2009-2012 odpowiednio: 7.057,6 tys. zł, 7.743,7 tys. zł, 7.343,3 tys. zł i 6.831,9 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 643)

Na ww. kwoty składały się głównie dochody zrealizowane przez trzy samorządowe zakłady budżetowe³⁴ 7.025,9 tys. zł w 2009 r. (99,6% ogółu dochodów z najmu), 7.698,1 tys. zł w 2010 r. (99,4%), 7.288,1 tys. zł w 2011 r. (99,2%) i 6.778,1 tys. zł w 2012 r. (99,2%).

(dowód: akta kontroli str. 644)

3.9. Wydział Finansowy stosował wewnętrzne procedury ewidencjonowania, rozliczania i windykacji należności Miasta. W procedurach tych określono m.in.: czynności związane z wystawianiem wezwań do ww. zapłaty; przekazaniem wezwań, not odsetkowych do wydziału merytorycznego; zadania wydziału merytorycznego związane z przygotowaniem akt sprawy dla Biura Radców Prawnych. Ponadto, w 2008 r. ustalono terminy i szczegółowe procedury przekazywania dokumentów związanych z postępowaniem sądowym do Biura Radców Prawnych.

(dowód: akta kontroli str. 1051-1054, 1077-1078)

3.10. W latach 2009-2012, z zapłatą należności za najem lokali użytkowych będących w zarządzie Urzędu przed 2009 r. zalegało trzech najemców na łączną kwotę 0,4 tys. zł. Wszystkie zaległości zostały do dnia zakończenia kontroli NIK uregulowane.

(dowód: akta kontroli str. 1055)

3.11. Rada określiła szczegółowe zasady i tryb umarzania, odraczania i rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych Miasta, do których nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa³⁵.

W badanym okresie nie miały miejsca umorzenia, odroczenia lub rozkładanie na raty zaległości z tytułu opłat za korzystanie z komunalnego zasobu użytkowego wynajmowanych przez odpowiednie wydziały Urzędu. Nie wystąpiły też przypadki przedawnienia należności z tytułu gospodarowania komunalnymi obiektami i lokalami o przeznaczeniu użytkowym.

(dowód: akta kontroli str. 624, 1041-1045, 1046-1050, 1069)

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w zbadanym obszarze.

Ocena częściowa

³⁴ MZBM, MZOSZ i OSRiR

³⁵ Uchwała nr V/56/2007 z 25 stycznia 2007 r.; uchwała nr LXVI/751/2010 z 28 października 2010 r.

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 Kontroli³⁶, wnosi o kontynuowanie działań na rzecz zaprowadzenia ewidencji mienia komunalnego gospodarowanego przez MZBM.

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 wniosku pokontrolnego 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 25 kwietnia 2013 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu

Kontroler

Dyrektor

Mariusz Kubiak
Główny specjalista kontroli państwowej

z up. Krzysztof Matuszek
Wicedyrektor

³⁶ Dz. U. z 2012 r., poz. 82, ze zm.