



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

LPO – 4101-40-03/2012

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
Kontrolerzy	1. Wojciech Domagalski, główny specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr 85207 z dnia 10 stycznia 2013 r. 2. Paweł Szczepaniak, główny specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr 85237 z dnia 21 stycznia 2013 r.
Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Krotoszynie (dalej „Urząd”).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Julian Jokś, Burmistrz Krotoszyna.

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości¹ działalność Urzędu w zakresie gospodarowania komunalnymi obiektami i lokalami o przeznaczeniu użytkowym, w latach 2009-2012.

Formułując ww. ocenę, NIK uwzględniła prawidłowe sporządzenie planów wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy Krotoszyn („Gmina”), przestrzeganie obowiązujących procedur przetargowych i zasad ustalonych przez Radę Miejską w Krotoszynie przy sprzedaży i oddawaniu w najem nieruchomości gminnych, a także skuteczność działań windykacyjnych wobec najemców obiektów użytkowych.

Nieprawidłowości dotyczyły powierzenia zarządcy nieruchomości realizacji zadań zastrzeżonych dla organu wykonawczego Gminy oraz delegowania uprawnień do pobierania dochodów z oddanych mu w zarząd składników majątku Gminy. Stwierdzono także przypadki braku wymaganych danych w ogłoszeniach o przetargach i sporządzonych protokołach przetargów.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

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

Opis stanu faktycznego

1.1. Gmina, według stanu na koniec 2012 r., była właścicielem 150 obiektów i lokali użytkowych² o łącznej powierzchni użytkowej 11,5 tys. m².

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

² W latach 2009-2011 było to odpowiednio: 144 obiektów lub lokali o powierzchni 11,2 tys. m² w 2009 r., 143 (11,2 tys. m²) w 2010 r., 151 (11,6 tys. m²) w 2011 r.

Urząd, według stanu na koniec 2012 r., zarządzał czterema lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni użytkowej 0,7 tys. m², 12 garażami o powierzchni 0,3 tys. m² oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni 0,3 tys. m². Pozostałe gminne obiekty i lokale o przeznaczeniu użytkowym, pozostawały w zarządzie Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Krotoszynie, które zarządzało 108 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni użytkowej 9,8 tys. m² oraz 25 garażami o powierzchni 0,4 tys. m².

(dowód: akta kontroli str. 56, 64 - 66, 136, 137 - 184)

1.2. Rada Miejska w Krotoszynie, stosownie do przepisów art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym („ustawa o samorządzie gminnym”)³, uchwałą nr III/21/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r., określiła zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata. Na mocy ww. uchwały, Burmistrz był uprawniony do wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na okres do 9 lat, a także do zbywania nieruchomości zbędnych do wykonywania zadań własnych gminy.

(dowód: akta kontroli str. 124-129)

1.3. Zarządzeniami z dnia 29 stycznia 2009 r. i 21 lutego 2012 r. Burmistrz określił wysokość stawek czynszowych za: wydzierżawienie gruntów Gminy (m.in. pod obiektami handlowymi, garażami), wynajęcie pomieszczeń garażowych i innych pomieszczeń⁴, wynajęcie powierzchni elewacji budynków w celu umieszczenia na nich reklam.

(dowód: akta kontroli str. 118 - 123)

1.4. Zarządzeniami z dnia 23 stycznia 2008 r. i 13 stycznia 2011 r. Burmistrz określił plany wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości obejmujące lata 2008-2010 i lata 2011-2013. Plany te zawierały dane wymagane w art. 23 ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami („ustawa o gospodarce nieruchomościami”)⁵.

(dowód: akta kontroli str. 416 - 426)

1.5. Stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 1 i art. 25 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Burmistrz jest zobowiązany do ewidencjonowania nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości.

Urząd prowadził ewidencję gminnego zasobu nieruchomości gruntowych, na podstawie danych pobieranych z ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Krotoszyńskiego. Prowadzona ewidencja obejmowała wszystkie nieruchomości gruntowe Gminy, a Urząd dokonywał aktualizacji danych w niej zawartych.

Ponadto, w prowadzonej ewidencji środków trwałych, Urząd ewidencjonował budynki stanowiące zasób komunalny ze wskazaniem funkcji tych obiektów, w sposób umożliwiający wyodrębnienie budynków o przeznaczeniu użytkowym⁶.

(dowód: akta kontroli str. 322-346, 409)

1.6. Według stanu na koniec 2012 r., spośród obiektów i lokali zarządzanych przez Urząd, niezagospodarowany pozostawał jeden budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 270,7 m², będący w trakcie przebudowy od 2011 r., w związku ze zmianą sposobu użytkowania części budynku.

(dowód: akta kontroli str. 58, 62)

³ Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, ze zm.

⁴ Wynoszące 3 zł za najem powierzchni garażowych w latach 2009-2011. Od lutego 2012 r. obowiązywały stawki: 4,5 zł za najem pomieszczeń garażowych, 5,5 zł za najem pozostałych pomieszczeń.

⁵ Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651, ze zm.

⁶ np. budynki użytkowe, gospodarczej, magazynowe, garaże

1.7. W Urzędzie przestrzegano częstotliwości i terminowości przeprowadzania inwentaryzacji środków trwałych, w tym budynków. Stosownie do art. 26 ust. 1 pkt 1 i 3 oraz ust. 3 pkt 3 ustawy o rachunkowości⁷, inwentaryzację składników majątku trwałego przeprowadzono według stanu dzień 31 grudnia 2008 r., a następnie 31 grudnia 2012 r.

(dowód: akta kontroli str. 322-346, 347-348)

1.8. Burmistrz Krotoszyna terminowo przedstawiał Radzie Miejskiej w Krotoszynie, informację o stanie mienia Gminy, zawierającą stosownie do wymogów art. 267 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych („ustawa o finansach publicznych”)⁸, dane dotyczące przysługujących gminie praw własności, dane o zmianach w stanie mienia komunalnego oraz dane o dochodach uzyskanych z tytułu wykonywania ww. praw.

(dowód: akta kontroli str. 285-307)

W działalności Urzędu w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości. Ustalenia kontroli dają jednak podstawę do sformułowania poniższej uwagi związanej z omawianym obszarem kontrolowanej działalności.

Uwagi dotyczące
badanej działalności

NIK zwraca uwagę, że prowadzona w Urzędzie ewidencja gminnego zasobu nieruchomości obejmowała nieruchomości gruntowe i nie zawierała danych o budynkach i lokalach. W złożonych w toku kontroli wyjaśnieniach Burmistrz poinformował NIK, że Starostwo Powiatowe w Krotoszynie jest w trakcie tworzenia ewidencji budynków i lokali z terenu Krotoszyna, a po zakończeniu tych prac, prowadzony w Urzędzie Rejestr Mienia Komunalnego zostanie uzupełniony o te dane.

(dowód: akta kontroli str. 409)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie 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. Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi komunalnymi budynkami mieszkalnymi, lokalami użytkowymi, komunalnymi lokalami mieszkalnymi i gruntami pod garażami, niebędącymi w bezpośrednim zarządzie Urzędu, Gmina powierzyła Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Krotoszynie (spółce ze 100% udziałem Gminy⁹ - „Spółka”).

Do zadań Spółki, stosownie do postanowień umowy zawartej w dniu 17 grudnia 2010 r., należało m.in.: utrzymywanie w należytym i niepogorszonym stanie technicznym nieruchomości i budynków na nich usytuowanych, prowadzenie konserwacji i remontów bieżących, organizowanie i prowadzenie remontów kapitałnych w uzgodnieniu z Gminą, prowadzenie ewidencji i dokumentacji budynków wynikających z przepisów prawa budowlanego, naliczanie i pobieranie czynszów za lokale użytkowe stanowiące własność Gminy oraz windykacja tych należności wraz z opłatami za dostarczane media.

⁷ Dz. U. z 2013 r., poz. 330 j.t.

⁸ Dz. U. nr 157, poz. 1240, ze zm.

⁹ Przedmiotem działania Spółki zgodnie z § 8 umowy spółki była działalność w zakresie gospodarki komunalnej i mieszkaniowej, a w szczególności administracja komunalnymi zasobami mieszkaniowymi.

Do 17 grudnia 2010 r. obowiązywała umowa o administrowanie zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi, zawarta między Gminą, a Spółką w dniu 10 października 1995 r. Ponadto, tego dnia ww. strony zawarły umowę dzierżawy m.in. budynków użytkowych Gminy.

W umowie o zarządzanie z 2010 r., Gmina zapewniła sobie prawo kontroli prawidłowości wykonania umowy na każdym etapie jej realizacji.

(dowód: akta kontroli str. 137 - 184, 308 - 316)

2.2. W ramach sprawowanego nadzoru nad działalnością Spółki¹⁰, Wydział Gospodarki Komunalnej, Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu, corocznie analizował i opiniował dokumenty przedkładane przez Spółkę, tj. m.in. sprawozdania Zarządu z działalności i wykonania planu rzeczowo-finansowego Spółki, plany rzeczowo-finansowe przedkładane przez Spółkę, sprawozdania z zarządzania zasobem. Ponadto, Spółka przekładała Burmistrzowi ogłoszenia w sprawie prowadzonych przetargów, a Urząd występował do Spółki w sprawach bieżących dotyczących sprawowania zarządu zasobem nieruchomości komunalnych (m.in. w zakresie działań na rzecz zmniejszenia stanu zadłużenia najemców, w sprawach dot. rozbiórek, rozbudowy i przebudowy zasobu komunalnego).

W kontrolowanym okresie Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Krotoszynie nie zajmowała się problematyką gospodarowania komunalnymi lokalami o przeznaczeniu użytkowym. Zagadnienia te nie były także przedmiotem audytu w kontrolowanym okresie.

(dowód: akta kontroli str. 227 - 284)

2.3. Do organów Gminy w latach 2009-2012 nie wpłynęły skargi dotyczące sprawowania zarządu nad komunalnym zasobem budynków i lokali o przeznaczeniu użytkowym.

(dowód: akta kontroli str. 317 - 321)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Wbrew art. 25 ust. 3 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami, na mocy umowy o zarządzanie, Burmistrz powierzył Spółce wykonywanie czynności obejmujących m.in. wynajmowanie lokali użytkowych w drodze przetargów publicznych i negocjacji, zawieranie, zmiany i rozwiązywanie umów najmu lokali użytkowych oraz wyrażanie zgody na podnajem lokali, prowadzenie spraw dotyczących wymiaru czynszu, w tym rozpatrywanie indywidualnych wniosków w sprawie zmniejszenia stawki czynszu w zamian za przeprowadzany remont.

W umowie o zarządzanie nie wskazano osoby zarządcy nieruchomości odpowiedzialnego za jej wykonanie, numeru jego licencji zawodowej oraz oświadczenia o posiadanym ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomościami, wymaganych art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto, wbrew art. 5 ust. 2 pkt 4a ustawy o finansach publicznych oraz art. 4 ust. 1 pkt 4 ustawy z 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego („ustawa o dochodach jednostek samorządu terytorialnego”)¹¹, opłaty czynszowe i wpływy z tytułu najmu i dzierżawy składników nieruchomości zarządzanych przez Spółkę stanowiły jej przychód – mimo, że wpływy z mienia jednostek sektora finansów publicznych – stanowią dochody tych jednostek. Z pozyskanych przychodów Spółka ponosiła m.in. koszty eksploatacji i remontów

¹⁰ Zgodnie z umową Spółki, stały nadzór nad działalnością Spółki sprawowała Rada Nadzorcza.

¹¹ Dz. U. z 2010 r. nr 80 poz. 526, ze zm.

budynków komunalnych, a także finansowała koszty zarządzania zasobem (określone ryczałtem na kwotę 190 tys. zł rocznie).

(dowód: akta kontroli str. 154-159)

Z ustaleń kontroli wynika, że pobrane przez Spółkę i nieprzekazane do Gminy dochody z tytułu oddanych w najem komunalnych lokali użytkowych wyniosły: 898,8 tys. zł w 2009 r., 951,0 tys. zł w 2010 r., 1.000,2 tys. zł w 2011 r. i 981,0 tys. zł w 2012 r.¹²

(dowód: akta kontroli str. 71)

NIK nie podziela stanowiska Burmistrza wyrażonego w złożonych w toku kontroli wyjaśnieniach, z którego wynika, że ograniczenie w powierzeniu zarządcy nieruchomości zadań, o których mowa w art. 25 ust. 3 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 7-9 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie dotyczy spółek komunalnych, którym powierzono zarządzanie nieruchomościami gminnymi. W ocenie NIK, w świetle ww. przepisów, spółce komunalnej nie mogą zostać powierzone zadania zastrzeżone dla organu wykonawczego Gminy.

Odnosnie uprawnień Spółki do zachowania dochodów z mienia Gminy, Burmistrz podał w wyjaśnieniu, że wieloletnie doświadczenie wskazuje, iż z przedmiotowej działalności nie ma dochodów, a jest ona źródłem strat, z uwagi m.in. na stan budynków i wynikające z tego znaczne nakłady finansowe na ich remonty. Ponadto, Burmistrz podkreślił, że wpływy z najmu przeznaczane są przez Spółkę m.in. na ubezpieczenie budynków, podatek od nieruchomości, bieżące utrzymanie i remonty komunalnego zasobu mieszkaniowego i użytkowego, a także stanowią wynagrodzenie Spółki za wykonywanie zarządu, co jest korzystne dla Gminy z punktu widzenia ekonomicznego.

W ocenie NIK przyjęte w Gminie rozwiązanie, bez względu na wynik finansowy tej działalności, jest niezgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami i ustawą o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

(dowód: akta kontroli str. 410-411)

Ocena częściowa

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

3. Obrót składnikami zasobu nieruchomości użytkowych Gminy.

Opis stanu faktycznego

3.1. W kontrolowanym okresie Gmina, po przeprowadzeniu przetargów nieograniczonych, sprzedała dwie nieruchomości zabudowane budynkami o przeznaczeniu użytkowym¹³, uzyskując z tego tytułu dochód w wysokości 723 tys. zł.

Sprzedaż obu nieruchomości, stosownie do art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzedziło podanie do publicznej wiadomości prawidłowo sporządzonych wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Zgodnie z art. 67 ust. 1 i art. 156 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość nieruchomości, stanowiących podstawę określenia ceny nieruchomości, ustalono w oparciu o aktualne operaty szacunkowe sporządzone przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych.

¹² W zakresie dochodów uzyskanych przez Spółkę z wynajmu lokali mieszkalnych było to odpowiednio: 1.435,7 tys. zł, 1.819,0 tys. zł, 1.766,0 tys. zł, i 1.816,0 tys. zł.

¹³ Działka o powierzchni 4.134 m² wraz z budynkiem administracyjnym o powierzchni użytkowej 574,8 m² oraz działka o powierzchni 558 m² zabudowana budynkiem pawilonu handlowego o powierzchni 54,32 m² i budynkiem gospodarczym przeznaczonym do rozbiórki.

Wszystkie ogłoszenia o przetargu Burmistrz podał do publicznej wiadomości po upływie 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazów i zawierały one, zgodnie z art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, informacje zamieszczone w wykazach, a także informacje o czasie, miejscu i warunkach przetargów.

Stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości („rozporządzenie z 2004 r.”)¹⁴, ogłoszenia o przetargach podano do publicznej wiadomości, co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu oraz zamieszczono w siedzibie i na stronie internetowej Urzędu, a także w prasie o zasięgu lokalnym lub krajowym¹⁵.

W odniesieniu do jednej nieruchomości, sprzedanej po przeprowadzeniu czterech przetargów, kolejne przetargi¹⁶ przeprowadzono w terminach i na warunkach określonych w art. 39 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Do czynności związanych z przeprowadzeniem przetargów, stosownie do wymogów § 8 rozporządzenia z 2004 r., powołane zostały komisje przetargowe, a przewodnicząca komisji przetargowych sporządziła protokoły z przeprowadzonych przetargów. Osoby biorące udział w przetargach wniosły wadium w wyznaczonych terminach. Każdorazowo ustalona cena nieruchomości została zapłacona przed zawarciem umów sprzedaży nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 63, 351-382)

3.2. Kontrolą objęto trzy umowy najmu lokali użytkowych spośród lokali pozostających w zarządzie Urzędu. Zawarcie ww. umów poprzedziło podanie do publicznej wiadomości wykazów lokali przeznaczonych do oddania w najem. Wszystkie umowy zawarto z zachowaniem zasad wynajmowania nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata ustalonych przez Radę Miejską w Krotoszynie, na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Spośród ww. umów:

- jedną umowę zawarto na okres 9 lat, po wyłonieniu najemcy w trybie przetargu,
- drugą umowę zawarto na okres 20 lat, po podjęciu przez Radę Miejską w Krotoszynie uchwały w trybie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, ustawy o samorządzie gminnym zezwalającej na wynajęcie lokalu użytkowego na ww. okres. Najemca lokalu wyłoniony został w drodze przetargu,
- trzecią umowę zawarto na okres 9 lat, a najemcę wyłoniono w trybie bezprzetargowym po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej w Krotoszynie.

W ocenie NIK, zawarte umowy najmu prawidłowo regulowały obowiązki stron i należycie zabezpieczały interes Gminy. Umowy zawierały postanowienia m.in. o sposobie wykorzystania lokali, sposobie i terminach ustalania i regulowania należności, waloryzacji stawek czynszu w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, obowiązku utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym, zasadach dokonywania remontów, modernizacji lokali i rozliczania kosztów tych prac, naliczania kar umownych za nienależyte wywiązywanie się stron z zobowiązań umownych.

(dowód: akta kontroli str. 93 - 117)

3.3. Dla budynków i lokali będących przedmiotem najmu i sprzedaży, zgodnie z art. 5 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane¹⁷, nie opracowano świadectw charakterystyki energetycznej. Budynek, w którym wynajęto lokale

¹⁴ Dz. U. nr 207, poz. 2108, ze zm.

¹⁵ Obowiązki określone w art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i § 6 rozporządzenia z 2004 r. (w zależności równowartości ceny wywoławczej nieruchomości wyrażonej w euro).

¹⁶ Po przetargu zakończonym wynikiem negatywnym.

¹⁷ Dz. U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623, ze zm.

użytkowe objęty był ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków, a sprzedane budynki były przewidziane do użytkowania przez okres krótszy niż 2 lata¹⁸.

(dowód: akta kontroli str. 63, 93 -117, 351-382)

3.4. Dochody uzyskane z czynszów za najem obiektów i lokali użytkowych zarządzanych przez Urząd wyniosły: 413,6 tys. zł w 2009 r., 463,7 tys. zł w 2010 r., 439,4 tys. zł w 2011 r. i 507,4 tys. zł w 2012 r.¹⁹.

(dowód: akta kontroli str. 389-390)

3.5. Według stanu na koniec 2012 r., nie występowały należności wymagalne za najem komunalnych lokali użytkowych. Zaległe należności z lat poprzednich, tj. 6,4 tys. zł na koniec 2009 r., 39,2 tys. zł na koniec 2010 r. oraz 52,4 tys. zł na koniec 2011r., zostały przez Urząd wyegzekwowane na drodze sądowej w 2012 r.

(dowód: akta kontroli str. 391-406)

3.6. Zgodnie z zasadami określonymi przez Radę Miejską w Krotoszynie²⁰, w 2012 r. Burmistrz umorzył jedną zaległość w wysokości 10,2 tys. zł, którą stanowiły odsetki od zaległych należności gminnych (52,4 tys. zł).

(dowód: akta kontroli str. 391-406)

Ustalone
nieprawidłowości

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

1. W dwóch protokołach przeprowadzonych przetargów²¹ sporządzonych przez przewodniczącą komisji przetargowych, wbrew § 10 ust. 1 pkt 6 i 7 rozporządzenia z 2004 r., nie wskazano osób dopuszczonych do przetargu i ceny wywoławczej nieruchomości.

Jak wynika z wyjaśnień przewodniczącej komisji przetargowej, przyjęta w Wydziale Gospodarki Przestrzennej praktyka przewiduje funkcjonowanie, wraz z protokołem z przeprowadzonego przetargu, regulaminu przetargu (zawierającego m.in. cenę wywoławczą nieruchomości) oraz oświadczenia uczestników przetargu (składane przez każdorazowego uczestnika przed komisją przetargową). Według składającej wyjaśnienia, protokół kończy całą procedurę przetargu i zawiera m.in. informację o liczbie uczestników przetargu, najwyższą osiągniętą w przetargu cenę i wyłonionego nabywcę.

(dowód: akta kontroli str. 351-387)

NIK zwraca uwagę, iż zgodnie z § 10 ust. 4 rozporządzenia z 2004 r., protokół przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego i powinien zawierać informacje, o których mowa w § 10 ust. 1 ww. rozporządzenia.

2. W trzech ogłoszeniach o przetargu na sprzedaż nieruchomości położonej w Krotoszynie przy ul. Klemczaka²² nie podano, wymaganych na mocy art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, terminów przeprowadzenia poprzednich przetargów.

Przewodnicząca komisji przetargowej, podała w złożonym wyjaśnieniu, że w sytuacji podjęcia decyzji o przeprowadzeniu kolejnego przetargu Burmistrz Krotoszyna ogranicza się do podania, w ponownym ogłoszeniu, informacji, iż jest to kolejny organizowany przetarg dotyczący tej samej nieruchomości. Burmistrz miał na uwadze fakt, iż wszelkie dane pozwalające ustalić terminy poszczególnych

¹⁸ Planowana likwidacja, remont i termomodernizacja sprzedanych budynków.

¹⁹ Dochody Gminy ogółem wyniosły w latach 2009-2012: 87.956,4 tys. zł, 93.607,5 tys. zł, 104.002,3 tys. zł i 123.039,7 tys. zł.

²⁰ Uchwała Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 30 września 2010 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w stosunku do należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym, przypadających Gminie Krotoszyn i jej jednostkom podległym.

²¹ Z dnia 5 marca 2009 r. i 20 czerwca 2012 r.

²² Ogłoszenia z dnia: 2 października 2008 r., 19 listopada 2008 r. i 29 stycznia 2009 r.

przetargów są jawne i możliwe do ustalenia zarówno na podstawie akt sprawy, jak również na podstawie informacji zawartych w Biuletynie Informacji Publicznej.

(dowód: akta kontroli str. 351-388)

3. Trzy ogłoszenia o przetargach na sprzedaż nieruchomości położonych w Krotoszynie przy ul. Klemczaka, wbrew wymogom zawartym w § 6 ust. 5 rozporządzenia z 2004 r., zostały zamieszczone w prasie codziennej, ogólnokrajowej w terminie krótszym, niż dwa miesiące przed wyznaczonym terminem przetargów²³. Według przewodniczącej komisji przetargowej, powyższe spowodowane było przeoczeniem, a ogłoszenie o przetargach zamieszczono, co najmniej na dwa miesiące przed wyznaczonym terminem przetargów, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy, na tablicy ogłoszeń Urzędu, a także w prasie lokalnej o zasięgu powiatowym.

(dowód: akta kontroli str. 351-387)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność Urzędu 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 Kontroli²⁴, wnosi o podjęcie działań mających na celu:

1. Doprowadzenie do zgodności z obowiązującymi przepisami, sposobu sprawowania zarządu mieniem komunalnym, w szczególności w zakresie ustawowych ograniczeń dotyczących wynajmowania nieruchomości Gminy.
2. Terminowe publikowanie, prawidłowo sporządzonych ogłoszeń o przetargach na sprzedaż nieruchomości gminnych.
3. Rzetelne sporządzanie protokołów przeprowadzonych przetargów.

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.

²³ Termin pierwszego przetargu wyznaczono na 11 września 2008 r., ogłoszenie zamieszczono w dniu 12 sierpnia 2008 r. (31 dni przed terminem przetargu); termin drugiego przetargu wyznaczono na 6 listopada 2008 r., ogłoszenie zamieszczono w dniu 2 października 2008 r. (35 dni przed terminem przetargu); termin trzeciego przetargu wyznaczono na 6 stycznia 2009 r., ogłoszenie o przetargu zamieszczono w dniu 28 listopada 2008 r., (39 dni przed terminem przetargu)

²⁴ 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 26 marca 2013 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu

Kontrolerzy:

Dyrektor

Wojciech Domagalski
główny specjalista kontroli państwowej

z up. Krzysztof Matuszek
Wicedyrektor

Paweł Szczepaniak
główny specjalista kontroli państwowej