



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

LPO- 4101-40-08/2012

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	Jacek Młynarczyk główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 85215 z 11 stycznia 2013 r. i nr 86054 z 21 marca 2013 r.
Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Ostrowie Wielkopolskim, al. Powstańców Wielkopolskich 18, 63-400 Ostrów Wielkopolski („Urząd”)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Jarosław Urbaniak, Prezydent Miasta („Prezydent”)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonej nieprawidłowości¹, działalność kontrolowanej jednostki w zakresie gospodarowania obiektami i lokalami o przeznaczeniu użytkowym w latach 2009-2012.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Formułując ww. ocenę, NIK uwzględniła prawidłowe prowadzenie ewidencji gminnego zasobu nieruchomości i sporządzenie planu wykorzystania tego zasobu, stosowanie zasad określonych przez Radę Miejską przy oddawaniu w najem nieruchomości gminnych, przeprowadzenie w wymaganym terminie inwentaryzacji nieruchomości, sprawowanie nadzoru nad zarządcą gminnym zasobem nieruchomości użytkowych oraz prawidłową realizację wniosków pokontrolnych skierowanych do Prezydenta Miasta przez NIK po kontroli gospodarowania lokalami użytkowymi w 2008 r.

Stwierdzona nieprawidłowość polegała na niezamieszczeniu, w trzech spośród pięciu umów o zarządzanie nieruchomościami zawartych na lata 2009-2012, postanowień wskazujących zarządców nieruchomości odpowiedzialnych za wykonywanie czynności zarządu.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Gospodarowanie i ewidencjonowanie komunalnego zasobu użytkowego.

Opis stanu faktycznego

1.1. Na koniec 2012 r. Gmina Miasto Ostrów Wielkopolski („Miasto”) była właścicielem m.in. czterech budynków użytkowych i 17 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 8 504,27 m². Budynkami użytkowymi gospodarował Referat

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

Administracyjno-Gospodarczy Wydziału Organizacyjnego Urzędu, a zarządzanie lokalami użytkowymi powierzono Miejskiemu Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. („Spółka”).

(dowód: akta kontroli str. 4-28, 29-106, 167-171, 203)

1.2. Rada Miejska Ostrowa Wielkopolskiego („Rada”), korzystając z uprawnienia wynikającego z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym² („ustawa o samorządzie gminnym”) uchwałą z 2003 r. określiła zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż trzy lata³. Zgodnie z tą uchwałą zbywanie nieruchomości stanowiących mienie komunalne mogło nastąpić na podstawie zarządzenia Prezydenta, po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwych komisji Rady. Rada upoważniła Prezydenta do wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości stanowiących mienie komunalne na okres dłuższy niż trzy lata, po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwych komisji Rady.

(dowód: akta kontroli str. 153-158, 285-288)

1.3. Stosownie do art. 30 ust. 2 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym, Prezydent zarządzeniem z 30 listopada 2007 r.⁴ ustalił stawki czynszu za jeden metr kwadratowy powierzchni lokalu użytkowego, z podziałem na rodzaj działalności wykonywanej w lokalu i położenie lokalu w jednej z dwóch stref Ostrowa Wielkopolskiego. Zasady najmu lokalu użytkowego Prezydent każdorazowo określał w drodze zarządzenia odrębnie dla każdego lokalu oddawanego w najem.

(dowód: akta kontroli str. 159-163)

1.4. Prezydent stosownie do art. 25 ust. 1 i 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁵ ustalił plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta na lata 2010-2012. Ponadto, Miasto posiadało plany wykorzystania nieruchomości⁶ przekazanych w zarząd Spółce. W planach tych określono kierunki zagospodarowania zasobu, określając m.in.: składniki zasobu nieruchomości przeznaczone do sprzedaży, powierzchnię nieruchomości zasobu, planowane na 2012 r. dochody ze sprzedaży jego składników w wysokości 2.500 tys. zł. Zastrzeżono również, że sprzedaży nie podlegają m.in. lokale użytkowe, które stanowią wyłącznie przedmiot najmu.

(dowód: akta kontroli str. 111-125)

1.5. Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 1 i ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, Urząd prowadził ewidencję gminnego zasobu nieruchomości, w tym gminnych nieruchomości o przeznaczeniu użytkowym. Prowadzona ewidencja, pozwalała wyodrębnić dane o lokalach użytkowych. Gmina posiadała wgląd do ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Ostrowie Wielkopolskim. Porównanie danych dotyczących wybranych lokali ujętych w ewidencji Urzędu z ewidencją gruntów i budynków prowadzoną przez Starostwo Powiatowe wykazało zgodność danych zawartych w tych ewidencjach.

(dowód: akta kontroli str. 136-141, 142-153, 184, 185, 186-192)

1.6. Na koniec 2012 r. jeden budynek użytkowy o powierzchni 65,3 tys. m² oraz pięć lokali użytkowych było niewykorzystanych przez okres, co najmniej sześciu

² Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, ze zm.

³ Uchwała nr XII/164/2003, ze zm. Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z 28 października 2003 r. w sprawie ustalenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

⁴ Zarządzenie nr 803/V/2007.

⁵ Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651.

⁶ Na lata 2009-2011 i na 2012 r.

miesiący⁷. Przyczyną niewykorzystania lokali użytkowych był brak chętnych na ich wynajem. W ocenie NIK, Urząd podejmował należyte działania na rzecz pełnego i terminowego zagospodarowania zasobu użytkowego Miasta informując mieszkańców o aktualnej ofercie wolnych lokali użytkowych. Spółka organizowała przetargi na najem wolnych lokali użytkowych (w lutym, maju, czerwcu, wrześniu i październiku 2010 r. oraz marcu i maju 2011 r.), a ponadto, na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Spółki, a także w witrynach lokali użytkowych Spółka zamieszczała informacje o wolnych lokalach użytkowych.

(dowód: akta kontroli str. 111-125, 136-153, 187, 193-196, 263, 282, 283)

1.7. W urzędzie przestrzegano terminów i częstotliwości prowadzenia inwentaryzacji budynków określonych w art. 26 ust. 1 pkt 1 i 3 oraz ust. 3 ustawy o rachunkowości⁸. Inwentaryzację budynków przeprowadzono według stanu na koniec roku 2008 i 2012 r. Ponadto, coroczną inwentaryzację środków trwałych (budynków, lokali użytkowych zasobu gminnego) przeprowadzała Spółka, zgodnie z postanowieniami umów o zarządzanie nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str. 164-166, 204-243, 291-291-330)

1.8. Stosownie do art. 267 ust. 1 pkt 3 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych⁹, Prezydent terminowo przedstawiał Radzie informacje o stanie mienia Miasta.

(dowód: akta kontroli str. 49-100, 177-182, 214-219)

Ocena częściowa

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

2. Powierzenie przez Gminę zarządzania komunalnym zasobem użytkowym zarządcy nieruchomości i sprawowanie nadzoru nad procesem zarządzania

Opis stanu faktycznego

2.1. Zarządzanie lokalami użytkowymi Miasto powierzyło Spółce¹⁰ w drodze umów o zarządzanie zabudowanymi nieruchomościami Miasta z 30 grudnia 2008 r., 27 lutego 2009 r., 30 grudnia 2009 r., 30 grudnia 2010 r. i 27 grudnia 2011 r.

Wyłonienia zarządcy nieruchomości dokonano w oparciu o art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych¹¹ stanowiącego, że ustawie nie podlegają zamówienia i konkursy, których wartość nie przekracza wyrażonej w złotych równowartości kwoty 14.000 €. Wynagrodzenie Spółki z tytułu zawartych umów o sprawowanie zarządu gminnym zasobem nieruchomości wynosiło kolejno: 37 868,77 zł (2009 r.); 33 805,64 zł (2010 r.); 36 999,31 zł (2011 r.) i 45 641,67 zł (2012 r.) i nie przekraczało wyrażonej w złotych kwoty 14.000 € rocznie.

Do zadań Spółki w zakresie zarządzania lokalami użytkowymi należało m.in. prowadzenie wykazu lokali i ich najemców, naliczanie i pobieranie od najemców lokali użytkowych należności z tytułu czynszu oraz innych przychodów z tytułu

⁷ Na koniec 2009 r. niewykorzystane były 3 lokale użytkowe (422,81 m²), na koniec 2010 r. były również wolne 3 lokale użytkowe (479,01 m²) i na koniec 2011 r. był wolny 1 budynek użytkowy (262,91 m²) i 4 lokale użytkowe o powierzchni łącznej (174,01 m²).

⁸ Dz. U. z 2013 r., poz. 330.

⁹ Dz. U. nr 157, poz. 1240, ze zm.

¹⁰ Zgodnie z § 3 pkt 2 uchwały nr VI/62/94 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z 29 listopada 1994 r. Miejskiemu Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. powierzono zadanie własne gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, za wyjątkiem zadań określonych w rozdziale 6 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych z 2 lipca 1994 r. i kompetencji prowadzenia listy osób z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności. Na dzień 31 grudnia 2012 r. Gmina Miasto Ostrowo Wielkopolski posiadała w Spółce 56,63% udziału własnościowego, a 43,61% Holdikom S.A., której właścicielem jest Gmina Miasto Ostrowo Wielkopolski.

¹¹ Dz. U. z 2010 r. nr 113, poz. 759, ze zm.

korzystania z nieruchomości, comiesięczne wystawianie i doręczanie faktur z tytułu opłat czynszowych, przygotowanie Gminie dokumentacji niezbędnej do podjęcia windykacji sądowej. Ponadto, Spółka była zobowiązana do zabezpieczania wolnych lokali przed zniszczeniem, dokonywania kontroli technicznych i przeglądów okresowych budynków, a także prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego. W umowach określono wynagrodzenie Spółki według stawki za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej zarządzanych nieruchomości.

Miasto zapewniło sobie prawo kontroli Spółki w zakresie rzetelnego i terminowego przygotowania i przekazywania rozliczeń oraz zestawień, do których zobligowano Spółkę. Miasto było również upoważnione do nadzorowania i kontroli pracy Spółki w zakresie wykonywanych zadań i spełnienia wymogów określonych umową, a także w zakresie jakości świadczonych usług. W umowach ustalono wysokość kar umownych za nienależyte lub nieterminowe wykonanie obowiązków umownych.

(dowód: akta kontroli str. 164-166, 49-100)

W umowach o zarządzanie nieruchomościami z 30 grudnia 2010 r. i 27 grudnia 2011 r., wskazano licencjonowanych zarządców odpowiedzialnych zawodowo za wykonanie zarządu nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str. 56-100, 203, 283)

2.2. W umowach nałożono na Spółkę obowiązki m.in.: przedkładania pełnych informacji dotyczących ilości lokali oraz powierzchni gruntów przynależnych do tych lokali przy każdej zmianie lub wyłączenia z eksploatacji; prowadzenia wyodrębnionej ewidencji księgowej w zakresie należności zarządzanego mienia komunalnego w celu rozliczenia ich z Miastem; składania w terminach do 15 każdego miesiąca po kwartale i do 31 stycznia za IV kwartał poprzedniego roku zestawienia należności z tytułu najmu.

(dowód: akta kontroli str. 56-100)

2.3. Urząd na bieżąco kontrolował wykonywanie przez Spółkę powierzonych jej zadań, poprzez m.in. analizę przedkładanych przez Spółkę sprawozdań z realizowanych zadań, nadzór nad prowadzeniem przetargów na wykonywanie prac remontowych w budynkach komunalnych i analizę ponoszonych kosztów, udział w odbiorach robót budowlanych i remontowych oraz udział w przeglądach stanu technicznego budynków. Stały nadzór nad działalnością Spółki wykonywała Rada Nadzorcza powoływana przez Zgromadzenie Wspólników reprezentowane przez Miasto i należącą do Miasta inną spółkę komunalną. Z uwagi brak negatywnych sygnałów dotyczących zarządzania zasobem użytkowym, Komisja Rewizyjna Rady nie przeprowadzała kontroli w zakresie zarządzania lokalami użytkowymi.

(dowód: akta kontroli str. 197-202, 284, 291-330)

2.4. W latach 2009-2012 w Centralnym Rejestrze Skarg Urzędu nie zarejestrowano skarg dotyczących zarządzania komunalnym zasobem użytkowym (w tym przebiegu przetargów na sprzedaż, wynajem nieruchomości).

(dowód: akta kontroli str. 172-176)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Zgodnie z art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w umowie wskazuje się w szczególności zarządcę nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie i numer jego licencji. Powierzając zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości na skutek omyłki, w umowach z 30 grudnia 2008 r., 27 lutego 2009 r. i 30 grudnia 2009 r., nie wskazano zarządcy nieruchomości

odpowiedzialnego zawodowo za czynności zarządzania. W umowie z 30 grudnia 2009 r. zamieszczono jedynie oświadczenie Spółki, o zatrudnianiu pracowników posiadających licencje zawodowe zarządcy nieruchomości (§ 1 ust. 2 umowy).

(dowód: akta kontroli str. 32-66, 203, 291-330)

Ustalenia kontroli NIK wykazały, że kolejne umowy o zarządzanie nieruchomościami (zawarte na lata 2011-2012), zawierały uregulowania wymagane w art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonej nieprawidłowości, powierzanie przez Gminę zarządzania komunalnym zasobem użytkowym zarządcom nieruchomości i sprawowanie nadzoru nad procesem zarządzania.

3. Obrót składnikami zasobu nieruchomości użytkowych Gminy

Opis stanu faktycznego

3.1. W latach 2009-2012 Miasto nie dokonywało sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami lub obiektami o przeznaczeniu użytkowym.

3.2. W kontrolowanym okresie Miasto oddało w najem jeden lokal użytkowy przy ul. Asnyka 8 w Ostrowie Wielkopolskim. Oddanie w najem ww. lokalu nastąpiło w trybie bezprzetargowym na okres trzech lat z przeznaczeniem na cele społecznie użyteczne. Decyzję i warunki zawartej umowy Prezydent określił w zarządzeniu z 8 lipca 2009 r. Postanowienia umowy najmu prawidłowo zabezpieczały interes Miasta. W umowie uregulowano sposób wykorzystania lokalu, termin rozpoczęcia działalności oraz sposób i termin ustalania i regulowania należności, obowiązek utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym, sanitarnym i porządkowym, zasady dokonywania remontu i modernizacji lokalu i rozliczania ich kosztów, a także warunki zwrotu lokalu.

(dowód: akta kontroli str. 267-273)

3.3. Dochody Miasta uzyskane z tytułu oddania w najem komunalnego zasobu użytkowego wyniosły: 387 tys. zł w 2009 r. (0,23% dochodów Miasta), 469 tys. zł w 2010 r. (0,27%), 472 tys. zł w 2011 r. (0,27%) oraz 515 tys. zł w 2012 r.

(dowód: akta kontroli str. 184)

3.4. Analiza podejmowanych działań windykacyjnych wobec pięciu najemców zalegających z zapłatą należności wymagalnych za najem lokali użytkowych wykazała, że:

- wstępne czynności windykacyjne (upomnienia, wezwania) realizowane były przez Spółkę, która przekazała do Urzędu dokumentację niezbędną do skierowania spraw na drogę postępowania sądowego dotyczącą wszystkich 5 dłużników,
- wobec najemcy, którego należności na koniec 2012 r. wyniosły 32,9 tys. zł nie skierowano sprawy na drogę postępowania sądowego, z uwagi na prowadzone postępowanie sądowe dotyczące prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Prowadzone na wniosek Prezydenta z 6 lutego 2012 r. postępowanie o uwłaszczenie zakończone zostało wydaniem przez Wojewodę decyzji¹², w której Wojewoda odmówił stwierdzenia nabycia przez Miasto z mocy prawa prawa mienia Skarbu Państwa w postaci własności przedmiotowej nieruchomości
- wobec czterech najemców, których należności na koniec 2012 r. wyniosły 348,5 tys. zł nie skierowano sprawy na drogę postępowania sądowego, z uwagi na

¹² W dniu 30 listopada 2012 r.

prawomocnie zawartą ugodę sądową¹³. Na skutek tej ugody Miasto zostało zobowiązane do przeniesienia na rzecz powodów prawa własności części nieruchomości, wobec której naliczono ww. należności z tytułu użytkowania lokali użytkowych.

(dowód: akta kontroli str. 297-325)

Zaległości na 31 grudnia 2012 r. z tytułu użytkowania budynków zarządzanych przez Urząd wyniosły 7 350,84 zł i dotyczyły należności czynszowych jednego najemcy za listopad 2012 r. W dniu 18 grudnia 2012 Urząd wezwał najemcę do zapłaty tej należności. Na koniec 2009 r., 2010 r. i 2011 r. nie występowały należności wymagalne z tytułu oddania w najem obiektów i lokali użytkowych zarządzanych przez Urząd.

(dowód: akta kontroli str. 184, 274)

3.5. Zgodnie z zasadami określonymi przez Radę¹⁴, w latach 2009-2012 Prezydent ugodą z 29 marca 2011 r. rozłożył na siedem rat spłatę jednej należności z tytułu odpłatności za używanie lokalu użytkowego w kwocie 15,0 tys. zł. W kontrolowanym okresie nie nastąpiło przedawnienie należności.

(dowód: akta kontroli str. 647-649, 688-691, 275-281, 291-330)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Ustalenia kontroli dają jednak podstawę do sformułowania uwagi dotyczącej badanego obszaru.

Zgodnie z art. 63 a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane¹⁵ („Prawo budowlane”), w brzmieniu obowiązującym w okresie 1 stycznia – 14 października 2009 r. najemcy budynku i lokalu powinno być udostępnione świadectwo charakterystyki energetycznej budynku lub lokalu¹⁶. Ponadto, zgodnie z art. 5 ust. 4 ww. ustawy w przypadku budynku z częściami budynku stanowiącymi samodzielną całość techniczno-użytkową, przed wydaniem takiej części budynku osobie trzeciej, sporządza się świadectwo charakterystyki energetycznej części budynku.

Stosownie do § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową oraz sposobu sporządzania i wzorów świadectw ich charakterystyki energetycznej¹⁷, przez część budynku stanowiącą samodzielną całość techniczno-użytkową - należy rozumieć część budynku o jednej funkcji użytkowej, dla której zastosowane rozwiązania konstrukcyjno-instalacyjne pozwalają na niezależne jej funkcjonowanie zgodnie z przeznaczeniem oraz ustalonym sposobem użytkowania, przy zachowaniu przepisów techniczno-budowlanych. Zgodnie z załącznikiem nr 7 do ww. rozporządzenia, jeżeli w budynku mieszkalnym występuje część budynku o innej funkcji (np. usługowej), to tę część budynku traktuje się, jako część budynku stanowiącą samodzielną całość techniczno-użytkową.

¹³ Sąd w dniu 13 marca 2013 r. stwierdził prawomocność postanowienia ugody sądowej z 21 lutego 2013 r. pomiędzy Gminą Miasto Ostrów Wielkopolski, a czterema dłużnikami.

¹⁴ Uchwała nr LII/692/2010 z 4 listopada 2010 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, trybu oraz organów i osób uprawnionych do umarzania udzielania innych ulg w spłaceniu należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Miasto Ostrów Wielkopolski lub jej jednostkom organizacyjnym oraz warunków dopuszczalności pomocy publicznej.

¹⁵ Dz. U. z 2010 r., nr 243, poz. 1623, ze zm.

¹⁶ Zgodnie z art. 5 ust. 3 i ust. 4 pkt 3 Prawa budowlanego w brzmieniu obowiązującym od 15 października 2009 r. w przypadku umów, na podstawie których następuje powstanie stosunku najmu części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, wynajmujący zobowiązany jest do udostępnienia najemcy odpowiedniego świadectwa charakterystyki energetycznej.

¹⁷ Dz. U. nr 201, poz. 1240, ze zm.

NIK zwraca uwagę, że najemcy lokalu przy ul. Asnyka 8 przeznaczonego na cele usługowe (obsługa klientów)¹⁸, nie udostępniono świadectwa charakterystyki energetycznej, gdyż Miasto nie posiadało takiego świadectwa dla istniejącego już wcześniej budynku.

(dowód: akta kontroli str. 267-273, 291-330)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w zbadanym obszarze.

4. Realizacja wniosków pokontrolnych

Opis stanu faktycznego

W wystąpieniu pokontrolnym skierowanym do Prezydenta Miasta 5 sierpnia 2008 r., po kontroli w zakresie gospodarowania lokalami użytkowymi w latach 2006-2008 (I kwartał), NIK sformułowała pięć wniosków pokontrolnych.

Urząd zrealizował wszystkie wnioski pokontrolne dotyczące:

- Uporządkowania ewidencji nieruchomości gminnego zasobu nieruchomości i sporządzenia planu jego wykorzystania.
- Prawidłowej organizacji 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 Spółkę oraz zakazu powierzania Spółce czynności w postępowaniu sądowym w związku z dochodzeniem należności z tytułu najmu/dzierżawy).
- Rzetelnego sporządzania informacji o stanie mienia Miasta.
- Bieżącego ujmowania w księgach rachunkowych Urzędu wartości mienia Miasta i doprowadzenie do odzwierciedlenia jego rzeczywistego stanu w tych księgach.
- Uporządkowania współpracy między komórkami organizacyjnymi Urzędu dotyczącej nadzoru nad gospodarowaniem gminnymi zasobami nieruchomości¹⁹.

(dowód: akta kontroli str. 204-205)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie realizację wniosków pokontrolnych z kontroli przeprowadzonej w 2008 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 Kontroli²⁰, wnosi o podjęcie działań mających na celu realizację, wynikającego z Prawa budowlanego, obowiązku udostępniania świadectw charakterystyki energetycznej najemcom części budynków stanowiących samodzielną całość techniczno-użytkową, które podlegają ocenie charakterystyki energetycznej.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia zastrzeżeń

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

¹⁸ Umowa najmu z 1 sierpnia 2009 r.

¹⁹ Zarządzeniem Prezydenta z 5 października 2010 r. kompetencje związane z zarządzaniem budynkami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność Gminy, ewidencji mienia i sporządzania informacji o jego stanie powierzono Referatowi Gospodarowania Mieniem Komunalnym

²⁰ Dz. U. z 2012 r., poz. 82, ze zm.

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

Jacek Młynarczyk
Główny specjalista kontroli państwowej

z up. Krzysztof Matuszek
Wicedyrektor