



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

LPO – 4101-40-10/2012
P/12/163

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/12/163 - Gospodarowanie komunalnymi obiektami i lokalami o przeznaczeniu użytkowym, w miastach województwa wielkopolskiego.
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu
Kontrolerzy	1. Jacek Ossowski – główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 85230 z 17 stycznia 2013 r. 2. Wojciech Borówka Jakubowski – główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 85260 z 31 stycznia 2013 r.
Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Jarocinie, al. Niepodległości 10 (63-200 Jarocin), zwany dalej „Urzędem”.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Stanisław Martuzalski, Burmistrz Jarocina.

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

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

Uzasadnienie oceny ogólnej

Formułując ww. ocenę, NIK uwzględniła prawidłowe prowadzenie przez Gminę Jarocin („Gmina”) ewidencji gminnego zasobu nieruchomości, stosowanie prawidłowych procedur i zasad przy sprzedaży i oddawaniu w najem nieruchomości gminnych, przeprowadzenie w wymaganym terminie inwentaryzacji budynków.

Nieprawidłowości polegały na upoważnieniu Prezesa Spółki, zarządzającej nieruchomościami gminy, do realizacji zadań zastrzeżonych dla organu wykonawczego Gminy, nienależytym zabezpieczeniu interesów Gminy w zawartych umowach o zarządzanie nieruchomościami. Ponadto, Burmistrz nie sporządził planu wykorzystania nieruchomości Gminy na lata 2009-2010.

Urząd nie przekazywał nabywcom budynków świadectw charakterystyki energetycznej.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Zasady gospodarowania i sposób ewidencjonowania komunalnego zasobu nieruchomości użytkowych

Opis stanu faktycznego

1.1. Na koniec 2012 r.² Gmina była właścicielem m.in. 67 budynków, budowli i lokali użytkowych³ o łącznej powierzchni 27,9 tys. m². Urząd zarządzał 11 budynkami i obiektami użyteczności publicznej, z których cztery wydierżawiono

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 79 budynków i obiektów o powierzchni 28,2 tys. m², 77 (28,5 tys. m²), 73 (28 tys. m²).

³ Stanowiły one 40 budynków, 14 lokali użytkowych, dwa garaże i dziewięć innych obiektów (pomieszczeń gospodarczych i inwentarskich), budynek wieży ciśnień, budynek pałacowy.

na potrzeby oświatowe. Gminne jednostki organizacyjne i osoby reprezentujące samorząd wiejski administrowały siedemnastoma obiektami (w tym salami wiejskimi). Ponadto, 26 obiektami zarządzały: stowarzyszenia działające na terenie Gminy (prowadzące szkoły i przedszkola), jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej oraz gminne jednostki kultury. Zarządzanie dwoma budynkami, dziewięcioma lokalami użytkowymi, budynkiem wieży ciśnień, oraz budynkiem pałacowym, powierzono Jarocińskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

(dowód: akta kontroli str. 38-52, 98-100, 175-178, 301)

1.2. Rada Miejska w Jarocinie („Rada Miejska”), 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”)⁴, uchwałą z dnia 3 grudnia 2004 r.⁵, określiła zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości gminnych na okres dłuższy niż trzy lata. Na mocy ww. uchwały Burmistrz był uprawniony do wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na cele nierolne na okres do 15 lat. Odstąpienie od przetargu na oddanie w dzierżawę lub w najem ww. nieruchomości mogło nastąpić wyłącznie w przypadkach określonych w uchwale (np. gdy dwa kolejne przetargi nie wyłoniły dzierżawy lub najemcy). Czynsz za dzierżawę lub najem nieruchomości w drodze bezprzetargowej winien być ustalić Burmistrz, biorąc pod uwagę stawki kształtujące się na rynku lokalnym. Ustalony czynsz podlegał waloryzacji w okresach niekrótszych niż jeden rok w oparciu o wskaźnik określony w umowie.

(dowód: akta kontroli str. 53-55 i 283)

1.3. W 2011 r., opracowano „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Gminy na lata 2011-2013” zawierający dane wymagane w art. 23 ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami („ustawa o gospodarce nieruchomościami”)⁶. Poza ww. planem, Gmina nie posiadała odrębnej strategii (polityki) gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości użytkowych⁷.

W ustanowionych przez Radę wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2005-2009 i 2010-2015, nie przewidywano sprzedaży lokali użytkowych, a także sprzedaży lokali w budynkach, w których planowano zmianę funkcji mieszkaniowej na użytkową.

(dowód: akta kontroli str. 184-271)

1.4. Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Burmistrz ewidencjonował gminny zasób nieruchomości. Ewidencja zawierała dane określone w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wszystkie zmiany stanu nieruchomości objętych badaniem ujęto w ww. ewidencji i w księgach rachunkowych Urzędu.

Wydział Nieruchomości, Planowania i Ochrony Środowiska Urzędu („Wydział Nieruchomości”), posiadał dostęp do ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Jarocinie⁸.

(dowód: akta kontroli str. 20-24, 180, 183, 272 i 305-309)

⁴ Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, ze zm.

⁵ Uchwała nr XXIV/356/2004 w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości.

⁶ Dz. U. z 2010 nr 102, poz. 651, ze zm.

⁷ Strategia Rozwoju Gminy do roku 2010 przyjęta uchwałą Rady nr LV/452/98 zawierała m.in. program „zarządzania majątkiem komunalnym”, który wskazywał tylko głównie na kierunki przekształceń, w przedsiębiorstwach związanych z samorządem gminnym. Celem tego programu było przyspieszenie rozwoju spółek komunalnych, efektywne gospodarowanie majątkiem oraz optymalizacja kosztów usług komunalnych. Strategia na lata 2011-2025 podsumowała osiągnięcia poprzedniej strategii m.in. w zakresie gospodarki mieszkaniowej i przedsiębiorczości. W ramach celów strategicznych omawiany dokument wskazywał na cel strategiczny w zakresie przedsiębiorczości, którego realizacja ma podnieść atrakcyjność Gminy dla inwestorów zewnętrznych oraz wpierać rozwój własnych firm i stworzenie dogodnych warunków dla działalności gospodarczej przez mieszkańców Gminy.

⁸ Wydział nie posiadał dostępu do ewidencji budynków, z uwagi na fakt, że od 1 stycznia 2013 r. Starostwo Powiatowe rozpoczęło wdrażanie nowego systemu ewidencji gruntów i budynków.

1.5. Według stanu na koniec 2012 r., budynek po byłej bibliotece publicznej, budynek gospodarczy oraz cztery budynki inwentarskie po byłej spółdzielni rolniczej pozostawały niezagospodarowane. Wszystkie ww. obiekty znajdowały się w złym stanie technicznym, uniemożliwiającym ich natychmiastowe zagospodarowanie. Urząd zorganizował przetargi na sprzedaż pięciu spośród sześciu ww. budynków, jednak w wyniku tych przetargów nie wyłoniono nabywców nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 301- 304 i 333- 334)

1.6. 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 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁹ inwentaryzację składników majątku trwałego, obejmującego budynki przeprowadzono według stanu na 31 grudnia 2009 r.

(dowód: akta kontroli str. 179, 284-300)

1.7. Burmistrz Jarocina terminowo przedstawiał Radzie Miejskiej, informacje o stanie mienia Gminy za lata 2009-2011 zawierające, stosownie do wymogów art. 267 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych¹⁰, dane dotyczące przysługujących gminie praw własności, dane o zmianach w stanie mienia komunalnego, dane o dochodach uzyskanych z tytułu wykonywania ww. praw. Informacje powyższe były zgodne z danymi wynikającymi z ksiąg rachunkowych oraz uwzględniały zmiany w majątku, jakie zachodziły w poszczególnych latach.

(dowód: akta kontroli str. 86-87,100, 330, 332 i 336)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono nieprawidłowość, polegającą na nieopracowaniu przez Burmistrza planu wykorzystania zasobu nieruchomości Gminy, obejmującego lata 2009-2010, do czego zobowiązywał Burmistrza art. 25 ust. 1 i 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str. 182)

Ocena cząstkowa

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

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

Opis stanu
faktycznego

2.1. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi część gminnego zasobu, obejmującymi nieruchomości budynkowe - lokale mieszkalne, lokale użytkowe, lokale socjalne oraz grunty związane z ww. budynkami, Gmina powierzyła Jarocińskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (ze 100% udziałem Gminy¹¹) – dalej „Spółka”. Powierzenie ww. zadań nastąpiło na podstawie czterech umów z: 9 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2009 r., 23 marca 2010 r. i 30 grudnia 2011 r.¹²

Umowy z 9 grudnia 2008 r., 23 marca 2010 r. i 30 grudnia 2011 r. zwarto po przeprowadzeniu postępowania w trybie przetargu nieograniczonego, określonego

⁹ Dz. U. z 2013 r. poz. 330.

¹⁰ Dz. U. nr 157, poz. 1240, ze zm.

¹¹ Spółka utworzona została uchwałą Rady Miejskiej w Jarocinie nr XII/163/99 z dnia 24.06.1999 r. Przedmiotem działania Spółki było m.in.: sprawowanie na podstawie umów, zarządu nad budynkami nie stanowiących jej własności oraz prowadzenie ich remontów i modernizacji.

¹² Umowa obowiązująca do 31 grudnia 2014 r.

ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych¹³. Przebieg przeprowadzonych postępowań spełniał wymogi przepisów ww. ustawy. Umowa z 31 grudnia 2009 r. zawarta została w trybie bezprzetargowym (na okres pierwszego kwartału 2010 r.).

Do zadań Spółki, w zakresie gospodarki lokalami użytkowymi, pomieszczeniami gospodarczymi, garażami i terenami należało m.in. przygotowywanie umów najmu zawieranych w trybie przetargowym i bezprzetargowym, dokonywanie zmian warunków najmu lokali użytkowych, pobieranie czynszów i opłat oraz przekazywanie ich na rachunek dochodów Gminy, prowadzenie ewidencji pozwalającej rozliczać najemców z tytułu opłat za korzystanie z nieruchomości i przekazywanie do Urzędu informacji o wysokości przypisów z tytułu czynszów oraz uzyskanych dochodów za miesiąc poprzedni. Gmina zastrzegła sobie prawo do kontrolowania prawidłowości wykonania zadań wynikających z umów o zarządzanie nieruchomościami komunalnymi.

Ponadto, na podstawie dwóch umów o zarządzanie nieruchomością z 23 marca i 28 września 2010 r., Gmina powierzyła Spółce zarządzanie obiektem pałacowym położonym w Jarocinie.

(dowód: akta kontroli str. 98-100, 161-174 i 310)

2.2. W ramach realizacji postanowień umownych, Spółka terminowo przekazywała do Urzędu informacje o przypisanych i pobranych dochodach z najmu komunalnych lokali użytkowych, a także informacje o niewykorzystywanych komunalnych lokalach użytkowych znajdujących się w jego zarządzie.

(dowód: akta kontroli str. 329)

2.3. W ramach sprawowanego nadzoru właścicielskiego nad działalnością Spółki¹⁴, Burmistrz m.in. rozpatrywał i zatwierdzał sprawozdania finansowe Spółki oraz na bieżąco monitorował jej działalność. Wydział Nieruchomości, gromadził i analizował informacje dotyczące działalności Spółki związanej z zarządzaniem powierzonych mu nieruchomości, a także dokonywał przeglądu stanu technicznego lokali użytkowych. Gospodarowanie komunalnymi lokalami o przeznaczeniu użytkowym nie było przedmiotem audytu Urzędu i Spółki. W 2010 r. Urząd przeprowadził w Spółce kontrolę w zakresie zarządzania mieszkaniem socjalnymi.

(dowód: akta kontroli str. 86-87, 100, 330, 332 i 336)

2.4. Do organów Gminy w latach 2009-2012 nie wpływały skargi dotyczące sprawowania zarządu komunalnymi obiektami i lokalami użytkowymi (w tym skargi dotyczące przeprowadzonych przetargów na sprzedaż i najem nieruchomości gminnych).

(dowód: akta kontroli str. 86-87, 100, 330, 332 i 336)

Ustalone
nieprawidłowości

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

W umowach o zarządzanie¹⁵, zawarto postanowienia nakładające na Spółkę obowiązek wykonywania czynności obejmujących m.in. podejmowanie środków prawnych mających na celu wyegzekwowanie zaległości czynszowych i opłat związanych z umową najmu wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami egzekucji, w tym ustanawianie pełnomocników procesowych i występowanie przed sądami w zakresie prowadzonej działalności. W ocenie NIK, było to niezgodne z art. 25 ust. 3 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto, osobom zajmującym stanowisko prezesa Spółki, Burmistrz i zastępca Burmistrza

¹³ Dz. U. z 2010 r. nr 113, poz. 759, ze zm.

¹⁴ Zgodnie z umową Spółki, stały nadzór nad działalnością Spółki, sprawowała Rada Nadzorcza.

¹⁵ Umowy z dnia 31 grudnia 2009 r., 23 marca 2010 r. i 30 grudnia 2011 r.

udzielili pełnomocnictw¹⁶ do występowania w imieniu Gminy przed sądami oraz organami egzekucyjnymi w sprawach związanych z zarządzaniem nieruchomościami Gminy i do udzielania dalszych pełnomocnictw w tym zakresie.

W złożonych w toku kontroli wyjaśnieniach Burmistrz podał, że obowiązek prowadzenia windykacji należności za nieruchomości i lokale użytkowe zarządzane przez Spółkę, w rzeczywistości należał do Urzędu. Ponadto, w latach 2009-2012 nie było potrzeby podjęcia działań windykacyjnych wobec najemców lokali i nieruchomości użytkowych zarządzanych przez Spółkę. Według Burmistrza, postanowienia zawartych umów oraz udzielone upoważnienia, miały w założeniu upoważnić Spółkę do przygotowania odpowiedniej dokumentacji na potrzeby ewentualnego postępowania sądowego. Ponadto, Burmistrz wskazał, że ww. zapisy omyłkowo znalazły się w umowach zawartych na lata 2010-2014 (były one pozostałością po zawartych przed 2009 r. umowach, kiedy to Spółka winna była zawierać, wypowiadać i rozwiązywać umowy na najem lokali komunalnych).

(dowód: akta kontroli str. 108-161 i 310-329, 331, 337)

2. W umowie o zarządzanie z 9 grudnia 2008 r. zamieszczono postanowienia zobowiązujące Spółkę do zawierania, wypowiadania i rozwiązywania w imieniu Gminy umów najmu lokali użytkowych, pomieszczeń gospodarczych, garaży i umów dzierżawy gruntów, co było niezgodne z art. 25 ust. 3 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str. 313-328)

3. W umowach o zarządzanie nieruchomościami komunalnymi nie wskazywano osoby zarządcy nieruchomości (odpowiedzialnego zawodowo za wykonywanie nałożonych na niego zadań) i numeru jego licencji zawodowej oraz oświadczenia o posiadaniu polisy odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem ww. czynności, co było niezgodne z art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W specyfikacjach istotnych warunków zamówienia w prowadzonych postępowaniach wymagano od oferentów załączenia do oferty licencji uprawniającej do zarządzania nieruchomościami. W umowach zobowiązano Spółkę do ubezpieczenia swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str. 108-161 i 310-329, 331, 337)

4. W umowach o zarządzanie nieruchomościami nie zamieszczono postanowień uprawniających Gminę do naliczania kar umownych za niewykonywanie lub nienależyte wykonywanie postanowień umowy. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie miały przepisy ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny¹⁷, która stanowi m.in. o obowiązku naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Z ustaleń kontroli wynika jednak, że Spółka nieterminowo przekazywała do Urzędu pobrane na rzecz Gminy dochody z tytułu najmu lokali (z opóźnieniem wynoszącym od kilku do kilkudziesięciu dni), a Urząd nie naliczał kar lub odsetek za zwłokę.

(dowód: akta kontroli str. 108-161, 310-329, 455-457)

W złożonych w toku kontroli wyjaśnieniach Skarbnik Gminy poinformowała NIK, że zagadnienie dokonywania nieterminowych wpłat było wielokrotnie poruszane w rozmowach z Prezesem Spółki. Ze względu na brak stosownej reakcji ze strony Spółki, Urząd zdecydował o dochodzeniu od Spółki należnych odsetek, po dokonaniu rozliczeń za 2012 r.

(dowód: akta kontroli str. 482)

¹⁶ Pełnomocnictwo z dnia 31 grudnia 2009 r., 23 marca 2010 r. i 30 grudnia 2011 r.

¹⁷ Dz. U. nr 16, poz. 93, ze zm.

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

3. Obrót składnikami zasobu użytkowego nieruchomości Gminy.

Opis stanu
faktycznego

3.1. W okresie objętym kontrolą Gmina sprzedała dziewięć nieruchomości zabudowanych budynkami o przeznaczeniu użytkowym, za kwotę 1.518,5 tys. zł

Badanie procedur sprzedaży nieruchomości wykazało, że zgodne z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, sprzedaż wszystkich nieruchomości poprzedziło podanie do publicznej wiadomości prawidłowo sporządzonych wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Stosownie do art. 67 ust. 1 i art. 156 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ceny nieruchomości ustalono w oparciu o aktualne operaty szacunkowe, sporządzone przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. Rada Miejska każdorazowo wyraziła zgodę na sprzedaż ww. nieruchomości w trybie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

Sprzedaż pięciu nieruchomości w trybie ustnego przetargu nieograniczonego, poprzedziło podanie do publicznej wiadomości ogłoszeń o przetargach, na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości („rozporządzenie z 2004 r.”)¹⁸.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem, do czynności związanych z przeprowadzeniem przetargów powołana została komisja przetargowa, a przewodniczący komisji przetargowych sporządzili protokoły przeprowadzonych przetargów. Osoby biorące udział w przetargach wniosły wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniach o przetargach.

Na podstawie art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Gmina przeniosła w trybie bezprzetargowym prawo własności czterech budynków i oddała w użytkowanie wieczyste związane z nimi grunty. Nabywcą nieruchomości była Ochotnicza Straż Pożarna w Golinie. Rada Miejska udzieliła 90% bonifikaty od opłat rocznych i od pierwszej opłaty z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, oraz 99% bonifikaty od wartości budynków, co było zgodne z art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W każdym przypadku cena nieruchomości (cena sprzedaży budynków, pierwsza opłata roczna z użytkowania wieczystego) została zapłacona przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 304, 382-385 i 338-381)

3.2. Dochody Gminy uzyskane z wynajmu lokali użytkowych¹⁹, w latach 2009-2012 wyniosły odpowiednio: 272 tys. zł, 409 tys. zł, 372 tys. zł i 386 tys. zł²⁰.

(dowód: akta kontroli str. 400-456)

W okresie objętym kontrolą, spośród nieruchomości zarządzanych bezpośrednio przez Urząd, oddanych w najem i dzierżawę było dziesięć lokali o przeznaczeniu użytkowym. W jednym przypadku najemcę wyłoniono w drodze publicznego przetargu. Analiza umów wykazała, że zabezpieczały one interes Gminy Jarocin, w zakresie sposobu i terminów regulowania należności, obowiązku utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym i porządkowym, zasad dokonywania remontów oraz rozliczania kosztów tych prac, przypadków wcześniejszego

¹⁸ Dz. U. nr 207, poz. 2108, ze zm.

¹⁹ Dochody z wynajmu lokali znajdujących się w zarządzie Urzędu, Spółki i placówek oświatowych (szkół i świetlic).

²⁰ Stanowiły one odpowiednio 0,3%, 0,4%, 0,35% i 0,35% dochodów Gminy.

rozwiązania umowy, naliczania kar umownych za nienależyte wywiązywanie się stron ze zobowiązań umownych. Zapisy o możliwości waloryzacji stawek czynszu zawierały dwie umowy.

(dowód: akta kontroli str. 53-55, 387-399)

3.3. Należności wymagalne Gminy z tytułu wynajmu lokali użytkowych gospodarowanych bezpośrednio przez Urząd na koniec 2012 r. wyniosły 788,31 zł i w wyniku działań Urzędu zostały uregulowane w dniach 2 stycznia 2013 r. i 20 lutego 2013 r. Na koniec 2009 r. i 2011 r. zaległości nie występowały. Natomiast zaległości w kwocie 507,52 zł występujące na koniec 2010 r. zostały wraz z odsetkami uregulowane w 2011 r.

W badanym okresie nie waloryzowano stawek czynszu. Według Dyrektora Wydziału Nieruchomości, było to podyktowane interesem Gminy, m.in. z uwagi na podjęte przez najemców decyzje o uruchomieniu bezpłatnych studiów na terenie Jarocina przez uczelnię wyższą, spełnienie warunku zatrudnienia mieszkańców gminy, realizację działalności na rzecz społeczności lokalnej (muzeum, biblioteka). W jednym przypadku nie waloryzowano stawki z obawy przed utratą najemcy lokalu, który poprzednio pozostawał niezagospodarowany.

(dowód: akta kontroli str. 53-55, 387-399, 484)

Nie stwierdzono przypadków przedawnienia należności lub braku działań zmierzających do ich dochodzenia. W przypadkach opóźnień we wpłatach należności czynszowych naliczano i egzekwowano odsetki.

(dowód: akta kontroli str. 304, 382-385 i 338-381, 387-484)

3.4. W latach 2009-2012 Burmistrz nie udzielał ulg w spłacie należności Gminy z tytułu czynszów za najem obiektów i lokali o przeznaczeniu użytkowym.

(dowód: akta kontroli str. 481)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości. Ustalenia kontroli dają jednak podstawę do sformułowania poniższych uwag związanych z omawianym obszarem kontrolowanej działalności.

Uwagi dotyczące
badanej działalności

Zgodnie z art. 5 ust. 3 i 4 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane („Prawo budowlane”)²¹, w brzmieniu obowiązującym od 15 października 2009 r.²², w przypadku umów, na podstawie których następuje przeniesienie własności budynku, zbywca przekazuje nabywcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej. NIK, zwraca uwagę, że dokonując sprzedaży budynków o przeznaczeniu użytkowym (m.in. pawilonu handlowego)²³ Gmina, nie przekazywała nabywcom świadectw charakterystyki energetycznej. Z wyjaśnień dyrektora Wydziału Nieruchomości wynika m.in., że o braku świadectw informowano potencjalnych nabywców w ogłoszeniach o przetargach, a notariusze, przy sporządzaniu aktów notarialnych, nie wymagali przedstawienia omawianego dokumentu. Wobec powyższego, Gmina ze względów ekonomicznych, nie zlecała wykonania oceny charakterystyki energetycznej budynków.

(dowód: akta kontroli str. 382-386)

Ocena cząstkowa

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

²¹ Dz. U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623, ze zm.

²² W okresie 1 stycznia 2009 r. – 14 października 2009 r. art. 63 a Prawa budowlanego stanowił, że nabywcy i najemcy budynku i lokalu powinno być udostępniono świadectwo charakterystyki energetycznej budynku (lub lokalu w przypadku zbywania lokalu).

²³ Nie dotyczy budynku garażowego.

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 o NIK²⁴, wnosi o:

1. Doprowadzenie do zgodności z obowiązującymi przepisami, powierzania zadań podmiotowi zarządzającemu nieruchomościami Gminy.
2. Egzekwowanie terminowego przekazywania Gminie należnych jej dochodów.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania
wniosków

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.

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.

Kontroler

Dyrektor

Wojciech Borówka-Jakubowski
główny specjalista kontroli państwowej

z up. Krzysztof Matuszek
Wicedyrektor

²⁴ Dz. U. z 2012, poz. 82, ze zm.