



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Rzeszowie**

Rzeszów, dnia września 2009 r.

Pan

Jerzy Rogalski

Kierownik Zakładu Gospodarki

Lokalowej w Lubaczowie

LRZ - 4114-13-01/2009

I/09/013

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o *Najwyższej Izbie Kontroli* (Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1701 ze zm.) zwanej dalej ustawą o NIK, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie przeprowadziła kontrolę Zakładu Gospodarki Lokalowej w Lubaczowie w zakresie prawidłowości gospodarowania mieniem komunalnym oraz zarządzania Zakładem w latach 2006 – 2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 25 sierpnia 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Kierownikowi

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia gospodarowanie mieniem oraz zarządzanie Zakładem, mimo występowania nieprawidłowości.

W kontroli ustalono, że Rada Miasta uchwaliła, wymagane prawem, uchwały niezbędne do gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy, a Burmistrz Miasta wydał w tym zakresie potrzebne pełnomocnictwa i zarządzenia.

Zakład przygotowywał plany finansowe jednostki budżetowej w oparciu o informacje Burmistrza o proponowanych do planu kwotach przychodów i wydatków. Po uchwaleniu budżetu Gminy, Kierownik Zakładu sporządzał plan finansowy wymagany postanowieniem

§ 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie gospodarki finansowej jednostek budżetowych (Dz. U. Nr 116, poz. 783).

W kontroli ustalono, że Zakład zarządzał majątkiem Gminy nieformalnie. Składniki majątku nie były przekazane przez Gminę żadnym dokumentem. Przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.) regulują sprawy zarządu mieniem Gminnym, a art. 44 ust. 2 stanowi, iż z wnioskiem o ustanowienie trwałego zarządu występuje jednostka organizacyjna. Kierownik Zakładu, w trakcie kontroli, w dniu 6 sierpnia 2009 r. wystąpił do Burmistrza z wnioskiem o ustanowienie trwałego zarządu dla budynków będących własnością Gminy.

Kontrola wykazała, że Zakład administrował 30 budynkami z 476 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 18.705 m² oraz 4 budynkami z 29 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 3.409 m². Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych odbywało się w oparciu o nieaktualne umowy o zarząd.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia sprawowanie zarządu nieruchomości przy udziale licencjonowanego zarządcy nieruchomości oraz obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami, zgodnie z przepisami art. 185 ust. 2 i 186 ust. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami.

W kontroli ustalono, że Kierownik Zakładu nie dopełnił obowiązku wykonania kontroli wszystkich zarządzanych obiektów budowlanych w myśl przepisów art. 62 ustawy *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2006 r., Nr 156, poz. 1118 ze zm.). Kontroli poddano jedynie część budynków, a niektóre obiekty nie były kontrolowane od 10 lat. Jedynie kontrole instalacji gazowych były przeprowadzane na bieżąco. Natomiast pozytywnie należy ocenić sposób prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych. Książki były prowadzone dla wszystkich budynków, wypełniane były na bieżąco z dołączonymi protokołami z przeprowadzonych kontroli.

W kontroli ustalono, że Zakład przeprowadził 4 postępowania o zamówienia publiczne według procedur ustalonych w ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych* (Dz. U. z 2007 r., Nr 223, poz. 1655 ze zm.).

Zlecenia usług o wartości poniżej kwoty 14 tys. euro były udzielane przez Kierownika Zakładu na podstawie zawartych umów, zleceń pisemnych oraz zleceń ustnych. Kontrola wykazała, że na 78 udzielonych zleceń w 50% nie dopełniono formalności pisemnego zlecenia usługi na łączną kwotę 61.203,22 zł ani pisemnego ustalenia ceny usługi, a w 9 pisemnych zleceniach usług zapłaconych na ogólną kwotę 26.524,70 zł nie było określonej

wartości usługi ani cen jednostkowych. W 7 przypadkach wykonanych usług braku dokumentu potwierdzającego zrealizowanie usługi. Praktyka taka w przypadku jednostki sektora finansów publicznych jest nierzetelna.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia sposób weryfikacji dokumentów księgowych przez Główną Księgową Zakładu, która w przypadku zatwierdzania faktur za usługi sprawdzała jedynie prawidłowość pod względem rachunkowym, natomiast nie sprawdzała dokumentów zlecenia usługi ani podstawy fakturowanych cen oraz dokumentu potwierdzenia wykonania usługi, opierając się jedynie na opisie zamieszczonym na fakturze przez inspektora ds. lokalowych. Ponadto nie sprawdzano w fakturach podstaw naliczania przez kontrahentów podatku VAT. W przypadkach zapłaty za usługi remontowe dotyczące lokali wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, Główna Księgowa nie wskazywała w dokumencie numeru konta syntetycznego właścicieli w celu jego obciążenia, ani daty operacji. Działanie takie jest nierzetelne i niezgodne z przepisami ujętymi w § 15, 18 i 19 obowiązującej w Zakładzie Instrukcji obiegu kontroli i archiwizowania dokumentów finansowo - księgowych.

W kontroli stwierdzono, że obowiązujące w Zakładzie zasady rachunkowości i przepisy wewnętrzne regulujące gospodarkę finansową nie wyczerpują w pełni zagadnień służących wykonywaniu wewnętrznej kontroli finansowej. Z przepisów ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. *o finansach publicznych* (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 ze zm.) wynika, że kierownik jednostki sektora finansów publicznych jest zobowiązany do zorganizowania odpowiedniego systemu kontroli wewnętrznej w swojej jednostce. Wewnętrzna kontrola powinna dotyczyć wszystkich procesów związanych z gromadzeniem i rozdysponowaniem środków publicznych oraz gospodarowaniem mieniem, zaś jej wykonywanie powinno mieć oparcie w procedurach ustalonych przez kierownika jednostki w formie pisemnej. Procedury te powinny być opracowane z uwzględnieniem zadań, struktury organizacyjnej i kadrowej jednostki oraz ustalać drogę obiegu dokumentów związanych ze wszystkimi procesami zachodzącymi w jednostce, łącznie z ustaleniem procesów związanych z udzielaniem zleceń i zamówień publicznych. Wytyczne podlegające uwzględnieniu w organizacji systemu kontroli wewnętrznej określają obecnie „Standardy kontroli finansowej w jednostkach sektora finansów publicznych”, ogłoszone Komunikatem Ministra Finansów Nr 13 z dnia 30 czerwca 2006 r.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że Zakład nieskutecznie windykuje zaległości w spłacie czynszów. Na koniec 2008 r. zaległości w zapłacie czynszu dotyczyły 166 lokali i wynosiły 127.548,70 zł, co stanowi ponad 2 - krotną kwotę naliczanych czynszów w roku

i przewyższa planowane przychody ogółem. Zakład odstąpił od praktyki naliczania odsetek z tytułu nieterminowej zapłaty czynszu, co przyczynia się do braku zdyscyplinowania lokatorów w tym zakresie.

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę, że w Zakładzie nie określono procedur dotyczących dokumentów będących podstawą do naliczania czynszu za lokale mieszkalne i lokale użytkowe, uwzględniających zmiany w technicznym wyposażeniu lokali, które mają wpływ na stawki czynszu, terminów płatności czynszów, sposobu windykacji zaległości czynszowych oraz sposobu przyznawania lokali socjalnych, brak również procedur dotyczących zarządzania lokalami wspólnot mieszkaniowych. Zarządzenia Burmistrza oraz Uchwały Rady Miasta w sprawie polityki czynszowej oraz Statut Zakładu stanowią podstawę ustalenia takich procedur.

Przedstawiając powyższe uwagi i oceny, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie, na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy o NIK, wnosi o:

1. Opracowanie procedur wewnętrznej kontroli finansowej,
2. Doprowadzenie do formalnego przejęcia majątku Gminy w trwały zarząd,
3. Podjęcie skutecznych działań windykacyjnych zaległości czynszowych,
4. Uporządkowanie dokumentacji zarządu lokalami wspólnot mieszkaniowych,
5. Dopełnienie obowiązku wykonania kontroli stanu technicznego zarządzanych obiektów budowlanych,
6. Udzielanie zleceń na usługi w oparciu o zasady określone w *Prawie zamówień publicznych*, z określeniem ceny usługi oraz udokumentowaniem odbioru wykonanej usługi,
7. Przestrzeganie ustalonych procedur kontroli i weryfikacji dokumentów finansowych.

Na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Kierownikowi prawo zgłoszenia do dyrektora Delegatury NIK w Rzeszowie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje od Pana Kierownika przedstawienia, w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub o przyczynach niepodjęcia takich działań.

W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.