



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia 25 listopada 2011 r.

**Pani
Ewa Furkiewicz
Kierownik
Zarządu Budynków i Lokali
Komunalnych w Myśliborzu**

LSZ-4101-20-05/2011
P/11/128

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie przeprowadziła w Zarządzie Budynków i Lokali Komunalnych w Myśliborzu (zwanym dalej „ZBiLK”) kontrolę realizacji zadań związanych z wykorzystaniem nieruchomości gminnych udostępnianych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia w latach 2009 – 2011 (do zakończenia kontroli).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 14 października 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Pani Kierownik niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, pozytywnie ocenia działania ZBiLK w zakresie objętym kontrolą. Ocenę tę uzasadniają poniższe ustalenia i oceny częściowe.

1. ZBiLK jako jednostka budżetowa Gminy Myślibórz sprawowała zwykły zarząd nad nieruchomościami gminnymi, w tym lokalami użytkowymi i garażami w budynkach mieszkalnych wraz z przynależnymi do nich gruntami². Do zadań ZBiLK należało m.in. zawieranie umów z najemcami i dzierżawcami nieruchomości gminnych oraz naliczanie z tego tytułu opłat i ich egzekwowanie.

2. Na dzień 30 kwietnia 2011 r. ZBiLK posiadał zawartych 121 umów najmu bądź dzierżawy nieruchomości gminnych, z tego 29 umów najmu lokali użytkowych (miesięczne należności 14.845,17 zł brutto), 59 umów dzierżawy gruntów (2.578,63 zł) oraz 33 umowy najmu garaży (3.393,78 zł).

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

² Statut ZBiLK nadany uchwałą Rady Miejskiej w Myśliborzu nr XLV/427/2005 z dnia 22.12.2005 r.

Badania 10 umów (9 najmu i 1 dzierżawy), w których ustalono łączny czynsz miesięczny w kwocie 3.453,94 zł, wykazały nieprawidłowości przy udostępnianiu nieruchomości i zawieraniu 3 umów.

W 3 przypadkach udostępnienia nieruchomości gminnej, *ZBiLK* nie sporządził wykazu nieruchomości mimo ich przeznaczenia do wynajmu oraz zawarł umowy na czas nieoznaczony odstępując od przeprowadzenia przetargu na najem lokali użytkowych bez uzyskania zgody *Rady*, co było niezgodne *art. 35 ust. 1 i art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami*³.

Ponadto w 2 z 3 ww. przypadków w umowach nie określono stawki czynszu w kwocie 9,56 zł/m² netto (obowiązująca stawka w 2011 r. za najem lokalu użytkowego), lecz niższej za zgodą Burmistrza Myśliborza:

- dla lokalu użytkowego przy ul. Boh. Warszawy 66 w Myśliborzu o pow. 125,86 m² stawkę czynszu w umowie określono w wysokości 4,78 zł/ m² netto, uzasadniając to przeprowadzeniem przez wynajmującego prac podwyższających standard obiektu,
- dla lokalu użytkowego (przychodnia lekarska) w m. Golenice o pow. 88,09 m² stawkę czynszu w umowie ustalono w wysokości 0,65 zł/ m² netto, uzasadniając to koniecznością zapewnienia mieszkańcom podstawowej opieki medycznej.

W pozostałych badanych przypadkach *ZBiLK* naliczał stawki czynszu oraz dokonywał ich podwyższenia o wskaźnik inflacji, zgodnie z zasadami określonymi w zarządzeniach Burmistrza nr 111/GKB/2008 z dnia 9.10.2008 r. i nr 130/GKB/2009 z dnia 9.02.2009 r.⁴

3. NIK pozytywnie ocenia zapisy w zawieranych przez *ZBiLK* umowach najmu i dzierżawy nieruchomości gminnych oraz naliczanie opłat za ich użytkowanie, za wyjątkiem określenia niższego czynszu w 2 ww. umowach.

Badania 10 umów wykazały, że we wszystkich umowach prawidłowo zabezpieczono interes prawny i ekonomiczny Gminy Myślibórz. W umowach określano wymagane dane i zapisy m.in. okres obowiązywania, możliwość jej rozwiązania, wysokość czynszu oraz zapis o waloryzacji inflacyjnej i możliwości zmiany stawek czynszu.

4. NIK negatywnie ocenia nie prowadzenie działań windykacyjnych wobec wszystkich dłużników zalegających z opłatami za udostępnione gminne nieruchomości użytkowe.

Na dzień 30 kwietnia 2011 r. - 11 użytkowników nieruchomości gminnych posiadało zaległości w opłatach czynszowych na łączną kwotę wraz z odsetkami w wysokości 37.334,07 zł. Spośród 11 ww. dłużników 3 posiadało zaległości już w 2009 r. *ZBiLK* wysłał wezwanie do zapłaty jednemu z nich w 2010 r. i dla wszystkich 3 dopiero w III kw. 2011 r. W 2010 r. zaległości posiadało 7 z ww. 11.

³ ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)

⁴ Zarządzenia Burmistrza nr 111/GKB/2008 z 9.10.2008 r. i nr 130/GKB/2009 z 9.02.2009 r. w sprawie ustalania stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Myślibórz oraz za korzystanie z mienia gminnego innego rodzaju

ZBILK w okresie czerwiec – wrzesień 2011 r. wystawił wezwania do zapłaty dla 7, a do 2 ostrzeżenie o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego. Opóźnienia w podejmowaniu działań windykacyjnych spowodowane były fluktuacją osób na stanowiskach zajmujących się m.in. windykacją zaległości.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnioskuje o:

1. *Udostępnianie nieruchomości gminnych po spełnieniu warunków określonych w art. 35 ust. 1 i art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.*
2. *Bezwzględne podejmowanie czynności windykacyjnych w stosunku do dłużników zalegających z zapłatą należności za najem lub dzierżawę.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie, na podstawie art. 62 ust. 1 *ustawy o NIK*, oczekuje przedstawienia przez Panią Kierownik w terminie miesiąca od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu ich realizacji lub przyczyn niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 *ustawy o NIK*, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia przysługuje Pani Kierownik prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków, zawartych w tym wystąpieniu.

W razie 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.