

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miejskiego w Choszczynie,

ul. Wolności 24 (73-200),

oznaczonego numerem identyfikacyjnym REGON 000528304

- zwanego w dalszej części niniejszego protokołu „Urzędem”.

Kontrolę przeprowadził kontroler Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Szczecinie, specjalista k. p. Leszek Smykowski, na podstawie upoważnienia nr 063087 z dnia 12 czerwca 2008 r. w okresie od 17 czerwca 2008 r. do 18 lipca 2008 r. z przerwą w dniach 17, 19, 20, 23-27 czerwca oraz 7-11, 23 lipca 2008 r.

[Dowód: akta kontroli str. 1]

W okresie objętym kontrolą Burmistrzem Choszczyna był Pan Robert Adamezyk.

[Dowód: akta kontroli str. 3]

Przedmiotem kontroli była realizacja zadań dotyczących gospodarowania komunalnymi nieruchomościami o charakterze użytkowym Gminy Choszczyno w latach 2007-2008 (I półrocze).

W toku kontroli ustalono co następuje:

1. Zasady polityki i strategii gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym.

1.1. Przyjęte i realizowane w gminie rozwiązania dotyczące gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym.

W latach 2007-I połowa 2008 gospodarkę nieruchomościami Gminy Choszczyno o charakterze użytkowym prowadzono wg następujących zasad:

- Rada Miejska w Choszczynie – zwana dalej Radą – stosownie do uregulowań określonych w art. 18 ust. 2 pkt 9 a oraz 40 ust. 2 pkt 3 z dnia 8.03.1990 r. ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. nr 13, poz. 74 ze zm. – j.l. z 2001 r. nr 142, poz.1591 ze zm.) określiła uchwałami zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy, oddając część swoich uprawnień na Burmistrza Choszczyna – zwanego dalej Burmistrzem – oraz zlecając mu realizację ww. zadań;

- Burmistrz - odpowiednio do przepisów art. 30 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy o samorządzie gminnym - realizował uchwały w drodze wydawanych przez siebie zarządzeń i decyzji.

[Dowód: akta kontroli str. 351-352]

1.2. Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata oraz ustalenie minimalnych stawek czynszu za lokale użytkowe oddawane w najem lub dzierżawę.

W sprawie zasad wynajmowania (wydzierżawiania) nieruchomości o charakterze użytkowym przez Gminę, Pani Lucyna Kamińska Naczelnik Wydziału Nieruchomości i Rolnictwa wyjaśniła: „Zasady wynajmowania (wydzierżawiania) lokali użytkowych zostały określone przez Radę Miejską w Choszczynie uchwałą Nr XLI/322/2006 z dnia 20 lipca 2006 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 97, poz.1819), zmienioną uchwałą Nr VI/97/2007 z dnia 29 marca 2007 r., uchwałą Nr XIII/172/2007 z dnia 27 listopada 2007 r. i uchwałą Nr XV/217/2008 z dnia 22 lutego 2008 r.”

[Dowód: akta kontroli str. 5-9]

Rada wprowadziła ww. uchwałami zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy określając reguły:

- odpłatnego zbywania nieruchomości w formie sprzedaży, zamiany, oddania w użytkowanie wieczyste, najmu lub dzierżawy, użyczenia, oddania w trwały zarząd (z wyjątkiem nieruchomości o wartości powyżej 100 tys. zł - a po zmianie uchwałą Nr VI/97/2007 - 250 tys. zł, gdzie zbycie miało następować za zasadach określonych każdorazowo przez Radę w odrębnej uchwale);
- wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczenia nieruchomości stanowiących własność Gminy na okres dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony.

W § 1 uchwały Nr XLI/322/2006 z dnia 20 lipca 2006 r. Rada zobowiązała Burmistrza do gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Choszczyno w sposób określony w ustawie z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).

W § 2 ust. 1 ww. uchwały zapisano, że zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznaczają się w całości na działalność statutową.

M. Kamińska
16

Uchwałą Nr XIII/172/2007 r. z dnia 27 listopada 2007 r. zmieniono od 28.01.2008 r. m.in. przepis:

- § 2 ust. 2 stwierdzając, że zwalnia się z obowiązku przeprowadzenia przetargu na zawarcie umów najmu lub dzierżawy nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony w przypadku, gdy o zawarcie umowy ubiega się tylko jeden podmiot;
- § 3 stwierdzając, że zezwala się Burmistrzowi na zawieranie kolejnych umów z dotychczasowymi dzierżawcami lub najemcami w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat przedmiotem umowy jest ta sama nieruchomość.

[Dowód: akta kontroli str. 11-17]

W okresie 01.01.2007 r. do 13.12.2007 r. Urząd stosował stawki czynszu za dzierżawę i najem nieruchomości stanowiących własność Gminy określone przez Radę uchwałą Nr XX/237/2000 r. z dnia 17 listopada 2000 r., a od 14.12.2007 r. – przyjmował stawki ustalone przez Burmistrza zarządzeniem Nr 629/07 z 14.12.2007 r., zmienionym zarządzeniem Nr 807/08 z 17.03.2008 r. Z opłaty czynszu zwolnione zostały na podstawie zarządzenia Burmistrza Nr 681/08 z dnia 14.01.2008 r. następujące organizacje pożytku publicznego: Związek Kombatanów RP i Byłych Więźniów Politycznych, Polski Związek Niewidomych, Polski Związek Emerytów, Rencistów i Inwalidów, Związek Sybiraków oraz Związek Inwalidów Wojennych RP.

Uchwała Nr XX/237/2000 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 17.11.2000 r. nie dotyczyła wszystkich lokali użytkowych stanowiących własność Gminy, lecz obejmowała tylko nieruchomości przekazane w zarządzanie ChTBS sp. z o.o. w Choszcznie (zwanej dalej ChTBS).

W I połowie 2008 r. przyjęto i stosowano stawki czynszu (dzierżawy) ustalone zarządzeniem Nr 629/07 Burmistrza Choszczna z dnia 14.12.2007 r. podczas, gdy obowiązywała nadal uchwała Nr XX/237/2000 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 17.11.2000 r. w sprawie ustalenia miesięcznych stawek czynszu dzierżawnego za lokale użytkowe stanowiące własność Gminy.

[Dowód: akta kontroli str. 19-31]

W powyższej sprawie Pan Robert Adamczyk Burmistrz Choszczna wyjaśnił: „*Gmina stosowała stawki zgodnie z zarządzeniem Burmistrza ponieważ weszło ono w obrót prawny. Uchwała określająca stawki czynszu dotyczyła tylko zasobu zarządzanego przez ChTBS sp. z o.o. Przyjmowanie tych stawek do umów najmu i dzierżawy zarządzanych bezpośrednio przez Gminę było nieprawidłowe. Taka sytuacja spowodowała, że stawka czynszu była uzależniona od tego, kto jest zarządcą nieruchomości, dlatego też zostały podjęte działania w celu ujednoczenia stawek czynszu.*”

[Dowód: akta kontroli str. 353-367]

Rada uchwałą Nr XX/237/2000 r. z dnia 17 listopada 2000 r. ustaliła minimalne stawki czynszu za lokale użytkowe oddawane w najem lub dzierżawę, administrowane przez ChTBS. Stawki za 1 m² przedstawiały się następująco:

- lokale dla organizacji społecznych: 2,40 zł;
- lokale handlowe: w branży ogólnospożywczej - 18,90-13,20 zł, w branży przemysłowej - 23,70-18,90 zł, w branży aptekarskiej 14,20 zł, w branży gastronomicznej - 9,50-7,60 zł;
- lokale biurowe: działalność gospodarcza - 30,10 zł, działalność niegospodarcza - 14,20 zł;
- pomieszczenia pod rzemiosło i usługi, pomieszczenia warsztatowe - 14,00-6,60 zł;
- pomieszczenia magazynowe: 5,10-3,10 zł;
- garaże: 5,70-2,80 zł;
- lokale przeznaczone na działalność przemysłową: 17,90-9,50 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 19-23]

Burmistrz zarządzeniem Nr 629/07 z 14.12.2007 r. ustalił stawki czynszu za lokale użytkowe Gminy oddawane w najem lub dzierżawę. Stawki za 1 m² przedstawiały się następująco:

- lokale i pawilony użytkowe pod działalność usługową i handlową (grunt i lokal lub pawilon): strefa miejska - 16,00 zł, strefa wiejska - 5,00 zł;
- pomieszczenia gospodarcze: grunt: 0,05 zł, strefa miejska - 1,00-0,50 zł, strefa wiejska - 0,25-0,50 zł;
- garaże: grunt: 11,00 zł, strefa miejska - 3,90-2,90 zł, strefa wiejska - 1,75-0,50 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 25-29]

1.3. Zasady wynajmowania lokali użytkowych na okres nie dłuższy niż 3 lata.

W sprawie zasad wynajmowania (wydzierżawiania) nieruchomości o charakterze użytkowym przez Gminę na czas nie dłuższy niż 3 lata, Pani Lucyna Kamińska Naczelnik Wydziału Nieruchomości i Rolnictwa wyjaśniła: „Uchwały Nr XLI/322/2006 z dnia 20 lipca 2006 r., Nr VI/97/2007 z dnia 29 marca 2007 r., Nr XIII/172/2007 z dnia 27 listopada 2007 r. i Nr XV/217/2008 z dnia 22 lutego 2008 r. nie określają zasad gospodarowania mieniem Gminy do lat 3. Nie opracowano też odrębnego dokumentu ustalającego takie zasady. Niemniej jednak, dla zachowania jednolitości w gospodarowaniu nieruchomościami Wydział Nieruchomości i Rolnictwa tut. Urzędu stosuje te same zasady najmu bądź dzierżawy niezależnie od okresu na jaki umowa jest sporządzana. I tak, w przypadku wpłynięcia więcej niż jednego wniosku o najem bądź dzierżawę, ogłaszany jest przetarg na zasadach określonych w ustawie z dnia

21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. W omawianym okresie przeprowadzono jeden taki przetarg na dzierżawę na okres 3 lat – dotyczy to lokalu użytkowego położonego przy ul. W. Jagiełły 19 w Choszczynie.”

[Dowód: akta kontroli str. 5-9]

Organy Gminy Choszczno nie określiły zasad wynajmowania budynków (lokali) użytkowych na okres nie dłuższy niż 3 lata. W sprawach indywidualnych w okresie objętym kontrolą decyzje podejmował Burmistrz na wniosek ChTBS lub Wydziału Nieruchomości i Rolnictwa.

[Dowód: akta kontroli str. 35-39]

1.4. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości będących własnością Gminy.

Wydział Nieruchomości i Rolnictwa Urzędu nie opracował w okresie 2007-2008 (I półrocie) planu wykorzystania zasobu nieruchomości użytkowych, o których mowa w art. 23 ust. 1 pkt 2 i ust.1d, w związku z art. 25 ust. 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

[Dowód: akta kontroli str. 35-39]

W powyższej sprawie Pan Robert Adamezyk Burmistrz Choszczyna wyjaśnił: *„W związku z podaną interpretacją przepisów na szkoleniach z zakresu gospodarki nieruchomościami dotyczącymi sporządzania planów wykorzystania nieruchomości, a mianowicie, iż przyjmuje się zapisy uchwały budżetowej jako plany wykorzystania zasobu w danym roku. Wydział Nieruchomości i Rolnictwa tut. Urzędu przyjął dotychczas taką metodę opracowywania planu wykorzystania zasobu nieruchomości. Począwszy od 2009 r. plany będą sporządzane.”*

[Dowód: akta kontroli str. 353-367]

2. Gminny zasób nieruchomości o charakterze użytkowym.

2.1. Gminny zasób nieruchomości użytkowych.

Gminny zasób nieruchomości o charakterze użytkowym wg stanu na 30.06.2008 r. składał się z 190 obiektów o łącznej powierzchni 51.747,92 m². W zasobie tym znajdowały się 63 budynki użytkowe o powierzchni 45.492,67 m², 14 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1.277,74 m², 44 garaże o łącznej powierzchni 825,59 m² oraz 69 innych obiektów i pomieszczeń użytkowych o łącznej powierzchni 4.151,92 m².

Do wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiadała udziały należały 3 z 44 garaży oraz 32 z 69 innych obiektów i pomieszczeń użytkowych. Pozostałe z wymienionych obiektów należały w całości do Gminy.

W badanym okresie działalność gospodarczą prowadzona była w 11 obiektach z 190 z ww. nieruchomości (w 2 budynkach użytkowych, w 8 lokalach użytkowych i w 1 pomieszczeniu gospodarczym).

Ze 190 wymienionych nieruchomości: remontu bądź modernizacji wymagało 119, do rozbiórki zakwalifikowano 11, a w użytkowaniu w tym czasie było 167.

[Dowód: akta kontroli str. 41-103]

2.2. Ilościowo – wartościowa ewidencja komunalnych nieruchomości użytkowych.

Ostatnią inwentaryzację składników majątkowych Urząd przeprowadził w dniach 08-21.11.2007 r. W arkuszach spisu z natury objęto budynki mieszkalne i użytkowe stanowiące własność Gminy Choszczno, oddane w administrowanie ChTBS. Na podstawie ww. informacji, Urząd sporządził tabele amortyzacyjne budynków Gminy, administrowanych przez ChTBS, obliczając dla każdego z nich umorzenia i wartość budynków po odliczeniu umorzeń. Czynności związane z inwentaryzacją tych budynków przeprowadził Wydział Finansowy Urzędu Miejskiego w Choszcznie z udziałem pracowników Wydziału Nieruchomości i Rolnictwa oraz ChTBS. Poprzednią inwentaryzację składników majątkowych Urząd z udziałem pracowników ChTBS przeprowadził 17.11.2003 r.

Ww. inwentaryzacją nie objęto budynków (lokali) użytkowych stanowiących własność Gminy Choszczno, zarządzanych przez Wydział Nieruchomości i Rolnictwa, ponieważ inwentaryzacja ww. mienia odbyła się 1-16.12.2005 r.

Wraz z podpisaniem w dniu 01.03.2007 r. aneksu Nr 5/2007 do umowy z dnia 30.06.1998 r. o zarządzanie zasobem nieruchomości Gminy, Wydział Finansowy Urzędu sporządził - w formie załącznika do aneksu - wykaz środków trwałych przekazanych do Towarzystwa wg stanu na dzień 28.02.2007 r. Wykaz ten określał rodzaj i położenie nieruchomości przekazanych przez Gminę, ich wartość i umorzenie. Objął spisem: 99 budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, 49 budynków mieszkalnych, 59 budynków gospodarczych, 1 budynek magazynowy oraz 3 garaże, będące własnością Gminy. W wykazie nie wyodrębniono i opisano lokali użytkowych znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy, zarządzanych przez ChTBS. W okresie objętym kontrolą wykaz ww. nieruchomości był aktualizowany przez Urząd wg stanu na 31.12.2007 r. oraz w trakcie kontroli wg stanu na 30.06.2008 r. Zaktualizowany wg stanu na 31.12.2007 r. wykaz objął spisem: 147 budynków mieszkalnych, 59

budynków gospodarczych, 1 budynek magazynowy oraz 3 garaże, będące własnością Gminy. Zaktualizowany wg stanu na 30.06.2008 r. wykaz objął spisem: 146 budynków mieszkalnych, 58 budynków gospodarczych, 1 budynek magazynowy oraz 3 garaże, będące własnością Gminy.

Wydział Nieruchomości i Rolnictwa Urzędu prowadził w okresie 2007-2008 (I połowa roku) ewidencję nieruchomości, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 1, w związku z art. 25 ust. 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) w postaci trzech kartotek: „Ewidencji nieruchomości Gminy Choszczno (wieczyste użytkowanie)”, „Ewidencji nieruchomości Gminy Choszczno (trwały zarząd)” i „Ewidencji nieruchomości Gminy Choszczno (własność)”, prowadzonych ręcznie.

W „Ewidencji nieruchomości Gminy Choszczno (wieczyste użytkowanie)” ujęto informacje dotyczące: nr działki, obrębu, w którym działka leży, nr księgi wieczystej, podstawy nabycia nieruchomości w przypadku braku księgi wieczystej, powierzchni nieruchomości w hektarach, udziału Gminy w własności, przeznaczenia w planie miejscowym lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wysokości opłaty za trwały zarząd lub użytkowanie wieczyste, daty ostatniej aktualizacji tych opłat. W ww. ewidencji nie uwzględniono informacji, o których mowa w art. 23 ust. 1c pkt 6 i 7 o gospodarce nieruchomościami tj. informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

W „Ewidencji nieruchomości Gminy Choszczno (trwały zarząd)” nie zapisano: w przypadku wszystkich 11 nieruchomości przeznaczenia w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego.

W „Ewidencji nieruchomości Gminy Choszczno (wieczyste użytkowanie)” nie zapisano: w przypadku wszystkich 721 nieruchomości przeznaczenia w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, w przypadku 681 z 721 nieruchomości brak było wpisów dotyczących wysokości opłat i dat ostatniej aktualizacji tych opłat, w 6 z 721 nieruchomości zabrakło wpisu dotyczącego Nr księgi wieczystej lub podstawy nabycia nieruchomości w przypadku braku księgi.

W „Ewidencji nieruchomości Gminy Choszczno (własność)” ujęto informacje dotyczące: Nr działki, obrębu, w którym działka leży, Nr księgi wieczystej, podstawy nabycia nieruchomości w przypadku braku księgi wieczystej, powierzchni nieruchomości w hektarach, udziału Gminy w własności, przeznaczenia w planie miejscowym lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. W

ww. ewidencji nie ujęto danych, o których mowa w art. 23 ust. 1c pkt 5 o gospodarce nieruchomościami tj. dot. wskazania daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości (informacje nie dotyczą nieruchomości w formie własności).

W ww. ewidencji prowadzonej dla nieruchomości stanowiących własność Gminy nie zapisano: w przypadku 2.263 z 2.893 nieruchomościach przeznaczenia w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w 110 z 2.893 nieruchomości zabrakło wpisu dotyczącego Nr księgi wieczystej lub podstawy nabycia nieruchomości w przypadku braku księgi. Rejestr powyższy nie miał charakteru ciągłego (brak wypełnionych rubryk w wierszach od liczby porządkowej 42 do 51).

Ww. trzy rejestry zaprowadzono i dokonywano w nich wpisów w okresie 01.01.-05.06.2008r. Z chwilą odejścia pracownika zajmującego się prowadzeniem ww. ewidencji wpisy nie są dokonywane, ponieważ nie wyznaczono osoby do jego prowadzenia.

[Dowód: akta kontroli str. 35-39]

W sprawie braku w ewidencji dot. wieczystego użytkowania rubryk na informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz na informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych, Pan Robert Adamczyk Burmistrz Choszczna wyjaśnił: *„Brak rubryk w ewidencji nieruchomości Gminy Choszczno dot. informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych wynika z faktu, iż ewidencja ta jest na etapie tworzenia. Nie ujęcie ww. rubryk wynika z omyłki pracownika. Z uwagi na to, że obecnie instalowany jest program komputerowy dotyczący ewidencjonowania nieruchomości, ta pomyłka zostanie wyeliminowana.”*

W sprawie niekompletnych danych w ewidencji dot. wieczystego użytkowania, Pan Robert Adamczyk Burmistrz Choszczna wyjaśnił: *„Ewidencja nie jest kompletna ponieważ jest tworzona. W pierwszym etapie skupiono się na wypisaniu wszystkich nieruchomości i sprawdzeniu zgodności z katastrzem nieruchomości. W dalszej kolejności są uzupełniane następne rubryki ewidencji, zgodnie z zapisem w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.”*

W sprawie niekompletnych danych w ewidencji dot. własności Gminy, Pan Robert Adamczyk Burmistrz Choszczna wyjaśnił: *„Brak ciągłego prowadzenia i uzupełniania ewidencji nieruchomości wynikał z problemów kadrowych. Zatrudniona osoba na etacie, w skład którego wchodzi ewidencja nieruchomości, przez dłuższy okres czasu przebywała na zwolnieniu lekar-*

Adamczyk
14

skim (około 1 roku), zatrudniona na zastępstwo osoba pracowała na czas określony. Od dwóch miesięcy jest wakat."

W sprawie niekompletnych danych w ewidencji dot. trwałego zarządu, Pan Robert Adamczyk Burmistrz Choszczna wyjaśnił: *„Brak zapisu w ewidencji nieruchomości o przeznaczeniu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Gmina nie posiada aktualnego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego), wynika z przyczyn podanych w poprzednich punktach. Ewidencja o te zapisy będzie uzupełniana."*

W sprawie nie wyznaczenia osoby do prowadzenia ewidencji nieruchomości, Pan Robert Adamczyk Burmistrz Choszczna wyjaśnił: *„Z chwilą odejścia pracownika zajmującego się prowadzeniem omawianej ewidencji, zadanie to rozdzielono na poszczególnych pracowników Wydziału (każdy w zakresie dotyczącym nieruchomości, którymi się zajmuje). Taki podział zadań będzie trwał do czasu ogłoszenia konkursu i wyboru nowego pracownika."*

[Dowód: akta kontroli str. 353-367]

2.3. Niewykorzystany komunalny zasób lokali użytkowych (tzw. „pustostanów”) i ich stan techniczny.

Niewykorzystany w latach objętych kontrolą zasób lokali użytkowych (tzw. „pustostanów”) w Gminie Choszczno wg stanu na 30.06.2008 r. obejmował 29 obiektów o łącznej powierzchni 1.148,91 m². W zasobie tym znajdowało się 7 budynków użytkowych o powierzchni 484, m², 2 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 161,29 m², 11 garaży o łącznej powierzchni 193,50 m² oraz 9 innych obiektów i pomieszczeń użytkowych o łącznej powierzchni 309,20 m². Wszystkie z ww. nieruchomości zarządzane były przez Wydział Nieruchomości i Rolnictwa.

Kapitałnego remontu bądź modernizacji wymagało 16 z 29 wymienionych nieruchomości, a do rozbiórki zakwalifikowano 4 z nich. Do wynajęcia nadawało się 9 nieruchomości o charakterze użytkowym.

Szacowane przez Wydział Nieruchomości i Rolnictwa według stawek czynszu z ostatniego okresu użytkowania, utracone w latach 2007-2008 (I połowa roku), dochody Gminy z tytułu najmu ww. pomieszczeń wyniosły 16.704,68 zł. Koszty utrzymania w badanym okresie niezagospodarowanych przez Gminę nieruchomości wyniosły 150 zł (zakup sześciu klódek).

Średni okres niewykorzystania ww. budynków (lokali) użytkowych w badanych latach wyniósł 9,69 miesiąca. Przyczyną niewykorzystania obiektów był brak zainteresowania najmem (12 obiektów), wyłączenie nieruchomości do sprzedaży (13 obiektów) lub stan techniczny nie pozwalający na wynajem (4 obiekty).

[Dowód: akta kontroli str. 105-113]

W celu sprawdzenia zabezpieczenia pustostanów przez Wydział Nieruchomości i Rolnictwa przed zniszczeniem lub uszkodzeniem oraz dostępem osób postronnych, przeprowadzono w trakcie kontroli oględziny pustostanów: 3 nieruchomości przy ul. Kolejowej 1, 2, 2a w Choszczynie (budynek WC po PKP, budynek biurowy po PKP, wieża ciśnień po PKP) oraz 15 garaży przy ul. Stargardzkiej w Choszczynie. W trakcie ww. oględzin stwierdzono m.in., że:

- budynek WC po PKP nie był zabezpieczony przed zniszczeniem lub uszkodzeniem (nieuszczelny dach, niezabezpieczone otwory w dachu po wywietrznikach grawitacyjnych) oraz dostępem osób postronnych (brak zabezpieczenia w oknie);
- budynek biurowy po PKP nie był zabezpieczony przed zniszczeniem lub uszkodzeniem (nieuszczelny dach nad przybudówką) oraz dostępem osób postronnych (brak drzwi do piwnicy w budynku głównym, brak drzwi do tzw. ziemianki, zniszczone i niekompletne ogrodzenie od strony ul. Kolejowej);
- wieża ciśnień po PKP nie była zabezpieczony przed zniszczeniem lub uszkodzeniem (nieuszczelny dach, uszkodzone okapy) oraz dostępem osób postronnych (okna na najniższej kondygnacji niezabezpieczone, zniszczone i niekompletne ogrodzenie od strony ul. Kolejowej i torów kolejowych).

Teren wokół ww. nieruchomości poddanych oględzinom był zakrzaczony, zachwaszczony i nieuprzątnięty.

[Dowód: akta kontroli str. 115-117]

W powyższej sprawie Pan Robert Adamczyk Burmistrz Choszczyna wyjaśnił: „*Jeden z obiektów przy ul. Kolejowej w Choszczynie przeznaczony jest do realizacji celu publicznego, co do dwóch pozostałych nie do końca jest podjęta decyzja o ich przeznaczeniu. Niemniej jednak z uwagi na bardzo zły stan techniczny tych obiektów w momencie przejęcia, nie wydatkowano dodatkowych środków finansowych na ich utrzymanie, ho niezależnie od ich stanu, konieczny jest kapitalny remont. Prawdą jest, że teren wokół obiektów jest nieuprzątnięty, zachwaszczony i są braki w ogrodzeniu, dlatego też jeszcze w czasie prowadzonej kontroli zleciłem ChTBS sp. z o.o. wykonanie wszystkich potrzebnych prac w celu zabezpieczenia wymienionych obiektów.*”

[Dowód: akta kontroli str. 353-367]

Po oględzinach przeprowadzonych w dniu 23.07.2008 r., w dniu 24.07.br. Naczelnik Wydziału Nieruchomości i Rolnictwa zleciła ChTBS naprawę i uzupełnienie ogrodzenia oraz upo-

rządkowanie (łącznie z wykoszeniem) terenu wokół nieruchomości położonych przy ul. Kolejowej 1, 2, 2a w Choszczynie.

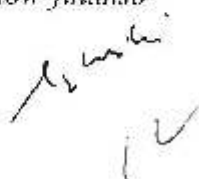
[Dowód: akta kontroli str. 119]

2.4. Działania podejmowane na rzecz pełnego i terminowego zagospodarowania gminnego zasobu lokali użytkowych.

W Urzędzie nie opracowano w formie pisemnej zasad postępowania w sprawie pełnego i efektywnego zagospodarowania zasobu gminnych nieruchomości użytkowych.

[Dowód: akta kontroli str. 35-39]

W sprawie podejmowanych przez Wydział Nieruchomości i Rolnictwa w okresie objętym kontrolą działań na rzecz pełnego i terminowego zagospodarowania gminnego zasobu lokali użytkowych, Pani Lucyna Kamińska Naczelnik ww. Wydziału wyjaśniła: „*W celu pełnego zagospodarowania nieruchomości Gminy podejmowano różnorodne działania. I tak, w przypadku trzech nieruchomości przy ul. Kolejowej, po analizie możliwości wykorzystania tych obiektów podjęto decyzję o utworzeniu Polsko Niemieckiego Centrum Portalu Informacyjnego, Kultury i Transferu Wiedzy w ramach współpracy transgranicznej. Od kilku miesięcy trwają prace przygotowawcze, pierwsza umowa zostanie podpisana około 9.10.br. Do czasu powstania tego Centrum nie oferowano najmu i dzierżawy z uwagi na zły stan techniczny, brak było również możliwości wyremontowania omawianych obiektów z uwagi na ograniczone środki finansowe. W przypadku garaży przy ul. Stargardzkiej w Choszczynie informuję, iż były one sukcesywnie przeznaczane do zagospodarowania. Na przełomie 2006 - 2007 r. przeprowadzono dwa przetargi na zbycie. Z uwagi na to, że nie wyloniono nabywcy, przeznaczono je do zbycia w drodze rokowań. W wyniku tych rokowań (maj 2007r.) sprzedano trzy garaże. W związku z małym zainteresowaniem nabyciem omawianych garaży, przeznaczono je do najmu. W wyniku ogłoszenia o możliwości najmu, zawarto trzy umowy. Pozostałe do zagospodarowania garaże (11 szt.) zostały zakwalifikowane jako rezerwa dla najemców garaży (również 11) przeznaczonych do rozbiórki, z ul. Obrońców Westerplatte w Choszczynie (z uwagi na planowaną inwestycję budowy ogólnodostępnego boiska sportowego). W przypadku, gdy nie dojdzie do rozbiórki, garaże przy ul. Stargardzkiej zostaną przeznaczone ponownie do zbycia. Problemem dla Gminy są nieruchomości zabudowane pomieszczeniami gospodarczymi na terenie wiejskim. Są to stare obiekty, wymagające znacznych środków finanso-*

Lucyna Kamińska


wych na remont. Corocznie na zebraniach wiejskich są one oferowane mieszkańcom do najmu. Nie ma zainteresowania."

W sprawie podejmowania w okresie objętym kontrolą prób uatrakcyjnienia oferty najmu (dzierżawy) niezagospodarowanych nieruchomości użytkowych przez Wydział Nieruchomości i Rolnictwa, Pani Lucyna Kamińska Naczelnik ww. Wydziału wyjaśniła: „Gmina nie próbowała uatrakcyjnić swoich ofert, niemniej jednak w przypadku zgłoszenia się wnioskodawcy z propozycją innej formy zagospodarowania bądź płacenia czynszu. Gmina podejmowała decyzję o indywidualnym określeniu zasad najmu bądź dzierżawy. W omawianym okresie istniała jedna taka sytuacja, a dotyczyła lokalu użytkowego w Sulinie.

Uatrakcyjnianie ofert w przypadku mienia gminnego jest sposobem trochę niezręcznym. Społeczeństwo oczekuje jednakowego traktowania wszystkich obywateli. W przypadku np. obniżenia czynszów dzierżawnych, u pozostałych dzierżawców występuje niezadowolenie i niechęć z korzystania z mienia gminnego. Rodzą się wątpliwości, dlaczego akurat ta osoba płaci niższą dzierżawę, wtedy inni rezygnują z dzierżawy lub oczekują na niższą stawkę. Brak dzierżawy wyżej wymienionych lokali wynika z braku zapotrzebowania na takie lokale. Ich stan techniczny dodatkowo budzi u potencjalnych dzierżawców brak zainteresowania."

[Dowód: akta kontroli str. 5-9, 353-367]

Wydział Nieruchomości i Rolnictwa w okresie objętym kontrolą dysponując wolnymi nieruchomościami użytkowymi (tj. 7 budynkami użytkowymi, w tym 3 możliwymi do wynajęcia, 2 lokalami użytkowymi, w tym 1 możliwym do wynajęcia, 11 garażami, w tym 11 możliwymi do wynajęcia, 9 pomieszczeniami gospodarczymi, w tym 4 możliwymi do wynajęcia) – nie podjął skutecznych działań w celu ich wynajęcia, wydzierżawienia lub sprzedaży (wyjątek stanowiły zabiegi Gminy w celu sprzedaży garaży przy ul. Stargardzkiej).

Szacowane przez Urząd Miejski Wydział Nieruchomości i Rolnictwa, utracone w latach 2007-2008 (I połowa roku), dochody Gminy z tytułu najmu ww. pomieszczeń wyniosły 16.704,68 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 105-113, 351-352]

W powyższej sprawie Pan Robert Adamezyk Burmistrz Choszczna wyjaśnił: „Z 3 budynków użytkowych jeden jest w chwili obecnej remontowany przez klub sportowy „WODA” Rzecko na własny koszt. Po jego zakończeniu zostanie zawarta umowa najmu zarówno na budynek jak i obecnie powiększane boisko sportowe. Na pozostałe dwa budynki znajdujące się na terenie wiejskim nie było zainteresowania, mimo kilkakrotnych informacji przekazywanych przez

sołtysów. To samo dotyczy lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych. Występuje tu brak zainteresowania najmem bądź dzierżawą lokalu lub pomieszczenia z uwagi m.in. na położenie (teren wiejski). W przypadku 11 garaży sytuacja wygląda inaczej. Garaże zatrzymane zostały jako rezerwa dla dzierżawców innych garaży z wieloletnimi umowami, którzy otrzymują wypowiedzenia na dotychczas zajmowane garaże w momencie rozpoczęcia inwestycji dotyczącej boiska sportowego. Nie ma zainteresowania dzierżawą garażu na kilka miesięcy, stąd też nie można w tym przypadku mówić o zaniechaniu tylko o planowym gospodarowaniu mającym na celu zarówno realizację zadań gminnych jak i potrzeb mieszkańców.

Nie podjęto sprzedaży z uwagi na to, że brak było zainteresowania jakąkolwiek formą wykorzystania tych obiektów, a przygotowanie ich do zbycia naraziłoby Gminę na dodatkowe koszty (koszt operatu szacunkowego, koszty związane z ogłoszeniami o przetargach) bez spodziewanego dochodu."

[Dowód: akta kontroli str. 353-367]

3. Forma sprawowania zarządu nad komunalnym zasobem użytkowym.

3.1. Podstawy prawne oraz sposób i forma organizacyjna zarządzania zasobem użytkowym przyjętym przez Gminę.

W latach 2007-I połowa 2008 zarząd nad nieruchomościami Gminy Choszczno o charakterze użytkowym prowadzono wg następujących zasad:

- zarządzanie (w tym windykację zadłużenia) zasobami mieszkaniowymi Gminy, w tym nieruchomościami użytkowymi znajdującymi się w tym zasobie, powierzono spółce komunalnej ChTBS, która powstała 30.06.1998 r. z likwidacji Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej – Zakładu Budżetowego w Choszcznie, przeprowadzonej w oparciu o uchwałę Nr XLIX/502/98 Rady Miejskiej z dnia 16.06.1998 r. w sprawie przekształcenia ZGM-ZB w Choszcznie; ChTBS związane zostało aktem notarialnym w dniu 25.02.1998 r., Nr rep. 457/1998 r. i jest spółką prawa handlowego, w której wszystkie udziały posiada Gmina Choszczno;
- nieruchomości użytkowe pozostające poza zarządem ChTBS administrowane były przez Wydział Nieruchomości i Rolnictwa, a windykacja zadłużenia prowadzona była przez Wydział Podatkowy (na podstawie regulaminu organizacyjnego Urzędu wprowadzonego zarządzeniem Burmistrza Nr 54/06 z dnia 22.12.2006 r.).

W kontrolowanym okresie Gmina nie dokonywała przekształceń form organizacyjnych sprawowania zarządu nad komunalnym zasobem użytkowym.

[Dowód: akta kontroli str. 351-352]

3.2. Wybór podmiotu zarządzającego komunalnym zasobem lokali użytkowych.

Gmina w trybie bezprzetargowym przekazała ChTBS na czas nieokreślony na podstawie umowy o zarządzanie zawartej 30.06.1998 r. i aneksów do niej z 01.10.1999 r., 27.07.2005 r., 14.02.2006 r., 20.02.2006 r. i 01.03.2007 r.:

- w zarząd budynki mieszkalne i użytkowe, garaże oraz tereny osiedlowe i urządzenia techniczne związane z budynkami stanowiącymi własność Gminy,
- wykonywanie czynności wynajmującego w zasobach lokalowych Gminy,
- współdziałanie w zarządzaniu nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy w zakresie ustalonym w udzielonym pełnomocnictwie.

Zarząd ten – w myśl umowy – obejmował m.in.:

- prowadzenie ewidencji nieruchomości, pozabilansowej ewidencji wartości środków trwałych powierzonych w zarządzanie wg zasad obowiązujących przy dokonywaniu odpisów amortyzacyjnych, sporządzanie sprawozdań dla potrzeb statystycznych oraz uzgadnianie w okresach półrocznych z Gminą wykazu nieruchomości, stanowiącego załącznik do umowy o zarządzanie (określono w § 3 umowy o zarządzanie z dnia 30.06.1998 r. oraz w § 2 ust. 3 i § 3 ust. 2 pkt 4 aneksu Nr 5/2007 do umowy o zarządzanie z dnia 30.06.1998r.),
- podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania budynków, lokali i garaży oraz terenów osiedlowych i urządzeń technicznych związanych z budynkami zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska, utrzymanie ich w należytym stanie technicznym i estetycznym, jak również wykonywanie remontów (określono w § 5 ust. 1 umowy o zarządzanie z dnia 30.06.1998 r. oraz w § 3 ust. 1 pkt 8 aneksu Nr 5/2007 do umowy o zarządzanie z dnia 30.06.1998 r.),
- zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych (określono w § 6 pkt 2 umowy o zarządzanie z dnia 30.06.1998 r. oraz w § 3 ust. 1 pkt 1 aneksu Nr 5/2007 do umowy o zarządzanie z dnia 30.06.1998 r.),
- ustalanie w wyniku przetargu wysokości stawki czynszu dzierżawnego dla lokalu użytkowego, który został zwolniony, a Gmina zdecydowała o jego dalszym wynajęciu (określono w § 6 pkt 3 umowy o zarządzanie z dnia 30.06.1998 r. oraz w § 3 ust. 1 pkt 8 aneksu Nr 5/2007 do umowy o zarządzanie z dnia 30.06.1998 r.),

- windykację należnych opłat z tytułu czynszu najmu, świadczeń oraz zaległych należności (określono w § 6 pkt 4 umowy o zarządzanie z dnia 30.06.1998 r. oraz w § 3 ust. 2 pkt 1 aneksu Nr 5/2007 do umowy o zarządzanie z dnia 30.06.1998 r.) wg poniższych zasad:
 - a) czynności upominawcze łącznie z wezwaniem ostatecznym do zapłaty – zaległych opłat nie przekraczających 3 okresów płatniczych, a także decyzji w sprawach o rozłożenie na raty w okresie roku obrachunkowego, podejmuje ChTBS,
 - b) wnioski w sprawach o zwolnienie z długu należności z tytułu czynszu najmu i świadczeń oraz innych opłat, wnioski o rozłożenie płatności na raty albo o przesunięcie terminu spłaty należności w okresach dłuższych niż rok obrachunkowy rozpatruje Gmina,
 - c) wnioski o odstąpienie od naliczania albo umorzenie odsetek, rozpatruje Gmina,
 - d) decyzje w sprawach co do dalszej procedury postępowania, jeżeli postępowanie upominawcze łącznie z wezwaniem ostatecznym nie poskutkowało albo zaniechane zostały płatności rozłożone na raty – podejmuje ChTBS.

[Dowód: akta kontroli str. 121-161, 351-352]

Regulamin organizacyjny Urzędu przypisał zadania dotyczące zarządzania mieniem komunalnym, w tym lokalami użytkowymi następującym Wydziałom:

- Wydziałowi Nieruchomości i Rolnictwa (§ 20 pkt 16, 17, 18, 23, 28, 33, 35, 43 regulaminu) tj. m.in.:
 - przygotowanie nieruchomości gminnych do zbywania – sprzedaż, oddanie w użytkowanie wieczyste, przyjmowanie i dokonywanie darowizn, zrzeczenie się, najem, dzierżawa, użyczenie, zamiana, obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszenie jako wkłady niepieniężne do spółek oraz dokumentacji w tym zakresie;
 - sprzedaż lokali wraz z gruntami na wniosek najemcy lokalu i z urzędu;
 - prowadzenie spraw związanych z oddaniem nieruchomości w trwałe zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym nie posiadających osobowości prawnej;
 - organizowanie, ogłaszanie i prowadzenie przetargów oraz sporządzanie podawanych do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia;
 - prowadzenie zbiorów danych osobowych zawartych w rejestrze sprzedanych nieruchomości i rejestrze dzierżawców nieruchomości;
 - wyrażanie zgody na podnajem części lub całości lokalu;
 - prowadzenie i przygotowanie dokumentacji dot. umorzeń zaległego czynszu za lokale stanowiące własność Gminy;

- Wydziałowi Podatkowemu (§ 26 pkt 20, 21 regulaminu) tj. m.in.:
 - ewidencję i księgowanie wpływów z czynszu dzierżawnego od gruntów, czynszu najmu, wpływów z tytułu wieczystego użytkowania gruntu oraz wpływów ze sprzedaży mienia komunalnego;
 - prowadzenie zabezpieczeń, egzekucji administracyjnej i sądowej zaległości podatkowych i niepodatkowych.

[Dowód: akta kontroli str. 163-175]

4. Zabezpieczenie interesu prawnego i ekonomicznego Gminy w umowach o zarządzanie komunalną substancją lokali użytkowych.

4.1. Żaden z pracowników Wydziału Nieruchomości i Rolnictwa, tj. jednostki, która zarządzała w okresie objętym kontrolą nieruchomości użytkowymi Gminy nie oddanymi w zarządzanie ChTBS, nie posiadał licencji zawodowej zarządcy nieruchomości, o której mowa w art. 184 ust. 2 i art. 191 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

[Dowód: akta kontroli str. 35-39]

W powyższej sprawie Pan Robert Adamezyk Burmistrz Choszczna wyjaśnił: *„W związku z faktem, że nieruchomości lokalowe zostały przekazane do zarządzania przez ChTBS nie było potrzeby zobowiązywać pracowników do uzyskania licencji zawodowej zarządcy nieruchomości. Cytowane 28 nieruchomości użytkowych to prawie w całości garaże, które przeznaczone są do zbycia, a ich dzierżawa jest wynikiem braku zainteresowania przez potencjalnych nabywców. Będą one sukcesywnie sprzedawane w drodze przetargu.”*

[Dowód: akta kontroli str. 353-367]

Postanowienia umowy o zarządzanie z dnia 30.06.1998 r. oraz aneksu nr 5/2007 zawierały zapisy dotyczące:

- warunków i zasad sprawowania zarządu przez ChTBS (określono w § 3-7 umowy, § 2-4 aneksu Nr 5/2007),
- zasad wzajemnych rozliczeń między Gminą a ChTBS (określono w § 8-10 umowy, § 5 aneksu Nr 5/2007),
- warunków przedterminowego rozwiązania umowy (określono w § 12-14 umowy, § 6 i 7 aneksu Nr 5/2007),
- warunków rozstrzygania sporów dotyczących umowy o zarządzanie (określono w § 7 aneksu Nr 5/2007),

[Dowód: akta kontroli str. 121-161]

W § 5 ust. 1 aneksu Nr 5/2007 do umowy o zarządzanie stwierdzono, że wpływy z czynszów i świadczeń z tytułu najmu zarządca będzie gromadził na wyodrębnionym rachunku bankowym pozostającym w dyspozycji zarządcy na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Gminę.

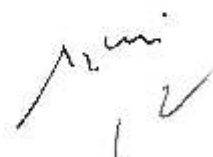
W § 5 ust. 7 aneksu Nr 5/2007 do umowy o zarządzanie określono ponadto prawo zarządcy do wynagrodzenia ryczałtowego ustalanego co miesiąc jako iloraz stawki ryczałtowego wynagrodzenia za 1 m kw. powierzchni administrowanych zasobów nieruchomości oddanych w zarząd, wyszczególnionych w wykazie stanowiącym załącznik do ww. aneksu.

[Dowód: akta kontroli str. 143-161]

4.2. Warunki umowy o zarządzanie z ChTBS i jej realizacja.

Kontrola ChTBS przeprowadzona przez NIK w okresie od 17.06.br. do 23.07.br. jako zarządcy nieruchomości o charakterze użytkowym Gminy, dotycząca okresu 2007- 2008 (I połowa roku), wykazała m.in., że:

- zarządca na bieżąco korygował wielkość powierzchni użytkowej przekazanej mu do zarządzania o powierzchni sprzedanych nieruchomości; wskutek ww. działań powierzchnia użytkowa przekazana ChTBS do zarządzania przez Gminę zmniejszyła się z 31.492,90 m² wg stanu na 01.01.2007 r. do 26.615,20 m² wg stanu na 30.06.2008 r., czyli o 4.877,70 m²;
- nie nałożono na niego umową o zarządzanie obowiązku przekazywania do Gminy dochodów uzyskanych z gospodarowania komunalnym zasobem lokali użytkowych;
- otrzymywane wynagrodzenie za zarządzanie nieruchomościami nie było uzależnione od dochodów z tytułu ich udostępnienia;
- zarządca terminowo przysyłał sprawozdania ze swojej działalności w tym zakresie; dane ujęte w tych sprawozdaniach były zgodne z informacjami wynikającymi z dokumentacji finansowo-księgowej ChTBS;
- Prezes ChTBS – na zlecenie Burmistrza określone w § 2 ust. 1 umowy z dnia 30.06.1998 r. - podpisał 16 umów najmu (użyczenia) lokali użytkowych Gminy oraz 31 aneksów do ww. umów, podczas gdy stroną ww. umów i aneksów, zgodnie z wskazanymi przepisami, powinien być Burmistrz Choszczna, co było niezgodne z art. 23 ust. 1 pkt 7a w związku z art. 25 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami;



- ChTBS – na zlecenie Burmistrza określone w § 6 pkt 4d ww. umowy o zarządzanie z dnia 30.06.1998 r. - prowadziło w całym okresie swego istnienia czynności windykacyjne w postępowaniu sądowym, wbrew zapisom art. 23 ust. 1 pkt 8 w związku z art. 25 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

[Dowód: akta kontroli str. 121-131, 351-352]

W sprawie zawierania umów najmu lub dzierżawy gminnych lokali użytkowych przez Prezesa ChTBS wbrew cytowanym przepisom, Pan Robert Adamczyk Burmistrz Choszczna wyjaśnił: *„Pełnienie funkcji podmiotu wydzierżawiającego przez ChTBS sp. z o.o. wynikało z umowy o zarządzanie zawartej między Gminą Choszczno a ChTBS sp. z o.o. w Choszcznie z dnia 30.06.1998 r. Umowy tej nie skorygowano, niemniej jednak na lokal użytkowy wydzierżawiany w 2007 r. umowa została zawarta między Gminą a dzierżawcą i przekazana do realizacji zarządcy. W najbliższym czasie zostaną podjęte działania organizacyjne normujące zadania między Gminą a zarządcą gminnych nieruchomości.”*

[Dowód: akta kontroli str. 353-367]

W sprawie zlecenia prowadzenia czynności windykacyjnych na drodze sądowej dla ChTBS wbrew cytowanym przepisom, Pan Robert Adamczyk Burmistrz Choszczna wyjaśnił: *„Podjęcie czynności windykacyjnych w postępowaniu sądowym przez ChTBS sp. z o.o. w Choszcznie wynika z cytowanej wyżej umowy o zarządzanie. Wykonywanie przez tę Spółkę zadań zarządcy lokalami użytkowymi w oparciu o omawianą umowę o zarządzanie wymaga szeregu zmian zarówno organizacyjnych jak i finansowych. Do tych zmian, łącznie ze zmianami struktury organizacyjnej, Gmina przystępuje w następnym roku. Dotychczas brak było i jest możliwości uporządkowania tych zadań. Analizowane są dziś różne sposoby rozwiązań np. utworzenie jednostki budżetowej, bądź powiększenie o komórkę lokalową obecnego Wydziału Nieruchomości i Rolnictwa.”*

[Dowód: akta kontroli str. 353-367]

5. Obrót komunalnym zasobem użytkowym.

5.1. Obrót i wpływy Gminy.

Wydział Nieruchomości i Rolnictwa Urzędu w okresie objętym kontrolą zarządzał 3 lokalami użytkowymi, w których prowadzono działalność gospodarczą, 1 lokalem magazynowym oraz 23 garażami należącymi do Gminy Choszczno.

W 2007 r. Wydział Nieruchomości i Rolnictwa wydzierżawił 9 budynków użytkowych o łącznej powierzchni 5.306,70 m² oraz wynajął 3 garaże o łącznej powierzchni 51,37 m². W tym samym czasie ww. Wydział sprzedał 1 lokal użytkowy o powierzchni 95,30 m² oraz 3

garaże o łącznej powierzchni 53,13 m². Ponadto w tym okresie ww. Wydział oddał w użyczenie 1 tzw. inny obiekt użytkowy o powierzchni 170,00 m².

W I połowie 2008 r. Urząd Miejski Wydział Nieruchomości i Rolnictwa wynajął 2 garaże o łącznej powierzchni 35,10 m². W tym samym czasie ww. Wydział oddał w użyczenie 1 budynek użytkowy o powierzchni 2.269,18 m².

[Dowód: akta kontroli str. 177-179]

Wpływy Gminy z obrotu wszystkimi nieruchomościami o charakterze użytkowym w 2007 r. wyniosły ogółem 278.892,09 zł, z tego z tytułu sprzedaży 92.240,00 zł, najmu 61.313,10 zł, dzierżawy 27.259,00 zł oraz podatku od nieruchomości 98.079,99 zł. Ww. wpływy stanowiły 1,32% dochodów własnych Gminy Choszczno w tym okresie.

Wpływy Gminy z obrotu ww. nieruchomościami w I połowie 2008 r. wyniosły ogółem 97.849,38 zł, z tego z tytułu sprzedaży 0,00 zł, najmu 36.311,40 zł, dzierżawy 6.597,98 zł oraz podatku od nieruchomości 54.940,00 zł. Ww. wpływy stanowiły 1,09% dochodów własnych Gminy Choszczno w tym okresie.

[Dowód: akta kontroli str. 181-185]

5.2. Sprzedaż lokali użytkowych Gminy.

Kontroler NIK szczegółowej kontroli poddał 4 dokumentacje dotyczące: sprzedaży lokalu gastronomicznego przy ul. Wolności 58/1 w Choszcznie (Nr dz. 445/16) oraz 3 garaży Gminy przy ul. Stargardzkiej w Choszcznie (Nr dz. 1296, 1298, 1299), przeprowadzonych w okresie objętym kontrolą przez Wydziału Nieruchomości i Rolnictwa. Lokal gastronomiczny sprzedano przeprowadzając przetarg ustny nieograniczony w dniu 08.02.2007 r., a ww. garaże zbyto w drodze rokowań dnia 19.04.2007 r. po I przetargu ustnym nieograniczonym w dniu 15.12.2006 r. i II przetargu ustnym nieograniczonym w dniu 20.02.2007 r., które zakończyły się wynikiem negatywnym.

Podczas kontroli stwierdzono, że we wszystkich sprawach poddanych kontroli:

- przed sprzedażą lokalu sporządzono i podano do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, w sposób określony w art. 35 ust. 1 i 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, a ww. wykaz zawierał wszystkie informacje wymagane postanowieniami art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- wartość sprzedawanej nieruchomości ustalana była przez rzeczoznawcę majątkowego, a przy wycenie ujęto rzeczywisty sposób wykorzystania lokalu;
- przy sprzedaży lokalu przestrzegano zasad ustalonych przez Radę na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, a przy przeprowadzaniu przetargu na

sprzedaż ww. lokalu przestrzegano procedur postępowania określonych w dziale II, rozdział 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz procedur postępowania określonych w rozporządzeniu RM z dnia 14.09.2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. Nr 207, poz. 2108);

- zgodnie z przepisami określonymi w dziale II, rozdział 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalono cenę sprzedanej nieruchomości;
- warunki zbycia nieruchomości ustalone w umowie sprzedaży zgodne były z warunkami określonymi w wykazie oraz ceną ustaloną w trakcie przetargu lub z ustaleniami zawartymi w protokole rokowań;
- zakupujący dopełnili wymogu zapłaty ceny sprzedaży nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży, przy czym nie udzielono bonifikaty od ceny sprzedaży oraz nie rozkładano ceny sprzedaży nieruchomości na raty.

[Dowód: akta kontroli str. 187-189]

5.3. Gospodarowanie komunalnym zasobem nieruchomości użytkowych Gminy.

5.3.1. Z dwoma podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą w lokalach użytkowych Gminy przy ul. Władysława Jagiełły 19 oraz Sulinie 10a/1, (zgodnie z zapisem art. 693 § 1 Kodeksu cywilnego – dzierżawcami, którym oddano lokal do używania i pobierania pożytków w zamian za czynsz dzierżawny), podpisywano umowy najmu zamiast umów dzierżawy, których regulację prawną określa inny przepis - art. 659 § 1 Kodeksu cywilnego.

[Dowód: akta kontroli str. 35-39]

W powyższej sprawie Pan Robert Adameczyk Burmistrz Choszczyna wyjaśnił: „Zawarcie umów najmu zamiast umów dzierżawy z dwoma podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą wynikało z czystej omyłki pracownika Wydziału Nieruchomości i Rolnictwa. Błąd ten usunięto w czasie prowadzonej kontroli.”

[Dowód: akta kontroli str. 353-367]

5.3.2. Wydział Nieruchomości i Rolnictwa w okresie objętym kontrolą dopuścił do korzystania przez ChTBS w sposób bezumowny i bezpłatny z lokali gminnych służących do działalności spółki (pomieszczenia biurowe – 100 m.kw., pomieszczenia magazynowe – 284 m.kw., garaż – 24 m.kw.) i nie uregulował w ww. okresie tej sytuacji.

Obowiązująca innych najemców w ww. okresie stawka:

- za 1 m² powierzchni biurowej wyniosła w 2007 r. - 14,20 zł, a w 2008 r. – 16,00 zł.

- za 1 m² powierzchni magazynowej wyniosła w 2007 r. – od 3,10 zł do 3,70 zł, a w 2008 r. – 1,00 zł,
- za 1 m² powierzchni garaży wyniosła w 2007 r. – 2,80 zł, a w 2008 r. – 3,90 zł.

Szacowane przez Wydział Nieruchomości i Rolnictwa, utracone w latach 2007-2008 (I połowa roku), dochody Gminy z tytułu najmu ww. pomieszczeń wyniosły 40.534,78 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 191-203]

W powyższej sprawie Pan Robert Adameczyk Burmistrz Choszczna wyjaśnił: „ChTBS sp. z o.o. od daty zawarcia umowy o zarządzanie zajmowała lokale bezumownie z uwagi na tak przyjętą formę rozliczania tj. ChTBS jako zarządca w zamian za korzystanie z lokali gminnych nie pobierał wynagrodzenia o zarządzenie (tak została skonstruowana umowa o zarządzanie z 1998 r.) W momencie ustalenia wynagrodzenia Gmina przygotowała w dniu 07.05.2007 r. umowę najmu. Z uwagi na to, że Prezes Spółki nie podpisał umowy, obecnie trwają rozmowy co do indywidualnych stawek czynszu. Wykazana utrata dochodów nie jest stratą realną. Z uwagi na znaczne zubożenie ludności zajmującej lokale mieszkalne i związane z tym niskie wpływy z tytułu najmu, Gmina zmuszona zostałaby do dofinansowania utrzymania mienia gminnego. W przypadku, gdy ChTBS nie jest obciążony zobowiązaniami na własne utrzymanie, nie obciąża też Gminy. Podpisanie umowy o najem lokali nastąpi po przerwie wakacyjnej w br.”

[Dowód: akta kontroli str. 353-367]

5.3.3. Wydział Nieruchomości i Rolnictwa w okresie 01.-30.06.2008 r. dopuścił do korzystania przez MPGK sp. z o.o. w Choszcznie w sposób bezumowny i bezpłatny z lokali gminnych służących do działalności spółki (pomieszczenia biurowe – 1.614,01 m.kw., pomieszczenia magazynowe – 3.692,69 m.kw.) i nie uregulował w ww. okresie tej sytuacji.

Obowiązująca innych najemców w ww. okresie stawka:

- za 1 m² powierzchni biurowej wyniosła w 2008 r. – 16,00 zł,
- za 1 m² powierzchni magazynowej wyniosła w 2008 r. – 1,00 zł.

Szacowane przez Wydział Nieruchomości i Rolnictwa Urzędu, utracone w latach 2007-2008 (I połowa roku), dochody Gminy z tytułu najmu ww. pomieszczeń wyniosły 30.889,41 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 191-203]

W powyższej sprawie Pan Robert Adameczyk Burmistrz Choszczna wyjaśnił: „Po zakończeniu umowy dzierżawy na czas określony z MPGK sp. z o.o. na lokale użytkowe stanowiące własność Gminy, w miesiącu czerwcu br. ustalano umowną stawkę czynszu dla tej spółki. Obecnie został ogłoszony wykaz nieruchomości do wydzierżawienia na okres 21 dni (art.35

ustawy o gosp. nieruchomościami). Po zakończeniu całej procedury zostanie podpisana umowa dzierżawy na czas nieokreślony."

[Dowód: akta kontroli str. 353-367]

5.3.4. W sprawie nie dokonywania w okresie 2007-2008 przez Wydział Nieruchomości i Rolnictwa kontroli wykorzystywania lokali użytkowych na cele określone w umowach z najemcami, Pan Robert Adamczyk Burmistrz Choszczna wyjaśnił: „W okresie 2007 – 2008 Urząd Miejski nie przeprowadzał kontroli wykorzystywania lokali użytkowych na cele określone w umowach z najemcami lub dzierżawcami. Przyjętą zasadą jest, że ChTBS jako zarządca przedmiotowych nieruchomości nadzoruje i na bieżąco kontroluje (poprzez comiesięczny pobyt w najmowanych lokalach) sposób wykorzystywania lokali. W przypadku niezgodnego wykorzystywania lokalu, ChTBS zawiadamia niezwłocznie właściciela. W omawianym okresie takiego zgłoszenia nie było.

Przez kontrolowany okres nie przeprowadzono planowanych kontroli wykorzystywania budynków i lokali użytkowych, ale sposób ich wykorzystywania był kontrolowany na bieżąco przy załatwianiu innych spraw urzędowych. Miasto Choszczno jest miastem małym i jakakolwiek zmiana jest zawsze zauważona. Niezależnie od powyższego, taka kontrola zostanie przeprowadzona w październiku br. i będzie planowana w latach następnych, dwukrotnie w każdym roku."

[Dowód: akta kontroli str. 205-217, 353-367]

5.3.5. Zgodnie z postanowieniami art. 37 ust. 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), przy zawarciu umów najmu lub dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata obowiązuje tryb przetargowy. Rada Gminy może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Kontroler NIK szczegółowej kontroli poddał 3 dokumentacje dotyczące najmu garaży Gminy w zarządzie Wydziału Nieruchomości i Rolnictwa przy ul. Obrońców Westerplatte w Choszcznie (najemcy: B.J., R.K., J.L.) i stwierdził, że:

- wszystkie poddane kontroli umowy zawarto zgodnie z przepisami obowiązującymi w okresie zawierania tych umów,
- najemcy wykorzystywali lokale użytkowe na cele określone w umowach najmu,
- w latach 2007 -2008 ww. Wydział we wszystkich skontrolowanych sprawach nie przeprowadzał kontroli wykorzystania lokali użytkowych na cele określone w umowie najmu,
- w przypadku 2 z 3 skontrolowanych przez NIK umów najmu garaży przy ul. Obrońców Westerplatte, wystawionych przez Burmistrza Choszczna (najemcy B.J. i R.K.), nie było

zapisów dotyczących naliczania kar umownych za nienależyte wywiązywanie się najemcy ze zobowiązań umowy, a w przypadku 1 z 3 skontrolowanych spraw (najemca B.J.) – nie było zapisu dotyczącego zasad dokonywania remontów i modernizacji lokalu oraz rozliczenia kosztów tych prac; nie uzupełniono tych zapisów aneksem do ww. umów;

- w okresie objętym kontrolą Urząd nie waloryzował stawek czynszów o wskaźnik inflacji dla ww. lokali użytkowych Gminy oddanych w zarządzanie ww. Wydziału.

[Dowód: akta kontroli str. 219-221]

W powyższej sprawie Pan Robert Adamczyk Burmistrz Choszczna wyjaśnił: „*W umowach najmu na garaże przy ul. Obrońców Westerplatte w Choszcznie jest zapis mówiący o tym, że w sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego. Według mnie jest to wystarczający zapis umożliwiający wyegzekwowanie właściwego wywiązywania się najemcy ze zobowiązań umowy. W jednej z umów najmu (najemca B.J) brak zapisu dotyczącego zasad dokonywania remontów i rozliczania kosztów zostanie uregulowany aneksem w miesiącu sierpniu br. Gmina nie stosowała kar umownych, formą zabezpieczenia był zapis o możliwości wypowiedzenia umowy w określonych przypadkach.*”

[Dowód: akta kontroli str. 353-367]

5.3.6. Kontroler NIK szczegółowej kontroli poddał 3 dokumentacje dotyczące dzierżawy lokali użytkowych Gminy w zarządzaniu Wydziału Nieruchomości i Rolnictwa przy ul. M. Kopnickiej 1, ul. W.Jagielly 19 w Choszcznie oraz w Sulinie 10a/1 i stwierdził, że:

- wszystkie poddane kontroli umowy zawarto zgodnie z przepisami obowiązującymi w okresie zawierania tych umów oraz występowały w nich wszystkie elementy podlegające sprawdzeniu,
- dzierżawcy wykorzystywali lokale użytkowe na cele określone w umowach dzierżawy,
- w latach 2007 -2008 ww. Wydział we wszystkich skontrolowanych sprawach nie przeprowadzał kontroli wykorzystania lokali użytkowych na cele określone w umowie najmu;
- w okresie objętym kontrolą Urząd nie waloryzował stawek czynszów o wskaźnik inflacji dla ww. lokali użytkowych Gminy oddanych w zarządzanie ww. Wydziału.

[Dowód: akta kontroli str. 223-227]

W powyższej sprawie Pan Robert Adamczyk Burmistrz Choszczna wyjaśnił: „*Nowe stawki czynszu zostały ustalone zarządzeniem Burmistrza na potrzeby Gminy w styczniu 2008 r. Z uwagi na to, że nie została wycofana z obrotu prawnej uchwała Rady Miejskiej z 2000 roku ustalająca stawki czynszu dla lokali zarządzanych przez ChTBS sp. z o.o., nie można było wprowadzić nowych stawek. Obecnie jest przygotowywana uchwała pod obrady Rady Miej-*

skiej, ujednolicając stawki czynszu (najmu i dzierżawy) dla wszystkich lokali stanowiących własność Gminy, niezależnie kto jest zarządcą tych nieruchomości."

[Dowód: akta kontroli str. 353-367]

6. Zaległości najemców i dzierżawców gminnych nieruchomości użytkowych i działania windykacyjne.

W 2006 r. wg stanu na 31.12.2006 r. Wydział Podatkowy posiadał w ewidencji 6 dłużników wynajmujących (wydzierżawiających) nieruchomości o charakterze użytkowym, których zobowiązania w łącznej kwocie wyniosły 939,25 zł, z tego 5 posiadało zadłużenia przekraczające dwa pełne okresy płatności. Największe zadłużenie posiadali najemcy garaży przy ul. Obrońców Westerplatte – działka Nr 230/4, najemca K.W. (łącznie 352,09 zł), najemca K.G. (305,66 zł) oraz najemca J.L. (210,10 zł).

W 2007 r. wg stanu na 31.12.2007 r. ww. Wydział posiadał w ewidencji 9 dłużników ww. nieruchomości, których zobowiązania w łącznej kwocie wyniosły 383,35 zł, z tego 6 posiadało zadłużenia przekraczające dwa pełne okresy płatności. Największe zadłużenie posiadali najemcy garaży przy ul. Obrońców Westerplatte – działka Nr 230/4, najemca K.G. (łącznie 227,67 zł), najemca K.W. (60,68 zł) oraz najemca Z.R. (50,72 zł).

W 2008 r. wg stanu na 30.06.2008 r. ww. Wydział posiadał w ewidencji 6 dłużników ww. nieruchomości, których zobowiązania w łącznej kwocie wyniosły 329,07 zł, z tego 2 posiadało zadłużenia przekraczające dwa pełne okresy płatności. Największe zadłużenie posiadali najemcy garaży: przy ul. Stargardzkiej – działka Nr 1303, najemca J.Sz. (łącznie 190,04 zł), przy ul. Obrońców Westerplatte – działka Nr 230/4, najemca J.L. (62,40 zł) oraz najemca D.Z. (55,90 zł).

Łączne zadłużenie nieruchomości użytkowych Gminy w zarządzie Wydziału Nieruchomości i Rolnictwa wyniosło w 2007 r. – 453,15 zł, (z tego z tytułu najmu 382,76 zł, dzierżawy – 0,59 zł, podatku od nieruchomości – 70,80 zł), a w I półroczu 2008 r. – 379,87 zł, (z tego z tytułu najmu 328,48 zł, dzierżawy – 0,59 zł, podatku od nieruchomości – 50,80 zł).

[Dowód: akta kontroli str. 229, 231-241, 243-343]

W sprawie opracowania przez Urząd zasad i trybu postępowania przy dochodzeniu zaległych należności z tytułu opłat za korzystanie z nieruchomości użytkowych oraz założeń przyjętych przy windykacji należności, Pan Robert Adameczyk Burmistrz Choszczna wyjaśnił: „W Urzędzie Miejskim nie ma opracowanych zasad i trybu postępowania przy dochodzeniu zaległych należności z tytułu opłat za korzystanie z nieruchomości użytkowych. Dochodzenie zaległych

należności z tytułu opłat za korzystanie z nieruchomości użytkowych prowadzone jest przez pracownika Wydziału Podatkowego, który stosuje przepisy ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji z dnia 17 czerwca 1966r. (Dz. U. z 2005r. Nr 229. poz. 1954) i dlatego też przy windykacji przyjęto następującą kolejność działań: upomnienie, wezwanie przedsądowe, pozew do sądu. W imiennych kartach kontowych zaznaczane są wysłane upomnienia do poszczególnych dłużników, tj. numer upomnienia, data wystawienia, data otrzymania przez zobowiązanego."

W sprawie naliczania przez ww. Wydział należnych odsetek z tytułu nieterminowego regulowania opłat czynszowych oraz osób monitorujących prawidłowość i terminowość rozliczeń z tego tytułu, Pan Robert Adameczyk Burmistrz Choszczna wyjaśnił: *„Należne odsetki z tytułu nieterminowego regulowania opłat czynszowych są naliczane. Prawidłowość i terminowość rozliczeń z ww. tytułu nadzoruje naczelnik Wydziału Podatkowego razem z pracownikiem tego wydziału, prowadzącym konkretną sprawę."*

W sprawie terminu kierowania niezalatwionych spraw do służb prawnych celem dalszego dochodzenia zadłużenia na drodze sądowej, Pan Robert Adameczyk Burmistrz Choszczna wyjaśnił: *„Nie ma ustalonego jednoznacznego terminu przekazywania służbom prawnym spraw dotyczących dochodzenia zadłużenia na drodze sądowej. W omawianym okresie skierowano jedną sprawę do sądu, związaną z odzyskaniem wierzytelności z tytułu zaległości w opłatach czynszu dzierżawnego przez PGK spółka z o.o. w Choszcznie w upadłości. W załączeniu kserokopie dokumentów. W omawianym okresie Biuro Prawne nie kierowało spraw do sądu, ponieważ takich spraw nie było."*

W sprawie umarzania w latach 2007-2008 zaległości z tytułu korzystania z nieruchomości o charakterze użytkowym, Pan Robert Adameczyk Burmistrz Choszczna wyjaśnił: *„W latach 2007 - 2008 nie umorzono żadnych zaległości z tytułu korzystania z nieruchomości o charakterze użytkowym."*

W sprawie odraczania lub rozkładania na raty zaległości z tytułu opłat za korzystanie z komunalnego zasobu użytkowego, Pan Robert Adameczyk Burmistrz Choszczna wyjaśnił: *„Nie było spraw dotyczących odroczeń lub rozłożeń na raty za korzystanie z komunalnego zasobu użytkowego."*

W sprawie korzystania przez Gminę z prawa zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu (podlegających zajęciu), w związku z zaleganiem najemcy do roku czasu z zapłatą czynszu oraz świadczeń dodatkowych, Pan Robert Adameczyk Burmistrz Choszczna wyjaśnił: *„W omawianym okresie Wydział Podatkowy w zakresie prowadzonych spraw (umów) nie stosował zastawu na rzeczach ruchomych."*

W sprawie wykorzystywania przez Gminę możliwości w zakresie postępowania zabezpieczającego roszczenia pieniężne oraz postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, Pan Robert Adameczyk Burmistrz Choszczna wyjaśnił: „*Poza wymienionymi ww. punktach działaniami, Gmina nie wykorzystywała innych możliwości postępowania zabezpieczającego przewidzianego w K.p.c.*”

[Dowód: akta kontroli str. 205-217]

Szczegółowymi badaniami kontrolnymi objęto wszystkich dłużników - aktualnych najemców nieruchomości o charakterze użytkowym Gminy administrowanych przez Wydział Nieruchomości i Rolnictwa wg wykazu na koniec 2006 i 2007 r. oraz I półrocza 2008 r.

W trakcie czynności kontrolnych stwierdzono, że w okresie 2007 -2008 Wydział Podatkowy:

- nie wysyłał upomnień wzywających do zapłaty zadłużenia w zwyczajowo przyjętych w Gminie terminach kwartalnych (dot. 8 dłużników, najemców 2 lokali użytkowych przy ul. M.Konopnickiej 1 w Choszcznie i w Sulinie 10a/1 oraz 6 garaży przy ul. Obrońców Westerplatte i ul. Stargardzkiej w Choszcznie oraz w Sławęcinnie);
- w ogóle nie prowadził windykacji wobec zalegających z płatnościami (dot. 5 dłużników, najemców 1 lokalu użytkowego przy ul. W.Jagielly 19 i 4 garaży przy ul. Obrońców Westerplatte w Choszcznie);
- w wyniku prowadzonej windykacji 6 dłużników spłaciło zaległości, a 7 nadal posiada zobowiązania wobec Gminy;
- pomimo przekroczenia dwóch pełnych okresów płatności u 6 dłużników przy regulowaniu czynszu za najem tych lokali - mając formalne podstawy w zapisach umowy najmu - nie wypowiadał umowy tym najemcom.

[Dowód: akta kontroli str. 229, 231-241, 243-343]

W powyższych sprawach Pan Robert Adameczyk Burmistrz Choszczna wyjaśnił: „*Termin wysyłania upomnień nie jest określony ustawowo. W zakresie czynności niniejszego stanowiska określono również m.in. całokształt spraw związanych z podatkiem od środków transportowych, rozliczeniem podatku VAT Gminy Choszczno, księgowością oraz windykacją dzierżaw gruntów pod ogródki działkowe. Z uwagi na powyższe, upomnienia z tytułu zaległości najmu lokali użytkowych wysyłane są w czasie prowadzenia czynności windykacyjnych podatku od środków transportowych i dzierżaw terenu pod ogródki działkowe, przeważnie po rozliczeniu podatku VAT.*”

Zaległości z tytułu najmu lokali użytkowych Gminy Choszczna zarządzanych przez Wydział Nieruchomości i Rolnictwa są stosunkowo niewielkie. Znikoma ilość najemców przedmioto-

zakresie merytorycznym jak i finansowym zostanie przeprowadzona jesienią tego roku. Sporządzony zostanie również plan kontroli na lata następne."

[Dowód: akta kontroli str. 353-367]

Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń, kontroler NIK informuje Pana Burmistrza o przysługującym mu prawie:

- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy z dnia o 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli - j.t. Dz.U. z 2007 r. Nr.231, poz.1701 - zwanej dalej ustawą o NIK);
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK); w przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni – zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK – biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia;
- złożenia z własnej inicjatywy na piśmie dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).

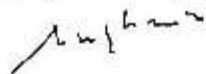
O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do książki kontroli pod poz. 4/2008.

Choszczno, dnia 31 lipca 2008 r.

Kontroler

Najwyższej Izby Kontroli
z Delegatury w Szczecinie

specjalista k. p.

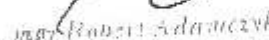


.....
(-) Leszek Smykowski

Choszczno, dnia 2.08.2008 r.

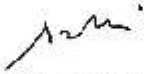
Burmistrz Choszczna

BURMISTRZ



.....
(-) Robert Adameczyk

W dniu 04.08.2008 r. jeden egzemplarz protokołu kontroli doręczono Panu Robertowi Adamczykowi – Burmistrzowi Choszczna.



.....
(-) Leszek Smykowski

[Dowód: akta kontroli str. 369]