



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA W SZCZECINIE
71-420 Szczecin, ul. Jacka Odrowąża 1
tel. 091 4231776 fax 091 4224581

LSZ- 41102-6-08
I/08/002

NR
23-09-2008
p.
23.09.08
NIK
08

Szczecin, dnia 17 września 2008 r.

W P Ł Y N Ę Ł O	
Urząd Miejski w Choszczynie	
2008 -09- 19	
L.dz. 6595	Ilość załączników.....
Podpis.....	

Pan
Robert Adameczyk
Burmistrz Choszczyna

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 skontrolowała Urząd Miejski w Choszczynie, zwany w dalszym ciągu „Urzędem”, w zakresie gospodarowania komunalnymi nieruchomościami o charakterze użytkowym Gminy Choszczyno w latach 2007-2008 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 8 sierpnia 2008 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działania Urzędu w zakresie gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi w badanym okresie. Powyższą ocenę ogólną uzasadniają przedstawione niżej ustalenia i oceny częściowe.

1. Rada Miasta w Choszczynie uchwałami z dnia 20.07.2006 r., 29.03. i 27.11.2007 r. i 22.02.2008 r. wprowadziła jednolite zasady gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi, natomiast nie ustaliła zasad wynajmowania lokali użytkowych na okres do 3 lat.

Rada uchwałą z dnia 17.11.2000 r. ustaliła minimalne stawki czynszu za najem lub dzierżawę lokali użytkowych Gminy zarządzanych przez Choszczeńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego (ChTBS). Urząd stosował ww. stawki w 2007 r. również do nieruchomości zarządzanych przez Wydział Nieruchomości i Rolnictwa Urzędu (WNIr). W I półr. 2008 r. WNIr stosował nowe stawki określone zarządzeniem Pana Burmistrza z dnia

¹ Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1701

14.12.2007 r. różniące się od stawek dla nieruchomości zarządzanych przez ChTBS. W badanym okresie Urząd nie ustalił i nie przedłożył do akceptacji Radzie sankcji za bezumowne korzystanie z gminnych nieruchomości użytkowych.

NIK negatywnie ocenia brak planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości użytkowych i ewidencji ilościowo-wartościowej tych nieruchomości (budynków i lokali użytkowych, garaży i innych obiektów) zgodnej z wymogami przepisów art. 23 ust. 1 pkt 1 i 3, ust. 1c i 1d w związku z art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami².

Urząd od 1.01.2008 r. przystąpił do opracowania ww. ewidencji, a w trakcie kontroli do ujednoczenia stawek czynszowych oraz do opracowania planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.

2. Gmina w okresie badanym sprzedała 1 lokal użytkowy o powierzchni użytkowej (p. u.) 95,30 m² oraz 3 garaże o p.u. 53,13 m². Kontrola procedury ich sprzedaży w badanym okresie wykazała, że odbywała się ona z zachowaniem wymogów w art. 35 i art. 40 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W zasobie nieruchomości Gminy na koniec I półrocza 2008 r. znajdowały się 63 budynki użytkowe o p.u. 45.492,67 m², 14 lokali użytkowych o p.u. 1.277,74 m², 44 garaże o p.u. 825,59 m² oraz 69 pomieszczeń gospodarczych o p.u. 4.151,92 m², z tego w zarządzie bezpośrednim ChTBS pozostawało 7 lokali użytkowych o p.u. 281,96 m², 1 budynek magazynowy o p. u. 102,20 m², 10 garaży o p.u. 154,95 m² oraz 45 pomieszczeń gospodarczych o p.u. 3.060,86 m². Pozostałymi nieruchomościami użytkowymi zarządzał WNiR.

Ustalono, że żaden z pracowników WNiR zajmujących się tymi nieruchomościami nie posiadał licencji zawodowej zarządcy nieruchomości, o której mowa w art. 184 ust. 2 i art. 191 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

NIK ocenia negatywnie niezagospodarowanie nieruchomości użytkowych, tzw. „pustostanów”. WNiR w okresie objętym kontrolą dysponował 29 wolnymi nieruchomościami użytkowymi o p. u. 1.148,91 m² (7 budynkami, 2 lokalami, 11 garażami i 9 pomieszczeniami gospodarczymi). Według oceny Urzędu tylko 9 z 29 pustostanów było w stanie nadającym się do wynajęcia. Poza nieskutecznymi próbami udostępnienia lub sprzedaży pustostanów Urząd nie miał innej koncepcji ich wykorzystania. Zdaniem NIK jedną z przyczyn był brak wieloletniego planu zagospodarowania nieruchomości użytkowych, który określałby alternatywny sposób zagospodarowania nieruchomości.

² Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

Oględziny 18 pustostanów wykazały, że 3 nie były odpowiednio zabezpieczone przed zniszczeniem, uszkodzeniem oraz dostępem osób trzecich, a teren wokół nich był nieuporządkowany. W trakcie kontroli podjęto działania w celu eliminacji tej nieprawidłowości.

Uwagi NIK dotyczyły również błędnego zakwalifikowania przez WNiR dwóch umów dzierżawy jako umowy najmu (co skorygowano w trakcie kontroli), nieprowadzenia kontroli zgodności wykorzystania nieruchomości z celem umownym, nie określenia w dwóch umowach kar za nienależyte wywiązywanie się użytkownika ze zobowiązań oraz nieustalenia w jednej umowie zasad dokonywania i rozliczenia kosztów remontów i modernizacji.

3. Gmina powierzyła zarząd nad budynkami mieszkalnymi (z lokalami użytkowymi, garażami i pomieszczeniami gospodarczymi) z komunalnego zasobu nieruchomości spółce komunalnej ChTBS i ustaliła warunki sprawowania zarządu umową z dnia 30.06.1998 r. oraz 5 aneksami. Umowa nakładała na zarządcę obowiązki m.in. utrzymywania nieruchomości w należytym stanie technicznym, zawierania i rozwiązywania umów najmu i dzierżawy, pobierania od najemców i dzierżawców czynszów i opłat za media oraz windykacji należności (w tym na drodze sądowej), prowadzenia ewidencji zasobu i innej dokumentacji określonej w umowie.

Wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie mienia komunalnego oraz podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym w sprawach o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości komunalnych i o roszczenia ze stosunku najmu lub dzierżawy tych nieruchomości, na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 7a i 8 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, należą do wyłącznych kompetencji Pana Burmistrza. Jak wykazały ustalenia kontroli NIK - wbrew ww. przepisom - ChTBS podejmował czynności windykacyjne w postępowaniu sądowym, a Prezes ChTBS w badanym okresie podpisał 16 umów udostępnienia lokali użytkowych Gminy oraz 31 aneksów.

4. Dochody Gminy z tytułu gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym wyniosły w badanym okresie ogółem 376.741,47 zł, z tego z tytułu sprzedaży 92.240,00 zł, najmu i dzierżawy 131.481,48 zł oraz podatku od nieruchomości 153.019,99 zł.

NIK ocenia negatywnie stwierdzone fakty bezumownego i bezpłatnego wykorzystania przez spółki komunalne ChTBS i MPGK nieruchomości użytkowych Gminy o łącznych powierzchniach 408,00 m² i 5.306,70 m². Utracone dochody Gminy spowodowane niepobieraniem czynszów z tytułu dzierżawy tylko w badanym okresie wyniosły – według szacunków Urzędu - odpowiednio 40.534,78 zł i 30.889,41 zł.

Zaległości z tytułu najmu nieruchomości użytkowych Gminy zarządzanych przez WNiR zmalały z kwoty 939 zł na koniec 2006 r. do kwoty 329 zł na dzień 30.06.2008 r., tj. 65%.

Badania windykacji tych należności wykazały, że z 13 dłużników 6 spłaciło zadłużenie, a do 5 nie wysłano w okresie badanym upomnień.

5. NIK negatywnie ocenia brak kontroli nad gospodarką nieruchomościami użytkowymi, na co wskazują ustalenia niniejszej kontroli NIK w Urzędzie i ChTBS. W okresie badanym nie prowadzono udokumentowanych kontroli WNiR, jak i ChTBS. Urząd nie przeprowadził też kontroli zgodności wykorzystywania lokali użytkowych z celami określonymi w umowach.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnioskuje o:

1. *Opracowanie planu wykorzystania nieruchomości użytkowych i innych z zasobu Gminy oraz utworzenie ewidencji ilościowo – wartościowej spełniających wymogi ustawowe.*
2. *Dokonanie zmian zapisów umowy o zarządzenie komunalnym nieruchomościami użytkowymi w celu doprowadzenia ich do zgodności z obowiązującymi przepisami.*
3. *Zawarcie umów najmu ze spółkami komunalnymi korzystającymi z nieruchomości użytkowych Gminy i podjęcie działań w celu odzyskania utraconych dochodów za okres ich bezumownego użytkowania.*
4. *Ustalenie w zasadach wynajmu i dzierżawy sankcji za bezumowne korzystanie z nieruchomości Gminy.*
5. *Zintensyfikowanie działań w celu wynajęcia, wydzierżawienia lub sprzedaży niewykorzystanych nieruchomości oraz ich zabezpieczenia i utrzymania w należytym stanie.*
6. *Wzmocnienie nadzoru nad gospodarką zasobem nieruchomości użytkowych sprawowaną przez ChTBS i WNiR.*

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

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Burmistrzowi 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 powyżej liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

DYREKTOR DELEGATURY
Najwyższej Izby Kontroli
w Szczecinie
z up. Pełczak Ryszard
wicedyrektor