

Szczecin, dnia sierpnia 2008 r.



**NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA W SZCZECINE**

71-420 Szczecin, ul. Jacka Odrowąża 1
tel. 091 4231776 fax 091 4224581

LSZ-41102-10-08
I/08/002

**Pan
Jan Owskiak**
Burmistrz
Miasta Świdwin

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 Miasta Świdwin, zwanego w dalszym ciągu „Urzędem”, w zakresie gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi Gminy Miasto Świdwin, w latach 2007 - 2008 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 18 lipca 2008 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Urzędu w kontrolowanym zakresie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości i uchybień.

Powyższą ocenę ogólną uzasadniają przedstawione niżej ustalenia.

1. Rada Miasta Świdwin stosownymi uchwałami, ustaliła zasady zarządu gminnym mieniem komunalnym, w tym lokalami użytkowymi. Zarząd nad zasobem nieruchomości gruntowych, w tym lokali użytkowych został powierzony porozumieniem z dnia 2.01.2007 r. spółce komunalnej Zakład Gospodarki Mieszkaniowej (ZGM), której prawa i obowiązki z dniem 1.04.2008 r. przejęła spółka komunalna Zakład Usług Komunalnych (ZUK).

¹ Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1701

W porozumieniu na zarządcę nałożono m. in. obowiązek naliczania i pobierania od dzierżawców czynszów i opłat oraz przekazywania ich na rachunek bankowy Urzędu. Aneks z dnia 25.07.2007 r. obowiązek ten został uchylony. Stwierdzono, że w badanym okresie zarządca naliczał i pobierał czynsz za dzierżawę garaży, mimo że ww. porozumieniem nie przekazano garaży w zarząd, a aneks zniósł obowiązek pobierania czynszu za dzierżawę.

2. NIK negatywnie ocenia nie opracowanie przez Urząd długofalowej strategii gospodarowania lokalami użytkowymi. Brak było planu wykorzystania zasobu nieruchomości użytkowych i niewłaściwie prowadzono ewidencję lokali użytkowych, czym nie spełniono wymogów art. 23 ust. 1 pkt 1 i 3, ust. 1c i 1d w związku z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami². W prowadzonej ewidencji lokale użytkowe nie były wydzielone zarówno wartościowo jak i ilościowo. W przeprowadzonym w dniach 10-20.12.2007 r. spisie z natury środków trwałych z 85 garaży, wykazano, że 58 stanowi własność Gminy z podaniem ich wartości i ilości, a pozostałe 27 garaży ujęto ilościowo w poz. „różnice inwentaryzacyjne” ze względu na nie określenie ich właściciela. Stwierdzone różnice inwentaryzacyjne nie zostały rozliczone do dnia zakończenia kontroli NIK.

3. W okresie objętym kontrolą zmniejszyła się ilość gminnych nieruchomości użytkowych w zasobie w wyniku sprzedaży lokalu o powierzchni użytkowej (p.u.) 38,12 m², przekwalifikowania 2 lokali o p.u. 32,68 m² na lokale mieszkalne oraz przekazaniu jednego o p.u. 24,00 m² wspólnocie mieszkaniowej.

Według stanu na 30.06.2008 r. w gminnym zasobie użytkowym znajdowało się 11 lokali o p. u. 1.462,59 m², budynek tzw. hali targowej o p.u. 401,10 m² z 21 boksami handlowymi oraz 58 garaży o p. u. 734,63 m².

NIK nie wnosi uwag do sprzedaży, wydzierżawiania i zmian w sposobie użytkowania lokali użytkowych w badanym okresie. Badania procedury sprzedaży, wydzierżawiania i zmian 4 lokali użytkowych oraz 6 boksów handlowych na hali targowej wykazały, że sprzedaż odbywała się z zachowaniem wymogów określonych w art. 35 i 40 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zawarte umowy najmu i dzierżawy zabezpieczyły interes Gminy.

Uwagi NIK dotyczyły nie podnoszenia stawek czynszu od 2000 r. na dzierżawę boksów handlowych, mimo że w umowach z dzierżawcami zapisana była możliwość jej waloryzacji o wskaźnik inflacji.

4. NIK stwierdziła iż zaległości z tytułu gospodarowania gminnym zasobem użytkowym wzrosły z 12.385 zł na koniec 2006 r. do 13.582 zł na koniec I półrocza 2008 r. Najwyższe za-

² Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603

dłużenie w kwocie 11.358,20 zł dotyczyło podmiotu w upadłości. NIK nie wnosi zastrzeżeń do sposobu i terminów prowadzenia działań związanych z windykacją należności.

5. NIK negatywnie ocenia brak kontroli nad gospodarką nieruchomościami użytkowymi. W okresie badanym nie prowadzono kontroli w tym zakresie w Urzędzie, jak i u zarządcy. Mimo zmiany regulaminu organizacyjnego z dniem 16.04.2007 r., w którym rozdzielono zadania z zakresu gospodarki gminnym zasobem użytkowym na trzy wydziały, nie dokonano zmiany zakresów czynności pracowników i nie określono szczegółowo zakresu obowiązków i odpowiedzialności z tego tytułu.

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

1. *Sporządzenie planu wykorzystania zasobu nieruchomości użytkowych.*
2. *Założenie jednolitej ewidencji ilościowo-wartościowej dla budynków, lokali użytkowych i garaży po uprzednim zweryfikowaniu ich stanu własnościowego.*
3. *Wzmocnienie nadzoru nad gospodarką gminnymi nieruchomościami użytkowymi oraz doprecyzowanie zakresów czynności pracowników zajmujących się tymi sprawami i nadzorem nad nimi.*

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, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku, bądź o działaniach podjętych w celu jego 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 i 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 wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK