

Szczecin, dnia sierpnia 2008 r.



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

DELEGATURA W SZCZECINIE

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

LSZ-41102-11-08

I/08/002

Pan
Zygmunt Maksiak
Prezes
Zakładu Usług Komunalnych
Spółka z o.o.
w Świdwinie

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 Zakład Usług Komunalnych - Spółka z o.o. w Świdwinie, zwaną w dalszym ciągu „ZUK”, w zakresie gospodarowania gminnymi nieruchomościami zabudowanych lokalami użytkowymi i garażami w latach 2007 - 2008 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 22 lipca 2008 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK¹, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie działania związane z gospodarowaniem gminnymi nieruchomościami użytkowymi w badanym okresie.

Powyzszą ocenę ogólną uzasadniają przedstawione niżej ustalenia.

1. ZUK z dniem 1.04.2008 r. przejął prawa i obowiązki spółki komunalnej Zakład Gospodarki Mieszkaniowej (ZGM), której Gmina Miasto Świdwin powierzyła, porozumieniem z dnia 2.01.2007 r., zarząd nad lokalami mieszkaniowymi i użytkowymi wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości. W porozumieniu tym określono wynagrodzenie dla zarządcy za

¹ Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1701

sprawowany zarząd jako iloczyn powierzchni użytkowej lokali i stawki w wysokości 1,86 zł, a od 1.04.2007 r. - 1,90 zł. Na zarządcę nałożono m. in. obowiązek naliczania i pobierania od dzierżawców czynszów i opłat oraz przekazywania ich na rachunek bankowy Urzędu. Aneksiem z dnia 25.07.2007 r. obowiązek ten został uchylony. W trakcie kontroli stwierdzono, że mimo nie przekazania ww. porozumieniem gminnych garaży w zarząd ZGM, naliczany i pobierany był przez zarządcę czynsz za dzierżawę.

2. Według stanu na dzień 2 stycznia 2007 r. ZGM faktycznie zarządzał 20 gminnymi lokalami użytkowymi oraz 165 garażami o łącznej powierzchni (p.u.) 2.714,8 m². Ilość pozostałych z zarządzie ZUK lokali użytkowych na dzień 30.06.2008 r. zmalała do 1 lokalu użytkowego (świetlica OTPD - przekazana przez Burmistrza Miasta Świdwin w bezpłatne użyczenie do 31.12.2008 r.) oraz 98 garaży o powierzchni 1.545,70 m².

Zarządca (ZGM, a od 1.04.2008 r. ZUK) dokonywał w okresie badanym rozliczenia dzierżawców z opłat za dzierżawę gruntów zabudowanych garażami. Stwierdzono przy tym, że czynsz za dzierżawę 43 garaży gminnych o p.u. 695,05 m² naliczano wg stawki 0,54 zł/m² miesięcznie netto, podczas gdy Burmistrz Miasta Świdwina zarządzeniem Nr WO/97/03 z dnia 29 października 2003 r. ustalił stawkę za dzierżawę gruntu z garażem stanowiącym własność gminy w wysokości 2,11 zł/m² miesięcznie netto.

Nieprawidłowość ta była wynikiem wydania zarządzenia nr 17/2005 z dnia 25 października 2005 r. przez byłego Prezesa ZGM, który ustaloną stawkę w ww. zarządzeniu Burmistrza na dzierżawę gruntu zabudowanego garażami nie stanowiącymi własności Gminy rozdzielił na stawkę czynszu dzierżawnego w wysokości 0,54 zł/m² oraz stawkę podatku od nieruchomości w wysokości 0,47 zł/m² i błędnie stosował tę stawkę do wyliczenia czynszu dzierżawnego również dla gminnych garaży. Taki sposób określenia czynszu dzierżawnego doprowadził do zaniżenia należnych opłat co najmniej o 1.091,23 zł miesięcznie i łącznie w badanym okresie (1.01.2007- 30.06.2008 r.) w łącznej kwocie 19.642,14 zł.

3. NIK negatywnie ocenia działania związane z windykacją należności za dzierżawę gruntu pod garażami. Kwota zaległości z tego tytułu bez odsetek wzrosła z 2.302,14 zł na koniec 2007 r. do kwoty 2.963,97 zł na koniec czerwca 2008 r., tj. o 28,7 %.

Badania 3 dzierżawców zalegających z opłatami czynszu w kwotach najwyższych wykazały, że wysłano do nich dwukrotnie wezwania do zapłaty w maju i listopadzie 2007 r. i do czasu zakończenia kontroli NIK nie podjęto dalszych czynności windykacyjnych.

4. Zarządca prowadził księgi obiektów budowlanych dla 8 budynków wolnostojących w których znajdowały się lokale użytkowe i nie prowadził księzek dla innych nieruchomości gminnych (garaży), wbrew wymogom art. 64 Prawa budowlanego².

NIK negatywnie ocenia nie przeprowadzanie lub nieterminowe przeprowadzanie przeglądów rocznych i 5 letnich stanu technicznego ww. 8 budynków z lokalami użytkowymi, co naruszało postanowienia określone w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a i pkt 2 Prawa budowlanego.

Protokoły z okresowej 5 letniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego sporządzane zostały dla jednego budynku w 2001 r., a dla pozostałych w latach 2006 - 2008.

W zakresie corocznych przeglądów ustalono, że ostatnie przeglądy stanu technicznego elementów budynku przeprowadzono, w jednym budynku w 2007 i 2008 roku, w czterech w 2000 i 2007 r., a w dwóch w 2000 i 2002 r.

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

1. *Wystąpienie do Burmistrza o zawarcie umowy na sprawowany przez ZUK zarząd nad nieruchomościami zabudowanymi garażami oraz ustalanie czynszu dzierżawnego wg obowiązujących stawek.*
2. *Konsekwentne prowadzenie czynności windykacyjnych wobec dłużników.*
3. *Prowadzenie księzek budowlanych oraz terminowe dokonywanie przeglądów stanu technicznego gminnych budynków, lokali użytkowych i garaży zgodnie z przepisami art. 62 i 64 Prawa budowlanego.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezesa 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, 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.

² Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – Dz. U. Nr 156, poz. 1118