

**PROTOKÓŁ KONTROLI**  
**Urzędu Miejskiego Pyrzyce, Plac Ratuszowy 1 (kod 74 – 200),**  
**oznaczonego numerem identyfikacyjnym REGON: 000529781**  
**– zwanego w dalszej treści „Urzędem”**

Burmistrzem Pyrzyce jest od 10 listopada 1998 r. Kazimierz Lipiński. [akta kontroli str. 3]

Kontrolę przeprowadził kontroler Najwyższej Izby Kontroli z Delegatury w Szczecinie Tomasz Wołos specjalista kontroli państwowej na podstawie upoważnienia nr 063082 z 10.06.2008 r. w okresie 11.06 ÷ 25.07.2008 r. z przerwą w dniach 18 ÷ 23, 26, 27 i 30.06 oraz 1 ÷ 3, 11, 18 ÷ 23.07.2008 r. [akta kontroli str. 1]

Kontrolą objęto realizację zadań z zakresu gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi w latach 2007 ÷ 2008 (I półrocze).

**1. Zasady polityki i strategii dotyczące gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym.**

Rada Miejska w Pyrzycach – zwana dalej RM Pyrzyce – stosownie do uregulowań określonych:

- a) w art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym<sup>1</sup> uchwałą nr XLVII/328/98 z 26.02.1998 r.<sup>2</sup> wprowadziła jednolite zasady gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi celem ujednoczenia procedur m.in.: zawierania umów najmu zawierania umów najmu lokali, negocjacji i przetargów na najem lokali, zmiany najemców oraz podnajmu lokali, zmiany zakresu działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu; warunków przejścia na nabywcę przedsiębiorstwa praw z najmu lokalu; najmu lokalu przez organizacje społeczne i polityczne; prowadzenia spraw związanych z remontami i modernizacją tych lokali,
- b) w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ww. ustawy oraz w art. 34 ust. 6 i art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>3</sup> uchwałą nr XLVIII/344/98 z 26.03.1998 r.<sup>4</sup> ze zm.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> - z dnia 8.03.1990 r. (Dz. U. z 1996 r. nr 13, poz. 74 ze zm. – j.t. z 2001 r. nr 142, poz.1591 ze zm)

<sup>2</sup> - w sprawie wprowadzenia jednolitych zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi, zwanych dalej „zasadami gklu”. W myśl tych zasad: wolne – pod względem prawnym – lokale oddawane są w najem w wyniku przetargu, którego formę określa Zarząd Miejski (Burmistrz); lokale oddaje się najemcy w trybie bezprzetargowym po przeprowadzeniu negocjacji warunków umowy w przypadkach cesji praw najmu dotychczasowego najemcy, nabycia przedsiębiorstwa dotychczasowego najemcy, wykorzystywania lokalu na potrzeby statutowe organizacji społecznych i politycznych. (pkt II ÷ 3); Umowa najmu może być zawarta pod warunkiem złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji natychmiastowego opuszczenia lokalu w terminie oznaczonym w tym oświadczeniu, w przypadku rozwiązania przez wynajmującego umowy najmu (pkt I4). W zasadach gklu określono: Regulamin negocjacji (pkt II), Regulamin przetargów (pkt III); inne zagadnienia dotyczące gospodarki lokalami (pkt IV ÷ X).

<sup>3</sup> - z dnia 21.08.1997 r. (Dz.u. z 1997 r. nr 115, poz.741- j.t. Dz.U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zm.)

<sup>4</sup> - w sprawie prywatyzacji lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków: wolne lokale sprzedawane są w drodze przetargu; pozostałe lokale mogą być sprzedawane ich najemcom w trybie bezprzetargowym pod warunkiem trwania umowy najmu co najmniej 2 lata, a najemca wywiązywał się ze swoich obowiązków wynikających z umowy (rozdział III). W rozdziale IV określono warunki sprzedaży garaży

wprowadziła „...zintegrowany system sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz budynków stanowiących własność lub współwłasność Gminy.”

c) w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 24 i art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami uchwałą nr XXII/188//08 z 28.02.2008 r.<sup>6</sup> określiła „...zasady wydzierżawiania nieruchomości gruntowych oraz zasady najmu lokali użytkowych i budynków stanowiących własność Gminy.”

W okresie 1.01.2007 r. ÷ 1.04.2008 r. obowiązywały stawki czynszu za dzierżawę i najem nieruchomości stanowiących własność Gminy określone przez Burmistrza Pyrzyc zarządzeniem nr 537/05 z 4.11.2005 r., a od 2.04.2008 r. – zarządzeniem nr 368/08 z 31.03.2008 r. odpowiednio do przepisów art. 30 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy o samorządzie gminnym.<sup>7</sup>

Rada Miejska nie podejmowała uchwały ustalającej minimalne stawki czynszu za lokale użytkowe oddawane w najem w budynkach komunalnych i nie określała zasad wynajmowania lokali użytkowych na okres nie dłuższy niż 3 lata. [akta kontroli str. 3, 5]

## **2. Gminny zasób nieruchomości o charakterze użytkowym**

**2.1.** Urząd nie posiadał ewidencji komunalnych nieruchomości użytkowych Gminy. Według postanowień § 23 ust. 2 pkt 7 lit. d regulaminu organizacyjnego Urzędu<sup>8</sup> – Urząd m.in. prowadzi ewidencję lokali komunalnych.

Kontrolujący<sup>9</sup> 23.06.2008 r. o fakcie braku ww. ewidencji poinformował Burmistrza, który zobowiązał podległe służby do opracowania przedmiotowej ewidencji.

Według stanu na 25.07.2008 r. została opracowana w wersji elektronicznej ewidencja obejmująca składniki majątkowe Gminy, w tym: budynki użyteczności publicznej, budynki użytkowe i garaże, budynki mieszkalne z lokalami przynależnymi i inne, nieruchomości niezabudowane. Ewidencja ta w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości zawiera dane m.in. tj.: lokalizacja i rodzaj nieruchomości, jej powierzchnia, stan prawny nieruchomości, sposób zagospodarowania, nr inwentarzowy i wartość

<sup>5</sup> - uchwały: nr L/360/98 RM z 28.05.1998 r.; nr IX/103/99 RM z 6.05.1999 r.; nr XI/126/99 z 16.09.1999 r.; nr XLVII/513/02 z 26.09.2002 r.

<sup>6</sup> - w sprawie określenia zasad wydzierżawiania i najmu nieruchomości stanowiących własność Gminy. Według tej uchwały m.in.: zezwolono Burmistrzowi na zawieranie umów najmu i dzierżawy nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata za zgodą Rady Miejskiej (§2.3); wydzierżawianie lub wynajmowanie nieruchomości następuje w drodze przetargu (§2.4) lub w trybie bezprzetargowym w przypadkach - wydzierżawiania na rzecz osoby, która dotychczas dzierżawiła lub wynajmowała, - wydzierżawiania gruntu jednostce organizacyjnej Gminy (§2. 4 ÷ 5b); zezwała się Burmistrzowi na przedłużenie umów dzierżawy i najmu wg zasad określonych w §2 – dotychczasowym najemcom lub dzierżawcom o ile wywiązywali się ze zobowiązań określonych w umowie, a przedłużenie umowy nie koliduje z interesami gminy (§3.1 i 2).

<sup>7</sup> (jt. Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 ze zm. )

<sup>8</sup> stanowiącego załącznik do zarządzenia nr 39/07 Burmistrza Pyrzyc (BP) z 15.01.2007 r. w sprawie ustanowienia regulaminu organizacyjnego Urzędu ze zmianami dokonanymi zarządzeniami nr 196/07 i nr 421/08 BP – odpowiednio – z 20.06.2007 r. i 26.05.2008 r.

<sup>9</sup> Działającego w trybie art. 51 ust 4 ustawy z dnia 23.12.1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz.U. z 2007 r. nr 231, poz. 1701), zwanej dalej ustawą o NIK

ewidencyjna. Trwają prace polegające na wprowadzaniu do ewidencji numerów inwentarzowych i wartości księgowej nieruchomości. [akta kontroli str. 7, 116, 127, 147 i 201]

Według dokumentacji finansowo – księgowej inwentaryzacja składników komunalnego mienia gminnego, w tym lokali o charakterze użytkowym została przeprowadzona w 2002 r. W II kwartale 2005 r. była przeprowadzona inwentaryzacja zdawczo – odbiorcza komunalnych lokali gminnych stosownie do zarządzeń nr 385/02/05 i 394/02/05 Burmistrza – odpowiednio – z 13 kwietnia i z 15 maja 2005 r. w sprawie przeprowadzenia spisu inwentaryzacyjnego. Składniki mienia będące jej przedmiotem były zaewidencjonowane w księgach inwentarzowych Urzędu.<sup>10</sup> [akta kontroli str. 5 i 107]

**2.2. Zasób nieruchomości użytkowych Gminy – z wyłączeniem nieruchomości zabudowanych przeznaczonych na cele publiczne związane z realizacją zadań Gminy<sup>11</sup> – obejmował:**

Wyszczególnienie	31.12.2006 r.		31.12.2007 r.		30.06.2008 r.		Uwagi
	Liczba	Pu	Liczba	Pu	Liczba	Pu	
Lokale użytkowe	17	1.202,78	21	1.292,61	21	1.292,61	
Komórki	85	1.069,36	86	1.016,96	85	1.009,26	
Garaże	40	824,60	37	739,68	37	739,68	
Obiekt zabytkowy	1	722,55	1	722,55	1	722,55	
Byłe remizy OSP	2	55,30	2	55,30	0	0	
Magazyny	0	0	2	163,46	0	0	

/ pu – powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup> /  
[akta kontroli str. 5, 23 ÷ 43, 55 ÷ 63]

Liczba komunalnych budynków, lokali użytkowych zarządzanych przez Gminę – z wyłączeniem nieruchomości zabudowanych przeznaczonych na cele publiczne związane z realizacją zadań Gminy – była następująca:

Wyszczególnienie	31.12.2006 r.		31.12.2007 r.		30.06.2008 r.		Uwagi
	Liczba	Pu	Liczba	Pu	Liczba	Pu	
Lokale użytkowe	7	716,70*	11	806,53**	11	806,53**	
Komórki	2	23,97	2	23,97	2	23,97	

<sup>10</sup> Według postanowień „Instrukcji dotyczącej inwentaryzacji” stanowiącej załącznik do zarządzenia nr 18/0P Burmistrza z 18.12.1997 r. w sprawie przepisów wewnętrznych regulujących gospodarkę finansową i ustalenia instrukcji inwentaryzacyjnej w Gminie inwentaryzacja zdawczo – odbiorczą jest równoznaczna ze spisem z natury o którym mowa w art. 26 ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2002r. nr 76, poz. 694). Aktualnie obowiązujące zasady gospodarowania, inwentaryzacji oraz odpowiedzialności za powierzone mienie komunalne Gminy określone zostały w zarządzeniu nr 404/05 z 30.05.2005 r. Według planu inwentaryzacji określonego tym zarządzeniem lokale komunalne będą przedmiotem spisu z natury przewidywanego na X ÷ XII/2008 r. W Urzędzie pracuje stała komisja inwentaryzacyjna.

Według protokołu kontroli Urzędu z 2006 r. - RIO w Szczecinie nie wносиła uwag co do sposobu przeprowadzania inwentaryzacji i poprawności prowadzenia ewidencji ilościowo – wartościowej składników mienia komunalnego Gminy.

<sup>11</sup> - obejmujących oświatę, kulturę sport i rekreację, porządek i bezpieczeństwo itp.;

Garaże	12	345,34	12	345,34	12	345,34	
Obiekt zabytkowy	1	722,55	1	722,55	1	722,55	
Byłe remizy OSP	2	55,30	2	55,30	0	0	
Magazyny	0	0	2	163,46	0	0	

\* – z tego: 573,00m<sup>2</sup> w 4 budynkach użytkowych o łącznej pu 1.085,00m<sup>2</sup>, w tym budynek o pu = 768,00m<sup>2</sup> w części zagospodarowany 3 lokalami użytkowymi o pu wynoszącej 256,00m<sup>2</sup>; 143,70m<sup>2</sup> w części budynku świetlicy wiejskiej.

\*\* – z tego jw. + 89,83m<sup>2</sup> (4 lokale dla potrzeb niepublicznej służby zdrowia) w budynku o pu 851,11m<sup>2</sup> po byłej Przychodni Rejonowej wykorzystywanej do 5.11.2007 r. przez NZOZ ESKULAP sp. z o.o. w Pyrzycach na mocy umowy użyczenia z 23.10.2003 r.<sup>12</sup>  
– 2 budynki magazynowe (125,51m<sup>2</sup> i 37,95m<sup>2</sup>), w złym stanie technicznym, przejęte od PKP aktem notarialnym z 8.10.2007 r. Starosta Pyrzycki – na wniosek Gminy – decyzją z 26.03.2008 r. – wydał pozwolenie na budowę mieszkań socjalnych oraz zezwolił na zmianę sposobu użytkowania. W kwietniu 2008 r. Gmina złożyła wniosek do BGK o dofinansowanie zadania inwestycyjnego pn. Adaptacja obiektów magazynowych na mieszkania socjalne z Funduszu dopłat.”

– lokale i budynki użytkowe wykorzystywane były zgodnie z przeznaczeniem.

Liczba i łączna powierzchnia lokali o charakterze użytkowym przynależnych do lokali mieszkalnych pozostających w zarządzie Pyrzyckiego Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Pyrzycach<sup>13</sup> (PPM) były następujące:

Wyszczególnienie	/ pu – powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> /					
	31.12.2006 r.		31.12.2007 r.		30.06.2008 r.	
	Liczba	Pu	Liczba	Pu	Liczba	Pu
Komórki	83	1.045,39	84	992,99	83	985,29
Garaże	28	479,26	25	394,34	25	394,34
Lokale użytkowe	10*	486,08	10*	486,08	10*	486,08

\* – w tym 2 pustostany: pomieszczenia po byłej kotłowni osiedlowej o pu 88,60m<sup>2</sup> i 56,50m<sup>2</sup> (145,10).  
– w 2007 r.: 3 garaże i 1 komórka zostały wyburzone<sup>14</sup> pod potrzeby urządzenia drogi dojazdowej; w listopadzie przejęto 4 komórki od PKP, a w grudniu 1 komórkę, w wyniku jej ujawnienia przez zarządcę podczas przeglądu; 3 komórki sprzedano, w tym 2 na wsi. W 2008 r. Gmina dokonała sprzedaży 1 komórki. [akta kontroli str. 5, 23 ÷ 43, 55 ÷ 63]

O przyczynach nieprzekazania w zarząd PPM wszystkich budynków i lokali użytkowych pozostających w zasobie komunalnym Gminy Teresa Jasińska zastępca Burmistrza wyjaśniła:

<sup>12</sup> - w myśl uchwały nr XVIII/137/07 Rady Miejskiej w Pyrzycach z 29.11.2007 r. w sprawie zmiany przeznaczenia celu darowizny: „Wyraża się zgodę na zmianę celu przeznaczenia zabudowanej nieruchomości, oznaczonej nr 336/4 o powierzchni 0,1327ha, położonej w obrębie 9 miasta Pyrzyce przy ul. Jana Pawła II z celu publicznego – Przychodnia Rejonowa w Pyrzycach – na cele związane z edukacją, kulturą i inną działalnością publiczną.”

<sup>13</sup> Utworzonej (zawartej) przez Gminę 10.12.1996 r.(akt notarialny – rep. „A” nr 8675/06 Notariusz Sławomir Tokarski. Pyrzyce). Przedmiotem jej działalności jest m.in. sprawowanie zarządu – na podstawie stosownych umów – budynkami mieszkalnymi i użytkowymi nie stanowiącymi własności Spółki. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 500 udziałów po 100 zł każdy objętych przez Gminę.

<sup>14</sup> - na podstawie decyzji Starosty Pyrzyckiego z 3.07.2007 r. [pismo AB.73.51 – 179/07 z 3.07.2007 r.]

„ odpowiednio do decyzji władz gminy z II dekady lat dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia część zasobu mienia komunalnego naszej Gminy – obejmującego – budynki mieszkalne z przynależnymi do nich komórkami, garażami i lokalami użytkowymi przekazano w zarząd PPM. Spółce Z o.o., której jedynym udziałowcem jest Gmina. Pozostałe składniki minia służące do realizacji zadań własnych gminy (szkoły, przedszkola, przychodnie, obiekty sportowe) zostały: powierzone na mocy stosownych decyzji w trwały zarząd –; użyczone na mocy umów dyrektorom gminnych jednostek organizacyjnych. Gminne lokale użytkowe i garaże, budynek urzędu i inne budynki administracyjne pozostają w zarządzie Gminy. Aktualnie trwają prace mające zaowocować przekazaniem w zarząd – jednej z dwóch spółek gminnych – lokali użytkowych, garaży i ewentualnie pozostałych budynków administracyjno – biurowych.” [akta kontroli str. 143, 147]

**2.3.** Liczba pustostanów powyżej 2 miesięcy i utracone dochody z tytułu pustostanów, w okresie objętym kontrolą były następujące:

/Pu – powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup>; UD – utracone dochody w zł; PK poniesione o koszty w zł/

Pustostany w		2007 r.		2008 – I półrocze	
Lp.	Nazwa obiektu – Pu	UD	PK	UD	PK
1	2 byłe strażnice OSP – 55,3	3.455,72	0	X	X
2	Obiekt zabytkowy w Krześlinie – 722,55	45.087,12	70,92	23.778,80	35,46
3	Garaż – 26,65	639,60	0	422,14	0
4	Młyn parowy – 512,00	31.948,80	0	16.220,16	0
5	2 lokale po byłej kotłowni osiedlowej – 145,10	9.054,24	3.885,76	4.596,77	1.987,24
RAZEM		90.185,48	3.956,68	45.017,87	2.022,7

Przyczyny i działania w celu zagospodarowania pustostanów – w odniesieniu do poszczególnych pozycji powyższego zestawienia – były następujące:

- > poz. 1 – sprzedaż strażnic sfinalizowano w I kwartale 2008 r. W okresie poprzednim podejmowano bezskuteczne próby sprzedaży przy braku chętnych na wynajem;
- > poz. 2 – brak zainteresowania obiektem. W czerwcu 2008 r. ponowiono próbę zagospodarowania obiektu – przygotowano ofertę;
- > poz. 3 – brak zainteresowania (garaż zlokalizowany na wsi);
- > poz. 4 – lokal zagospodarowany częściowo, górne kondygnacje niewykorzystywane z uwagi na brak odpowiednich rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych. W II kwartale 2008 r. przygotowano ofertę sprzedaży obiektu;
- > poz. 5 – z tego jedno pomieszczenie o powierzchni użytkowej 88,6m<sup>2</sup> w odpowiednim stanie technicznym, brak zainteresowania. W czerwcu 2008 r. podjęto działania celem dokonania

sprzedaży. Drugie pomieszczenie (56,50m<sup>2</sup>) wymaga prac modernizacyjnych. Od 2007 r. prowadzone są działania mające na celu przekazanie pomieszczenia wspólnocie mieszkaniowej.<sup>15</sup>

[akta kontroli str. 65,67]

### 3. Zarząd nad komunalnym zasobem użytkowym

**3.1.** Gmina w trybie bezprzetargowym przekazała w zarząd PPM budynki, lokale mieszkalne i lokale przynależne do nich na podstawie umowy zawartej 28.12.2005 r.<sup>16</sup>, na czas nieokreślony. Zarząd ten – w myśl umowy – obejmował m.in.:

> założenie teczki lokalowej komunalnego lokalu mieszkalnego lub użytkowego na podstawie umowy o najem lokalu zawartej przez właściciela lokalu z najemcą; egzekwowanie należności z tytułu najmu, które są przychodami Spółki;

> naliczanie i pobierania opłat wynikających z prawa miejscowego; prowadzenie ewidencji zaległych czynszów i opłat;

> prowadzenie ewidencji budynków, lokali mieszkalnych i użytkowych; przekazywanie dokumentacji umożliwiającej Gminie wystąpienie z pozwem do sądu w odniesieniu do najemców zalegających z zapłatą czynszu oraz innych opłat związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu przez co najmniej 6 miesięcy.

Ponadto umowa zobowiązywała PPM do przedstawiania Gminie:

– do 30 kwietnia każdego roku wniosku o zmianę stawek czynszu uwzględniającego planowane koszty utrzymania lokali, w tym koszty zarządu, koszty remontów i modernizacji,<sup>17</sup>

– rocznych rozliczeń z wykonania zarządu w terminie do 31 maja każdego roku.<sup>18</sup>

Gmina – w okresie objętym kontrolą – nie egzekwowała od PPM obowiązku określonego w § 3 ww. umowy, a rozliczenie o którym mowa w § 6 tej umowy otrzymała 19.06.2007 r. i 4.06.2008 r.:

/w tys. zł /		
Wyszczególnienie	Za 2006 r.	Za 2007 r.
Wpływy ogółem *	726,6	701,3
w tym czynsz: – za garaże i komórki ,	19,6	16,3
– za garaże i komórki	26,3	24,1
Koszty ogółem	765,8	814,5
Różnica obciążająca zasoby komunalne – Gminę	39,2	113,2

<sup>15</sup> - załatwienie sprawy komplikuje przedłużające się postępowanie spadkowe po śmierci jednego z członków wspólnoty mieszkaniowej.

<sup>16</sup> – i aneksów do niej z 22.05.2006 r. i z 31.01.2007 r. W okresie poprzednim obowiązującą była umowa zawarta 2.01.1997 r. i Przedmiotem umów jest przejęcie w zarząd „komunalnych budynków, lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.”

<sup>17</sup> – § 3 umowy z 28.12.2005 r.

<sup>18</sup> – § 6 umowy z 28.12.2005 r.

\* – wpływy te – wg przedmiotowej umowy (§2.1.2) – stanowiły dochody PPM.

W umowie o przekazaniu zarządu Strony nie określono sposobu ustalenia lub wysokości wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomościami o których mowa w art. 185 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. [akta kontroli str. 7÷15, 153 ÷ 159]

Nawiązując do braku w ww. umowie zapisu o którym mowa w ww. art. 185 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie egzekwowania od PPM obowiązku przedkładania wniosków o zmianę stawki czynszu najmu Kazimierz Lipiński burmistrz wyjaśnił: „...w związku z tym, że zawarta 28.12.2005 r. umowa /.../ nie obejmuje pełnego zakresu zarządu /.../ trwają prace nad opracowaniem nowej, która regulować będzie w sposób jednoznaczny prawa i obowiązki każdej ze stron umowy. W szczególności zmiany obejmować będą zasady rozliczeń pomiędzy stronami z tytułu sprawowanego zarządu, sposób wynagradzania zarządcy, kontrolę nad powierzonym mieniem /.../ udzielenie szczegółowego pełnomocnictwa do reprezentowania gminy w sprawach z zakresu gospodarki mieszkaniowej /.../.

PPM pismem L.dz. 793/08 z 28.04.2008 r. poinformowało Gminę o wysokości stosowanych stawek czynszu za komunalne lokale użytkowe, garaże i komórki pozostające w ich zarządzie. Stawki by były niższe od stawek wprowadzonych zarządzeniem nr 386/08 Burmistrza z 31.03.2008 r. W tej sytuacji uznano, że: należy wprowadzić w życie postanowienia tego zarządzenia; nie ma potrzeby domagania się od PPM przedłożenia wniosku o zmianę stawek. Nie mniej jednak będą podjęte odpowiednie działania organizacyjne mające na celu stworzenie systemu gwarantującego pełną egzekucję zobowiązań umownych od zarządcy mienia komunalnego /.../” [akta kontroli str. 127 i 129, 143 i 145]

**3.2.** Gmina sprawowała zarząd nad nieruchomościami komunalnymi o charakterze użytkowym, z wyłączeniem budynków i lokali mieszkalnych wraz z lokalami przynależnymi, które przekazała w zarząd dla PPM.

Regulamin organizacyjny Urzędu<sup>19</sup> przypisał zadania dotyczące zarządzania mieniem komunalnym, w tym lokalami użytkowymi następującym Wydziałom:

<sup>19</sup> – stanowiący załącznik do zarządzenia nr 39/07 Burmistrza Pyrzyc z 15.01.2007 r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Pyrzycach.

- Edukacji, Kultury, Sportu i Zdrowia (EKSiZ) tj. administrowanie lokalami użytkowymi tzw. salami i świetlicami komunalnymi, w tym m.in. prowadzenie spraw z zakresu wynajmu i dzierżawy lokali, sal i świetlic (§ 20 ust. 3 pkt 7d)<sup>20</sup>;
- Gospodarki Komunalnej, Środowiska i Rolnictwa (GKŚiR); tj.: prowadzenie ewidencji mienia komunalnego w tym lokali, współdziałanie z zarządcą lokali komunalnych oraz z zarządem nieruchomości wspólnej w sprawach dotyczących zadań gminy wynikających z przepisów ustawy o własności lokali i przepisów szczegółowych, prowadzenie kontroli sprawowania zarządu lokalami (§ 23 ust. 1 pkt 4, ust. 2 pkt 1 i 7a);
- Rozwoju Gminy (RG) tj. podawanie do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości i nieruchomości zabudowanych przeznaczonych do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste, najem lub dzierżawę (§ 24 ust. 3 pkt 6 i ust 5 pkt 1).

W regulaminie organizacyjnym Urzędu nie ujęto części zadań dotyczących zarządu tj.: opracowania planów gospodarowania lokalami komunalnymi, eksploatacji lokali, prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych i przeglądów o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane.<sup>21</sup>

Urząd nie posiadał: planu gospodarowania lokalami komunalnymi, ksiąg obiektów budowlanych i protokołów z przeglądów wskazanych art. 60÷64 ustawy Prawo budowlane dotyczących innych budynków komunalnych poza budynkami mieszkalnymi. [akta kontroli str. 5 i 109 ÷ 123]

W przedmiotowej sprawie Kazimierz Lipiński burmistrz wyjaśnił, że „*Regulamin organizacyjny Urzędu /.../ zawiera zapisy ogólne, a niektóre zadania uwzględnione są tylko hasłowo. /.../Zapisy dotyczące sprawowania zarządu częścią użytkowego zasobu komunalnego zostaną uwzględnione w przygotowywanym tekście jednolitym Regulaminu organizacyjnego Urzędu.*”

[akta kontroli str.219, 221]

#### **4. Obrót komunalnym zasobem użytkowym**

**4.1.** W okresie objętym kontrolą urząd dokonał sprzedaży 3 nieruchomości zabudowanych byłymi strażnicami OSP i 4 komórek przynależnych do lokali mieszkalnych.

<sup>20</sup> Wydziałowi podlegał jeden lokal w budynku świetlicy wiejskiej w Mielęcinie

<sup>21</sup> ustawa z dnia 7.07.1997 r. (Dz.U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118 ze zm.). Przedmiotem sprawy są budynki w których występują lokale użytkowe i garaże.



Dane o sprzedaży nieruchomości przedstawiono poniżej:

Działka zabudowana nr / obręb	Powierzchnia		Wartość w zł wg		Zarządzenie nr ...Burmistrza *	Uchwała nr .... RM z ....
	Działki	Lokalu	Wyceny	Przetargu		
115 / Letnin	78	21 u	2.218,40	2.757,00	323/07 z 10.12.2007 r.	XI/81/07 z 27.06.2007 r.
64/2 / Ryszewko	60	34,3 u	4.675,00	3.323,00	327/07 z 14.12.2007 r.	XXIII/26/00 z 14.09.2000 r.
815 / Brzesko	409	78 z	10.755,00	12.950,00	341/08 z 3.01.2008 r.	XLVIII/02 z 10.10.2002 r.
RAZEM	X	X	17.648,4	19.030,00	X	X

Sprzedaży dokonano w trybie nieograniczonych przetargów ustnych przeprowadzonych wg zasad określonych uchwałą nr XLVII/328/98 RM Pырzyc z 26.02.1998 r. ze zm.<sup>22</sup>

Ponadto, w okresie 2007 r. ÷ I półrocze 2008, sprzedano wraz z lokalami mieszkalnymi 4 komórki przynależne do nich. Sprzedaż ta została przeprowadzona wg zasad określonych w uchwale nr XLVIII/344/98 RM Pырzyc z 26.03.1998 r.<sup>23</sup>, w trybie bezprzetargowym, a nabywcami byli dotychczasowi najemcy. Wartość sprzedaży tych nieruchomości, po zastosowaniu należnych bonifikat i odliczeń, wynosiła 12,8 tys. zł w tym 1,0 tys. zł jedna komórka.

[akta kontroli str. 125, 203]

W sprawie znacznego zbyt okresu realizacji ww. uchwał RM z 2000 i 2002 r. Kazimierz Lipiński burmistrz wyjaśnił, „*że w ramach realizacji uchwały z 2000 r. w okresie XII/2000 ÷ III/2001 r. przeprowadzono 4 ustne przetargi nieograniczone z wynikiem negatywnym. W III kwartale 2001 r. wpłynął wniosek o wydzierżawienie, który z przyczyn niezależnych od Urzędu nie został zrealizowany: wnioskodawca nie stawiał się do podpisania umowy. Z braku zainteresowania lokalami nie ogłaszano kolejnych przetargów, by nie ponosić zbędnych kosztów sporządzania dokumentacji. W 2005 r. nieruchomość ponownie została przygotowana do sprzedaży – 2 ustne przetargi nieograniczone nie doprowadziły do sprzedaży. Dopiero uruchomiona procedura przetargowa z 2007 r. doprowadziła do sfinalizowania ww. uchwały RM Pырzyc z roku 2000. Wykonanie uchwały RM z 2002 r. limitowane było wykorzystywaniem jej przedmiotu przez OSP. W 2006 r. przeprowadzony przetarg nie przyniósł rozstrzygnięcia. W tej sytuacji strażnica dalej wykorzystywana była przez OSP. Działania Urzędu przy współpracy z OSP, z przełomu 2007/2008 zaowocowały sfinalizowaniem przedmiotowej uchwały RM.*”

[akta kontroli str. 127, 131,133]

<sup>22</sup> - patrz pkt 1 niniejszego protokołu kontroli.

<sup>23</sup> - patrz pkt 1 niniejszego protokołu kontroli. Według operatów szacunkowych: w trzech przypadkach nie wyodrębniono wartości komórek traktując je jako „część nieruchomości lokalowej”; w jednym - wartość komórki w kwocie 1,0 tys. zł wyodrębniono za uwagi na fakt zlokalizowania jej na działce przynależnej do działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

**4.2. Gmina** – w okresie objętym kontrolą – zawarła 5 umów najmu<sup>24</sup>:

– 4 umowy najmu lokali użytkowych zlokalizowanych w budynku byłej Przychodni Rejonowej w trybie bezprzetargowym, na wniosek zainteresowanych, na czas określony do 3 lat. W myśl uregulowań określonych w punkcie I „Zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi” stanowiącymi załącznik do ww. uchwały XLVIII/328/98 RM Pyrzyc,<sup>25</sup> – „wolne lokale oddawane są w najem w wyniku przetargu /.../.”

– 1 umowę na wynajem lokalu o powierzchni użytkowej 56m<sup>2</sup> zlokalizowanego na dz. nr 333 o pow. 69m<sup>2</sup>, obręb 9 w Pyrzycach na okres 3 lat. Najemcę wyłoniono w trybie ustnego przetargu nieograniczonego.

Umowy te nie zabezpieczały dostatecznie interesu Gminy, gdyż zawarto je bez żądania od najemców obowiązku złożenia przez nich oświadczenia w formie aktu notarialnego, o poddaniu się egzekucji natychmiastowego opuszczenia lokalu w terminie oznaczonym w tym oświadczeniu, w przypadku rozwiązania przez wynajmującego umowy. W myśl pkt. I 4 ww. „zasad” umowa najmu może być zawarta pod warunkiem złożenia przez najemcę przedmiotowego oświadczenia. Umowy ze strony Gminy podpisywał Kazimierz Lipiński – burmistrz.

[akta kontroli str. 5, 55, 57 i 203]

Kazimierz Lipiński – burmistrz o zawarciu umów najmu na 4 lokale użytkowe w budynku byłej Przychodni Rejonowej, w trybie bezprzetargowym, na wniosek zainteresowanych oraz o podpisaniu w 2007 r. 5 umów najmu bez żądania od najemców obowiązku złożenia przez nich stosownego oświadczenia wyjaśnił: *„Na wniosek zainteresowanych po przeprowadzeniu negocjacji warunków najmu, wobec braku innych propozycji przystano na to rozwiązanie i podpisano umowy. Najemcy 4 pomieszczeń funkcjonowali poprzednio w strukturze organizacyjnej ESKULAP-u, który dysponował lokalem<sup>26</sup> na podstawie umowy użyczenia.*

*Umowy zostały zawarte m.in. ze względów bezpieczeństwa obiektu po opuszczeniu go przez ESKULAP oraz, aby pomniejszyć koszty utrzymania w czasie adaptacji budynku na potrzeby Szkoły Muzycznej. Najemcy zostali poinformowani i są świadomi, że najem lokali jest na krótki okres tj. do czasu rozpoczęcia prac remontowo – modernizacyjnych tych lokali /.../.*

*Umowy w 2007 r. dotyczące najmu lokali zawarto według utrwalonej w Urzędzie praktyki. W zaistniałej sytuacji 21 lipca 2008 r. zobowiązałem kierowników Wydziałów RG, GKŚiR, EKSiZ, oraz sekretarza Urzędu i radców prawnych do szczegółowego zapoznania się z uregulowaniami*

<sup>24</sup> - w tym czasie nie odnotowano przypadku zawarcia umowy najmu przez PPM .

<sup>25</sup> - patrz pkt 1 i pkt 2.2 niniejszego protokołu kontroli. Lokale te w okresie poprzednim wykorzystywane były przez Firmę ESKKULAP, nieodpłatnie w ramach umowy użyczenia.

<sup>26</sup> - całym budynkiem Przychodni Rejonowej do 5 listopada 2007 r.

określonymi w uchwałach nr XLVIII/328/98 RM Pyrzyc z 1998 r. i nr XXII/188/08 RM Pyrzyc z 2008 r. oraz ich stosowania w procesie obrotu nieruchomościami.”

[akta kontroli str. 219 i 223]

## 5. Gospodarowanie zasobem komunalnym o charakterze użytkowym

**5.1.** Według zarządzeń nr 537/05 i nr 386/08 Burmistrza Pyrzyc – odpowiednio z 4.11.2005 r. i z 31.03.2008 r. – w okresie 2007 ÷ I kwartał 2008 r. stawki najmu garaży, lokali użytkowych i pozostałych wynosiły – odpowiednio – 2,60, 5,20 i 1,00zł/m<sup>2</sup>, a od 2.04.2008 r. – 2,68, 5,36 i 1,03zł/ m<sup>2</sup>. W zarządzeniach tych nie określono skutków bezumownego użytkowania budynków i lokali użytkowych, garaży i komórek.<sup>27</sup>

Burmistrz wykonanie tych zarządzeń powierzył „Kierownikowi Wydziału RG oraz Kierownikom Wydziałów Organizacyjnych.” W strukturze organizacyjnej Urzędu nie było Wydziałów Organizacyjnych.

Kierownikiem Wydziału RG jest od 1.01.2004 r. Izabela Kozłowska – Gdyńska, której wg pkt. II2.2e zakresu czynności z 15.11.2004 r. przypisano obowiązek przygotowywania stosownych umów, porozumień, aneksów itp. [akta kontroli str. 5, 47 ÷ 59, 182, 203]

Kazimierz Lipiński – Burmistrz Gminy na okoliczność braku w ww. zarządzeniach skutków bezumownego korzystania z lokali użytkowych wyjaśnił, że fakt ten „...wynika z niedopatrzenia osób przygotowujących zarządzenia. Trwają prace mające na celu zmianę zarządzeń, które uwzględnią stosowne zapisy.” [akta kontroli str. 219, 221]

**5.2.** Badanie dokumentacji 25 wynajmowanych składników majątkowych o charakterze użytkowym pozostających w zarządzie Urzędu – wykazały, że w okresie objętym kontrolą:

a) naliczono opłaty czynszu najmu wg stawek przedstawionych w poniższym zestawieniu:

/ L – lokal użytkowy; K – komórka; G – garaż; Z – zaniżone stawki;

B – bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu: **stawka** czynszu w zł/m<sup>2</sup>; ./

Najemca	Stawka stosowana / wymagana w okresie		Uwagi
	2007 ÷ 2008 (I kwartał)	2008 (II kwartał)	
1. PSKA „Krokus”/L	5,20 / 5,20 x 144m <sup>2</sup>	5,20 / 5,36 x 144m <sup>2</sup>	Brak podstaw do zastosowania zróżnicowanej stawki. Z / B
	2,60 / 5,20 x 79m <sup>2</sup>	2,60 / 5,36 x 79m <sup>2</sup>	
2. MISTRAL / L	6,20 / 6,20	6,20 / 6,20	Stawka wynegocjowana w 2003 r.
3. MISTRAL / L	5,20 / 5,20 x 90m <sup>2</sup>	5,20 / 5,36 x 90m <sup>2</sup>	Brak podstaw do zastosowania zróżnicowanej stawki. Z / B
	2,60 / 5,20 x 57m <sup>2</sup>	2,60 / 5,36 x 57m <sup>2</sup>	
4. TOTAL S.C. /L	6,20 / 6,20	6,20 / 6,20	Stawka wynegocjowana w 2003 r.
5. „P – nia Bagietka”/L	32,14 / 32,14	32,14 / 32,14	Stawka z przetargu z 2007 r.

<sup>27</sup> - w myśl §4 ww. zarządzeń Burmistrza – za grunty uprawiane bez umowy podwyższa się stawkę czynszu o 100% w stosunku do podstawowej wymienionej w §1.

6. Najemca X / K	1,0 / 1,0	1,0 / 1,03	Z
7. Gabinet stomat. / L	26,50 / 26,50	26,50 / 26,50	X
8. Protetyka NI / L	9,72 / 9,72	9,72 / 9,72	X
9. Protetyka NII / L	9,72 / 9,72	9,72 / 9,72	X
10. Protetyka NIII / L	9,72 / 9,72	9,72 / 9,72	X
11. Najemca A / K	0,6 / 1,0	0,6 / 1,03	X
12. Najemca B / L	2,60 / 5,20	2,60 / 5,36	Z / B
13. Najemca C / L	2,76 / 5,20	2,76 / 5,36	Z
14. Najemca MJ / G	2,70 / 2,70	2,70 / 2,70	X
15. Najemca HA / G	2,63 / 2,63	2,63 / 2,68	Z
16. Najemca ZB / G	2,60 / 2,60	2,60 / 2,68	Z
17. Najemca JJ / G	2,60 / 2,60	2,60 / 2,68	Z
18. Najemca KJ / G	2,60 / 2,60	2,60 / 2,68	Z / B
19. Najemca SJ / G	2,60 / 2,60	2,60 / 2,68	Z / B
20. Najemca FK / G	2,60 / 2,60	2,60 / 2,68	Z / B
21. Najemca ŚR / G	2,63 / 2,63	2,63 / 2,68	Z / B
22. Najemca OR / G	2,60 / 2,60	2,60 / 2,68	Z / B
23. Najemca ŻB / G	2,60 / 2,60	2,60 / 2,68	Z
24. Najemca PA / G	2,60 / 2,60	2,60 / 2,68	Z
25. Najemca TJ / G	4,00 / 4,00	4,00 / 4,00	X

b) w 8 przypadkach wystąpiły okresy bezumownego użytkowania poz.: 1 – od 1.12.2007 r.<sup>28</sup>; 3 – w okresie 1.07 ÷ 27.09.2007 r.; 12 – w okresie 1.12.2007 r. ÷ 14.06.2008 r.<sup>29</sup>; 18 – 1.07.2007 r. ÷ 15.06.2008 r.; 19 – od 1.07.2007 r.; 20 – 1.07.2007 r. ÷ 15.06.2008 r.; 21 – od 5.10.2007 r.; 22 – od 1.10.2006 r. W okresach tych najemcy wnosili opłaty czynszowe wg stawek jw.

Wpływy z tytułu najmu ww. zasobu wynosiły 49,9 tys. zł w 2007 r. i 40,9 tys. zł w I półroczu 2008 r.

Skutkiem naliczania opłat czynszowych za lokale użytkowe, garaże i komórki według stawek niższych niż określone z ww. zarządzeniach Burmistrza oraz bezpodstawnego zastosowania zróżnicowanych stawek za przedmiot najmu 2 najemcom Gmina nie uzyskała należnych dochodów w kwocie wynoszącej 14.863,57 zł.

Ponadto<sup>30</sup> utracona kwota dochodów z tytułu niewykonania ww. zarządzeń Burmistrza w odniesieniu do lokali użytkowych, komórek i garaży pozostających w zarządzie PPM wynosiła 15.683,91 zł. Urząd nie przekazał PPM do wykonania przedmiotowych zarządzeń, nie dokonał także stosownych zmian opłat czynszowych odnoszących się do części użytkowego zasobu komunalnego będącego w zarządzie PPM.

[akta kontroli str. 5, 47 ÷ 59, 197, 199, 229 i 230]

<sup>28</sup> - Wniosek najemcy z 7.01.2008 r. o przedłużenie umowy pozostał bez odpowiedzi do czasu kontroli.

<sup>29</sup> - Najemca wnioskował o przedłużenie umowy 20.11.2007 r. tj. przed upływem terminu obowiązywania umowy poprzedniej.

<sup>30</sup> - według pkt. 4 Protokołu kontroli PPM przeprowadzonej przez NIK na przełomie czerwiec / lipiec 2008 r.

O przyczynach niewykonania zarządzeń Burmistrza i przyczyn zróżnicowania stawek czynszu dla Firmy MISTRAL i PSKA KROKUS Izabela Kozłowska – Gidyńska kierownik Wydziału RG wyjaśniła, że *„Fakt niepełnej realizacji przedmiotowych zarządzeń Burmistrza w części dotyczącej lokali użytkowych, garaży i komórek, jest skutkiem niedopatrzenia i omyłkowego zapisu odnoszącego się do Kierowników Wydziałów Organizacyjnych w rozumieniu Kierowników Komórek Organizacyjnych i Jednostek Organizacyjnych Gminy.*

*Uwzględniając słuszne ustalenia kontroli NIK 11 lipca 2008 r. zarządzenie 386/08 przekazałam – za potwierdzeniem odbioru – do realizacji Kierownikom Wydziałów: EKSiZ; GKŚiR. Równocześnie w Wydziale przystąpiono do weryfikacji czynnych umów najmu pod kątem przygotowania odpowiednich aneksów do nich o zmianie opłat czynszowych dostosowanych do stawek określonych w ww. zarządzeniu.*

*Zróżnicowanie stawek wynika z faktu wykorzystywania przez te firmy części powierzchni na cele magazynowe co nie zostało zapisane w umowach. W związku z tym Wdział – za zgodą Pana Burmistrza – podejmie działania mające na celu renegocjacje umowy z firmą KROKUS. Dla firmy MISTRAL przygotowywane jest wypowiedzenie umowy najmu w związku z przeznaczeniem „Młyna” do sprzedaży.”* [akta kontroli str. 149 i 151]

Kierownicy Wydziału EKSiZ – były i obecny – w sprawie realizacji przedmiotowych zarządzeń wyjaśnili, że *Wydział EKSiZ nie otrzymał tych zarządzeń do realizacji.*

[akta kontroli str. 139 i 141]

O niewyegzekwowaniu realizacji ww. zarządzeń Teresa Jasińska – zastępca burmistrza – pod nieobecność Burmistrza – wyjaśniła, że *„Fakt niepełnej realizacji zarządzenia nr 537/05 Burmistrza – w odniesieniu do części komunalnego mienia o charakterze użytkowym – w natłoku spraw i przy skupieniu wagi na realizacji uregulowań dotyczących gospodarki mieszkaniowej uszedł naszej uwadze. Podobnie w odniesieniu do zarządzenia nr 386/08 Burmistrza. W wyniku kontroli NIK – 9.07.2008 r. – zobowiązałam Kierowników Wydziałów: EKSiZ, RG, GKŚiR do zweryfikowania wszystkich aktywnych umów najmu i dokonania koniecznych zmian wynikających z ww. zarządzenia nr 386/08.*

*Ułomne wykonanie przedmiotowych zarządzeń było także skutkiem min. błędnego zapisu odwołującego się do Kierowników Wydziałów Organizacyjnych (?) – powinno być Kierowników Komórek Organizacyjnych Urzędu lub Kierowników Wydziałów EKSiZ oraz GKŚiR. Sprawę prawidłowego przygotowywania projektów zarządzeń i nadzoru nad wykonaniem zarządzeń omówiłam na naradzie operatywnej z kierownikami komórek organizacyjnych Urzędu przy współudziale radcy prawnego 11.07.2008 r.*

*Błąd pisarski zaistniały w zarządzeniu nr 386/08 Burmistrza zostanie – aneksem do zarządzenia – zastąpiony zapisem wskazanym powyżej.*

*W świetle zapisu znajdującego się w ww. zarządzeniach odpowiedzialność za ich prawidłową realizację spoczywa na Kierowniku Wydziału RG.”* [akta kontroli str. 143 ÷ 147]

O przyczynach tolerowania faktu bezumownego korzystania z lokali stanowiących własność Gminy<sup>31</sup> i niedokonania przejęcia tych lokali od ich użytkowników celem pozyskania nowych najemców w drodze przetargów Izabela Kozłowska – Gidyńska kierownik Wydziału RG wyjaśniła: „*Bezumowne użytkowanie niektórych składników komunalnego mienia użytkowego to skutek przesłanek obiektywnych (w tym brak zgłoszeń o zapotrzebowaniu na lokale), trudności kadrowych (choroby pracowników), niedociągnięć organizacyjnych i wnoszonych przez najemców bieżących należności czynszowych.*

*Niemniej wyniki kontroli skłaniają do podjęcia działań organizacyjnych zapewniających bieżące monitorowanie umów, wprowadzenia dodatkowych opłat za bezumowne użytkowanie komunalnych składników nieruchomości użytkowych z poinformowaniem najemców i rozważenie możliwości konsekwentnego przejmowania przedmiotu najmu po upływie terminu obowiązywania umowy w przypadku niewniesienia przez najemcę wniosku o przedłużenie umowy przed terminem jej upływu.”* [akta kontroli str. 149 i 151]

## **6. Zadłużenie korzystających z nieruchomości użytkowych i ich windykacja**

Wśród najemców użytkowego zasobu nieruchomości Gminy, o których mowa w pkt.5.2 niniejszego protokołu kontroli, wg stanu na 31 grudnia 2006 r. i 2007 r. oraz 30.06.2008 r. nie było dłużników posiadających zaległości czynszowe powyżej 2 okresów płatności.

Zadłużenie (obejmujące należność główną z odsetkami) 2 byłych najemców – powstałe przed 2006 r. – z tytułu zagospodarowania użytkowego zasobu nieruchomości Gminy wg stanu na 30.06.2008 r. wynosiło 37.274,51 zł z tego:

a) 11.789,95 zł było objęte wyrokiem zaocznym Sądu Rejonowego w Szczecinie Wydział XI Gospodarczy z 27.11.2003 r., z klauzulą natychmiastowej wykonalności. Gmina 30.03.2004 r.<sup>32</sup> wezwała dłużnika do uregulowania należności określonych ww. wyrokiem, a 20.06.2008 r. wystąpiła do komornika z wnioskiem o wszczęcie egzekucji. [akta kontroli str. 73, 193, 195, 235]

<sup>31</sup> - i tak np.: PSKA „Krokus” wykorzystuje lokal bezumownie od 1.12.2007 r., a jego wniosek o przedłużenie umowy z 7.01.2008 r. pozostał bez odpowiedzi do czasu kontroli; lokal w Krzemlinie – 38m<sup>2</sup> bezumownie użytkowany od 1.12.2007 do 14.06.2008 r.; lokal na dz. 170/81 – 19,11m<sup>2</sup> - brak umowy od 1.09.2007 r.; 2 garaże – po 25m<sup>2</sup>, czas bezumownego korzystania 1.07.2007 ÷ 15.06.2008 r.; garaż – 20m<sup>2</sup> bezumownie wykorzystywany od października 2006 r.

<sup>32</sup> - pismo podpisała Grażyna Łukaszewicz radca prawny Urzędu.

Grażyna Łukaszewicz radca prawny – w związku z wnioskowaniem o wszczęcie egzekucji po upływie 4 lat od bezskutecznego wezwania do uregulowania długu – wyjaśniła, że „*wyroku nie skierowano do postępowania egzekucyjnego albowiem z posiadanych informacji wiadomym było, że nie uzyska się zasądzonej kwoty. Dłużnik posiadał zadłużenie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej w Pyrzycach. /.../ Aktualnie wystąpiono z wnioskiem o wszczęcie egzekucji, po uzyskaniu informacji o zmianie sytuacji majątkowej dłużnika. Zgodnie z postanowieniem art. 125 kodeksu cywilnego – przedmiotowe roszczenie /.../ przedawnia się z upływem 10 lat. Mając powyższe na uwadze /.../ nadal istnieje możliwość wyegzekwowania należności gminy.*”

[akta kontroli str. 225, 227]

b) 25.484,56 zł (w tym 17.727,50 zł należność główna) pozostawało na etapie kierowania do dłużnika wezwań do zapłaty: ostatnie, skuteczne wezwanie było doręczone dłużnikowi 12.06.2006 r.; wezwania z 2.05.2007 r. i z 16.06.2008 r. były bezskuteczne. W lipcu 2008 r. wystąpiono do Departamentu Centralnych Ewidencji Państwowych MSWiA z wnioskiem o ustalenie miejsca pobytu dłużnika.<sup>33</sup>

Sprawami z zakresu egzekucji<sup>34</sup> zajmowała się Wanda Mroczek – inspektor ds. niepodatkowych należności budżetu Gminy, która z dniem 1.05.2008 r. odeszła na emeryturę.<sup>35</sup>

[akta kontroli str. 73, 193, 195, 235]

Kazimierz Lipiński burmistrz w sprawie braku skutecznych działań na rzecz ściągnięcia od dłużnika należności Gminy wyjaśnił, że „*wobec faktu odejścia na emeryturę pracownika bezpośrednio odpowiedzialnego za windykację jak i pracownika nadzorującego – skarbnika trudno jest zająć jednoznaczne stanowisko w tej sprawie. Należność nie jest przedawniona dlatego podjęto działania, które – jak sądzę – w konsekwencji doprowadzą do jej odzyskania.*”

*Przy tym zobowiązałem Kierowników Wydziałów: BiF; RG; GKŚiR; EKSiZ do: monitorowania regulowania przez najemców należności czynszowych; wypowiedania umów najmu w przypadku powstania zaległości powyżej 3 okresów płatności.*” [akta kontroli str. 241]

## **7. Nadzór i kontrola nad gospodarką zasobem użytkowym**

W latach 2007 ÷ 2008 (I półrocze) Urząd nie przeprowadzał kontroli gospodarki zasobem użytkowym Gminy.

<sup>33</sup> - umowa na wynajem lokalu wygasła 28.02.2005 r. W okresie III – VII/2005 r. bezumowne użytkowanie lokalu. Zadłużenie (należność główna z odsetkami) w 2005 r. wynosiło 20,4 tys. zł.

<sup>34</sup> - m.in. wystawianie wezwań do zapłaty i kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego o ściągnięcie należności wg zakresu obowiązków, zadań, kompetencji i odpowiedzialności pracownika z 11.01.2001 r.

<sup>35</sup> - Stanowisko to było podporządkowane skarbnikowi gminy. Skarbnikiem Gminy: w okresie 1.01.1999 ÷ 1.03.2007 r. była Maria Kozłowska, która odeszła na emeryturę; od 1.03.2007 r. jest Danuta Bartków.

W strukturze organizacyjnej Urzędu funkcjonuje komórka kontroli wewnętrznej.<sup>36</sup>

W I kwartale 2007 r. przeprowadzono kontrolę Wydziału GKŚiR w zakresie „funkcjonowania relacji i rozliczeń pomiędzy Gminą, a PPM” w odniesieniu do zasobu mieszkaniowego. W jej wyniku ww. Wydziałowi zalecono m.in. podjęcie działań mających na celu: dokonanie zmiany ww. umowy zawartej z PPM 28.12.2005 r. (pkt 1 niniejszego protokołu kontroli) poprzez wskazanie zarządcy odpowiedzialnego zawodowo za wykonanie umowy oraz zamieszczenie oświadczenia o posiadanym ubezpieczeniu<sup>37</sup>; opracowanie projektu wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Do czasu kontroli – tj. 17.07.2008 r. zleceń tych nie wykonano. [akta kontroli str. 7 ÷ 15, 203, 231]

Jadwiga Dobiszewska kierownik Wydziału GKŚiR w związku z powyższym wyjaśniła: „... zmian w umowie nie dokonano /.../ ponieważ PPM: zatrudnia 2 osoby posiadające wymagane licencje /.../; corocznie wykupuje obowiązkowe ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej i skutków zdarzeń losowych /.../. Fakty te są znane Stronom umowy, dlatego też potwierdzanie tego dodatkowymi zapisami w umowie nie wnosi nic nowego do sprawy. Niemniej przy dokonywaniu korekt umowy /.../ zostaną dokonane stosowne zapisy o licencji i ubezpieczeniach /.../.

Projektu uchwały w sprawie wieloletniego gospodarowania zasobem Gminy z przyczyn obiektywnych nie został opracowany. W II kwartale 2008 r. podjęto prace na projektem programu gospodarowania zasobem Gminy. Termin zakończenia prac planowany jest na 30.11.2008 r. /.../”

[akta kontroli str. 215,217]

Burmistrz – stosownie do postanowień §8 ww. umowy z 28.12.2005 r. – upoważnił osobę do nadzoru i kontroli wykonywania umowy.<sup>38</sup>

W I kwartale – w ramach tego upoważnienia przeprowadzono kontrolę PPM w zakresie obejmującym prowadzenie ewidencji wspólnot mieszkaniowych i oraz teczek wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

[akta kontroli str. 9, 17 ÷ 21, 203]

<sup>36</sup> - Główny Specjalista ds. Kontroli działający na podstawie Regulaminu kontroli wewnętrznej wprowadzonego w życie zarządzeniem nr 812/06 Burmistrza Pyrzyc z 16.10.2006 r. [ze zm.]

<sup>37</sup> - zgodnie z przepisami art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

<sup>38</sup> - upoważnioną do nadzoru i kontroli wykonywania umowy od 15.11.2007 r. jest ww. Kierownik Wydziału GKŚiR. [upoważnienie Burmistrza z 15.11.2007 r.]. W okresie poprzednim upoważnionym był Inspektor ds. nadzoru właścicielskiego. [upoważnienia Burmistrza z 12.02.2007 r. i 14.11.2007 r.]



Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń kontroler 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 o NIK);
- odmowy podpisania niniejszego protokołu z kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust. 1 tej ustawy); w przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni – zgodnie z art. 57 ust. 2 ww. ustawy – 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 w kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).

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

Pyrzyce 25.07.2008 r.

Kontroler NIK

/ Tomasz Wołos /

Pyrzyce 2008.07.30

Burmistrz Pyrzyc

/ Kazimierz Lipiński /

Jeden egzemplarz protokołu kontroli doręczono Burmistrzowi Gminy 25.07.2008 r.

[akta kontroli str. 243]

Kontroler NIK

/ Tomasz Wołos /