

## PROTOKÓŁ KONTROLI

Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych, 78 -200 Białogard, ul. Dąbrowszczaków18, zwanego w dalszej treści protokołu „ZB i LK”, oznaczonego numerem statystycznym REGON 331469769.

Dyrektorem (pełniącą obowiązki dyrektora) od dnia 1.01.2007 r. jest Pani Irena Kubiak.

*(Dowód: akta kontroli str. 3 -6)*

Główną księgową od 28.02.2005 r. jest Pani Arleta Klimek.

*(Dowód: akta kontroli str. 7 – 8)*

Kontrolę w okresie od 2.12 – 22.12.2008 r., z przerwami w dniach: 3 - 5.12. 2008 r. i 10 – 16.12 .2008 r., na podstawie upoważnienia Nr 064926 z dnia 20.11.2008 r., przeprowadziła Ewa Róg, główny specjalista kontroli państwowej z Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Szczecinie.

*(Dowód: akta kontroli str. 1 - 2)*

Kontrolą objęto gospodarowanie komunalnymi lokalami użytkowymi Miasta Białogard w latach 2007- 2008 (I półrocze).

W toku kontroli ustalono co następuje:

### **1. Podmiot zarządzający komunalnym zasobem lokali użytkowych.**

Uchwałą Rady Miejskiej nr XXV/234/04 z 29.12.2004 r. utworzony został z dniem 01.01.2005 r. zakład budżetowy działający pod nazwą Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych (ZB i LK). W §2 uchwały zapisano:

- „1. Zarząd prowadzi gospodarkę komunalną w zakresie zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi oraz o innym przeznaczeniu wraz z gruntami związanymi z tymi budynkami i lokalami, należącymi do miejskiego zasobu nieruchomości,
2. Zarząd prowadzi także działalność w zakresie zarządzania innymi nieruchomościami należącymi do miejskiego zasobu nieruchomości,
3. Burmistrz określa szczegółowy zakres zadań wykonywanych przez Zarząd w ramach działalności, o której mowa w ust. 1 i 2.”

*(Dowód: akta kontroli str. 9 - 12)*

W dniu 31.10.2005 r. Burmistrz zatwierdził Regulamin organizacyjny ZB i LK, gdzie w dziale II jako przedmiot działania określono: „Zadaniem ZB i LK jest:

1. Prowadzenie gospodarki komunalnej w zakresie zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi oraz o innym przeznaczeniu wraz z gruntami związanymi z tymi budynkami i lokalami, należącymi do miejskiego zasobu nieruchomości,
2. Zarządzanie innymi nieruchomościami należącymi do miejskiego zasobu nieruchomości,
3. Zabezpieczanie nieruchomości zabudowanych wchodzących w skład zasobu Miasta Białogard do czasu ich docelowego zadysponowania.”

Zadania określone wyżej, w sposób szczegółowy opisano uwzględniając sprawowanie zarządu w zakresie obsługi technicznej nieruchomości, obsługi administracyjnej w tym finansowej.

*(Dowód: akta kontroli str.13 - 22)*

Umocowanie do kierowania ZB i LK, reprezentowania jednostki na zewnątrz, składania oświadczeń woli w zakresie zarządu mieniem komunalnym zawarte zostało w pełnomocnictwie udzielonym przez Burmistrza 29.12.2006 r. Irenie Kubiak pełniącej obowiązki dyrektora ZB i LK.

*(Dowód: akta kontroli str.23 - 30)*

Zarządzeniem nr 34/07 Burmistrza Miasta Białogard z 4.04.2007 r. (z mocą obowiązującą od 1.05.2007 r.), uszczegółowiony został zakres zadań wykonywanych przez ZB i LK w ramach zarządzania nieruchomościami, należącymi do miejskiego zasobu nieruchomości. Wg zapisów § 2 pkt 3 zarządzenia, w zakresie zarządzania lokalami użytkowymi do zadań ZB i LK należą :

- a) zawieranie – na zasadach i w trybie określonych uchwałą Rady Miejskiej – umów najmu i dzierżawy budynków i lokali użytkowych oraz zmiana i rozwiązywanie tych umów,

b) *prowadzenie spraw dotyczących partycypowania najemców i dzierżawców w kosztach remontów i modernizacji zajmowanych lokali – na podstawie odrębnych ustaleń.*

*(Dowód: akta kontroli str.31 - 38)*

Powierzenie obowiązków zarządcy ZB i LK nastąpiło w drodze uchwały Rady Miejskiej nr XXV/234/04 z 29.12.2004 r., bez stosowania przepisów ustawy z 29.01.2004 r. Prawo zamówień publicznych (j. t. Dz. U. z 2007 r. Nr 223 poz. 1655) i było zgodne z wyrokiem II GSK 105/05, Naczelnego Sądu Administracyjnego w takiej sprawie z 11.08.2005 r.

Wśród pracowników ZB i LK nikt nie posiadał licencji zawodowej zarządcy nieruchomości. ZB i LK nie miał zawartej umowy o zarządzanie nieruchomościami użytkowymi z Miastem, nie miał też porozumienia w tej sprawie z BTBS co do przejęcia zadań z tego zakresu a także nie miał określonej ceny jednostkowej lub zasady ustalania należności za sprawowany zarząd. Z tytułu zarządu lokalami użytkowymi wynajmowanymi w drodze przetargu (rokowań), ZB i LK pobierał opłaty czynszu ustalone w wyniku przetargu. W stosunku do lokali użytkowych, wynajmowanych w oparciu o umowy użyczenia, przez ZB i LK stosowana była stawka w wysokości 0,33 zł/m<sup>2</sup>. W umowach zawartych z najemcami lokali użytkowych w oparciu o umowy użyczenia nie było zapisu o takiej opłacie.

W sprawie ustalania należności za sprawowany zarząd wyjaśnienia złożyła gł. księgowa ZB i LK Arleta Klimek, stwierdzając, że: *„Obciążenie stawką 0,33 zł/m za koszty administracji ponoszone przez ZB i LK stosowane jest tylko w przypadku zawierania umów użyczenia. Zgodnie z postanowieniami umowy użyczenia biorący w użyczenie pokrywa opłaty niezależne od użyczającego oraz ponosi wszystkie koszty związane z korzystaniem z przedmiotu użyczenia. Obowiązek pobierania powyższych opłat nakłada na wynajmującego Uchwała Nr XV/156/2000 Rady Miejskiej w Białogardzie z dnia 25 lutego 2000 r. w sprawie zasad wynajmowania lub wydzierżawiania komunalnych budynków i lokali użytkowych.*

*(Dowód: akta kontroli str.233 - 234)*

## **2. Gminny zasób nieruchomości (lokali) o charakterze użytkowym.**

ZB i LK, wg stanu na 31.12.2007 r. zarządzał zasobem lokali użytkowych w liczbie 60 o łącznej powierzchni użytkowej 5.291,86 m<sup>2</sup> i 123 garażami o powierzchni 2.165,76 m<sup>2</sup>.

Na dzień 30.06.2008 r. w zarządzie ZB i LK było łącznie również 60 lokali użytkowych o powierzchni 5.215,46 m<sup>2</sup> oraz 120 garaży o łącznej powierzchni 2.120,79 m<sup>2</sup>.

W wyniku podziału w 2008 r. lokalu przy ul. Grunwaldzkiej 25 o pow. 58,46 m<sup>2</sup>, którego najemcą była Rada Powiatowa SLD, utworzono odrębne dwa lokale o powierzchni odpowiednio 36,80 m<sup>2</sup>, którego najemcą pozostała Rada Powiatowa SLD i lokal o pow. 21,66 m<sup>2</sup> wynajmowany na Biuro Poselskie SLD. Poza dokonany podziałem jeden lokal

użytkowy położony przy ul. Piłsudskiego 27c o powierzchni 76,4 m<sup>2</sup> został sprzedany w maju 2008 r.

Spośród 60 lokali użytkowych, na 31.12.2007 r. 3 lokale o powierzchni ogółem 176,38 m<sup>2</sup> były niewykorzystane (pustostany). Na lokale te nie znaleziono najemców począwszy od 2007 r. Lokal przy ul. Piłsudskiego 27c w maju 2008 r. został sprzedany i wg stanu na 30.06.2008 r. niewykorzystane pozostawały dwa lokale użytkowe o powierzchni ogółem 99,98 m<sup>2</sup>.

Na 120 garaży, 11 o powierzchni ogółem 180,35 m<sup>2</sup> było niezagospodarowanych w tym 8 garaży zakwalifikowanych zostało jako obiekty do rozbiórki, 2 nie spełniały kryteriów jako obiekty garażowe (budowle drewniane) a 1 został przeznaczony do sprzedaży.

*(Dowód: akta kontroli str. 39 – 62)*

Wyjaśnienia w sprawie pustostanów złożyła p.o. dyrektora ZB i LK Irena Kubiak, stwierdzając, że : „*W celu zagospodarowania wolnego lokalu użytkowego przy ul. Lipowej 17 (były magazyn) organizowane były przetargi 4.09.2007 r. przetarg nieograniczony, 21.09.2007 r.-przetarg nieograniczony,10.10.2007 r. – rokowania. Na najem lokalu nie wpłynęła ani jedna oferta. Budynek przy ul. Grottgera 6 z uwagi na zły stan techniczny jest przeznaczony do rozbiórki i w związku z tym nie jest przeznaczony pod wynajem.*”

*(Dowód: akta kontroli str.73)*

ZB i LK prowadził ewidencję lokali użytkowych w formie elektronicznej, zawierającą dane niezbędne do administrowania tym zasobem tj., adres lokalu, powierzchnię, rodzaj lub sposób użytkowania, dane najemcy i nadany mu numer ewidencyjny.

Ewidencja prowadzona przez ZB i LK nie spełniała wymogów określonych art. 23 ust.1 pkt 1 lit. C ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2004 r., Nr 261 poz.2603 ze zm.). W zakresie obowiązków i zadań nałożonych na ZB i LK Zarządzeniem Burmistrza Nr 34/07 nie wyszczególniono prowadzenia ewidencji zasobu nieruchomości, którymi ZB i LK zarządza.

Art. 23 ust.1 pkt.1 w związku z art. 25 ust.1 ww. ustawy obowiązek taki nakłada na starostę lub odpowiednio burmistrza czy wójta. Stosownie do zapisu art. 23 ust.2 powierzenie czynności ewidencjonowania nieruchomości może zostać powierzone zarządcom.

*(Dowód: akta kontroli str.39 – 62)*

### **3. Gospodarowanie komunalnym zasobem nieruchomości użytkowych.**

ZB i LK jako zarządca komunalnego zasobu nieruchomości, w tym lokali użytkowych odpowiadał m.in. za zawieranie umów najmu i użyczenia lokali użytkowych, najmu i dzierżawy gruntów pod garaże, budynki i inne obiekty, pobieranie czynszów i opłat z tytułu

umów najmu, windykację należności. Sprzedaż nieruchomości była wyłączona z zakresu działania ZB i LK i pozostawała w gestii Miasta Białogard.

Umowy najmu, zarówno na lokale użytkowe jak i garaże zawierane były w wyniku rozstrzygniętych przetargów na te nieruchomości a w przypadku braku oferentów przystępujących do przetargu, w wyniku rokowań. Stawki czynszu ustalano w przetargach drogą licytacji, przy czym ZB i LK wg własnego rozpoznania, warunków technicznych i stanu danego lokalu, ustalał stawkę wyjściową do przetargu.

Kontrolą objęto trzy umowy zawarte na najem : lokalu użytkowego z przeznaczeniem na działalność usługowo-gastronomiczną zawarta w 2005 r., lokalu użytkowego z przeznaczeniem na warsztat samochodowy zawarta w 2002 r., garażu zawarta w 2004 r. Przedmiotowe umowy zawarte zostały na czas nieokreślony, z możliwością ich rozwiązania przez każdą ze stron za 1 miesięcznym (3 miesięcznym w przypadku garażu) pisemnym wypowiedzeniem. W umowach określono cele na jakie lokale zostały wynajęte z zastrzeżeniem, że zmiana sposobu użytkowania wymaga zgody wynajmującego. Określono stawki czynszu najmu oraz termin i sposób ich wnoszenia na rzecz wynajmującego, a także możliwość ich zmian i waloryzacji. W sprawach nieuregulowanych w ww. umowach odwołano się do postanowień Kodeksu Cywilnego. Lokale przekazywano najemcom po podpisaniu protokołów odbioru zawierających opis stanu technicznego i wyposażenia (doprowadzenie wody, energii elektrycznej, ciepła) wynajmowanych pomieszczeń z adnotacją, że w przypadku rozwiązania umowy lokale zostaną zwrócone najemcy w stanie niepogorszonym.

We wszystkich 3 przypadkach opłaty z tytułu czynszu były co roku waloryzowane o wskaźnik inflacji, ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny w III kwartale roku poprzedzającego zmianę wysokości stawki czynszu o czym zarządca zawiadamiał najemcę w formie pisemnej z miesięcznym wyprzedzeniem w stosunku do terminu zapłaty.

W przedłożonych dokumentach nie było informacji czy zarządca dokonywał kontroli pod kątem wykorzystania wynajętych pomieszczeń zgodnie z przeznaczeniem i postanowieniami zawartych umów.

*(Dowód: akta kontroli str. 85 - 148)*

ZB i LK od 1.02.2005 r. dzierżawi 4 pomieszczenia biurowe o łącznej powierzchni 92,46 m<sup>2</sup> od Białogardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego zlokalizowane w budynku stanowiącym własność BTBS położonym przy ul. Dąbrowszczaków 18.

W zawartej umowie dzierżawy stawkę czynszu określono na 5 zł/1 m<sup>2</sup> + VAT a koszty z tytułu energii elektrycznej i używania telefonów, odrębnie wg faktur i nie była niższa niż stosowane wobec najemców innych nieruchomości.

*(Dowód: akta kontroli str.149 - 154)*

#### **4. Zadłużenie najemców nieruchomości użytkowych; windykacja należności.**

Należności z tytułu najmu nieruchomości o charakterze użytkowym za 2007 r. wyniosły łącznie 60.397,56 zł, z tego za lokale użytkowe – 47.839,95 zł i garaże – 12.557,61 zł. Należności z tego tytułu za I połowę 2008 r. wyniosły łącznie 62.351,20 zł, z tego za lokale użytkowe – 47.838,35 zł i garaże – 14.512,85 zł.

Zadłużenie najemców lokali użytkowych wg stanu na 31.12.2007 r. wynosiło łącznie 16.444,21 zł a zaległości z tytułu odsetek od nieterminowych wpłat czynszu za te lokale wynosiły 1.941,86 zł. Wg stanu na 30.06.2008 r. zadłużenie najemców lokali użytkowych zamykało się kwotą 24.304,52 zł a zaległości odsetkowe wyniosły 2.966,75 zł.

Zaległości czynszowe z tytułu najmu garaży wg stanu na 31.12.2007 r. wynosiły łącznie 3.686,23 zł a naliczone i nieuregulowane odsetki od nieterminowych wpłat zamknęły się kwotą 389,62 zł. Wg stanu na 30.06.2008 r. zadłużenie z tytułu najmu garaży wynosiło 5.069,27 zł a naliczone odsetki od nieterminowych wpłat wyniosły 424,84 zł.

*(Dowód: akta kontroli str. 63 - 70)*

Wśród najemców lokali użytkowych wg stanu na 31.12.2007 r. było 14 dłużników, a łączna zaległość w płatnościach wynosiła 16.444,21 zł. Powyżej dwóch miesięcy zaległości płatnicze posiadało 3 dłużników a łączna kwota zaległości wynosiła 14.436,99 zł. Dłużnikami byli: Caritas Parafii Narodzenia N.M.P., zwane dalej „Caritas” na łączną kwotę 2.727,81 zł, Stowarzyszenie Pomocy „Przytulisko” na kwotę 8.855,28 zł, zwane dalej „Przytulisko” oraz Stowarzyszenie Romów Polskich na kwotę 2.853,90 zł, zwane dalej „Stowarzyszeniem”. Pozostali dłużnicy (11 najemców) nie zalegali z płatnościami dłużej niż 1 okres rozliczeniowy.

Z tytułu najmu garaży na 31.12.2007 r., 4 najemców posiadało zaległości płatnicze nieuregulowane dłużej niż 2 miesiące, a łączna kwota należności z tego tytułu wynosiła 696,23 zł. Pozostali dłużnicy (39 najemców) zalegali z płatnościami nie dłużej niż 1 miesiąc, a kwota zaległości wynosiła łącznie 2990 zł.

Wg stanu na 30.06.2008 r. z płatnościami z tytułu najmu lokali użytkowych dłużej niż 2 miesiące zalegało 4 najemców, a kwoty zadłużenia były następujące: Caritas - 4.272,84 zł, Przytulisko – 12.551,84 zł, Stowarzyszenie - 3.312,56 zł, najemca o numerze ewidencyjnym

45-312-0017 miał zaległości na kwotę 1.765,12 zł. Pozostali dłużnicy nie mieli zaległości dłuższej niż 1 miesiąc, a łączna kwota zaległości czynszowych wносиła 2.402,16 zł.

Z tytułu najmu garaży na 30.06.2008 r. z płatnościami powyżej 2 miesięcy zalegało 4 najemców, a łączna kwota zaległości wynosiła 1.875,51 zł.

*(Dowód: akta kontroli str.77-84)*

Wyjaśnienia w sprawie zasad postępowania przy dochodzeniu zaległych należności z tytułu opłat za korzystanie z nieruchomości użytkowych złożyła p.o. dyrektora ZB i LK stwierdzając, że : *„Przy dochodzeniu zaległych należności z tytułu opłat za korzystanie z nieruchomości użytkowych następują kolejno: wezwanie do zapłaty, wypowiedzenie najmu lokalu z zastosowaniem postanowień zawartych w umowie najmu lokalu oraz z uwzględnieniem przepisów kodeksu cywilnego, przy braku zapłaty kierowany jest pozew o zapłatę.”*

*(Dowód: akta kontroli str. 73)*

Badaniami objęto umowy zawarte z dłużnikami, których zaległości płatnicze były najwyższe tj.: Caritas, Przytulisko i Stowarzyszenie.

Umowy zawarte z Caritas na lokale użytkowe o pow.17,63 m<sup>2</sup> , 63,17 m<sup>2</sup> , 24,92 m<sup>2</sup>, Przytuliskiem na lokal o pow. 533,70 m<sup>2</sup> oraz Stowarzyszeniem na lokal o pow. 192,53 m<sup>2</sup> ,to umowy użyczenia, w których użyczający (zarządca) przekazuje przedmiot umowy w bezpłatne używanie z przeznaczeniem na cele statutowe.

W § 1 pkt 2 umów określono *„Biorący w użyczenie zobowiązany jest pokrywać opłaty niezależne od użyczającego, tj. a) zużycie wody i odprowadzenie ścieków na podstawie wskazań wodomierza, b) opłata za zużycie energii elektrycznej na podstawie umowy z zakładem energetycznym, c) wywóz nieczystości stałych – na podstawie odrębnej umowy z firmą świadcząca usługi w tym zakresie „*

Umowy zawarto na czas nieokreślony z możliwością jej rozwiązania za 1 miesięcznym wypowiedzeniem. W przypadku gdy biorący w użyczenie, użytkuje lokal niezgodnie z przeznaczeniem, dokonuje podnajmu lub prowadzi działalność gospodarczą, nie dba o stan estetyczny i techniczny lokalu lub w sposób rażący występuje przeciwko porządkowi, umowa ulega rozwiązaniu bez zachowania okresu wypowiedzenia. W umowach zawarto zapis, że naprawy i bieżące remonty biorący w użyczenie prowadzi na koszt własny i z tego tytułu nie przysługują mu żadne roszczenia. W pozostałych nienormowanych w umowach sprawach zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

*(Dowód: akta kontroli str.155 - 182)*

ZB i LK naliczał ww. podmiotom opłaty związane z zarządzaniem nieruchomością, na które składały się: wynagrodzenie dla BTBS za zarządzanie, koszty administrowania ZB i LK oraz w przypadku gdy lokal znajdował się w budynku wspólnot mieszkaniowych – zaliczką na koszty zarządu wspólnoty. W roku 2007 koszty te dla lokali użytkowanych przez Caritas kształtowały się odpowiednio: 1,10 zł/m<sup>2</sup>, 0,25 zł/m<sup>2</sup>, 1,20 zł/m<sup>2</sup> a w I półroczu 2008 r. na poziomie 0,40 zł/m<sup>2</sup>, 0,33 zł/m<sup>2</sup>, 1,22 zł/m<sup>2</sup>. Dla lokalu zajmowanego przez Przytulisko oraz Stowarzyszenie w 2008 r. w skład kosztów za zarządzanie wchodziły: wynagrodzenie BTBS za zarząd 1,10 zł/m<sup>2</sup>, koszty administrowania ZB i LK 0,33 zł/m<sup>2</sup> a w przypadku Przytuliska także zaliczka dla wspólnoty w wysokości 2,15 zł/m<sup>2</sup>.

*(Dowód: akta kontroli str.183 - 208)*

ZB i LK bezskutecznie wzywał dłużników do uregulowania należności w roku 2007 a w kwietniu 2008 r. wysłał do dłużników wezwania przesądowe. Do czasu niniejszej kontroli nie podjęto zdecydowanych działań windykacyjnych w stosunku do Caritas gdzie zadłużenie wg stanu na 30.06.2008 r. wynosi 4.272,84 zł i dotyczy okresu od IV. 2007 – VI 2008 r. oraz Stowarzyszenia o zadłużeniu w kwocie 3.312,56 zł, która dotyczy okresu od IV 2007 r. – VI 2008 r.

W przypadku Przytulisko w czerwcu 2008 r. ZB i LK zawarł porozumienie ugodowe dotyczące spłaty zaległości, rozkładając zaległość w kwocie 10.658,75 zł + odsetki 994,61 zł na 24 raty, płatne począwszy od czerwca 2008 r. w kwocie 500 zł miesięcznie z jednoczesną systematyczną spłatą należności bieżących. W ugodzie zawarto zapis, że nie zapłacenie jednej z rat zaległych lub opłaty bieżącej skutkuje skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego.

Stowarzyszenie mimo zawartej ugody nie regulowało swoich zobowiązań. W listopadzie 2008 r. ZB i LK skierował do dłużnika wezwanie do zapłaty kwoty podstawowej 12.063,05 zł i odsetek w wysokości 1.505,52 zł w wezwaniu zamieszczając informację, że nie uregulowanie należności w terminie 7 dni skutkować będzie skierowaniem sprawy na drogę sądową.

*(Dowód: akta kontroli str. 209– 218)*

Umarzanie, odraczanie, rozkładanie na raty spłat należności pieniężnych z tytułu najmu i dzierżawy lokali, w tym lokali użytkowych, stosownie do postanowień zapisów Uchwały Nr LV/389/06 Rady Miejskiej w Białogardzie, Uchwały Nr IV/18/06 oraz pełnomocnictwa Burmistrza Miasta Białogardu należy do kompetencji dyrektora ZB i LK.



Jak wyjaśniła p.o. dyrektora w latach 2007 – 2008 (I półrocze) tylko w jednym przypadku zaległość rozłożono a raty, na pisemną prośbę zainteresowanego. Nie wystąpiły przypadki umorzenia ani odraczania płatności.

*(Dowód: akta kontroli str.75)*

Wyjaśnienia w sprawie nieskutecznych działań windykacyjnych złożyła Irena Kubiak, stwierdzając, że : *„Ww. podmioty działają w sferze użyteczności publicznej, dla dobra społeczności lokalnej. Działalność prowadzona przez powyższe podmioty nie jest nastawiona na zysk, na osiągnięcie przychodów. Źródłem finansowania wymienionych podmiotów SA środki finansowe pochodzące z budżetu Państwa, bądź budżetu Miasta. Biorąc pod uwagę działalność tych podmiotów ZB i LK odkładał decyzję o skierowaniu spraw a drogę sądową. ZB i LK zdaje sobie sprawę, że nie może dotować działalności innych podmiotów bowiem sam uzyskuje przychody wyłącznie tytułem czynszów. Każdy ze wskazanych podmiotów wielokrotnie wzywany był do zapłaty, z każdym wielokrotnie prowadzono rozmowy. Efektem rozmów były prośby o niekierowanie spraw a drogę sądową, w związku z dodatkowymi kosztami, które obciążąby wynajmujących. Wskazać należy, że żadne z roszczeń nie uległo przedawnieniu. Aktualnie zostały przygotowane pozwy do sądu i zostaną złożone jeszcze przed świętami. Dodatkowo nadmieniam, że opóźnienie w skierowaniu spraw na drogę sądową spowodowane jest również moją długotrwałą, bardzo poważną chorobą. Operacja w zakresie usunięcia płuca spowodowała, że ponad pół roku przebywałam na zwolnieniu lekarskim. Po powrocie do pracy zajęłam się wieloma sprawami jednocześnie – analiza przeprowadzonych remontów, pozyskiwanie środków finansowych na realizację następnych, windykacja zaległości czynszowych. Moja uwaga skupiła się na bardzo ważnych sprawach, ww. również miała być przedmiotem rozpatrzenia w najbliższym czasie.”*

*(Dowód: akta kontroli str.235 – 236)*

Z tytułu umowy o zarządzanie ZB i LK dokonywał rozliczeń z BTBS. Ustalono, że w okresie I 2007 – VI 2008 należności dla BTBS m.in. za zarządzanie lokalami użytkowymi nie były przekazywane w terminie. Opóźnienia w regulowaniu należności wynosiły od 6 – 8 miesięcy.

*(Dowód: akta kontroli str.219 - 220)*

Wyjaśnienia w sprawie nieterminowego regulowani zobowiązań wobec BTBS złożyła główna księgowa ZB i LK stwierdzając, że: *„ZB i LK w momencie utworzenia przejął od BTBS salda zobowiązań i należności wobec Miasta Białogard. Przejęte salda należności w większości dotyczyły wierzytelności z tytułu czynszów od najemców lokali mieszkalnych. Przejęte salda zobowiązań dotyczyły przede wszystkim zaległości wobec wspólnot mieszkaniowych. ZB i LK od początku starał się sukcesywnie dokonywać zapłaty na wspólnoty mieszkaniowe celem*

*zmniejszenia zadłużenia, zwłaszcza gdy wspólnoty zaczęły zaciągać kredyty na wykonywanie większych remontów w budynkach. ZB i LK dokonuje terminowych zapłat względem dostawców zewnętrznych z tytułu mediów, natomiast najemcy nie regulują w terminach zapłat za te media. Na czas regulowane są płatności za wykonywane prace remontowe i awarie(...) ZB i LK w miarę możliwości do wysokości dokonywanych wpłat z tytułu czynszu od najemców opłaca obowiązania.”*

*(Dowód: akta kontroli str. 221 – 222)*

BTBS do czasu niniejszej kontroli nie obciążył ZB i LK odsetkami z tytułu nieterminowej regulacji należności z zarządzanie lokalami w tym lokalami użytkowymi. Obliczone odsetki od nieterminowych wpłat za 2007 r. wyniosły dla lokali użytkowych 7.843,95 zł a za okres I – IX 2008 r. 1.052,07 zł. Łącznie odsetki należne BTBS z tego tytułu zamknęły się kwotą 8.896,02 zł.

*(Dowód: akta kontroli str.223 – 228)*

### **5. Kontrola i nadzór nad gospodarką zasobem użytkowym.**

W okresie objętym kontrolą w ZB i LK nie przeprowadzono kontroli w zakresie gospodarowania zasobem lokali użytkowych. Ostatnia kontrola w ZB i LK przeprowadzona została w okresie 25.07.2006 – 28.11.2006 r. przez rewidenta Urzędu Miejskiego w Białogardzie i dotyczyła gospodarki finansowej jednostki.

*(Dowód: akta kontroli str.229 - 230)*

Kontroler poprzez zamieszczenie poniższego wpisu informuje p.o. Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych o przysługującym z mocy:

- a) art.55 ust.1 i 2 ustawy z dnia 12.12.2007 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1701), zwaną dalej ustawą o NIK, prawie zgłoszenia przez p.o. Dyrektora ZB i LK w terminie 14 dni od dnia otrzymania protokołu, przed jego podpisaniem umotywowanych zastrzeżeń na piśmie, co do ustaleń zawartych w niniejszym protokóle,
- b) art. 57 ust. 1 ustawy o NIK, prawie odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli,  
z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność w terminie 7 dni od daty przekazania protokołu, pisemnych wyjaśnień dotyczących przyczyn tej odmowy,

- c) art. 59 ust. 2 ustawy o NIK prawie złożenia przez p.o. Dyrektora dodatkowych pisemnych wyjaśnień, co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w protokole kontroli.

Niniejszy protokół kontroli sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Białogard , 22 grudzień 2008 r.

Główny Specjalista k. p.

Ewa Róg

Białogard, 23 grudzień 2008 r.

p.o. Dyrektora ZB i LK

Irena Kubiak

W dniu grudnia 2008 r. jeden egzemplarz protokołu kontroli doręczono p.o. Dyrektora ZB i LK Irenie Kubiak.

Białogard, 22 grudzień 2008 r.

Kwituję odbiór protokołu kontroli  
p.o. Dyrektora ZB i LK

Irena Kubiak