

## PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miasta Białogard, 78 -200 Białogard, ul. 1 Maja 18, zwanego w dalszej treści protokołu „Urzędem”, oznaczonego numerem statystycznym REGON 330920452.

Burmistrzem Białogardu od dnia 12.11.2006 r. jest Pan Stefan Strzałkowski.

*(Dowód: akta kontroli str. 3 - 4)*

Skarbnikiem Miasta od 01.04.1994 r. jest Pani Lucyna Szymecka.

*(Dowód: akta kontroli str. 5 - 6)*

Naczelnikiem Wydziału Gospodarki Nieruchomościami od 29.01.2008 r. jest Pani Beata Szulakiewicz.

*(Dowód: akta kontroli str. 7 - 8)*

Kontrolę w okresie od 24.11.- 31.12.2008 r., z przerwami w dniach: 27-28.11.2008 r., 13 - 22.12.2008 r., na podstawie upoważnienia Nr 064925 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 w mieście Białogard w latach 2007- 2008 (I półrocze).

W toku kontroli ustalono co następuje:

### **1. Dane organizacyjne.**

Wprowadzony 1.01.2004 r. Zarządzeniem Burmistrza Miasta Białogard regulamin organizacyjny Urzędu w § 15 ustalał, że prowadzenie gospodarki nieruchomościami stanowiącymi miejski zasób nieruchomości należy do zakresu działania Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, w tym w szczególności:

1. prowadzenie spraw związanych ze zbywaniem, przekazywaniem w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, dzierżawę, najem oraz użyczenie,

*Jk ci*

*ERG*

2. przygotowywanie projektów aktów prawnych ustalających ceny i wysokość opłat za nieruchomości,
3. prowadzenie spraw z zakresu orzekania o wygaśnięciu prawa wieczystego użytkowania lub trwałego zarządu,
4. prowadzenie ewidencji rzeczowej składników mienia komunalnego obejmujących grunty, budynki i budowle,
5. przygotowywanie projektów uchwał Rady Miejskiej dotyczących zasad nabycia i zbycia nieruchomości oraz ich wdzierżawiania i najmu na okres dłuższy niż trzy lata,
6. określanie udziału we współużytkowaniu gruntów przy sprzedaży lokali,
7. przygotowywanie projektów decyzji w sprawie oddawania nieruchomości w trwały zarząd oraz o wygaśnięciu prawa do trwałego zarządu,
8. prowadzenie postępowania w sprawie ustalania cen nieruchomości.

*(Dowód: akta kontroli str. 9 – 16)*

## **2. Zasady polityki i strategii dotyczące gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym.**

- Rada Miejska w Białogardzie stosownie do postanowień zawartych w art. 18 ust. 2 pkt 9 a oraz 40 ust. 2 pkt 3 z dnia 8.03.1990 r. ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 ze zm. – j. t. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) określiła uchwałami zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta, cedując część swoich uprawnień na Burmistrza Białogardu, zlecając mu realizację zadań określonych ww. przepisami;
- Burmistrz - odpowiednio do przepisów art. 30 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy o samorządzie gminnym - realizował uchwały w drodze wydawanych przez siebie zarządzeń i decyzji.

*(Dowód: akta kontroli str. 17 - 28)*

W zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta, Rada Miejska podjęła następujące uchwały:

- nr XLII/513/98 z dnia 6.03.1998 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych,
- nr XLII/512/98 z dnia 6.03.1998 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali ich najemcom,

*J. C.*

*ESP*

- nr XV/156/2000 z dnia 25.02.2000 r. w sprawie zasad wynajmowania lub wdzierżawiania komunalnych budynków i lokali użytkowych,
- nr XIX/135/07 z dnia 19.12.2007 r. w sprawie zasad wdzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości gruntowych.

*(Dowód: akta kontroli str. 29 – 42)*

W uchwale nr XV/156/2000 z 25.02.2000 r. w sprawie zasad wynajmowania lub wdzierżawiania komunalnych budynków i lokali użytkowych ustalono zasady wynajmowania tych lokali. Uchwała stanowi, że lokalami użytkowymi są lokale przeznaczone na cele niemieszkalne, garaże, pomieszczenia użytkowe położone poza lokalami mieszkalnymi i użytkowymi nie przynależne do tych lokali i nie służące do wspólnego użytku najemców. Czynności związane z wynajmowaniem (dzierżawą) lokali użytkowych zgodnie z zapisem ww. uchwały wykonują podmioty, którym Miasto powierzyło zarządzanie nieruchomościami komunalnymi, chyba że Zarząd Miasta zastrzeże te czynności do swojej kompetencji. Lokale oddawane są w najem w drodze przetargu. W drodze bez przetargowej lokal może zostać oddany, jeżeli przeznaczony jest na cele publiczne związane z realizacją zadań Miasta, na działalność statutową podmiotów nie działających w celu osiągnięcia zysku. Kwoty czynszu ustalone w drodze przetargu strony zamieszczają w umowie najmu lokalu.

*(Dowód: akta kontroli str. 37 – 40)*

Miasto nie posiadało opracowanego planu wykorzystania zasobu nieruchomości użytkowych na lata 2006, 2007, wbrew obowiązkowi określonymu art. 23 ust.1 pkt 3 w związku z art. 25 ust. 2 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2004 r., Nr 261 poz.2603 ze z.). Zarządzeniem Burmistrza Nr 96a/08 z 30.01.2008 r. przyjęto do realizacji „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Miasta Białogard na lata 2008 – 2010”. Plan określał m.in. wielkość zasobów nieruchomości stanowiących własność miasta, stan techniczny obiektów, utrzymanie i ulepszenie stanu technicznego, zasady polityki czynszowej, program gospodarowania nieruchomościami, w tym zbywania, dzierżawy i najmu.

*(Dowód: akta kontroli str.145 - 166)*

*JKW* *EKP*

### 3. Gminny zasób nieruchomości o charakterze użytkowym.

Ewidencja nieruchomości prowadzona była przez Wydział Finansowy Urzędu w systemie komputerowym, wg obowiązującej klasyfikacji środków trwałych, z podziałem na grupy i podgrupy. Lokale użytkowe ujęte zostały łącznie w grupie I – budynki i lokale. Dla każdej nieruchomości (budynku, lokalu) założono kartę środka trwałego, gdzie wyszczególniono numer ewidencyjny, wartość początkową nieruchomości, kwotę umorzenia. Nie prowadzono osobnej ewidencji lokali użytkowych. Ewidencja środków trwałych nie zawierała danych dotyczących powierzchni budynków i lokali. W dokumentach inwentaryzacyjnych wartościowo ujęte zostały budynki mieszkalne wraz z lokalami użytkowymi ( bez ich wyodrębniania), budynki inne niż mieszkalne np. garaże, magazyny.

*(Dowód: akta kontroli str.167 - 194)*

Wyjaśnienia w sprawie ewidencji środków trwałych – budynki i lokale oraz możliwości wyodrębnienia z niej lokali użytkowych, złożyła Skarbnik Miasta Pani Lucyna Szymecka, stwierdzając, że cyt.: *„Dane na temat ilości i powierzchni nieruchomości użytkowych (lokale, sklepy i inne nieruchomości) znajdują się w wydziałach merytorycznych Urzędu Miasta, w zakładach budżetowych oraz spółce BTBS. W Wydziale Budżetu i Finansów do celów podatku od nieruchomości posiadamy umowy najmu i wykazy nieruchomości sporządzone przez te jednostki.”*

*(Dowód: akta kontroli str.197 - 210)*

Inwentaryzacja składników majątkowych w 2007 r. ( w tym środki trwałe) jak wyjaśniła Skarbnik Miasta *„ przeprowadzona została poprzez weryfikację zapisów w księgach rachunkowych. Inwentaryzację środków trwałych poprzez spis z natury przeprowadzono w 2006 r. zgodnie z art. 3 pkt 6 i art. 4 ust. 6 ustawy o rachunkowości oraz instrukcją inwentaryzacji obowiązującą w Urzędzie Miasta – Zarządzenie nr 432/06 Burmistrza Miasta Białogard z 27.09.2006 r.”*

*(Dowód: akta kontroli str. 197 - 198)*

W Urzędzie nie prowadzono ewidencji nieruchomości stanowiących zasób Miasta w sposób i na zasadach 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.). Obowiązek prowadzenia ewidencji gminnych nieruchomości wynikał z przepisów art. 23 ust.1 pkt.1 w związku z art. 25 ust.1 ww. ustawy. Stosownie do zapisu art. 23 ust.2 powierzenie czynności ewidencjonowania nieruchomości może zostać powierzone zarządom. W umowie zawartej

*Sk. m. ERP*

z BTBS o zarządzanie, ani też Zarządzeniu Nr 34/07 Burmistrza w sprawie szczegółowego zakresu zadań wykonywanych przez ZB i LK w ramach zarządzania nieruchomościami, obowiązku prowadzenia ewidencji nieruchomości nie przypisano.

Wyjaśnienia w sprawie braku ewidencji nieruchomości odpowiadającej wskazanym wyżej przepisom złożył Burmistrz, stwierdzając, że: „*Miasto posiada ewidencję zasobu nieruchomości w formie bazy danych ewidencji gruntów i budynków Miasta Białogard, którą zapewnia nieodpłatnie Starosta Białogardzki zgodnie z art. 24 ust. 1 pkt. 4 Prawa geodezyjnego i kartograficznego (t. j. Dz. U. z 205 r., r 240, poz. 2027). Miasto aktualizuje dane w ewidencji gruntów i budynków nie rzadziej niż raz na kwartał.*”

*(Dowód: akta kontroli str. 309 - 310)*

Ponadto jak wyjaśniła Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami zakupiony w 2007 r. od firmy SYGNITY program komputerowy w zakresie ewidencji nieruchomości i zarządzania nieruchomościami jest modyfikowany (do potrzeb Miasta i wymogów art.23 ust.1 c ustawy o gospodarce nieruchomościami i zostanie uruchomiony w I półroczu 2009 r.

*(Dowód: akta kontroli str.319 -320)*

#### **4. Ilość, wartość, stan oraz wykorzystanie zasobu lokali użytkowych.**

Wg stanu na 31.12.2007 r. Miasto posiadało zasób lokali użytkowych w liczbie 60 o łącznej powierzchni użytkowej 5.291,86 m<sup>2</sup> i 123 garaże o powierzchni 2.165,76 m<sup>2</sup>.

Na dzień 30.06.2008 r. liczba lokali użytkowych nie zmieniła się, a ich łączna powierzchnia wynosiła 5.215,46 m<sup>2</sup>. Miasto na 30.06.2008 r. posiadało 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 (tzw. pustostany). Na lokale te nie znaleziono najemców począwszy od 2007 r. Po sprzedaży lokalu przy ul. Piłsudskiego 27c, wg stanu na 30.06.2008 r. niewykorzystane pozostawały dwa lokale użytkowe o powierzchni ogółem 99,98 m<sup>2</sup>.

*J. K.*

*E. K.*

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.253 - 254)

Miasto Białogard nie posiada opracowanych zasad postępowania związanych z pełnym, efektywnym i terminowym zagospodarowaniem lokali użytkowych. W wyjaśnieniach złożonych w sprawie braku zasad postępowania na rzecz efektywnego wykorzystania zasobu Burmistrz Miasta stwierdził, że: *„Miasto nie ma opracowanych zasad postępowania efektywnego zagospodarowania lokalami użytkowymi, gdyż organ każdorazowo rozstrzyga o przeznaczeniu wolnych nieruchomości lokalowych przeznaczając je pod wynajem bądź do sprzedaży. Zbywanie nieruchomości w tym: lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, nieruchomości gruntowych przeprowadza Wydział Gospodarki Nieruchomościami, natomiast przeprowadzaniem przetargów na najem lokali użytkowych zajmuje się Prezes Białogardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego.”*

(Dowód: akta kontroli str.215 - 216)

#### **5. Forma sprawowania zarządu nad komunalnym zasobem użytkowym.**

5. 1. Uchwałą Rady Miejskiej nr XXXVII/458/97 z dnia 24.10.1997 r. Zarząd Budynków Komunalnych w Białogardzie działający w formie zakładu budżetowego, przekształcony został w jednoosobową spółkę Miasta – Białogardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (BTBS). Przedmiot działania BTBS określony został w akcie założycielskim spółki zawartym 28.05.1998 r. w formie aktu notarialnego. W § 6 pkt 2 ppkt 4 zapisano, że *„spółka może sprawować na podstawie umowy zlecenia zarząd budynkami mieszkaniowymi nie stanowiącymi własność spółki”* a po zmianie aktu notarialnego wprowadzonej na nadzwyczajnym posiedzeniu wspólników spółki w dniu 10.10.2005 r., zapis ten przyjął kształt *„sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowiącymi własności Białogardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, z tym że, powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych”*.

(Dowód: akta kontroli str.43 - 72)

*dkm*

*EQZ*

Mimo, że Spółka BTBS w dniu złożenia oferty przetargowej na zarządzanie zasobem nieruchomości stanowiących własność Miasta zgodnie z aktem założycielskim posiadała kompetencje jedynie do zarządzania zasobem mieszkaniowym, Miasto Białogard złożoną ofertę przyjęło i w wyniku rozstrzygniętego przetargu powierzyło Spółce pełen zakres zarządu wszystkimi nieruchomościami stanowiącymi własność (lub udział w przypadku wspólnot) Miasta.

W dniu 26.03.2004 r. pomiędzy Miastem reprezentowany przez Burmistrza Stefana Strzałkowskiego a BTBS reprezentowanym przez Prezesa Zarządu, zawarta została umowa o zarządzanie (administrowanie), o treści m.in. cyt.:

*§1. Miasto zleca, a BTBS przyjmuje do wykonywania zarządzanie (administrowanie) zasobem nieruchomości stanowiących własność Miasta, zwanym dalej „ zasobem Miasta” obejmującym:*

*1. budynki i lokale mieszkalne oraz budynki i lokale o charakterze użytkowym stanowiące w całości własność Miasta,*

*2) lokale mieszkalne i lokale użytkowe (w tym garaże) stanowiące własność Miasta, będące częściami składowymi nieruchomości wspólnych, tworzących wspólnoty mieszkaniowe, w których Miast jest jednym ze współwłaścicieli,*

*3) ogrody i działki przydomowe, tereny zielone oraz inne grunty wraz z obiektami małej architektury i urządzeniami infrastruktury technicznej.*

*2. Zarządzanie (administrowanie), o którym mowa w ust.1, obejmuje budynki, lokale mieszkalne i lokale użytkowe wraz z niezbędnym gruntem, przynależnymi do nich pomieszczeniami gospodarczymi oraz urządzeniami infrastruktury technicznej, a także ogrody przydomowe i grunty o powierzchni do 500 m<sup>2</sup>.*

Wykaz budynków, lokali, ogrodów i działek stanowił załącznik do umowy, którego aktualizację w przypadku zmian stanu ustalono w formie pisemnej. Ponadto w umowie opisano w sposób szczegółowy obowiązki BTBS związane z zarządzaniem i ustalono zryczałtowane wynagrodzenie miesięczne zarządcy, w tym w wysokości 1,22 zł netto (+ 22% podatku VAT) miesięcznie za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach użytkowych stanowiących własność Miasta. W dniu 21.04.2004 r. strony podpisały aneks do ww. umowy wprowadzający zmiany w sposobie rozliczania i odprowadzania opłat pobieranych od najemców.

(Dowód: akta kontroli str.77 - 94)

*dku* *ERG*

W sprawie przyjęcia i wyboru oferty BTBS na zarządzanie zasobem wyjaśnienia złożył Burmistrz stwierdzając, że: „Zawarta z BTBS Spółka z o. o. umowa o zarządzanie (administrowanie) była skutkiem przeprowadzonego na tę okoliczność postępowania na podstawie przepisów o zamówieniach publicznych. Postępowanie związane było ze zleceniem zarządzania (administrowania) zarówno lokalami mieszkalnymi jak i użytkowymi stanowiącymi własność Miasta. W specyfikacji istotnych warunków zamówienia, której fragment przedkładam w załączeniu, określono, że przedmiotem zamówienia jest administrowanie lokalami użytkowymi stanowiącymi zarówno własność Miasta jak i częściami składowymi nieruchomości wspólnych tworzących wspólnoty mieszkaniowe, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli. Ponadto złącznikiem do tego postępowania była przygotowana przez zamawiającego oferta ostateczna (przedstawiam w załączeniu), w której potencjalni wykonawcy przedstawili swoje stawki za zarządzanie (administrowanie) lokalami użytkowymi. W toku tego postępowania BTBS złożył również oświadczenie, iż jest zdolny do wykonywania zamówienia ( w załączeniu). W mojej ocenie brak w tamtym czasie stosownego zapisu w akcie założycielskim Spółki nie dyskwalifikował BTBS z udziału w tym postępowaniu. Katalog uprawnień BTBS nie był katalogiem zamkniętym, a posiadane kwalifikacje zawodowe tego przedsiębiorcy jak również inne przepisy prawa, w tym ustawa z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie ograniczały białogardzkiego TBS w możliwości wykonania takich zadań. Jednocześnie zamawiający nie wymagał do tego postępowania dokumentów w postaci aktu założycielskiego lub statutu.”

(Dowód: akta kontroli str. 215 - 228)

Umowa o zarządzanie zawarta z BTBS była aneksowana czterokrotnie w zakresie m.in. stawek należnych BTBS za zarządzanie zasobem (aneks nr 4 z 3.01.2005 r. zmienił stawkę ryczałtową za zarządzanie lokalami użytkowymi z kwoty 1,20 zł/ m<sup>2</sup> + 22% VAT do wysokości 1,10 zł/m<sup>2</sup> +22% VAT), po czym sporządzono tekst jednolity umowy w formie aktu notarialnego. W dniu 14 grudnia 2007 r. aneksem nr 1, który obowiązywał w I półroczu 2008 r. obniżono stawki m.in.za zarządzanie lokalami użytkowymi do wysokości 0,40zł/m<sup>2</sup> . Kolejnymi aneksami nr 2 z 12.08.2008 r. i nr 3 30.09.2008 r. dokonano zmiany stawek ryczałtowych za zarządzanie zasobem, przy czym powrócono do stawek obowiązujących w umowie z 26.03.2004 r., gdzie stawkę za zarządzanie lokalami użytkowymi określono na 1,20 zł/m<sup>2</sup> + 22% VAT.

(Dowód: akta kontroli str.319 - 320)

*Jki* *Eeg*



5.2. 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 cyt.:

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.73 - 76)

W dniu 31.10.2005 r. Burmistrz zatwierdził Regulamin organizacyjny ZB i LK, gdzie w dziale II jako przedmiot działania określono, cyt.: „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.95 - 104)

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. 105 - 112)

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 cyt.:

*Handwritten signature: J. K. Ery*

- 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.113 - 120)

5.3. Przedstawione w pkt. 5.1. i 5.2. niniejszego protokołu zakresy działania i kompetencje obu zarządców, tj. BTBS i ZB i LK pokrywały się. Wyjaśnienia w sprawie powierzenia obowiązków zarządcy dwóm podmiotom, przyczyn, powodów i celów takiego postępowania złożył Burmistrz Białogardu Stefan Strzałkowski stwierdzając, że: „Utworzenie z początkiem 2005 r. zakładu budżetowego pod nazwą Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych było spowodowane trudną sytuacją ekonomiczną BTBS. W związku z tym, że zachodziła w tamtym czasie obawa, iż ta zła sytuacja będzie się pogłębiać i istniało realne zagrożenie, że nie będzie podmiotu zajmującego się zarządzaniem (administrowaniem) zakład budżetowy mógłby przejąć w takiej sytuacji wszelkie sprawy z tym związane. Stąd też udzielona dla Dyrektora ZB i LK tak szerokich kompetencji. Nie oznacza to jednak, że wszystkie kompetencje ZB i LK na co dzień wykonuje. W zakresie działań ZB i LK pozostają faktycznie wszelkie sprawy finansowe, w szczególności związane z pobieraniem czynszu i windykacją.

(...) wyjaśniam, że nieruchomościami administruje BTBS, który pobiera z tego tytułu wynagrodzenie, jednocześnie Dyrektor ZB i LK – posiadający pełnomocnictwo i upoważnienie organu – w imieniu Miasta pokrywa koszty i obsługuje finansową stronę zasobów komunalnych będących w administracji BTBS (...).”

(Dowód: akta kontroli str. 216 - 218)

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. W sprawie braku licencji zawodowej zarządcy wśród pracowników ZB i LK wyjaśnienia złożył Burmistrz stwierdzając, że cyt.: „ (...) nieruchomościami administruje BTBS, który pobiera z tego tytułu wynagrodzenie. Dyrektor ZB i LK pokrywa koszty i obsługuje stronę

JK ci  
EOP

*finansową, w związku z tym nie jest wymagane przepisami prawa posiadanie licencji zawodowej przez Dyrektora ZB i LK."*

*(Dowód: akta kontroli str. 216 - 218)*

Powierzenie obowiązków zarządcy BTBS nastąpiło w drodze postępowania przetargowego – rokowania z zachowaniem konkurencji. Na taki tryb postępowania zgodę wyraził Prezes Urzędu Zamówień Publicznych. Wyraził także zgodę na zawarcie umowy o zarządzanie zasobem nieruchomości stanowiących własność Miasta na okres 5 lat.

W BTBS licencję zawodową zarządcy nieruchomości Nr 5128 z 19.02.2001 r. posiada Bogumiła Krzemianowska.

*(Dowód: akta kontroli str. 121 – 144)*

5.4. Uchwałą Nr 146/01 Zarządu Miasta Białogard oraz uchwałą Nr 269/05 Burmistrza Miasta Białogard powierzono Zarządowi Obiektów Sportowych i Komunalnych (ZOS i K) w Białogardzie w zarząd nieruchomości komunalne wraz ze składnikami mienia ruchomego. Wg stanu na 30.06.2008 r. w zarządzie ZOS i K znajdowały się następujące lokale użytkowe stanowiące własność Miasta: kawiarnia „Olimpia”, hotel przy stadionie, hotel i pomieszczenia biurowe przy basenach, stołówka z zapleczem kuchennym, hala sportowa z siłownią i zapleczem, dom przedpogrzebowy, pomieszczenia socjalne ogrodnictwa, szalet miejski, budynek biurowy, sala widowiskowa z zapleczem, pomieszczenia po byłej kotłowni. Łączna powierzchnia zarządzanych obiektów to 6.268,56 m<sup>2</sup>.

*(Dowód: akta kontroli str.255 - 262)*

Jak wyjaśniła Pani Beata Szulakiewicz Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami: „*Miasto z tytułu zarządzania nieruchomościami będącymi własnością Miasta przez ZOS i K nie ponosi żadnych kosztów związanych z zarządzaniem.*”

*(Dowód: akta kontroli str.263 - 266)*

Wyjaśnienia w sprawie okoliczności powierzenia w zarząd ww. nieruchomości ZOS i K oraz uregulowań dotyczących wzajemnych rozliczeń Miasta i ZOS i K złożył Burmistrz, stwierdzając, że: „*Zarząd Miasta Białogard uchwałą nr 146/01 z 10.09.2001 r. w sprawie powierzenia ZOS i K zarządzania nieruchomościami komunalnymi oraz składnikami mienia ruchomego oraz uchwałą nr 120/01 z 16.07.2001 r. w sprawie powierzenia zarządzania nieruchomościami komunalnymi oraz składnikami mienia ruchomego przekazał zarządzanie nieruchomościami będącymi własnością Miasta. Budżet Miasta na podstawie art.109 ust.3 i 7 ustawy z 30.06.2006 r. o finansach publicznych udziela ZOS i K dotacji przedmiotowej –*

*JK'cy' Eeg*

dopłata do kosztów utrzymania obiektów sportowych będących w administracji ZOS i K. Wpływy z najmu i dzierżawy nieruchomości zarządzanych przez ZOS i K stanowią przychody zakładu."

(Dowód: akta kontroli str. 311 - 312)

#### 6. Warunki umów o zarządzanie.

W umowie zawartej pomiędzy Miastem a BTBS poza szczegółowym zakresem zadań wykonywanych przez zarządcę w odniesieniu do lokali mieszkalnych i użytkowych, określono także miesięczne zryczałtowane wynagrodzenie BTBS obliczane wg stawek :

- w I półroczu 2008 r. 0,45 zł (bez VAT), a w 2007 r. i od 1.07.2008 r. 0,80 zł (bez VAT) za 1 m<sup>2</sup> zarządzanej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, gdzie Miasto jest właścicielem,
- w I półroczu 2008 r. 0,45 zł (bez VAT), a w 2007 r. i od 1.07.2008 r. 0,60 zł (bez VAT) za 1 m<sup>2</sup> zarządzanej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach, gdzie Miasto jest współwłaścicielem,
- w I półroczu 2008 r. 0,40 zł + 22% VAT, a w 2007 r i od 1.07.2008 r. 1,20 zł netto + 22% VAT za 1 m<sup>2</sup> zarządzanej powierzchni użytkowej w lokalach użytkowych.

Zawarta z BTBS umowa zobowiązywała zarządcę m.in. do :

- do składania kwartalnych (do 25 dnia po kwartale) sprawozdań obejmujących naliczone i pobrane opłaty czynszowe, dokonane wydatki, kwoty otrzymane tytułem wynagrodzenia za zarząd,
  - opracowania i przedkładania Miastu najpóźniej do 15 października każdego roku kalendarzowego, wstępnego planu rzeczowo-finansowego na rok następny, a planu ostatecznego do 30 kwietnia roku kalendarzowego, którego plan dotyczy,
- udzielania Miastu – na żądanie informacji we wszystkich sprawach związanych z zarządzaniem zasobem nieruchomości.

Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, BTBS zobowiązane zostało do wniesienia kwoty gwarancyjnej w wysokości 170.000 zł na czas trwania umowy (do 30 marca 2009 r.) w postaci poręczeń lub gwarancji bankowych, gwarancji ubezpieczeniowych, poręczenia wekslowego.

Rozwiązanie umowy wg zapisów, może nastąpić w każdym czasie za zgodą stron, a w przypadku powtarzającego się naruszenia przez BTBS w sposób rażący warunków umowy, Miasto może umowę rozwiązać w każdym czasie z miesięcznym wypowiedzeniem.

*Handwritten signature: K. Mi ERP*

W umowie brak zapisów dotyczących form, zasad i częstotliwości kontroli nadzoru nad wykonywaniem powierzonych zadań.

*(Dowód: akta kontroli str.77 - 90)*

Obowiązki spoczywające na ZB i LK określone zostały w Zarządzeniu nr 34/07 Burmistrza Miasta Białogard w sprawie szczegółowego zakresu zadań wykonywanych przez ZB i LK, w ramach zarządzania nieruchomościami należącymi do miejskiego zasobu nieruchomości.

Nie określono zasad ani form kontroli i nadzoru nad ZB i LK w zakresie wykonywanych obowiązków.

*(Dowód: akta kontroli str.113 - 120)*

Mimo przejścia w 2005 r. części obowiązków w zakresie zarządzania nieruchomościami przez ZB i LK oraz zmian wprowadzanych przez Miasto w zakresie należności za zarządzanie zasobem, w tym lokalami użytkowymi w stosunku do BTBS, powrócono do stawek ustalonych w umowie zawartej z BTBS z dnia 26.03.2004 r., gdzie za zarządzanie lokalami użytkowymi obowiązywała stawka 1,20 zł/m<sup>2</sup> +VAT. Wyjaśnienia w sprawie utrzymania stawek jednostkowych mimo zmniejszenia zakresu wykonywanych czynności złożył Burmistrz, stwierdzając, że: „W umowie z BTBS zawartej 26.03.2004 r. ustalono wysokość zryczałtowanego wynagrodzenia za zarządzanie zasobem nieruchomości stanowiących własność Miasta wg określonych stawek. Natomiast zgodnie z aneksem nr 4 z 3.01.2005 r. stawki za zarządzanie zasobem Miasta przez BTBS wskazane w § 7 ust. 1 zostały zmienione.”

*(Dowód: akta kontroli str. 309 i 315)*

Na pytanie „Dlaczego nie doprowadzono do formalnego podziału obowiązków i odpowiedzialności pomiędzy podmiotami zarządzającymi tj., BTBS i ZB i LK ?” Burmistrz Miasta odpowiedział : „Rada Miejska w 2005 r. powołała ZB i LK a Burmistrz dając pełnomocnictwo Dyrektorowi miał na celu możliwość szybkiego ewentualnego przejścia obowiązków zarządcy nieruchomości stanowiących własność Miasta na wypadek pogorszenia się trudnej sytuacji ekonomicznej BTBS. Z tych też powodów, a także umożliwiając BTBS – owi zdolność kredytową nie dokonano radykalnej zmiany treści umowy o zarządzanie – administrowanie z BTBS.”

*(Dowód: akta kontroli str. 309 – 312)*

*JK mi ERP*

## **7. Obrót komunalnym zasobem użytkowym oraz wpływy z tego tytułu.**

7.1. W latach 2007 – 2008 (I półrocze) Miasto Białogard dokonało sprzedaży 4 lokali użytkowych, tym 3 lokale sprzedane zostały w roku 2007 i 1 w I półroczu 2008 r.

W roku 2007 sprzedano budynek garażowy wolnostojący, garaż wbudowany zlokalizowany w piwnicy budynku wielorodzinnego oraz pomieszczenie magazynowe. W roku 2008 sprzedano lokal użytkowy zlokalizowany w parterze budynku mieszkalnego. We wszystkich przypadkach ogłoszenia o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia zostały wywieszone na tablicy ogłoszeń a ogłoszenia o wywieszeniu wykazów zamieszczono w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Urzędu, czym wypełniono postanowienia art. 35 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.). Sprzedaży dokonano w trzech przypadkach w trybie ustnych przetargów nieograniczonych, a w przypadku pomieszczeń magazynu, z uwagi na dwa nierozstrzygnięte przetargi nieograniczone w wyniku rokowań. Przetargi i rokowania na zbycie przedmiotowych lokali użytkowych przeprowadzone zostały z zachowaniem form i trybu określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z 14.09.2004 r. w sprawie sposobu trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz.2108). W trzech przypadkach (garaż wolnostojący, garaż wbudowany, lokal użytkowy) zapłaty w kwocie wylicytowanej w trakcie przetargów, dokonano przed zawarciem aktu notarialnego. W przypadku sprzedaży magazynu cenę nabycia rozłożono na raty a pierwszą ratę kupujący uiszczył przed zawarciem aktu notarialnego.

Z tytułu sprzedaży lokali użytkowych w roku 2007 na rachunek Urzędu wpłynęło łącznie 25.908,99 zł a w I półroczu 2008 r. 156.223 zł.

*(Dowód: akta kontroli str. 233 - 238)*

7.2. Z tytułu sprzedaży lokali użytkowych wg stanu na 30.06.2008 r. stwierdzono zadłużenie na łączną kwotę 10.331 zł. Zadłużenie dotyczyło dwóch dłużników odpowiednio na kwoty 9.207,25 zł i 1.123,75 zł. W stosunku do obu wierzycieli Miasto wszczęło w 2005 r. postępowania egzekucyjne, jednakże równoległe, w Sądzie Rejonowym, Wydział Gospodarczy w stosunku do jednego z dłużników toczyło się postępowanie upadłościowe a w stosunku do drugiego, postępowanie egzekucyjne wszczęte przez bank. Syndyk masy upadłościowej po zatwierdzeniu listy wierzytelności przez Sędziego, zaspokoił wierzycieli kategorii I i III w całości, natomiast wierzycieli kategorii VI w części. Miasto Białogard znalazło się w VII kategorii wierzytelności i należności swoich nie odzyskało. Sąd Rejonowy, Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Naprawczych wydał w tym postępowaniu

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

postanowienie o zakończeniu postępowania upadłościowego. W przypadku drugiego z dłużników Komornik umorzył postępowanie uzasadniając decyzję faktem, że w toku postępowania egzekucyjnego nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych o czym zawiadomił wierzyciela tj. Miasto Białogard.

*(Dowód: akta kontroli str. 275 - 296)*

#### **8. Wpływy Miasta uzyskane z tytułu najmu lokali użytkowych.**

Z tytułu gospodarowania nieruchomościami Miasto uzyskało w 2007 r. następujące dochody:

- z tytułu najmu lokali użytkowych 271.194,67 zł,
- z tytułu najmu garaży 98.967,74 zł.
- najem budynku szkoły i gruntu przez firmę Scholar (wynajem przez Urząd Miasta) – 52.340,13 zł

Łącznie z tytułu najmu ww. nieruchomości uzyskano dochód w wysokości 422.502,54 zł.

Wg stan na 30.06.2008 r. dochód z tytułu gospodarowania nieruchomościami z zasobu użytkowego Miasta zamknął się kwotą ogółem 108.290,16 zł w tym z tytułu najmu lokali użytkowych uzyskano wpływy w kwocie 32.625,83 zł, obiektu szkoły (Scholar) 26.747,37 zł a z tytułu najmu garaży 48.916,96 zł.

Z tytułu podatku od nieruchomości w roku 2007 dochody Miasta zamknęły się kwotą 6.027.555,35 zł a wg stanu na 30.06.2008 r. wpływy te wyniosły 3.168.797,93 zł. Kwoty podatku od nieruchomości obejmują wszystkie nieruchomości wchodzące w zasób Miasta. W wyjaśnieniach Skarbik Miasta podała, że: *„Ewidencja prowadzona jest zgodnie z przepisami o rachunkowości, w oparciu o Rozporządzenie Ministra Finansów z 14.06.2006 r. w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych (Dz. U. Nr 107, poz. 726 ze zm.) bez rozdziału na budynki, lokale, garaże i inne obiekty. Program komputerowy, który wykorzystujemy do pracy nie pozwala na rozdzielenie płatników wg tabeli.”*

*(Dowód: akta kontroli str. 297 - 304)*

W lutym 2008 r. pomiędzy Miastem a BTBS zawarta została w formie aktu notarialnego umowa przeniesienia prawa własności nieruchomości, na nieruchomość zabudowaną budynkiem internatu, stołówki, kotłowni wraz z warsztatem. Podatek od tej nieruchomości BTBS zapłaciło z opóźnieniem, skutkiem czego Miasto naliczyło odsetki w wysokości 175 zł. Odsetki w żądanej kwocie BTBS zapłaciło we wrześniu 2008 r. i dokonało korekty deklaracji podatkowej.

*(Dowód: akta kontroli str.305 – 308)*

*Skic* *Eref*

### 9. Nadzór i kontrola nad gospodarką zasobem użytkowym.

W „Regulaminie organizacyjnym Urzędu Miasta Białogard” obowiązującym od 1.01.2004 r. określone zostały m.in. zakresy działania wydziałów merytorycznych. Żadnemu z Wydziałów nie przyporządkowano funkcji kontrolnej i nadzorczej nad zarządcą nieruchomości komunalnych.

W §25 „Regulaminu...” opisane zostały zadania przypisane Rewidentowi Miejskiemu w tym m.in.: opracowywanie rocznych planów kontroli, kontrola gospodarki finansowej w Urzędzie, miejskich jednostkach organizacyjnych oraz innych podmiotach w zakresie wynikającym z planów kontroli, kontrolowanie wykonania zaleceń pokontrolnych oraz nadzorowanie ich realizacji. Funkcje kontrolne przypisane zostały także Wydziałowi Organizacji i Nadzoru. W § 18 pkt 6 zapisano, że do zakresu działania Wydziału należy wykonywanie zadań z zakresu kontroli.

*(Dowód: akta kontroli str. 239 - 252)*

W okresie objętym kontrolą Miasto nie przeprowadziło kontroli w ZB i LK. Ostatnia kontrola tej jednostki przeprowadzona została w okresie 25.07. 2006 r. – 28.11.2006 r. i dotyczyła gospodarki finansowej ZB i LK.

*(Dowód: akta kontroli str.267 - 268)*

W BTBS Miasto nie przeprowadzało kontroli w zakresie gospodarowania zasobem nieruchomości, w tym nieruchomości użytkowych. Kontrola przeprowadzona w okresie 25 – 29.02.2008 r. przez podinspektora do spraw kontroli Urzędu Miasta w Białogardzie dotyczyła procedury przetargowej na budynek BTBS przy ul. Reymonta.

*(Dowód: akta kontroli str.269 - 270)*

Wyjaśnienia w sprawie nie przeprowadzenia przez Urząd kontroli w zakresie zarządzania zasobem nieruchomości zarządzanych przez BTBS i ZB i LK w latach 2007 – 2008 złożył Burmistrz stwierdzając, że: „Zgodnie z § 25 zarządzenia Nr 149/03 Burmistrza Miasta Białogard z 17.12.2003 r. w sprawie regulaminu organizacyjnego Urzędu Miasta Białogard, kontrole gospodarki finansowej miejskich jednostek organizacyjnych oraz innych podmiotów należą do zakresu działań Rewidenta Miejskiego.(...) Aktualnie stanowisko jest nieobsadzone. Niezależnie od powyższego, nadzór nad realizacją umów zarządzania – administrowania prowadzony jest na bieżąco przez Wydział Mieszkalnictwa tutejszego Urzędu.”

*(Dowód: akta kontroli str. 309 – 310)*

*JKW*

*ERF*



Kontroler poprzez zamieszczenie poniższego wpisu informuje Burmistrza Miasta Białogard o przysługującym z mocy:

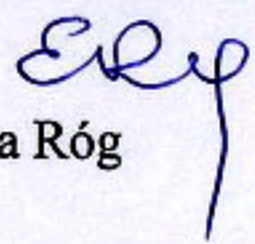
- a) art. 55 ust.1 i 2 ustawy z dnia 12.12.2007 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1701), zwaną dalej ustawą o NIK, prawie zgłoszenia przez Burmistrza Miasta w terminie 14 dni od dnia otrzymania protokołu, przed jego podpisaniem umotywowanych zastrzeżeń na piśmie, co do ustaleń zawartych w niniejszym protokole,
- 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 Burmistrza Miasta dodatkowych pisemnych wyjaśnień, co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w protokole kontroli.

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do księgi ewidencji kontroli pod poz. 12/2008.

Niniejszy protokół kontroli sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Białogard, 31 grudzień 2008 r.

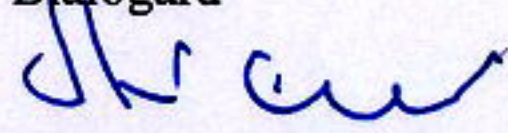
Główny Specjalista k. p.

  
Ewa Róg

Białogard,

Burmistrz Miasta

Białogard

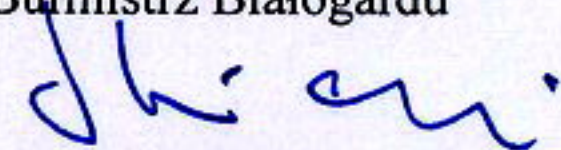
  
Stefan Strzałkowski

W dniu 31 grudnia 2008 r. jeden egzemplarz protokołu kontroli doręczono Burmistrzowi Białogardu.

Białogard, 31 grudzień 2008 r.

Kwituję odbiór protokołu kontroli

Burmistrz Białogardu

  
Stefan Strzałkowski

*1 egz. just. k. p. Strzałkowski  
5.01.2009 r.*