

Wpł. 01.07.2008

Wydz. B. L. Z. Zał.

Nr. 14.064108106

## PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miejskiego w Śremie, ul. Plac 20 Października 1, (kod 63-100), REGON: 000 526 972, zwanego w dalszym ciągu „Urzędem”.

Stanowisko Burmistrza Śremu od dnia 06.12.2006 r. pełni Pan Adam Lewandowski.

[Dowód: akta kontroli str. 5 -9]

Kontrolę przeprowadzili kontrolerzy z Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Poznaniu:

- Teresa Michalak – główny specjalista kontroli państwowej, na podstawie upoważnienia nr 062843 z dnia 4 kwietnia 2008 r., w okresie od 8 kwietnia 2008 r. do 18 czerwca 2008 r., z przerwą w dniach 28.04 – 05.05., 7, 8, 19 – 30.05. i 09.06. 2008 r.,
- Piotr Białka – specjalista kontroli państwowej, na podstawie upoważnienia nr 062842 z dnia 4 kwietnia 2008 r., w dniach 8 i 23 kwietnia oraz 10 czerwca 2008 r.

[Dowód: akta kontroli str. 1-3]

Przedmiotem kontroli było gospodarowanie lokalami użytkowymi w miastach województwa wielkopolskiego w latach 2006-2008 (I kwartał).

W toku kontroli ustalono, co następuje:

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

Urząd nie posiadał kompleksowych i docelowych rozwiązań dotyczących gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym.

Plan rozwoju lokalnego gminy wprowadzony w życie uchwałą Rady Miejskiej Śremie, zwanej dalej RM, podjętą w dniu 29.06.2004 r., a następnie Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego gminy wprowadzona uchwałą RM z dnia 28.06.2007 r. nie zawierały postanowień w zakresie gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym.

[Dowód: akta kontroli, str.

Burmistrz A. Lewandowski w wyjaśnieniu podał m.in., że gmina nie opracowała kompleksowych i docelowych rozwiązań dotyczących gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym ze względu na brak całościowej wizji rozwiązań w tym zakresie. Poszukiwania

użytkowym ze względu na brak całościowej wizji rozwiązań w tym zakresie. W dużej części, użytkowy zasób komunalny przekazany został jednostkom organizacyjnym gminy w trwały zarząd, jednostkom pomocniczym gminy w zwykły zarząd (na potrzeby środowiska lokalnego), a obiekty użyteczności publicznej wykorzystywane są na realizację konkretnych zadań przypisanych gminie w oparciu o umowy cywilno prawne. Majątek użytkowy będący w bezpośrednim zarządzie Urzędu, ze względu na jego docelowe przeznaczenie ma charakter przejściowy i w znacznej części zostanie sprzedany. W okresie przejściowym decyzje o sposobie jego wykorzystania podejmowane są na bieżąco z uwzględnieniem szeroko rozumianego interesu gminy. W dalszej kolejności cenie poddawany będzie sposób wykorzystywania majątku przez dysponentów, sposób jego opisu i inwentaryzacji. Podejmowane będą działania mające na celu opracowanie kompleksowych rozwiązań w tym zakresie. Informacja o opracowanym projekcie Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego podana została do publicznej wiadomości (wyłożono w Urzędzie po uprzednim poinformowaniu w prasie). Projekt poddano szerokiej dyskusji. Do projektu nie zgłoszono wniosków dotyczących problematyki gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym.

[Dowód: akta kontroli, str. 15]

Zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata nie zostały określone przez Radę Miejską.

W okresie objętym kontrolą obowiązywała uchwała RM z dnia 28.04.1998 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami gruntowymi oraz sprzedaży lokali mieszkalnych ze zmianami wprowadzonymi uchwałą RM podjęta w dniu 26.10.2006 r., którą - w odniesieniu do nieruchomości gruntowych - postanowiono, co następuje:

- \* gmina nabywa nieruchomości gruntowe wyłącznie na cele związane z realizacją zadań własnych, a nabycie nieruchomości na inne cele może nastąpić w drodze spadku, zapisu, darowizny lub zrzeczenia,
- \* zbycie nieruchomości gruntowej przez gminę może nastąpić, jeżeli zbywana nieruchomość nie służy realizacji zadań własnych gminy, przy czym zbycie jej następuje w sposób i na zasadach zapewniających jej prawidłowe zagospodarowanie,
- \* dopuszcza się sprzedaż w całości, na rzecz jednego podmiotu, budynków, w których do dnia wejścia w życie uchwały nie powstały wspólnoty mieszkaniowe,
- \* zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. Przepis ten ma zastosowanie także do

sprzedaży nieruchomości na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość została zbudowana na podstawie pozwolenia na budowę.

- \* nieruchomość gruntowa może być wydzierżawiona lub wynajęta na okres dłuższy niż trzy lata, jeżeli nie jest przeznaczona na cele publiczne, a dzierżawa lub najem są ekonomicznie uzasadnione,
- \* nieruchomość gruntowa może być obciążona ograniczonym prawem rzeczowym, w przypadkach, gdy jest to społecznie lub ekonomicznie uzasadnione – obciążenie nieruchomości hipoteką, wymaga każdorazowo zgody R.M.

Rada Miejska w dniu 12.12.2003 r. podjęła uchwałę w sprawie wnoszenia, cofania i zbywania udziałów i akcji przez Burmistrza Śremu, którą postanowiono, co następuje: wnoszenie do spółki wkładów niepieniężnych (aportów) nie służących realizacji celów publicznych, a także zbywanie i cofanie udziałów lub akcji spółek prawa handlowego może odbywać się wyłącznie po zaopiniowaniu propozycji przez Komisję Rozwoju oraz Komisję Komunalną Rady Miejskiej w Śremie.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2006 r. Nr 164, poz. 1163, ze z.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad burmistrz może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

[Dowód: akta kontroli, str. 11, 33-40]

Burmistrz A. Lewandowski w wyjaśnieniu podał, że *organ wykonawczy nie występował z propozycją zmiany uchwały RM w sprawie gospodarowania nieruchomościami, poprzez włączenie do jej treści zasad, każdej z form gospodarowania nieruchomościami gdyż uznano, iż ogólny charakter uchwały w praktyce sprawdza się, dając Burmistrzowi możliwość sprawnego i efektywnego działania. Dotychczas nie zgłoszono żadnej propozycji uszczegółowienia tych zasad. Informacje na temat działań podejmowanych przez Burmistrza przekazywane są radnym na każdej sesji RM. Przedmiotem dyskusji w najbliższym czasie będzie zasadność uszczegółowienia tych zasad i przystąpienie do procedury uchwalenia projektu uchwały RM.*

[Dowód: akta kontroli, str. 17]

Rada Miejska nie podjęła uchwały ustalającej minimalne stawki czynszu za lokale użytkowe oddawane w najem w budynkach komunalnych.

Zasady wynajmowania lokali użytkowych na okres dłuższy niż trzy lata nie zostały ustalone przez Burmistrza. Natomiast w dniu 01.12.2004 r. Burmistrz wydał zarządzenie w sprawie wysokości stawek czynszu za lokale użytkowe, lokale oraz tereny służące na cele socjalno-bytowe mieszkańców budynków komunalnych i opłat za reklamy. Zarządzeniem tym ustalono stawki za wynajem użytkowego mienia komunalnego odrębnie dla mieszkańców budynków komunalnych oraz dla innych podmiotów, o czym będzie mowa w pkt 7 niniejszego protokołu. Wykonanie tego zarządzenia powierzone zostało Zarządowi Śremskiego Towarzystwa Budownictwa Mieszkaniowego spółka z o.o.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości nie został sporządzony przez Burmistrza.

[Dowód: akta kontroli, str. 12, 41-44]

Wymóg sporządzenia przez m.in. burmistrza planu wykorzystania zasobu nieruchomości wynika z art. 23 ust. 1 pkt 3, w związku z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), zwanej dalej ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Burmistrz A. Lewandowski w wyjaśnieniu w sprawie przyczyn *nie sporządzenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości* podał: *dotychczas prowadzone były analizy sposobu zagospodarowania i wykorzystania zasobu w niektórych segmentach, które nie były sporządzane w formie pisemnej, a wyniki tych analiz i propozycje zagospodarowania nieruchomości prezentowane są co roku przez Komisję R.M.*

[Dowód: akta kontroli, str. 17, 19]

## **2. Kompletność ewidencji nieruchomości o charakterze użytkowym. Zmiany w zasobie w okresie objętym kontrolą.**

**2.1.** Urząd nie posiadał pełnych i kompletnych danych ilościowo-wartościowych o stanie majątku komunalnego w postaci lokali użytkowych, a także o ich stanie technicznym.

Pion Gospodarki Nieruchomościami, zwany w dalszym ciągu PGN prowadził ewidencję działek gruntu z określeniem numeru działki, powierzchni gruntu i numeru księgi wieczystej prowadzonej dla tej działki gruntu w układzie: zarząd trwały oraz zasób nieruchomości gminnych (z podziałem na: [1] zarząd jednostek pomocniczych: drogi, inne, [2] depozyt: mieszkaniowe, gospodarcze, inne, [3] zasób drogowy: utwardzone, nieutwardzone, [4] zasób mieszkaniowy, [5] obiekty użyteczności publicznej).

Ewidencja prowadzona była elektronicznie. W ewidencji tej nie odnotowywano, czy zaewidencjonowana działka gruntu jest zabudowana, czy też jest niezabudowana.

PGN nie prowadził ewidencji budynków i lokali użytkowych, natomiast posiadał mapki ewidencyjne z wrysem budynków i wydzielonej części przeznaczonej na dokonanie opisu budynku w zakresie jego powierzchni użytkowej, liczby lokali znajdujących się w budynku i ich powierzchni użytkowej. W częściach opisowych mapek ewidencyjnych występowały braki wpisów w zakresie powierzchni użytkowej budynków i lokali.

PGN prowadził natomiast rejestr dzierżawców i najemców mienia komunalnego, obejmujący m.in. nieruchomości zabudowane w formie elektronicznej. W rejestrze ewidencjonowano nazwę (imię i nazwisko) najemcy lub dzierżawcy, jego adres, lokalizację wynajętej lub wydzierżawionej nieruchomości, ze wskazaniem numeru działki gruntu oraz wysokość należnych opłat za korzystanie z nieruchomości. W rejestrze tym nie ewidencjonowano liczby budynków lub lokali i ich powierzchni użytkowej, zlokalizowanych na odpłatnie udostępnionej nieruchomości zabudowanej.

Na podstawie mapek ewidencyjnych działek gruntu oraz innych dokumentów przechowywanych w PGN (m.in. umowy najmu, dzierżawy, decyzje o przekazaniu w trwały zarząd nieruchomości, operaty szacunkowe) oraz informacji nadesłanych w czasie kontroli NIK przez trwałe zarządców oraz sołectwa o liczbie budynków i lokali użytkowych, ich powierzchni użytkowej przekazanych im przez gminę w trwały zarząd lub zwykły zarząd, PGN sporządził zestawienie użytkowego mienia komunalnego. Stan tego mienia w okresie objętym kontrolą przedstawiają tabele zamieszczone w pkt 2.2. niniejszego protokołu kontroli, za wyjątkiem mienia przekazanego w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym.

[Dowód: akta kontroli, str. 34-125]

Według art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje m.in. burmistrz. Stosownie do art. 23 ust. 1 ww. ustawy gospodarowanie zasobem polega m.in. na ewidencjonowaniu nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości.

Burmistrz A. Lewandowski w wyjaśnieniu w sprawie przyczyn nie prowadzenia w ujęciu rzeczowym ewidencji gminnego zasobu użytkowego podał: *brak danych w tym zakresie stwierdzono już na etapie komunalizacji mienia Skarbu Państwa; gmina dokonuje sukcesywnie inwentaryzacji i wyceny nieruchomości gromadząc w ten sposób coraz większy zasób danych o majątku.*

[Dowód akta kontroli str. 17]

2.2. Pion Zarządzania Finansami Gminy, zwany dalej PZFG prowadził konto syntetyczne środków trwałych z podziałem na subkonta, według działów klasyfikacji budżetowej. W układzie działów klasyfikacji budżetowej ww. Pion prowadził też ewidencję analityczną środków trwałych w formie kartotek obiektów. W ww. ewidencji (syntetycznej i analitycznej) nie wyodrębniono grupy środków trwałych pn. „budynki”.

Przedstawiony wyżej sposób ewidencjonowania środków trwałych był zgodny z obowiązującymi - w okresie objętym kontrolą - zasadami rachunkowości w Urzędzie wprowadzonymi w życie zarządzeniami burmistrza Śremu (z dnia: 24.04.2002 r., 16.10.2006 r. i 23.02.2007 r.). Według wewnętrznych zasad rachunkowości Urzędu, kartoteka środka trwałego zawiera: wartość początkową, identyfikację środka trwałego według klasyfikacji rodzajowej środków trwałych, termin oddania do użytkowania, miejsce użytkowania, różnice aktualizacji wyceny środków trwałych, należyte obliczenie umorzenia i amortyzacji.

Kartoteki budynków nie zawierały wszystkich wpisów określonych ww. wewnętrznymi zasadami rachunkowości, co dotyczyło zwłaszcza danych w zakresie: opisu środka trwałego, terminu oddania do użytku. Ponadto w opisie środka trwałego – budynku nie podawano nr działki gruntu, na którym był on posadowiony (zasady rachunkowości nie wprowadzały wymogu w tym zakresie). Występowały przypadki, iż w kartotece budynku naniesiono tylko treść w zakresie: nazwy ulicy, stawki amortyzacyjnej oraz wartości początkowej ze wskazanie dowodu PK (numer, data wystawienia) i kwoty naliczanej amortyzacji. Kartoteki środków trwałych wyksięgowanych ze stanu ewidencyjnego oraz kartoteki środków trwałych będących na stanie Urzędu (niezależnie od stopnia umorzenia ich wartości początkowej) przechowywane były w odrębnych segregatorach. Na kartotekach środków trwałych wyksięgowanych ze stanu majątku gminy (sprzedaż, przekazanie w trwały zarząd) nie zamieszczano jednoznacznych adnotacji na tą okoliczność (wskazanie dowodu PT, opisu słownego). Taki sposób prowadzenia kartotek środków trwałych utrudniał sprawdzalność stanu i wartości środków trwałych wykazywanych w bilansie Urzędu.

PZFG nie prowadził ewidencji pozabilansowej dla budynków stanowiących zasób powierniczy.

Zasób użytkowy będący własnością gminy (także udziały, wspólnoty) oraz zasób powierniczy, z wyjątkiem mienia przekazanego w trwały zarząd, ustalony na podstawie zestawienia sporządzonego w czasie kontroli NIK przez PGN przedstawiono w kol. 1-3 poniższej tabeli A, natomiast wartość księgową tego mienia ustaloną na podstawie zestawienia sporządzonego w czasie kontroli przez PZFG na podstawie kartotek środków trwałych stanowiących analitykę do konta „środki trwałe” wykazano w kol. 4 i 5 tej tabeli.

Tabela A

| Lokalizacja                          | Budynek/lokal użytkowy                              | Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>   | Wartość początkowa w zł                        | Wartość netto: 01.01.2001<br>31.12.2006.<br>31.12.2007                   | Uwagi  |
|--------------------------------------|---|--|--|--|--|
| 1                                    | 2   | 3  | 4  | 5  | 6  |
| 1. Sikorskiego dz. 1137, 235/2       | -bud. admin.-<br>socjalny.<br>-bud.gospodarczy      | brak   | brak   | brak<br>brak<br>brak   | Wynajęto TPP św. Brata Alberta   |
| 2. Sikorskiego Dz. 235/5             | Budynek garażowy                                    | brak<br>-garaż 14 m <sup>2</sup><br>-garaż 16 m <sup>2</sup><br>-garaż 14 m <sup>2</sup><br>-garaż 14 m <sup>2</sup><br>-garaż 14 m <sup>2</sup><br>-garaż 14 m <sup>2</sup>   | brak   | brak<br>brak<br>brak   | Wynajęto, przy czym od 26.12.2005 r. wygaśnięcie umowy na wynajem 1 garażu o powierzchni użytkowej 14m <sup>2</sup> - pustostan  |
| 3. Sikorskiego Dz.236/35             | budynek magazynowo garażowy<br><br>Budynek garażowy | -garaż 32 m <sup>2</sup><br>-6 lokali:283 m <sup>2</sup><br>garaże i 15 m <sup>2</sup> -<br>magazyn<br>- 1 lokal: 10 m <sup>2</sup><br>magazyn i 30 m <sup>2</sup><br>garaż<br>- 2 garaże 72 m <sup>2</sup><br>- 10 garaży o pow. 38m <sup>2</sup> każdy<br>- brak | 4.878,04<br><br>3.855,60                       | 4.878,04<br>4.756,09<br>4.634,14<br><br>3.855,60<br>3.759,21<br>3.662,82 | 8 lokali w wynajmie a 2 lokale w bezumownym posiadaniu byłego najemcy.<br>Wg ew. księgowej na działce jest trzeci budynek użytkowany przeznaczony do rozbiórki o w. pocz.: 28.04.2004 r.: 3.000,04, w. netto odpowiednio: 3.000,04, 2.925,04, 2.850,04 |
| 4. Parkowa Dz. 28/402                | budynek administracyjny                             | - brak   | brak   | brak   | Wynajęto na siedzibę ZHP   |
| 5. Popieluski Dz. 371/1              | - 7 budynków (1 adm. i 6 gospod.-<br>magazynowych)  | 1.222,1 m <sup>2</sup>   | brak   | brak<br>brak<br>brak   | W odpłatnym użytkowaniu SKR.   |
| 6. Grunwaldzka Dz. 1745/23, 1745/24  | budynek z 2 lokalami:                               | 1.278,7 m <sup>2</sup><br>+<br>200,00 m <sup>2</sup>   | 31.12.2002<br>1.103.927,00                     | 914.369,04<br>886.770,86<br>859.172,68                                   | 1 lokal z gruntem wydzierzawiono<br>1 lokal wykorzystywany przez UM, jako magazyn obrony cywilnej  |
| 7. Psarskie Dz. 526                  | budynek gospodarczy                                 | 45,5 m <sup>2</sup>  | brak   | brak<br>brak<br>brak   | Wydzierzawiono nieruchomości zabudowaną (sadownictwo)  |
| 8. Pl.20 Października Dz. 861        | 2 budynki:<br>-administracyjny<br>- mag.-garażowy   | 1.474,33 m <sup>2</sup><br>89,82 m <sup>2</sup>  | 1.329.263,09<br>56.094,56                      | 385.752,47<br>352.520,89<br>319.184,37                                   | Wykorzystywane bez tytułu prawnego przez UM (siedziba UM)  |
| 9. Mickiewicza dz. 1424, 1425        | - budynek z 2 lokalami                              | 642,68 m <sup>2</sup><br>93,72 m <sup>2</sup>  | 327.252,61                                     | 227.047,18<br>218.865,89<br>210.684,54                                   | Wykorzystywane bez tytułu prawnego jako siedziba: USC oraz Straży Miejskiej  |
| 10. Kilińskiego Dz. 1327/5           | - budynek magazynowy                                | - 48 m <sup>2</sup>  | brak   | brak<br>brak<br>brak   | Wykorzystywany bezumownie przez Gminną Bibliotekę Publiczną  |
| 11. Mickiewicza Dz. 1395             | Wieża wodociągowa                                   | - 248,91 m <sup>2</sup>  | 122.290,16                                     | brak<br>414,91<br>0  | Nabyta 18.05.2006 r. - pustostan (odpłatnie udostępniona pod montaż urządzeń antenowych)   |
| 12. Nadbrzeżna Dz. 842, 843/3, 843/5 | - budynek po szalecie miejskim<br>- garaż           | brak<br>- 29,86 m <sup>2</sup>   | 34.722,56                                      | 0<br>0<br>0  | Wylączony z eksploatacji w 2002 Sprzedaż 30.07.07 r.   |
| 13. 1 Maja Dz. 1750/27               | - budynek po szalecie miejskim                      | - 53,2 m <sup>2</sup>  | brak   | brak<br>brak<br>brak   | Wylączony z eksploatacji w 2002 Sprzedaż 03.10.07 r.   |
| 14. Grunwaldzka Dz. 1789/63          | targowisko:<br>- budynek adm.<br>- budynek szaletu  | - 25 m <sup>2</sup><br>- 41,5 m <sup>2</sup>   | 1.639.735,00<br>(łącznie z gruntem, budowlami) | brak<br>brak<br>brak   | Do 28.12.06r. w administr. PGKiM. 28.12.06 r.: przyjęcie na stan i wyksięgowanie (aport do PGKiM)  |
| 15. Zamenhofs Dz. 1909               | budynek z 2 lokalami użytkowymi                     | - 364,94 m <sup>2</sup>  | brak   | brak<br>brak<br>brak   | Oddano w bezpłatne użytkowanie 2 stowarzyszeniom (na dział. statutową).  |
| 16. Dutkiewicza Dz. 1072/1           | budynek - dział. schroniska dla kobiet              | brak   | brak   | brak<br>brak<br>brak   | Prowadzenie schroniska powierzono Fundacji   |
| 17. Parkowa dz. 28/402               | 2 budynki gospodarcze w Parku Miejskim              | brak   | brak   | brak<br>brak<br>brak   | Utrzymanie zieleni w Parku Miejskim powierzono PGKiM   |

|   |   |                       |   |                                     |   |
|---|---|-----------------------|---|-------------------------------------|---|
| 18. Parkowa<br>Dz. 31/2                 | budynek szaletu<br>w Parku<br>Miejskim                        | - 60,7 m <sup>2</sup> | 24.917,52   | 14.928,91<br>14.305,97<br>13.683,03 | Jak wyżej   |
| 19. Malczewskie-<br>go Dz. 67           | 2 budynki:<br>-kaplica<br>-mag.-garażowy                      | brak<br>brak          | brak  | brak<br>brak<br>brak                | Powierzono administrowanie<br>cmentarzem sobie fizycznej  |
| 20. Nochowo<br>Dz. 491/7                | 1 budynek nocleg<br>1 budynek<br>gospodarczy                  | brak                  | brak  | brak<br>brak<br>brak                | Prowadzenie noclegowni<br>powierzono Fundacji   |
| 21. Pysząca<br>Dz. 279/4                | 1 lokal (punkt<br>biblioteczny)                               | - 64,02               | 75.449,00   | 44.851,75<br>42.965,52<br>41.079,29 | Wykorzystywany bezumownie<br>przez Gminna Bibliotekę Publiczną<br>Wspólnota   |
| 22. Dąbrowa<br>Dz. 22/1                 | budynek admini-<br>stracyjny wysy-<br>piska odpadów<br>kom.   | - 90,30               | 141.100,00<br>31.12.2007:<br>- 141.100,00<br>+ 82.767,00<br>- 82.767,00 | 141.100<br>141.100<br>brak          | Powierzono administrowanie<br>wysypiskiem PGKiM a od 28.12.07<br>wniesiono aportem do PGKiM   |
| 23. Gaj dz. 133/4                       | budynek<br>schroniska dla<br>zwierząt                         | brak                  | 24.135,00   | 23.933,88<br>23.330,50<br>22.727,12 | Powierzono prowadzenie schroniska<br>jednostec zewnątrznej  |
| 24. Psarskie<br>dz. 536, 537            | budynek<br>gospodarczy  | 43,75 m <sup>2</sup>  | brak  | brak<br>brak<br>brak                | Pustostan od 20.12.1999r., tj. od<br>dnia nabycia   |
| <b>Oddane solectwom w zwykły zarząd</b> |   |                       |   |                                     |   |
| 25. Binkowo<br>Dz. 38                   | budynek   | 185,00                | 48.170,89   | 19.852,57<br>18.648,30<br>17.444,03 |   |
| 26. Olsza<br>Dz. 53/4                   | lokal   | 74,4                  | 14.182,39   | 5.490,42<br>5.135,86<br>4.781,30    | Wspólnota)  |
| 27. Pelczyn<br>Dz. 140                  | budynek   | 119,32                | 70.515,81   | 59.938,42<br>58.175,52<br>56.412,62 |   |
| 28. Kaleje<br>Dz. 147                   | lokal   | 135,00                | brak  | brak<br>brak<br>brak                | udział gminy w własności<br>nieruchomości zabudowanej<br>budynkiem  |
| 29. Góra<br>Dz. 183                     | budynek   | 119,32                | 50.613,06   | 41.755,77<br>40.490,44<br>39.225,11 |   |
| 30. Błociszewo<br>Dz. 112               | budynek   | 296,99                | 21.000,00   | 21.000,00<br>21.000,00<br>21.000,00 | Jednocześnie gmina:<br>-od 1997 r. wynajmuje TP SA<br>pomieszczenie - 5,80 m <sup>2</sup><br>- od 2003 r. użycza OSP pom. na<br>garaż (brak pow. użyt.)             |
| 31. Wyrzeka<br>Dz. 360/1                | budynek   | 477,96                | brak  | brak<br>brak<br>brak                |   |
| 32. Wyrzeka<br>Dz. 364/3                | budynek   | 192,63                | brak  | brak<br>brak<br>brak                | Jednocześnie gmina:<br>-od 2003 r. użycza OSP pomiesz.<br>garażowe (brak pow. użyt.)<br>- od 10.01.2008 r. gmina wynajęła<br>pomieszczenie o pow. 80 m <sup>2</sup> |
| 33. Pysząca<br>Dz. 220                  | budynek   | 595,00                | brak  | brak<br>brak<br>brak                | Jednocześnie gmina od 2003 r.<br>użycza OSP pomieszczenie na<br>garaże i magazyn (brak pow. użyt.)  |
| 34. Szymanowo<br>Dz. 70/33              | budynek   | 125,56                | brak  | brak<br>brak<br>brak                |   |
| <b>Przekazano do zarządzania ŚTBS</b>   |   |                       |   |                                     |   |
| 35. Okulickiego<br>Dz. 2205/152         | budynek o pow.<br>użyt. 1.110,89 m <sup>2</sup><br>- 4 lokale | 1.038,79              | brak  | brak<br>brak<br>brak                | Wynajęte przez gminę  |
| 36. Piaskowa 9<br>Dz. 1621              | lokal   | brak                  | 83.555,35   | 8.305,75<br>8.305,75<br>8.305,75    |   |
| 37. Stary Rynek 5                       | lokal   | brak                  | 76.555,1  | 0                                   |   |



|   |                           |        |              |  |  |
|---|---------------------------|--------|--------------|--|--|
| Dz. 1098                                  |                           |        |              | 0<br>0                                       |  |
| 38. Sikorskiego 21<br>Dz. 236/4           | 3 lokale                  | brak   | 75.589,95    | 55.779,48<br>55.779,48<br>55.779,48          | Na stanie ewidencyjnym UM 1 budynek  |
| 39. Kościuszki 22<br>Dz. 981/1            | Lokal                     | brak   | brak         | brak<br>brak<br>brak                         |  |
| 40. Pl. 20 Października 3<br>Dz. 862      | Lokal                     | brak   | 125.967,54   | 0<br>0<br>0                                  |  |
| 41. Wielka Rzeźnicka 13<br>Dz. 1594/2     | 2 budynki z 7 lokalami    | brak   | 8.130,86     | 526,57<br>526,57<br>526,57                   | Na stanie ewidencyjnym UM 1 budynek  |
| 42. Grunwaldzka<br>Dz. 1745/21,<br>1745/6 | budynek                   | brak   | 3.101.841,49 | 2.849.676,87<br>2.772.130,83<br>2.694.584,79 | Gmina oddała w nieodpłatne użytkowanie pomieszczenia o pow. 1.400 m Uniwersytetowi |
| 43. Zamenhofa<br>Dz. 1316/2               | budynek                   | brak   | brak         | brak<br>brak<br>brak                         |  |
| 44. Kochanowskiego<br>Dz. 1998/4          | lokal (garaż)             | brak   | 8.585,49     | 4.857,36<br>4.857,36<br>4.857,36             | Dane w kol 5 i 6 dot. wierszy od 44 do 54<br>„Garaze- Kochanowskiego”              |
| 45. Kochanowskie -go<br>Dz. 1998/5        | lokal (garaż)             | brak   |              |  |  |
| 46. Kochanowskie -go<br>Dz. 1998/6        | lokal (garaż)             | brak   |              |  |  |
| 47. Kochanowskie -go<br>Dz. 1998/7        | lokal (garaż)             | brak   |              |  |  |
| 48. Kochanowskie -go<br>Dz. 1998/8        | lokal (garaż)             | brak   |              |  |  |
| 49. Kochanowskie -go<br>Dz. 1998/9        | lokal (garaż)             | brak   |              |  |  |
| 50. Kochanowskie -go<br>Dz. 1998/10       | lokal (garaż)             | brak   |              |  |  |
| 51. Kochanowskie -go<br>Dz. 1998/11       | lokal (garaż)             | brak   |              |  |  |
| 52. Kochanowskie -go<br>Dz. 1998/12       | lokal (garaż)             | brak   |              |  |  |
| 53. Kochanowskie -go<br>Dz. 1998/13       | lokal (garaż)             | brak   |              |  |  |
| 54. Kochanowskie -go<br>Dz. 1998/14       | lokal (garaż)             | brak   |              |  |  |
| 55. Grzymysław<br>Dz. 3/7                 | lokal (stodoła zabytkowa) | 108,20 | 6.691,50     | 2.442,07<br>2.442,07<br>2.442,07             | Na stanie ewidencyjnym UM 1 budynek  |
| 56. Grzymysław<br>Dz. 3/8                 | budynek z 3 lokalami      | brak   | 9.485,00     | 2.632,11<br>2.632,11<br>2.632,11             | Na stanie ewidencyjnym UM 1 budynek  |
| 57. Luciny<br>Dz. 152/1                   | lokal                     | 64,70  | 57.994,00    | 52.194,60<br>50.744,75<br>49.294,90          | Lokal przekazany jednocześnie TBS i sołectwu. Na stanie ewidencyjnym UM 1 budynek  |
| 58. Mechlin<br>Dz. 212                    | lokal                     | 105,89 | brak         | brak<br>brak<br>brak                         | Lokal przekazany jednocześnie TBS i sołectwu                                       |
| 59. Pl. 20 Października 11<br>Dz. 916     | 2 lokale                  | brak   | 193.981,97   | 0<br>0<br>brak                               | Wspólnota  |
| 60. Mickiewicza 93<br>Dz. 2014            | 1 lokal                   | brak   | 146.736,00   | 72.060,00<br>68.391,60<br>64.723,20          | Wspólnota  |
| 61. Ks. P. Wawrzyńska 5<br>Dz. 924        | 2 lokale                  | brak   | brak         | brak   | Zasób powierniczy  |
| 62. Poznańska 9<br>Dz. 430                | 3 lokale                  | brak   | brak         | brak   | Zasób powierniczy  |
| 63. Kościuszki 12                         | 2 lokale                  | brak   | brak         | brak   | Zasób powierniczy  |

|                                 |                      |      |      |      |      |   |
|---------------------------------|----------------------|------|------|------|------|---|
| Dz. 925                         |                      |      |      |      |      | Zasób powierniczy – w 2007 r. zwrot dawnym właścicielom |
| 64. Dąbrowskiego 3 Dz. 935      | Lokal                | brak | brak | brak | brak | Zasób powierniczy                                       |
| 65. Młyńska 3 Dz. 1111          | 2 lokale             | brak | brak | brak | brak | Zasób powierniczy                                       |
| 66. Farna 14 Dz. 449            | 6 lokali             | brak | brak | brak | brak | Zasób powierniczy                                       |
| 67. Ogrodowa 11 Dz. 968         | budynek o 5 lokalach | brak | brak | brak | brak | Zasób powierniczy                                       |
| 68. Poznańska 14. 16 Dz. 478    | 2 budynki            | brak | brak | brak | brak | Zasób powierniczy                                       |
| 69. Wielka Rzeźnicka 2 Dz. 1148 | lokal                | brak | brak | brak | brak | Zasób powierniczy                                       |

brak – oznacza środek trwały nie jest na stanie księgowym  
0 - oznacza środek trwały na stanie księgowym całkowicie umorzony

PZFG w sporządzonym w czasie kontroli NIK zestawieniu wykazał, jako budynki o charakterze użytkowym pozostające w okresie objętym kontrolą na stanie Urzędu, kolejne budynki, które przedstawione zostały w kol. 1-5 poniższej tabeli. W czasie kontroli naczelnik PGN dokonał porównania tych środków trwałych z posiadanymi dokumentami i zajął stanowisko, którego treść przedstawiona została w kol. 6 poniższej tabeli.

| Nazwa środka trwałego według opisu w karciecie środków trwałych | Dowód i data przyjęcia na stan majątku | Wartość netto na dzień:  |                          |                          | Stanowisko naczelnika PGN, po dokonaniu analizy dokumentów                   |
|---|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
|   |  | 01.01.2006               | 01.01.2007               | 01.01.2008               |  |
| 1   | 2                                      | 3                        | 4                        | 5                        | 6  |
| 1. świetlica w Mórce  | PK z 1999 i 2000 PK z 2000 r.          | 175.146,61<br>117.037,09 | 169.995,24<br>113.602,17 | 164.843,87<br>110.167,25 | nakład inwestycyjny gminy na cudzym gruncie                                  |
| 2. Budynek gospodarczy Olsza                                    | PK z 2003 r.                           | 1.182,81                 | 1.103,24                 | 1.023,67                 | Brak dokumentów - wg rozpoznania stanowi on współwłasność w zarządzie Urzędu |
| 3. budynek gospodarczy Pysząca                                  | PK z 2003 r.                           | 1.925,62                 | 1.876,24                 | 1.826,86                 | Brak dokumentów - wg rozpoznania stanowi on współwłasność w zarządzie Urzędu |
| 4. Budynek wolnostojący –Izba Przyrodnicza w Parku Miejskim     | PK z 2000 r.                           | 61.239,52                | 59.538,42                | 57.837,32                | Wykazano w poz. 4 poprzedniej tabeli   |
| 4. Budynek portiernia Sikorskiego dz. 236/4                     | PK z 2004                              | 543,87                   | 529,87                   | 529,87                   | Brak dokumentów - wg rozpoznania przekazany ŚTBS                             |
| Pawilon ul. Grota Roweckiego                                    | PK z 1995 r.                           | 140.073,74               | 140.073,74               | 140.073,74               | W 2003 r. przekazany aportem do ŚTBS (siedziba)                              |
| Kościuszki 22   | PK z 1996 r.                           | 98.000,00                | 98.000,00                | 98.000,00                | Wykazano lp. 39 poprzedniej tabeli   |
| Pysząca 58  | PK z 1995 r.                           | 11.538,38                | 11.538,38                | 11.538,38                | Budynek mieszkalny sprzedany w 2000 r.                                       |
| Wielka Rzeźnicka 13   | PK z 1995 r.                           | 0                        | 0                        | 0                        | Wykazano lp. 41 poprzedniej tabeli   |
| Kochanowskiego 2 pawilon  | PK z 1995 r.                           | 140.073,99               | 140.073,99               | 140.073,99               | Wykazano lp. 43 poprzedniej tabeli   |
| Budynek gospodarczy Popieluszki                                 | PK z 1995 r.                           | 0                        | 0                        | 0                        | Brak możliwości identyfikacji budynku  |
| Budynek gospodarczy do rozbiórki w Śremie, Sikorskiego          | PK z 1995 r.                           | 3.000,04                 | 2.925,04                 | 2.850,04                 | Budynek wyburzony przed 2006 r.  |

0 – oznacza środek trwały na stanie księgowym całkowicie umorzony

Z powyższych tabel wynika m.in., że w okresie objętym kontrolą:

\* w księgach rachunkowych Urzędu nie było zaewidencjonowanych 28 budynków, w tym 5 przekazanych w zwykły zarząd sołectwom i 1 budynku przekazanego ŚTBS,

- \* w księgach zaewidencjonowano 14 budynków, które przed dniem 01.01.2006 r. przekazane zostały w zarządzenie ŚTBS. Wartość księgową netto tych budynków wynosiła: 350.367,92 zł na dzień 31.12.2005 r., 345.249,67 zł na dzień 31.12.2006 r., 340.131,42 zł na dzień 31.12.2007 r. Wartość początkowa 8, spośród 14 budynków, nie była amortyzowana (wartość netto 226.113,32 zł),
- \* na stanie środków trwałych Urzędu zaewidencjonowano: budynek gospodarczy, który wyburzony został przed 2006 r., pawilon przekazany w 2003 r. aportem do ŚTBS, budynek sprzedany w 2000 r. Wartość netto tych budynków wynosiła: 154.612,16 zł na dzień 31.12.2005 r., 154.537,16 zł na dzień 31.12.2006 r., 154.462,16 zł na dzień 31.12.2007 r.,
- \* 2 budynki przyjęte zostały na stan środków trwałych Urzędu dopiero w dniu wnoszenia ich aportem do spółek komunalnych i w tym samym dniu wyksięgowane zostały ze stanu środków trwałych,

Ponadto, Urząd prowadził 3 kartoteki dla budynków zlokalizowanych przy Placu 20 Października 1, które opisane były w sposób następujący: „Ratusz” o wartości początkowej 1.329.263,09 zł zaksięgowany dowodem PK z dnia 25.06.1993 r., „Plac 20 Października 1” o wartości początkowej 56.094,55 zł zaksięgowany dowodem PK z dnia 18.12.1995 r. oraz „Garaż”. Kartoteki te przechowywane były w części segregatora pod zakładką budynki o charakterze użytkowym. Przy Placu 20 Października 1 były 2 budynki o charakterze użytkowym, tj. Ratusz i budynek gospodarczy. W wartościach budynków gminnych wykazywanych w informacjach o stanie mienia komunalnego na 30 czerwca 2006 i 2007 r. nie ujmowano wartości budynku przyjętego na stan księgowy dowodem PK z dnia 18.12.1995 r.

[Dowód: akta kontroli, str. 107-172, 203-207]

Skarbnik Gminy Magdalena Sobolewska w wyjaśnieniu podała, że *przyczyną nie zaksięgowania na stan środków lub nie wyksięgowania z tego stanu budynków było nie otrzymanie stosownej informacji od PGN. Wskazane budynki nie były amortyzowane z powodu nie sprawdzenia ustnej informacji otrzymanej od pracownika, który poprzednio prowadził kartoteki środków trwałych, a który twierdził, że tych budynków nie należy amortyzować. Pracownik, który przejął te obowiązki nie naliczał amortyzacji, zgodnie z powyższymi ustnymi wyjaśnieniami. Z treści zapisanej w drugiej kartotece pn. „Plac 20 Października 1” jasno nie wynika, że dotyczy ona budynku Ratusza. Prawdopodobnie dotyczy budynku mieszkalnego położonego na tej samej działce. W związku z powyższym do bilansu przyjęto obie wartości, natomiast do opisu mienia tylko z kartoteki pn. „Ratusz”.*

Naczelnik PGN Donat Tomczak w wyjaśnieniu podał: *każdorazowo informacje o zawartych umowach dot. obrotu nieruchomościami (m.in. sprzedaż, nabycie, aport, zbywanie lokali), co do zasady były przekazywane do PZFG, oczekując, iż zostaną one wykorzystane w każdym z zakresów obsługiwanych przez ten Pion, w tym także w zakresie ewidencji środków trwałych. Podkreślenia wymaga fakt, że proces nabywania mienia w drodze komunalizacji nie zawierał elementu księgowego przekazania majątku.*

[Dowód: akta kontroli, str. 176-177, 185]

Z informacji Zbigniewa Kapturka Prezesa Zarządu ŚTBS wynika, że:

- \* w ramach umów zawartych z gminą w zarządzaniu ŚTBS w okresie objętym kontrolą były 74 lokale użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej 2.768,34 m<sup>2</sup>, oraz stodoła zabytkowa o nieznanej powierzchni użytkowej.
- \* spośród lokali wykazanych w tabeli A niniejszego protokołu:
  - pełna zgodność, co do liczby i własności lokali, pomiędzy danymi Urzędu a danymi ŚTBS wystąpiła w odniesieniu do lokali wykazanych w tabeli A pod poz. 35, 37, 39, 42, 55-56, 59, 61, 63-66, 69, w pozostałych przypadkach ŚTBS wykazał lokale w liczbie wyższej lub niższej niż dane Urzędu. Np. ŚTBS w odniesieniu do zasobu wykazanego w tabeli A pod poz. 44-45 podał 3 garaże i 5 boksów, poz. 60 – 1 lokal i 1 pomieszczenie gospodarcze, poz. 62 – 1 pomieszczenie gospodarcze.
  - lokale wykazane w tabeli A w poz. 57 i 58 nie zostały wyszczególnione przez ŚTBS, jako lokale którymi zarządza. Natomiast ŚTBS podał, że w jego zarządzie jest pomieszczenie gospodarcze w budynku przy ul. Wawrzyniaka 7, stanowiącym zasób powierniczy oraz 2 garaże w budynku przy ul. Zachodniej 32 (wspólnota).
- \* na stanie środków trwałych ŚTBS zaewidencjonowane były do dnia 31.12.2006 r. lokale podane w tabeli A w poz. 36-39, 43-56, natomiast budynki w których zlokalizowane były budynki wykazane w: poz. 59 – wyksięgowano ze stanu z dniem 30.06.2005 r., poz. 60 – wyksięgowano w dniu 28.02.2003 r., poz. 40 – wyksięgowano w dniu 31.12.1999 r., a w pozostałych przypadkach – nie były zaewidencjonowane na stanie środków trwałych.

Jednocześnie Prezes Zarządu ŚTBS w informacji podał, że środki trwałe, którymi zarządzał ŚTBS na podstawie umowy zawartej z gminą w dniu 21.12.2006 r. zostały wyksięgowane dokumentem PK z dnia 31.01.2007 r. (łączna wartość początkowa: 3.449.850,10 zł, łączna kwota umorzenia 2.673.550,35 zł). Po sporządzeniu ww. dokumentu główny księgowy spółki próbował telefonicznie ustalić rozwiązanie z przedstawicielami gminy z Wydziału Finansowego (dotyczy ewidencji księgowej zasobu gminnego) i wówczas

ustalono (nie wskazując imiennie osoby), że sytuację rozwiążą przy okazji przekazania materiałów do opisu mienia komunalnego.

[Dowód: akta kontroli, str. 187-202]

Skarbnik M. Sobolewska w wyjaśnieniu w sprawie przyczyn nie podjęcia działań celem zaksięgowania z dniem 01.01.2007 r. na konto środków trwałych Urzędu tego komunalnego mienia, które wyksięgowane zostało przez ŚTBS podała: „*zapisy w księgach rachunkowych Urzędu dokonywane są na podstawie dokumentów, a nie ustnych informacji, których nie można ani potwierdzić, ani zweryfikować. Nie można nawet ustalić, czy taka ustana informacja została faktycznie przekazana. W związku z brakiem dokumentu określającego zasób mieszkaniowy (dokument taki musiałby zostać najpierw merytorycznie zaakceptowany przez pion nadzorujący tę działalność), który miałby zostać przyjęty na stan w Urzędzie, nie dokonano takich zapisów*”.

[Dowód: akta kontroli, str. 174]

**2.3.** „Planem inwentaryzacji składników majątkowych w Urzędzie i jednostkach podległych” podpisanym w dniu 22.11.2005 r. przez zastępcę Burmistrza postanowiono przeprowadzić inwentaryzację środków trwałych w sposób następujący:

- \* środki trwałe, maszyny i urządzenia wchodzące w skład środków trwałych w budowie objęte zostaną inwentaryzacją drogą spisu z natury na dzień 30 listopada 2005 r. przeprowadzoną w okresie od 1 do 20 grudnia 2005 r. przez zespoły spisowe,
- \* własne składniki aktywów powierzone innym jednostkom do użytkowania – drogą otrzymania od tych jednostek potwierdzeń prawidłowego wykazania w księgach rachunkowych stanu tych aktywów oraz wyjaśnienia i rozliczenia ewentualnych różnic do dnia 15.01.2006 r. według stanu na dzień 30.11.2005 r.,
- \* inwentaryzację środków trwałych do których dostęp jest utrudniony, gruntów, należności spornych i wątpliwych oraz pozostałych aktywów i pasywów – drogą porównania ksiąg rachunkowych z księgami analitycznymi prowadzonymi przez osoby odpowiedzialne merytorycznie i weryfikacji realnej wartości tych składników według stanu na dzień 31.12.2005 r. w okresie do 15.01.2006 r.

W toku inwentaryzacji przeprowadzanej w 2005 r. środki trwałe spisane zostały na 7 arkuszach spisu z natury, które wycenione zostały na kwotę łączna 3.513.663.06 zł. Budynki wykazane zostały na 1 spośród 7 ww. arkuszy spisu z natury, tj. oznaczonym numerem 16. Na tym arkuszu spisu z natury sporządzonym w dniu 02.12.2005 r. wpisano 3 budynki tj. budynek Ratusza i garaż zlokalizowane przy Placu 20 Października (1.329.263,08 +

17.894,20) oraz budynek przy ul. Mickiewicza 10 (327.252,61) a także inne środki trwałe (np. samochód, kopiarka, gablota), które wycenione zostały na łączną kwotę 1.876.265,84 zł.

W dokumencie pn. „Protokół z inwentaryzacji przeprowadzanej drogą weryfikacji sald – jednostka: Urząd Miejski” na dzień 31.12.2005 r. sporządzonym przez pracowników księgowości w odniesieniu do środków trwałych (konto 011) wykazano natomiast, iż wartość środków trwałych objętych spisem z natury wynosiła przed weryfikacją i po weryfikacji kwotę 3.677.628,68 zł.

Wśród dokumentów z inwentaryzacji przeprowadzonej na koniec 2005 r. nie było dowodu świadczącego o porównaniu ilości i wartości środków trwałych spisanych w drodze spisu z natury z ich stanem i wartością wprowadzoną do ksiąg rachunkowych Urzędu, a także dowodu świadczącego o wyjaśnieniu różnicy wartości środków trwałych pomiędzy wycenionym spisem z natury (3.513.633,06 zł) a ich wartością wykazaną w ww. protokole (3.677.628,68 zł).

Wg Planów inwentaryzacji składników majątkowych w Urzędzie i w jednostkach podległych na 2006 i 2007 r. podpisanych przez Burmistrza A. Lewandowskiego inwentaryzacją na dzień 31 grudnia należało objąć następujące składniki majątkowe: [1] druki ścisłego zarachowania (w drodze spisu z natury), [2] materiały, [3] należności, zobowiązania, pożyczki, środki pieniężne i pozostałe aktywa i pasywa - inwentaryzację przeprowadza Skarbnik Gminy według zasad określonych w wewnętrznym zarządzeniu.

W dokumentach pn. Protokół z inwentaryzacji przeprowadzonej na dzień 31.12.2006 r. i 31.12.2007 r. drogą weryfikacji sald przez pracowników PZFG - w odniesieniu do środków trwałych wykazano stan kont: [1] przed weryfikacją i [2] po weryfikacji, m.in. konta: 011-środki trwałe, 071- umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych w wysokościach równych saldom tych kont na koniec roku (różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły).

W ww. protokółach z inwentaryzacji przeprowadzanej drogą weryfikacji sald nie zamieszczono treści na temat w jaki sposób i na podstawie jakich dokumentów ustalono w toku inwentaryzacji kwoty wykazane w ww. protokole jako stan kont po weryfikacji. Dokumenty te nie były podpisywane przez Skarbnika Gminy. Analiza tych dokumentów oraz ewidencji środków trwałych wykazała, że w ww. protokółach jako stan przed weryfikacją wykazano wartość środków trwałych według konta syntetycznego, natomiast jako stan po weryfikacji - wartość tych środków trwałych według kartotek środków trwałych (ewidencja analityczna do konta syntetycznego).

Wśród dokumentów z inwentaryzacji przeprowadzanej w latach 2005-2007 brak było dokumentów świadczących o porównywaniu stanu księgowego środków trwałych z odpowiednimi dokumentami (np. dowody nabycia lub zbycia przechowywane w PGN). Ponadto brak było dokumentów świadczących o występowaniu do jednostek, którym powierzono środki trwałe do użytkowania lub przekazano w zarządzanie (np. do ŚTBS) o nadesłanie informacji o ilości i wartości tego mienia komunalnego z wyjaśnieniem i rozliczeniem ewentualnych różnic (przedmiotowe informacje do Urzędu nie wpłynęły).

Zarządzeniem Burmistrza z dnia 08.03.2000 r. w sprawie instrukcji inwentaryzacyjnej postanowiono: „ IX. Obowiązki Skarbnika Gminy: dokonuje przy współudziale członków komisji inwentaryzacyjnej wyceny spisanych z natury składników majątkowych, ustala wartość spisanych składników majątkowych, ustala różnice inwentaryzacyjne i ujmuje je w księgach rachunkowych, ... dokonuje weryfikacji stanu ewidencyjnego i porównania z dowodami pozostałych aktywów i pasywów nie objętych spisem z natury”. Zarządzeniem Burmistrza z dnia 19.01.2007 r. uchylono ww. zarządzenie i wprowadzono instrukcję w sprawie gospodarki majątkiem trwałym, inwentaryzacji majątku i zasad odpowiedzialności za powierzone mienie. Według zarządzenia Burmistrza z dnia 19.01.2007 r.:

- Skarbnik Gminy zobowiązany został do zaakceptowania rozliczenia spisu z natury w przypadku nie wystąpienia różnic inwentaryzacyjnych,
- rozliczenie inwentaryzacji i wyjaśnienie różnic powierzone zostało Komisji inwentaryzacyjnej, a decyzja w tej sprawie należała do Burmistrza
- wprowadzono obowiązek inwentaryzacji aktywów i pasywów nie objętych spisem z natury w drodze weryfikacji danych z ksiąg z odpowiednimi dokumentami, nie wyznaczając osoby odpowiedzialnej za dokonanie tych czynności.

[Dowód: akta kontroli, str. 41, 209-268]

Według art. 26 ust.1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 ze zm.) jednostki przeprowadzają na ostatni dzień każdego roku obrotowego inwentaryzację środków trwałych drogą spisu ich ilości, wyceny tych ilości, porównania wartości z danymi ksiąg rachunkowych oraz wyjaśnienia i rozliczenia ewentualnych różnic, a w odniesieniu do środków trwałych, do których dostęp jest znacznie utrudniony, jeżeli przeprowadzenie ich spisu z natury lub uzgodnienie z przyczyn uzasadnionych nie było możliwe - drogą porównania danych ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami i weryfikacji realnej wartości tych składników. Stosownie do art. 26 ust. 3 ww. ustawy częstotliwość inwentaryzacji środków trwałych znajdujących się na terenie strzeżonym uważa się za dotrzymaną, jeżeli inwentaryzację przeprowadzono raz w

ciągu 4 lat. Art. 27. ww. ustawy brzmi: przeprowadzenie i wyniki inwentaryzacji należy odpowiednio udokumentować i powiązać z zapisami ksiąg rachunkowych. Ujawnione w toku inwentaryzacji różnice między stanem rzeczywistym a stanem wykazany w księgach rachunkowych należy wyjaśnić i rozliczyć w księgach rachunkowych tego roku obrotowego, na który przypadał termin inwentaryzacji.

Skarbnik Gminy M. Sobolewska w wyjaśnieniu podała, że *nie rozliczyła inwentaryzacji w drodze spisu z natury środków trwałych przeprowadzonej na 31.12.2005 r., gdyż zgodnie z pkt IX Instrukcji inwentaryzacyjnej Skarbnik Gminy nie dokonuje rozliczenia inwentaryzacji. Nie wie dlaczego nie objęto spisem z natury na 31.12.2005 r. wszystkich budynków będących na stanie księgowym Urzędu i nie przeprowadzano na koniec każdego roku inwentaryzacji środków trwałych w drodze porównania ich stanu księgowego z odpowiednimi dokumentami dlatego, że nie zna ustaleń Komisji Inwentaryzacyjnych dokonujących z Pionami merytorycznie odpowiedzialnymi, co do zakresu majątku objętego inwentaryzacją. W związku z inwentaryzacją przeprowadzoną na koniec 2005 r. nie wprowadzano do ksiąg rachunkowych różnic inwentaryzacyjnych, gdyż nie zostały one ustalone.*

[Dowód: akta kontroli, str. 180]

Burmistrz A. Lewandowski w wyjaśnieniu w sprawie, kiedy ostatnio przeprowadzana była inwentaryzacja w drodze spisu z natury gminnego zasobu użytkowego podał m.in., że *gmina nie dokonywała inwentaryzacji całego zasobu użytkowego i w bieżącym roku planuje pełną inwentaryzację całego zasobu, drodze spisu z natury.*

[Dowód: akta kontroli, str. 17]

Burmistrz nie zatrudnił głównego księgowego Urzędu. Obowiązków głównego księgowego Urzędu nie powierzył też żadnemu pracownikowi.

[Dowód akta kontroli, str. 41, 337-340]

Wymóg zatrudnienia pracownika Urzędu na stanowisku głównego księgowego tej jednostki nałożony został art. 45 ust. 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. nr 249, poz. 2104 ze zm.). Skarbnik Gminy sprawowała nadzór nad pracą PZFG.

Burmistrz A. Lewandowski w wyjaśnieniu podał, że *nie została wyznaczona osoba do pełnienia funkcji głównego księgowego Urzędu z powodu braku możliwości dodatkowego nakładania zadań na i tak przeciążonych pracowników Urzędu. Podał też, że nie wiedział o nie przeprowadzeniu inwentaryzacji budynków drogą weryfikacji ksiąg rachunkowych z*



*odpowiednimi dowodami na 31 grudnia: 2006 r. i 2007 r., utwierdzał go w tym dokument pn. Protokół z inwentaryzacji droga weryfikacji sald.*

[Dowód akta kontroli, str. 31]

2.4. W informacjach o stanie mienia komunalnego na dzień 30 czerwca 2006 r. i 2007 r. nie zamieszczano danych w zakresie gminnego zasobu użytkowego oraz użytkowego zasobu powierniczego w ujęciu rzeczowym (m.in. liczba budynków lokali, ich powierzchnia użytkowa), co było zgodne z obowiązującą „Procedurą opisu mienia komunalnego”. W ww. informacjach wykazywano – jako wartość mienia komunalnego – wartość nieruchomości w tym budynków, będących własnością gminy, wykorzystywanych na siedzibę Urzędu i przekazanych w trwałe zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym. Według „Procedury...” wartość mienia komunalnego, w tym nieruchomości (odrębnie gruntów, budynków) należało ustalić na podstawie informacji przekazywanych przez Urząd oraz jednostki oświatowe, kulturalne, sportowe i pomocy społecznej. Do przekazywania przedmiotowej informacji nie był zobowiązany ŚTBS i informacji takich nie przedkładał. Urząd w informacjach o stanie mienia komunalnego wykazywał wartość nieruchomości wykorzystywanych na siedzibę Urzędu (2 budynki administracyjne i 1 garaż), natomiast nie podawał wartości nieruchomości będących m.in. w bezpośrednim zarządzie Urzędu, zarządzanych przez ŚTBS, przekazanych w zwykły zarząd sołectwom, udostępnionych - w drodze umów cywilnych - jednostkom wykonującym zadania własne gminy z wykorzystaniem mienia komunalnego.

Zarządzenie Burmistrza z dnia 19.01.2007 r., o którym mowa w pkt 2.3. niniejszego protokołu nie określało w sposób jednoznaczny, które składniki gminnego zasobu użytkowego powierzone zostały jednostkom organizacyjnym gminy z jednoczesnym ich wskazaniem.

[Dowód; akta kontroli, str. 256-310]

Burmistrz A. Lewandowski w wyjaśnieniu w sprawie przyczyn nie wprowadzenia w Procedurze opisu mienia komunalnego obowiązku przekazywania informacji o zasobie zarządzanym przez ŚTBS podał, że *procedura nie jest przepisem a opisanym przez organizację sposobem postępowania przy załatwianiu określonych spraw. Procedura jest zawsze udoskonalana na skutek zdarzeń zachodzących podczas jej stosowania, do końca III kw. 2008 r. zostanie ona zmodyfikowana.*

[Dowód; akta kontroli, str. 318]

Stan i zmiany użytkowego zasobu nieruchomości przedstawiono w poniższej tabeli

| Lp. | Wyszczególnienie             | Stan na 31 grudnia |   |               |   | Stan na 31 marca |   | Uwagi |
|-----|------------------------------|--------------------|---|---------------|---|------------------|---|-------|
|     |                              | 2006 r.            |   | 2007 r.       |   | 2008 r.          |   |       |
|     |                              | Liczba (szt.)      | Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> ) | Liczba (szt.) | Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> ) | Liczba (szt.)    | Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> ) |       |
| 1   | 2                            | 3                  | 4                                       | 5             | 6                                       | 7                | 8                                       | 9     |
| 1.  | Budynki                      | 77                 | 50.504,22                               | 75            | 50.360,72                               | 75               | 50.360,72                               |       |
|     |                              | 16                 | brak                                    | 15            | brak                                    | 15               | brak                                    |       |
| 2.  | Lokale użytkowe              | 17                 | 12.461,47                               | 17            | 12.461,47                               | 17               | 12.461,47                               |       |
|     |                              | 42                 | brak                                    | 41            | brak                                    | 41               | brak                                    |       |
| 3.  | Garaze                       | 27                 | 937,86                                  | 26            | 908,00                                  | 26               | 908,00                                  |       |
|     |                              | 11                 | brak                                    | 11            | brak                                    | 11               | brak                                    |       |
| 4.  | Inne obiekty i pomieszczenia | 1                  | 108,20                                  | 1             | 108,20                                  | 1                | 108,20                                  |       |

[Dowód: akta kontroli, str.107-125, 319]

## 2.5. Dane dotyczące pustostanów przedstawiono w poniższej tabeli

| Lp.                 | Wyszczególnienie          | Stan na koniec roku (kwartału – dotyczy 2008 r.) |                             |  |                             | Pozostające w roku bez zagospodarowania, przez co najmniej 2 miesiące |                              |  |                                  | Uwagi |
|---------------------|---------------------------|--|-----------------------------|--|-----------------------------|---|------------------------------|--|----------------------------------|-------|
|                     |                           | ogółem   |                             | z tego w dobrym stanie techniczn. <sup>s</sup> |                             | liczba (szt.)   | pow. użyt. (m <sup>2</sup> ) | poniesione koszty utrzymania (tys. zł) | utracone dochody gminy (tys. zł) |       |
|                     |                           | liczba (szt.)                                    | pow. użyt.(m <sup>2</sup> ) | liczba (szt.)                                  | pow. użyt.(m <sup>2</sup> ) |   |                              |  |                                  |       |
| 1                   | 2                         | 3  | 4                           | 5  | 6                           | 7   | 8                            | 9                                      | 10                               | 11    |
| <b>I. 2006 r.</b>   |                           |  |                             |  |                             |   |                              |  |                                  |       |
| 1.                  | Budynki                   | 3  | 345,86                      | 1  | 43,75                       | 4   | brak                         | 0                                      | 0                                |       |
|                     |                           | 4  | brak                        |  |                             |   |                              |  |                                  |       |
| 2.                  | Lokale użytkowe           | 0  | 0                           | 0  | 0                           | 0   | 0                            | 0                                      | 0                                |       |
| 3.                  | Garaze                    | 3  | 101,86                      | 3  | 101,86                      | 3   | 101,86                       | 0                                      | 1,5 <sup>ss</sup>                |       |
| 4.                  | Inne obiekty i pom. użyt. | 0  | 0                           | 0  | 0                           | 0   | 0                            | 0                                      | 0                                |       |
| <b>II. 2007 r.</b>  |                           |  |                             |  |                             |   |                              |  |                                  |       |
| 1.                  | Budynki                   | 2  | 292,66                      | 1  | 43,75                       | 2   | 292,66                       | 0                                      | 0                                |       |
| 2.                  | Lokale użytkowe           | 0  | 0                           | 0  | 0                           | 0   | 0                            | 0                                      | 0                                |       |
| 3.                  | Garaze                    | 3  | 86,00                       | 3  | 86,00                       | 2   | 72,00                        | 0                                      | 1,5 <sup>ss</sup>                |       |
| 4.                  | Inne obiekty i pom. użyt. | 0  | 0                           | 0  | 0                           | 0   | 0                            | 0                                      | 0                                |       |
| <b>III. 2008 r.</b> |                           |  |                             |  |                             |   |                              |  |                                  |       |
| 1.                  | Budynki                   | 2  | 292,66                      | 1  | 43,75                       | 2   | 292,66                       | 0                                      | 0                                |       |
| 2.                  | Lokale użytkowe           | 0  | 0                           | 0  | 0                           | 0   | 0                            | 0                                      | 0                                |       |
| 3.                  | Garaze                    | 3  | 86                          | 3  | 86                          | 3   | 86                           | 0                                      | 1,7 <sup>ss</sup>                |       |
| 4.                  | Inne obiekty i pom. użyt. | 0  | 0                           | 0  | 0                           | 0   | 0                            | 0                                      | 0                                |       |

<sup>s</sup> – nadającym się do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem

<sup>ss</sup> –dotyczy 2 garaży o powierzchni 72 m<sup>2</sup> wykorzystywanych bezumownie przez najemcę R.S.

W ww. tabeli wykazano, jako pustostan, 2 garaże o łącznej powierzchni użytkowej 72,00 m<sup>2</sup>, które nie zostały zwrócone gminie przez najemcę R.S. Z dniem 28.04.2005 r. rozwiązana została umowa najmu z R.S. o czym będzie mowa w pkt 7 niniejszego protokołu. Pustostanami w okresie objętym kontrolą były następujące budynki i garaże:

\* budynek po szalecie miejskim (brak danych o powierzchni użytkowej) wraz z budynkiem garażu (29,86 m<sup>2</sup>) - pustostan od kwietnia 2002 r., sprzedaż w drodze przetargu nieograniczonego w dniu 30.07.2007 r.,

\* budynek po szalecie miejskim (53,2 m<sup>2</sup>), wyłączonym z eksploatacji w kwietniu 2002 r., sprzedaż w drodze przetargu nieograniczonego w dniu 03.10.2007 r.,

- \* garaż (14 m<sup>2</sup>) niezagospodarowany od dnia 26.12.2007 r. – zarządzeniem Burmistrza z dnia 25.02.2008 r. przeznaczony do sprzedaży w drodze przetargu ustnego, do dnia 31.03.2008 r. pozostawał na stanie majątku gminy,
- \* budynek gospodarczy (43,75 m<sup>2</sup>), niezagospodarowany od dnia nabycia, tj. 20.12.1999 r. – zarządzeniem Burmistrza z dnia 14.02. 2008 r. nieruchomość przeznaczona została do sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego ustnego.
- \* budynek wieży wodociągowej przyjęty do zasobu od spółki gminnej w maju 2006 r., który nie został zagospodarowany. Według ekspertyzy sporządzonej lutym 2004 r. wieża do poziomu 25 m jest w dość dobrym stanie, natomiast powyżej stan wieży jest zły i może wystąpić awaria budowlana.

[Dowód akta kontroli, str. 321-336]

Burmistrz A. Lewandowski w wyjaśnieniu podał m.in. *budynki po szaletach miejskich wraz z pomieszczeniem magazynowo-garażowym były w złym stanie technicznym nie czyniono nakładów celem przystosowania ich do wynajmu, z uwagi na komercyjny charakter nieruchomości zabudowanych od 2004 r. trwały dyskusje na temat przeznaczenia ich do sprzedaży, co sfinalizowano w 2007 r. Nieruchomość zabudowana budynkiem gospodarczym nabyta w 1999 r. przeznaczona była pod zielen publiczną. Z uwagi na zły stan techniczny budynku i brak dojazdu nie był on zagospodarowany. W 2007 r. podjęto prace nad projektem nowego planu miejscowego, który przewiduje funkcję działalności gospodarczej dla tej nieruchomości. W związku z tym podjęta została decyzja o jej sprzedaży. Zagospodarowanie wieży wodociągowej wymaga wcześniejszych znaczących prac remontowych pozwalających uchronić obiekt przed awarią budowlana. Prace takie w oparciu o opracowany projekt budowlany mają być przeprowadzone jeszcze w tym roku, a po ich zakończeniu gmina przystąpi do procesu poszukiwania alternatywnych form wykorzystania obiektu.*

[Dowód: akta kontroli, str. 315-316]

### **3. Forma sprawowania zarządu nad komunalnym zasobem użytkowym. Zmiany i przekształcenia dokonane w tym zakresie.**

**3.1.** Zasobem użytkowym: będącym własnością gminy, wspólnot, w których gmina jest współwłaścicielem mienia, mieniem, w którym gmina posiada udziały a także zasobem powierniczym gospodarował Urząd oraz ŚTBS.

Z treści umów zawartych z ŚTBS wynika, że zarządzał on gminnym zasobem mieszkaniowym oraz lokalami użytkowymi będącymi własnością gminy, wspólnot, oraz stanowiącymi zasób powierniczy.

Urząd gospodarował zasobem użytkowym poprzez:

- przekazywanie w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym,
- przekazanie w zwykły zarząd sołectwom gminy,
- przekazanie w użytkowanie (nieodpłatne) m.in. 2 stowarzyszeniom (2 lokale - 364,94 m),
- udostępnienie lub przekazanie w administrowane osobom trzecim, którym powierzono umowami prowadzenie działalności z zakresu zadań własnych gminy z wykorzystaniem mienia komunalnego (m.in. zielen miejska, targowisko, cmentarz, schroniska),
- w bezpośrednim zarządzie sprawowanym przez Urząd, co dotyczyło mienia wykorzystywanego na siedziby gminnych jednostek organizacyjnych (bezumownie), pustostanów a także mienia sprzedawanego i wnoszonego aportem do komunalnych podmiotów prawa handlowego, udostępnianego osobom trzecim za odpłatnością, używanego lub przekazywanego w użytkowanie osobom trzecim.

Stan ten przedstawia poniższa tabela.

| Wyszczególnienie  | Stan na 01.01.2006 r.   |                                  | Stan na 01.01.2007 r.   |                                  | Stan na 01.01.2008 r.   |                                  |
|---|-------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
|   | Liczba                  | Powierzchnia<br>m <sup>2</sup>   | Liczba                  | Powierzchnia<br>m <sup>2</sup>   | liczb<br>a              | Powierzchnia<br>m <sup>2</sup>   |
| I. Zarządzane przez Urząd, z wyłączeniem mienia przekazanego w zarząd sołectwom |                         |                                  |                         |                                  |                         |                                  |
| 1. Budynki  | 24<br>+ 12              | 5.112,78<br>+ brak               | 23<br>+ 12              | 5.295,19<br>+ brak               | 15<br>+ 11              | 4.888,34<br>+ brak               |
| 2. Lokale   | 9                       | 11.042,69                        | 9                       | 11.042,69                        | 7                       | 2.644,06                         |
| 3. Garaże   | 27                      | 937,86                           | 27                      | 937,86                           | 26                      | 908,00                           |
| II. Przekazane w zwykły zarząd sołectwom  |                         |                                  |                         |                                  |                         |                                  |
| 1. Budynki  | 8 <sup>x1</sup>         | 2.111,78 <sup>x1</sup>           | 8                       | 2.111,78 <sup>x1</sup>           | 8 <sup>x1</sup>         | 2.111,78 <sup>x1</sup>           |
| 2. Lokale   | 2                       | 209,40                           | 2                       | 209,40                           | 2                       | 209,40                           |
| III. Przekazane w zarządzanie ŚTBS  |                         |                                  |                         |                                  |                         |                                  |
| 1. Budynki  | 4                       | brak                             | 4                       | brak                             | 4                       | brak                             |
| 2. Lokale   | 6 <sup>x2</sup><br>+ 42 | 1.209,38 <sup>x2</sup><br>+ brak | 6 <sup>x2</sup><br>+ 42 | 1.209,38 <sup>x2</sup><br>+ brak | 6 <sup>x2</sup><br>+ 41 | 1.209,38 <sup>x2</sup><br>+ brak |
| 3. Garaże   | 11                      | brak                             | 11                      | brak                             | 11                      | brak                             |
| 4. Inne (zabytkowa stodoła)   | 1                       | 108,20                           | 1                       | 108,20                           | 1                       | 108,20                           |
| IV. Przekazane w trwały zarząd  |                         |                                  |                         |                                  |                         |                                  |
| 1. Budynki  | 45                      | 42.919,53                        | 46                      | 43.097,25                        | 52                      | 43.360,60                        |
| 2. Lokale   | 0                       | 0                                | 0                       | 0                                | 2                       | 8.398,63                         |

<sup>x1</sup> – w 3 budynkach przekazanych w zwykły zarząd 3 sołectwom, jednocześnie gmina: użyczyła nieodpłatnie OSP po 1 pomieszczeniu w każdym z nich z przeznaczeniem na garaże i magazyn oraz wynajmuje: od 03.01.2008 r. 1 pomieszczenie o powierzchni 80 m<sup>2</sup> osobie fizycznej a od 1997 r. 1 pomieszczenie o powierzchni 5,80 m<sup>2</sup> TP SA.

<sup>x2</sup> – 2 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 170,59 znajdujące się w 2 budynkach przekazanych w zarządzanie ŚTBS, gmina jednocześnie przekazała sołectwu w: Mechlinie (1 lokal) oraz Lucinach (1 lokal)

[Dowód: akta kontroli, str. 107-125]

W okresie objętym kontrolą nie wystąpiła zmiana zasad, sposobu i formy organizacyjnej zarządzania użytkowym zasobem komunalnym. Natomiast z dniem 01.01.2007 r. wprowadzono zmianę w zakresie realizowania dochodów gminnego zasobu mieszkaniowego i zasobu użytkowego zarządzanego przez ŚTBS na podstawie umowy zawartej w dniu 12.07.1995 r. i ponoszenia kosztów na utrzymanie tego mienia oraz wzajemnych rozliczeń z tego tytułu. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym spółki ŚTBS obejmowała gmina. Według aktu założycielskiego spółki, przedmiotem jej działalności jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Spółka może również

m.in. sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jej własności oraz przeprowadzać remonty i modernizacje domów mieszkalnych nie będących jej własnością. W dniu 17.01.2007 r. Burmistrz udzielił Z. Kapturkowi Prezesowi Zarządu ŚTBS pełnomocnictwa do:

- \* składania oświadczeń woli w imieniu gminy Śrem; w zakresie zawierania umów najmu i dzierżawy na lokale i grunty wchodzące w skład nieruchomości mieszkaniowego zasobu gminy oraz w zakresie zamówień usług i towarów związanych z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy,
- \* reprezentowania gminy Śrem przed sądami, organami administracyjnymi, organami egzekucyjnymi we wszystkich postępowaniach sądowych, administracyjnych i egzekucyjnych związanych z działalnością w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- \* udzielania dalszych pełnomocnictw w zakresie dotychczas przytoczonym pracownikom, radcom prawnym lub adwokatom.

W treści pełnomocnictwa nie zamieszczono zapisów dotyczących pełnomocnictwa do czynności wykonywanych w związku z zarządzaniem przez ŚTBS zasobem użytkowym.

Według *art. 2 ust. 1 pkt 10 i 4 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)* mieszkaniowy zasób gminy obejmuje lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów, a pod pojęciem lokal należy rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Burmistrz nie wydawał pełnomocnictwa żadnemu pracownikowi ŚTBS do wykonywania w roku 2006 i w latach poprzednich czynności związanych z zarządzaniem całym mieniem, które przekazane zostało umowami w zarządzanie ŚTBS, w tym mieniem użytkowym.

Burmistrz A. Lewandowski w wyjaśnieniu podał, że w *pełnomocnictwie z dnia 17.01.2007 r. znalazł się zapis „zasób mieszkaniowy”, który strony rozumiały jako pełnomocnictwo dotyczące całego zakresu nieruchomości objętego umową o zarządzanie z dnia 21.12.2006 r. Zamysł był taki aby nowe pełnomocnictwo obejmowało dotychczasowy zakres upoważnień udzielonych przez Burmistrza. Uznano za pełnomocnictwo zapis § 11 umowy z dnia 12.07.2005 r. Ponadto podał, że zmiany zasad rozliczania się za zarządzanie nieruchomościami przez ŚTBS na podstawie umowy z dnia 21.12.2006 r. nie pociągnęły za*

sobą zmian kadrowych w Urzędzie ani nie zmieniły struktury kosztów ponoszonych na utrzymanie gminnego majątku, z wyjątkiem kwoty podatku VAT naliczanego od kosztów koniecznych i użytecznych ponoszonych przez spółkę.

Paragraf 11 umowy z dnia 12.07.1995 r. brzmi: „Na podstawie niniejszej umowy zleceniobiorca działać będzie bez dalszych specjalnych upoważnień:

- a. jako wynajmujący przy najmie lokali mieszkalnych i użytkowych,
- b. jako „właściciel” w granicach zwykłego zarządu we wspólnotach mieszkaniowych,
- c. do czasu zawarcia odrębnych umów jako zarządca we wspólnotach mieszkaniowych.

Działanie zleceniobiorcy we wspólnotach mieszkaniowych w sprawach przekraczających zwykły zarząd wymaga upoważnienia zleceniobiorcy.”

Ww. umowa zawarta została pomiędzy gminą a ŚTBS reprezentowanym przez Rajmunda Pokrzywniaka – Prezesa Zarządu spółki i Jerzego Langnera – głównego księgowego spółki..

[Dowód: akta kontroli, str. 12, 107-125, 341-392]

### 3.2. W okresie objętym kontrolą ŚTBS zarządzał:

- \* 2 nieruchomości zabudowanymi 2 budynkami o charakterze użytkowym o łącznej powierzchni użytkowej 3.786,63 m<sup>2</sup> (w jednym budynku przy ul. Okulickiego działalność prowadzą 4 podmioty a w drugim przy ul. Grunwaldzkiej mieści się Oddział Zamiejscowy Uniwersytetu) na podstawie umów na zarządzanie nieruchomościami zawieranych na okresy roczne tj. z dnia 22.12.2005 r., 31.12.2006 r. i 28.12.2007 r..
- \* gminnym zasobem mieszkaniowym, a także lokalami użytkowymi, garażami i innymi obiektami przekazanymi ŚTBS wymienionymi w załącznikach do umowy, na podstawie umowy o zarządzanie z dnia 12.07.1995 r. wraz z aneksami, a od dnia 1 stycznia 2007 r. - na podstawie umowy o zarządzanie z dnia 21.12.2006 r. W treści załącznika do umowy z dnia 21.12.2006 r. - w odniesieniu do lokali użytkowych - wyszczególniono lokalizację budynków: komunalnych, powierniczych i wspólnot, bez zamieszczenia danych o liczbie i powierzchni lokali użytkowych. Natomiast w treści załącznika do umowy z dnia 12.07.1995 r. wyszczególniono lokalizację budynków bez zamieszczenia danych o lokalach użytkowych i o tym kto jest ich właścicielem.

Zawierając ww. umowy z ŚTBS gmina nie przeprowadziła przetargu na wyłonienie zarządcy tych nieruchomości zabudowanych.

[Dowód: akta kontroli, str. 41, 359-392]

Wymóg wyłonienia podmiotu zarządzającego komunalnym zasobem użytkowym na podstawie przepisów o zamówieniach publicznych wynika z art.23 ust. 2 i art. 25 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Burmistrz A. Lewandowski w wyjaśnieniu podał, że *gmina zrezygnowała z wyłonienia zarządcy komunalnego zasobu mieszkaniowego zasobu użytkowego w drodze przetargu ponieważ organizacyjnie nie była przygotowana do zlecenia tego rodzaju usługi podmiotowi zewnętrznemu.*

[Dowód: akta kontroli, str. 314]

#### **4. Zabezpieczenie interesu prawnego i ekonomicznego gminy w umowach o zarządzanie komunalną substancją użytkową. Realizacja umów o zarządzanie.**

**4.1.** Z treści umowy zawartej w dniu 21.12.2006 r. pomiędzy gminą a ŚTBS wynika, że zarządca gminnych nieruchomości zatrudnił 2 zarządców nieruchomości posiadających licencję zawodową do prowadzenia takiej działalności (z podaniem numeru licencji).

W pozostałych umowach obowiązujących w okresie objęty kontrolą a zawartych z ŚTBS o zarządzanie nieruchomościami (patrz pkt 3 niniejszego protokołu kontroli) nie zamieszczono wpisów w zakresie kto wykonuje umowy zarządzania i czy posiada licencję zawodową do prowadzenia takiej działalności.

[Dowód akta kontroli, str. 359-392]

**4.2.** W umowach zawartych z ŚTBS o zarządzanie nieruchomościami i obowiązujących w okresie kontroli nie zamieszczono wpisów w zakresie przedterminowego rozwiązania umowy i warunków takiego rozwiązania a także możliwości dochodzenia kar umownych oraz ewidencjonowania mienia powierzonego w zarządzanie w ujęciu rzeczowym oraz finansowym. W umowach były wpisy, iż w sprawach nimi nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

Burmistrz A. Lewandowski w wyjaśnieniu podał, że *w umowach o zarządzanie zawartych z ŚTBS nie zawarto postanowień w zakresie warunków przedterminowego rozwiązania umowy i możliwości dochodzenia kar umownych, gdyż uznano, iż w sytuacji gdy zarządcą gminnych nieruchomości jest spółka gminna, doskonale znana gminie i ciesząca się jej zaufaniem to można z takich zapisów zrezygnować. Wieloletnia współpraca, podczas której wypracowano sposób ewidencjonowania majątku była powodem zrezygnowania z wprowadzania do umów postanowień w zakresie ewidencjonowania mienia gminy.*

[Dowód: akta kontroli, str. 359-392, 314]

**4.3.** Zasady zarządzania 2 nieruchomościami zabudowanymi budynkami o charakterze użytkowym i rozliczania się z gminą z tego tytułu nie uległy zmianie w okresie objętym kontrolą. Spółka zarządzała nieruchomościami za wynagrodzeniem wynoszącym 1.224,47 zł miesięcznie plus podatek od towarów i usług przy zastosowaniu stawki 22%. Gmina zobowiązana była do pokrywania pełnych kosztów utrzymania nieruchomości w zakresie nie

objętym umowami najmu (umowy najmu zawierał Burmistrz a dochody z czynszów najemcy wpłacali do Urzędu) na poziomie rzeczywistych kosztów poniesionych przez ŚTBS. Umowami postanowiono, iż zapłata wynagrodzenia za usługę zarządzania nastąpi po przedłożeniu faktury a zapłata za poniesione koszty utrzymania nieruchomości na podstawie refaktury, po przedstawieniu przez ŚTBS wykazu poniesionych kosztów (za okresy miesięczne). Faktycznie wzajemnych rozliczeń dokonywano na podstawie faktur VAT wystawianych co miesiąc przez ŚTBS, którymi obciążano gminę kosztami wynagrodzenia za zarządzanie oraz odrębnie kosztami utrzymania nieruchomości. Wśród pozycji kosztów utrzymania nieruchomości, fakturowano koszty określane jako „obsługa administracyjna, eksploatacja” Ww. faktury, sprawdzone pod względem merytorycznym przez naczelnika PGN, a następnie księgowane w ciężar kosztów usług (§ 4300) i podatku od towarów i usług (§ 4530), zwanego dalej podatkiem VAT.

Gminnym zasobem mieszkaniowym, zasobem powierniczym, obejmującym użytkowy zasób komunalny do 31.12.2006 r. zarządzał ŚTBS pobierając czynsze i opłaty eksploatacyjne wnoszone przez najemców (jako dochód spółki) i pokrywając z tych dochodów koszty prowadzonego zarządu nieruchomościami. Od dnia 01.01.2007 r. obowiązywała umowa zawarta w dniu 21.12.2006 r. pomiędzy Burmistrzem a ŚTBS na zarządzanie ww. zasobu. Ww. umową postanowiono, iż wpływy z czynszów stanowią dochód gminy i są przekazywane co miesiąc na rachunek bankowy gminy. W zakresie wzajemnych zobowiązań finansowych i rozliczeń z tytułu zarządzania zasobem postanowiono, co następuje:

- \* zleceniobiorca wykona umowę nieodpłatnie,
- \* gmina zwróci zleceniobiorcy wydatki konieczne i użyteczne, które poczynił w celu należytego wykonania umowy, związane z kosztami eksploatacji, konserwacji i remontów zasobu,
- \* na poczet wydatków, zleceniobiorca otrzyma zaliczkę miesięczną w kwocie każdorazowo uzgodnionej, płatną do 20 dnia każdego miesiąca z góry,
- \* w terminie do 20 dnia każdego miesiąca zleceniobiorca dokona rozliczenia zaliczki i przedstawi gminie sprawozdanie z poniesionych kosztów wraz z uwierzytelnionymi kopiami dokumentów potwierdzającymi ich poniesienie. Zapis ten zmieniony został aneksem do umowy zawartym w dniu 30.05.2007 r. w sposób następujący: w terminie do 20 każdego miesiąca zleceniobiorca dokona rozliczenia za każdy poprzedni miesiąc zaliczki i przedstawi gminie sprawozdanie z poniesionych wydatków,



\* w przypadku, gdy wydatki przekroczą wysokość zaliczki, zamawiający dokona zwrotu różnicy w terminie 7 dni od daty przedstawienia sprawozdania

W umowie zamieszczono postanowienia, mające na celu zabezpieczenie interesu gminy, o treści: gmina ma prawo w każdym czasie dokonać kontroli wykonania przedmiotu umowy, w szczególności pod względem gospodarności, rzetelności, celowości oraz zgodności dokumentacji ze stanem faktycznym w zakresie wydatkowania środków publicznych. Aneks z dnia 30.05.2007 r. do umowy wprowadzono dodatkowo następująco treść: gmina ma prawo w każdym czasie dokonać kontroli dokumentów potwierdzających poniesienie wydatków w celu należytego wykonania umowy.

Ww. umowa zawarta została na czas od 01.01.2007 r. do dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy o zarządzanie zasobem z podmiotem wyłonionym w postępowaniu przetargowym na podstawie Prawa zamówień publicznych. Pod treścią umowy podpis złożyła Skarbnik Gminy.

Za zarządzanie zasobem przez ŚTBS na podstawie umowy z dnia 21.12.2006 r. gmina poniosła w 2007 r. i w I kwartale 2008 r. koszty w łącznej wysokości 3.332.923,94 zł. Podstawą księgowania ww. kosztów były dowody pn. „rozliczenie zaliczki” sporządzane przez ŚTBS za okresy miesięczne, do których załączano wystawione przez ŚTBS faktury VAT lub rachunki obciążające gminę częścią poniesionych wydatków (wysokość pozostałej części wydatków ŚTBS wykazywana była tylko w „rozliczeniu zaliczki”).

Na podstawie ww. dokumentów ustalono, iż w skład ww. kwoty wchodziły:

- \* „zapłaty zaliczek na wspólnoty” w kwocie 1.707.538,02 zł,
- \* „podatek od nieruchomości” w kwocie 70.565,00 zł,
- \* wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości gminnych fakturowane fakturami VAT w kwocie 1.482.861,61 zł brutto, w tym wydatki konieczne łącznie z podatkiem VAT w kwocie 781.682,16 zł brutto,
- \* wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości fakturowane rachunkami (bez naliczania podatku VAT) w kwocie 71.959,31 zł

Kwoty zaliczek na wspólnoty i podatku od nieruchomości księgowane na podstawie „rozliczenia zaliczek” i kwoty zaewidencjonowane rachunkami odnoszone były w ciężar kosztów usług (§ 4300, natomiast kwoty zafakturowane fakturami VAT – w ciężar kosztów usług (§ 4300) i podatku VAT (§ 4530).

Na łączną kwotę wydatków koniecznych za 2007 r. i I kwartał 2008 r. w wysokości 781.682,16 zł - według „rozliczeń zaliczek” sporządzanych przez ŚTBS - wchodziły:



- „koszty wynagrodzeń administracji” i „koszty administracyjne” ustalane przy zastosowaniu wskaźnika procentowego w wysokości od 60,55% do 64,69%, stanowiącego udział zarządzanej na podstawie umowy powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych w łącznej powierzchni zarządzanego przez ŚTBS zasobu w łącznej kwocie 581.514,56 zł
- „koszty wynagrodzeń eksploatacji” ustalane wskaźnikiem procentowym wynoszącym od 24,72% do 45,36% bez wskazania sposobu ustalania tego wskaźnika w łącznej kwocie 59.208,51 zł
- podatek VAT naliczony przy zastosowaniu stawki 22% od kosztów: wynagrodzeń administracji i eksploatacji oraz kosztów administracyjnych w łącznej kwocie 140.959,09 zł

Na podstawie ww. dokumentów przedkładanych przez ŚTBS, Urząd zaksięgował jako podatek od towarów i usług naliczony od zakupów kwotę 4.860,20 zł.

Ww. dokumenty sprawdzane były pod względem merytorycznym przez naczelnika PGN.

PGN nie posiadał dokumentów świadczących o sposobie ustalenia wynagrodzenia za zarządzanie 2 nieruchomościami przez ŚTBS oraz o tym jakie rodzaje kosztów uznawane będą w ramach „wydatków koniecznych i pożytecznych”.

Naczelnik PGN Donat Tomczak w wyjaśnieniu podał, że potwierdzał wysokość poniesionych wydatków wykazywanych w „rozliczeniach zaliczek”, jako koszty podlegające zwrotowi ŚTBS przyjmując za wiarygodne rozliczenia przedkładane przez ŚTBS. Z ustaleń poczynionych przez ŚTBS oraz PZFG wynika, że fakt naliczanie podatku VAT od kosztów wykazywanych w fakturach jako „koszty konieczne” sugeruje, iż wydatek ten ma charakter wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomościami.

Burmistrz A. Lewandowski w wyjaśnieniu podał, że ustalając wynagrodzenie za zarządzanie 2 nieruchomościami gmina kierowała się danymi z rynku tego rodzaju usług a przyjęta stawka odpowiadała realiom rynkowym, nie wskazując dowodu będącego podstawą ustalenia tego wynagrodzenia. Jako przyczynę nie określenia w sposób jednoznaczny jakie rodzaje kosztów ponoszonych przez ŚTBS i w jaki sposób ustalane podlegają zwrotowi w ramach „wydatków koniecznych i pożytecznych” podał efekt wieloletniej współpracy, podczas której wypraktykowano sposób rozliczeń z ŚTBS oraz zakres koniecznych kosztów, co pozwalało na uproszczenie treści umowy z 21.12.2006 r. Do umowy z 21.12.2007 r. wprowadzono aneks z inicjatywy PGN, gdyż uznano, że (wobec dużej ilości zdarzeń księgowych towarzyszących zarządzaniu gminnym zasobem) i wprowadzeniu możliwości kontroli m.in. zgodności dokumentacji ze stanem faktycznym w zakresie wydatkowania środków publicznych, nie jest zasadnym żądanie przedstawiania uwierzytelnionych kserokopii

dokumentów w cyklach miesięcznych. Ze względu na dużą ilość innych ważnych zadań kontroli takiej dotychczas nie przeprowadzano.

Skarbnik Gminy M. Sobolewska w wyjaśnieniu przyczyn księgowania w ciężar kosztów m.in. kosztów administrowania nieruchomościami powiększonych o podatek od towarów i usług, wobec postanowień umowy, iż wykonywana ona jest nieodpłatnie podała m.in., że w ŚTBS, który jest podatnikiem podatku VAT, powstaje obowiązek podatkowy w zależności od rodzaju realizowanych przedsięwzięć i jest on podmiotem odpowiadającym za prawidłowość rozliczeń z budżetem z tego tytułu. Urząd nie może kwestionować doliczania przez ŚTBS do kosztów własnych dotyczących administrowania nieruchomościami podatku VAT, gdyż nie jest organem do tego uprawnionym (organem właściwym jest naczelnik urzędu skarbowego).

[Dowód: akta kontroli, str. 174, 184, 314, 317, 359-472]

**4.4.** Były Zarząd Miejski w Śremie, w imieniu którego działał zastępca Burmistrza, dniu 26.07.2002 r. przekazał sołectwom w zwykły zarząd budynki i lokale o charakterze użytkowym, które wykazane zostały w tabeli A (pkt 3.1 niniejszego protokołu). W protokołach z przekazania nieruchomości w zwykły zarząd nie określono powierzchni użytkowej budynków i lokali – dane te wykazano w tabeli na podstawie informacji nadesłanych przez sołtysów w czasie kontroli NIK do PGN.

Według ww. protokołów, nieruchomości przekazane zostały w zwykły zarząd w celu realizacji zadań statutowych sołectwa i winny być wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem. Przekazanymi nieruchomościami zarządza sołtys w ramach tak zwanego zarządu zwykłego, którego zakres obejmuje m.in.:

- \* korzystanie z nieruchomości w celu inicjowania działalności kulturalno-oświatowej, sportowo-rekreacyjnej oraz podtrzymywania tradycji lokalnych,
- \* utrzymywanie mienia w stanie niepogorszonym,
- \* załatwianiu bieżących spraw związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy,
- \* prowadzenie działalności z użyciem mienia w zakresie nie wykraczającym poza zadanie o charakterze publicznym,
- \* wynajmowanie przekazanych nieruchomości na potrzeby imprez okolicznościowych.

Postanowiono też, że czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu sołtys może wykonywać tylko za zgodą Zarządu Miejskiego.

[Dowód: akta kontroli, str. 107-125, 473]

**5. Prawidłowość przekazywania nieruchomości o charakterze użytkowym w trwały zarząd.**

**5.1.** Liczbę i powierzchnię budynków i lokali przekazanych gminnym jednostkom samorządowym w trwały zarząd przedstawiono w tabeli zamieszczonej w pkt. 3.1. niniejszego protokołu.

W okresie objętym kontrolą Burmistrz wydał 4 decyzje gminnym jednostkom organizacyjnym, którymi przekazano w trwały zarząd 8 budynków i 2 wyodrębnione lokale użytkowe, a mianowicie:

- \* decyzją wydaną w dniu 06.10.2006 r. przez Burmistrza przekazano w trwały zarząd Szkole Podstawowej nr 1 w Śremie nieruchomość zabudowaną 2 budynkami, w tym 1 budynkiem socjalno-gospodarczym o powierzchni użytkowej 177,72 m<sup>2</sup> wybudowanym i przyjętym na stan majątku gminy dowodem OT z dnia 04.10.2006 r. oraz budynkiem kasy o powierzchni użytkowej 3,99 m<sup>2</sup> użytkowanym dotychczas przez szkołę bez tytułu prawnego. Ww. nieruchomość przekazana została ww. szkole z przeznaczeniem na prowadzenie działalności statutowej.
- \* decyzją wydaną w dniu 23.07.2007 r. przez Burmistrza przekazano w trwały zarząd Gimnazjum nr 1 w Śremie wyodrębniony lokal o powierzchni użytkowej 7.148,19 m<sup>2</sup> wraz przynależnym do jego powierzchni udziałem gruntu, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności statutowej.
- \* decyzją wydaną w dniu 23.07.2007 r. przez Burmistrza przekazano w trwały zarząd Przedszkola nr 7 w Śremie wyodrębniony lokal o powierzchni użytkowej 1.250,44 m<sup>2</sup> wraz przynależnym do jego powierzchni udziałem gruntu, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności statutowej. Do dnia 23.07.2007 r. ww. placówki oświatowe użytkowały bezumownie budynek szkolno-przedszkolny, z którego wyodrębniono 2 lokale użytkowe.
- \* decyzją wydaną w dniu 07.03.2007 r. przez Burmistrza przekazano w trwały zarząd Śremskiemu Ośrodkowi Sportu i Rekreacji nieruchomość zabudowaną 6 budynkami o łącznej powierzchni 263,35 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na prowadzenie działalności statutowej, w szczególności na działalność rekreacyjną. Do dnia 07.03.2007 r. nieruchomość ta użytkowana była przez ww. jednostkę bezumownie.

[Dowód: akta kontroli, str. 477-492]

**5.2.** Nieruchomości zabudowane wykazane w tabeli zamieszczonej w pkt 5.1 niniejszego protokołu, przekazywane były w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym na ich wnioski, z wyjątkiem nieruchomości przekazanej decyzją z dnia 06.10.2006 r. Na gruncie oddanym w zarząd Szkole Podstawowej nr 1 w Śremie, na którym faktycznie posadowiony był budynek kasy o powierzchni użytkowej 3,99 m<sup>2</sup> gmina pobudowała w 2006 r. budynek socjalno-gospodarczy. Decyzją Zarządu Miejskiego z dnia 13.03.1996 r. przekazano ww.

szkole nieruchomość niezabudowaną. Po rozpatrzeniu sprawy wszczętej z urzędu w sprawie uchYLENIA decyzji Zarządu Miejskiego z dnia 13.03.1996 r. i za zgodą Szkoły Podstawowej nr 1 w Śremie, Burmistrz, w dniu 06.10.2006 r. wydał decyzję, którą uchylił decyzję Zarządu Miejskiego z dnia 13.03.1996 r. i przekazał ww. grunt wraz posadowionymi na nim 2 budynkami w trwały zarząd Szkole Podstawowej nr 1 w Śremie.

[Dowód: akta kontroli, str. 489-498]

**5.3.** Nieruchomości wykazane w tabeli zamieszczonej w pkt 5.1 niniejszego protokołu przekazywane były w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym w drodze decyzji (21 decyzji).

W 4 decyzjach wydanych w okresie objętym kontrolą nie zamieszczono wpisów w zakresie sposobu i terminu zagospodarowania nieruchomości oddanych w trwały zarząd. W zakresie wymogu nałożonego art. 45 ust. 2 pkt 4-6 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczącego zawarcia w decyzjach: przeznaczenia nieruchomości i sposobu jej zagospodarowania, celu na jaki nieruchomość została oddana w trwały zarząd, terminu zagospodarowania nieruchomości - w 4 decyzjach zawarto wpis o treści: nieruchomości przekazane zostały z przeznaczeniem na działalność statutową gminnej jednostki organizacyjnej, która zobowiązana jest do zagospodarowania jej na ten cel. W 2 decyzjach wydanych w dniu 23.07.2007 r. nie zamieszczono także wymaganych art. 45 ust 2 pkt 7 ww. ustawy wpisów dotyczących ceny nieruchomości i opłaty z tytułu trwałego zarządu. W uzasadnieniu tych decyzji - w ww. zakresie - wpisano, iż za oddanie nieruchomości w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne, jednak wnioskodawca opłat tych nie wnosi, bowiem na podstawie art. 81 ustawy o systemie oświaty szkoły zwolnione są z takich opłat.

W 2003 r. gmina pobrała nowy obiekt szkolny o powierzchni użytkowej 1.656,23 m<sup>2</sup>, przyjmując go dowodem z dnia 10.09.2003 r. na stan majątku gminy i jednocześnie przekazując dowodem PT Szkole Podstawowej w Dąbrowie. Decyzja o przekazaniu tego obiektu w trwały zarząd ww. jednostce organizacyjnej nie została wydana.

Burmistrz A. Lewandowski w wyjaśnieniu podał, że we wskazanych decyzjach nie podano sposobu i terminu zagospodarowania, gdyż w momencie przekazywania w trwały zarząd były one już zagospodarowane przez te jednostki. W 2 decyzjach nie określono opłat za trwały zarząd, bo jednostki te zwolnione są ustawowo z takich opłat.

Naczelnik PGN Donat Tomczak w wyjaśnieniu podał, wobec faktu, że nowy budynek gimnazjum w Dąbrowie wybudowany został na gruncie oddanym wcześniej w zarząd jednostce organizacyjnej gminy (nie wskazując której) a następnie przekazany został na stan majątku szkoły przyjęto, iż w takiej sytuacji nie ma prawnego wymogu wydania nowej decyzji

*o przekazaniu nieruchomości w trwały zarząd. Istotne jest, aby obecny stan prawny nieruchomości ujawnić w księdze wieczystej oraz dokumentach PODGiK, co zostanie dokonane w najbliższym czasie.*

[Dowód: akta kontroli, str.185, 317, 493-500]

**5.4.** Urząd na swoją siedzibę wykorzystywał następujące nieruchomości:

- \* nieruchomość o powierzchni 1.958 m<sup>2</sup> przy Placu 20 Października dz. 861 zabudowana budynkiem administracyjnym o powierzchni użytkowej 1.474,33 m<sup>2</sup> oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni 89,92 m<sup>2</sup>,
- \* nieruchomość o powierzchni 1.755 m<sup>2</sup> przy ul. Mickiewicza dz. 1424 i 1425 zabudowana budynkiem administracyjnym, w którym zlokalizowana jest siedziba Urzędu Stanu Cywilnego (powierzchnia użytkowa 642,68 m<sup>2</sup>) oraz Straży Miejskiej (powierzchnia użytkowa 93,72 m<sup>2</sup>),
- \* lokal o powierzchni 200 m<sup>2</sup> w budynku zlokalizowanym przy ul Grunwaldzkiej, wykorzystywany jako magazyn obrony cywilnej.

Urząd nie posiadał tytułu prawnego do ww. nieruchomości. Ponadto bez tytułu prawnego z komunalnych lokali użytkowych korzystała Straż Miejska (ww. lokal o powierzchni użytkowej 93,72 m<sup>2</sup>) oraz Gminna Biblioteka Publiczna (2 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 112,02 m<sup>2</sup>).

Burmistrz A. Lewandowski w wyjaśnieniu podał, że *nie uregulowano formy prawnej wykorzystywania nieruchomości na siedzibę Urzędu m.in. z powodu złożonej struktury posiadania (na nieruchomości przy ul. Mickiewicza znajdują się budynki o funkcji administracyjnej i zespół budynków o funkcji mieszkalnej oddanych w zarządzanie ŚTBS a lokali wykorzystywanych przez Bibliotekę Publiczną dlatego, deregulacja stanu prawnego tych nieruchomości jest jednym z wielu zadań oczekujących do realizacji a ze względu na wagę sprawy, nie należy ona do zadań najpilniejszych.)*

[Dowód; akta kontroli, str. 19,107-125]

**5.5.** Do wnoszenia opłat z tytułu trwałego zarządu zobowiązane były 2 gminne jednostki organizacyjne:

- \* Śremski Ośrodek Sportu i Rekreacji, zwany Dalej ŚOSiR, który na podstawie decyzji z dnia: 10.07.2002 r., 07.03.2007 r. zobowiązany był odprowadzić w 2006 r. kwotę 6.168,38 zł, w 2007 r. - 8.343,68 zł, w I kw. 2008 r. – 9.068,78 zł. Opłaty za trwały zarząd ustalone zostały przy zastosowaniu stawki w wysokości 0,3% do wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W uzasadnieniu decyzji podano, że ww. stawkę przyjęto



w wysokości ustalonej dla trwałego zarządu nieruchomościami oddanymi na cele sportowe, turystyczne i rekreacyjne.

Decyzją z dnia 04.12.1996 r. Zarząd Miejski w Śremie przekazał ww. jednostce organizacyjnej nieodpłatnie w zarząd nieruchomość zabudowaną obiektem sportowym położoną w Śremie przy ul. Staszica, z przeznaczeniem na prowadzenie niezarobkowej działalności w zakresie rozwoju kultury fizycznej sportu i rekreacji. W uzasadnieniu decyzji podano, iż obiekt sportowy będzie wykorzystywany na prowadzenie działalności niezarobkowej w formie zajęć sportowo-rekreacyjnych dzieci i młodzieży, prowadzenia nauki pływania dzieci ze szkół podstawowych i przedszkoli oraz szkolenie młodzieży w sporcie kwalifikowanym. Ponadto służyć on będzie organizacji imprez rekreacyjno-sportowych, spartakiad młodzieżowych itp. W decyzji nie podano powierzchni użytkowej obiektu sportowego oraz wartości nieruchomości.

Urząd nie posiadał wyceny wartości ww. nieruchomości, nie zlecał też wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości zabudowanej obiektem sportowym przy ul. Staszica w Śremie.

Ww. jednostka organizacyjna w informacji przesłanej w czasie kontroli NIK do PGN podała powierzchnię użytkową obiektu sportowego przekazanego w zarząd decyzją z dnia 04.12.1996 r., która wynosiła 5.830 m<sup>2</sup> a także zrealizowane wpływy z wynajmu tego obiektu na podstawie umów zawieranych z osobami trzecimi, które wynosiły: 40.172,74 zł w 2006 r., 41.202,23 zł w 2007 r. i 8.940,42 zł w I kwartale 2008 r.

Według art. 83 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stawka z tytułu trwałego zarządu za nieruchomości oddane na cele kulturalne, sportowe, turystyczne wynosi 0,3% ceny nieruchomości.

\* Ośrodek Pomocy Społecznej, który zobowiązany był odprowadzić do dnia 31.03 każdego roku opłatę roczną w wysokości 635,10 zł (decyzja z dnia 22.09.1993 r.).

Opłaty z tytułu trwałego zarządu nie były aktualizowane. W latach 2006-2007 opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu były terminowo regulowane. Do dnia 31.03.2008 r. Ośrodek Pomocy Społecznej wpłacił należną opłatę za 2008 r. natomiast ŚOSiR nie wpłacił należnych opłat za 2008 r. (termin płatności 31.03.2008 r.)

Burmistrz A. Lewandowski w wyjaśnieniu podał: *nieruchomość zabudowaną obiektem sportowym przejęto od przedsiębiorstwa państwowego nieodpłatnie. Miała ona służyć realizacji zadań własnych gminy. ŚOSiR realizował zadania gminy, dlatego też postanowiono przekazać mu nieruchomość nieodpłatnie.*

[Dowód: akta kontroli, str.317, 493-498, 501-509]

5.6. PGN nie posiadał informacji na temat, czy nieruchomości oddane w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym były przez nie wynajmowane lub wdzierżawiane. W czasie kontroli NIK naczelnik PGN wystąpił do gminnych jednostek organizacyjnych o przesłanie informacji o powierzchni budynków lub lokali powierzonych im w trwały zarząd oraz o wynajmie tych pomieszczeń i realizowanych dochodach z tego tytułu. Z nadesłanych informacji wynika, że w okresie objętym kontrolą 9 jednostek organizacyjnych realizowało dochody z wynajmu pomieszczeń, w tym na podstawie umów zawieranych z osobami trzecimi. Zrealizowane dochody z wynajmu i udostępniania pomieszczeń wynosiły 155.070,60 zł w 2006 r., 128.543,68 zł w 2007 r. i 31.840,27 zł w I kwartale 2008 r. Stan ten przedstawia poniższa tabela.

| Jednostka organizacyjna                               | Dochody z wynajmu pomieszczeń na podstawie umów |            |                       |
|---|---|------------|-----------------------|
|   | 2006 r.   | 2007 r.    | I kwartał 2008 r.     |
| 1. Przedszkole Nr 5 w Śremie                          | 2.000,00  | 2.000,00   | 600,00                |
| 2. Szkoła Podstawowa Nr 1 w Śremie                    | 35.393,80                                       | 27.351,30  | 5.398,45              |
| 3. Szkoła Podstawowa Nr 4 w Śremie                    | 4.584,00  | 4.584,00   | 1.528,00              |
| 4. Zespół Szkoły Podstawowej i Gimnazjum w Zbrudzewie | 3.375,00  | 4.905,00   | 1.530,00              |
| 5. Szkoła Podstawowa Nr 6 w Śremie                    | 35.520,00                                       | 23.720,00  | 6.925,00 <sup>x</sup> |
| 6. Gimnazjum Nr 2 w Śremie                            | 0   | 2.880,00   | 0                     |
| 7. Przedszkole Nr 7 w Śremie                          | 800,00  | 0          | 0                     |
| 8. Gimnazjum Nr 1 w Śremie                            | 800,00  | 730,00     | 580,00                |
| 9. Śremski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Śremie        | 72.597,80                                       | 59.293,38  | 13.763,82             |
| Razem:  | 155.070,60                                      | 125.463,68 | 30.325,27             |

<sup>x</sup> –ponadto jednostka uzyskała wpływy za doraźne udostępnianie mienia (bez umowy) w wysokości: 3.080,00 zł w 2007 r. i 1.515,00 zł w I kw. 2008 r.

Decyzjami o przekazaniu nieruchomości w trwały zarząd następującym jednostkom organizacyjnym: Przedszkole Nr 5 i Nr 7, Szkoły Podstawowe Nr 1, 4, 6, Zespół Szkół Podstawowych i Gimnazjum w Zbrudzewie, Gimnazjum Nr 1 i Nr 2, ŚOSiR (dot. nieruchomości przy ul. Poznańskiej) postanowiono, iż wymienione jednostki mogą oddać za zgodą Rady Miejskiej nieruchomość lub jej część w najem, dzierżawę lub użyczenie w drodze umowy zawartej na czas nie dłuższy, niż czas na który został ustanowiony trwały zarząd.

W decyzji wydanej ŚOSiR, którą przekazano w zarząd nieruchomość przy ul. Staszica nie zamieszczono postanowień w zakresie możliwości wynajmu lub wdzierżawiania przekazanych w zarząd nieruchomości. Decyzją przekazującą ŚOSiR w trwały zarząd nieruchomość przy ul. Jeziornej postanowiono, iż oddanie nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę lub użyczenie na okres do 3 lat wymaga uzyskania opinii Burmistrza, a jeżeli umowa zawierana jest na okres dłuższy niż 3 lata – zgody Rady Miejskiej.

Rada Miejska w dniu 30.03.2005 r. a następnie 28.04.2006 r. podjęła uchwałę o utworzeniu rachunków dochodów własnych przez 5 jednostek oświatowych: szkoły podstawowe Nr 1 i 6, gimnazja Nr 1 i 2 oraz Zespół Szkoły Podstawowej i Gimnazjum w Zbrudzewie. Jednocześnie postanowiono, iż źródłem dochodów własnych będą dochody



uzyskiwane przez te jednostki z czynszu najmu składników majątkowych i odsetki od środków zgromadzonych na rachunkach dochodów własnych, a zgromadzone środki przeznaczone będą na pomoce naukowe i dydaktyczne oraz wydatki bieżące i remonty składników majątkowych będących przedmiotem wynajmu. Rada Miejska nie wydawała zgody na wynajmowanie składników majątkowych przekazanych w trwały zarząd innym, niż ww. jednostkom organizacyjnym.

Ze sprawozdań budżetowych przedkładanych przez ww. jednostki oświatowe wynika, że zrealizowały one dochody z wynajmu gminnych składników majątkowych w wysokości 91.247,75 zł w 2006 r. oraz 78.707,93 zł w 2007 r. Uzyskane środki finansowe wydatkowane były na finansowanie kosztów działalności tych jednostek organizacyjnych (wydatki bieżące, w tym remonty). Stan ten przedstawia poniższa tabela.

| Wyszczególnienie   | Rok 2006<br>Rok 2007       |                            |                    |                                       |                                       |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                    | Gimnazjum Nr 1<br>w Śremie | Gimnazjum Nr<br>2 w Śremie | ZSPiG<br>Zbrudzewo | Szkoła<br>Podstawowa Nr<br>1 w Śremie | Szkoła<br>Podstawowa Nr 6<br>w Śremie |
| Przychody ogółem   | 2.096,50                   | 3.772,57                   | 4.081,70           | 36.367,70                             | 44.929,28                             |
| w tym:             | 2.124,90                   | 6.291,53                   | 4.451,37           | 27.048,30                             | 39.178,36                             |
| § 0750             | 2.080,00                   | 3.717,45                   | 4.025,00           | 36.125,80                             | 44.339,00                             |
|                    | 2.090,00                   | 6.199,43                   | 4.285,00           | 26.823,30                             | 38.116,83                             |
| Wydatki ogółem     | 1.834,81                   | 3.369,66                   | 2.483,47           | 37.063,62                             | 42.029,45                             |
| w tym:             | 1.928,91                   | 5.575,75                   | 2.741,17           | 32.734,70                             | 31.839,55                             |
| Stan środków na BZ | 470,15                     | 642,57                     | 3.689,37           | 9.793,06                              | 14.140,11                             |
|                    | 666,14                     | 1.358,35                   | 5.399,57           | 4.106,66                              | 21.478,92                             |

Z informacji nadesłanych w czasie kontroli NIK przez jednostki organizacyjne, którym powierzono nieruchomości zabudowane w trwały zarząd wynika, iż 5 jednostek oświatowych wykorzystywało nieruchomości przekazane im w trwały zarząd na cele m.in. mieszkaniowe, a mianowicie:

- \* Szkoła Podstawowa w Nochowiu – lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 75,80 m<sup>2</sup>.
- \* Szkoła Podstawowa Nr 1 – lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 79,40 m<sup>2</sup>.
- \* Szkoła Podstawowa w Zbrudzewie – 2 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 40,10 m<sup>2</sup> i 50,40 m<sup>2</sup>,
- \* Szkoła Podstawowa w Bodzyniewie – lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 96,81 m<sup>2</sup>,
- \* Przedszkole Nr 2 – lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 17,75 m<sup>2</sup>.

W decyzjach o przekazaniu ww. jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd nieruchomości zabudowanych nie zamieszczono wpisu, iż przekazywane nieruchomości przeznaczone są także na zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych określonych osób.

Burmistrz A. Lewandowski w wyjaśnieniu podał: w momencie przekazywania 5 jednostkom oświatowym nieruchomości w trwały zarząd lokale mieszkalne znajdujące się w

budynkach szkolnych były zasiedlone. W decyzjach o przekazaniu tych nieruchomości w trwały zarząd szczegółowo nie wymieniono celów, określając ogólnie że nieruchomość służyć będzie realizacji celów statutowych. Należąca do dyrektora szkoły i organu prowadzącego realizacja uprawnień wynikających z art. 54 Karty nauczyciela byłaby takim celem.

[Dowód: akta kontroli, str. 317, 507-572]

## 6. Obrót komunalnym zasobem użytkowym oraz wysokość wpływów gminy z tytułu gospodarowania nieruchomościami z zasobu użytkowego.

6.1. Dane dotyczące obrotu nieruchomościami gminy z zasobu użytkowego w ujęciu rzeczowym przedstawiono w poniższej tabeli.

| Lp.                      | Wyszczególnienie          | Obrót ogółem |                   | z tego:     |                          |             |                          |               |                          |                      |                          |                           |                          |                              |                          |  |
|--------------------------|---------------------------|--------------|-------------------|-------------|--------------------------|-------------|--------------------------|---------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|--|
|                          |                           |              |                   | sprzedaż    |                          | najem       |                          | trwały zarząd |                          | wniesienie do spółek |                          | zwrot dawnym właścicielom |                          | pozostały obrót <sup>s</sup> |                          |  |
|                          |                           |              |                   | liczba szt. | pow. użyt m <sup>2</sup> | liczba szt. | pow. użyt m <sup>2</sup> | liczba szt.   | pow. użyt m <sup>2</sup> | liczba szt.          | pow. użyt m <sup>2</sup> | liczba szt.               | pow. użyt m <sup>2</sup> | liczba szt.                  | pow. użyt m <sup>2</sup> |  |
| 1                        | 2                         | 3            | 4                 | 5           | 6                        | 7           | 8                        | 9             | 10                       | 11                   | 12                       | 13                        | 14                       | 15                           | 16                       |  |
| <b>I. 2006 rok</b>       |                           |              |                   |             |                          |             |                          |               |                          |                      |                          |                           |                          |                              |                          |  |
| 1.                       | Budynki                   | 5            | 497,12            | 0           | 0                        | 0           | 0                        | 2             | 181,71                   | 2                    | 66,5                     | 0                         | 0                        | 1                            | 248,91                   |  |
| 2.                       | Lokale użyt               | 0            | 0                 | 0           | 0                        | 0           | 0                        | 0             | 0                        | 0                    | 0                        | 0                         | 0                        | 0                            | 0                        |  |
| 3.                       | Garaże                    | 0            | 0                 | 0           | 0                        | 0           | 0                        | 0             | 0                        | 0                    | 0                        | 0                         | 0                        | 0                            | 0                        |  |
| 4.                       | Inne obiekty i pom. użyt. | 0            | 0                 | 0           | 0                        | 0           | 0                        | 0             | 0                        | 0                    | 0                        | 0                         | 0                        | 0                            | 0                        |  |
| <b>II. 2007 rok</b>      |                           |              |                   |             |                          |             |                          |               |                          |                      |                          |                           |                          |                              |                          |  |
| 1.                       | Budynki                   | 1<br>+8      | brak<br>406,85    | 1<br>+1     | brak<br>+53,2            | 0           | 0                        | 6             | 263,35                   | 1                    | 90,3                     | 0                         | 0                        | 0                            | 0                        |  |
| 2.                       | Lokale użytkowe           | 1<br>+2      | Brak<br>+8.398,63 | 0           | 0                        | 0           | 0                        | 2             | 8.398,63                 | 0                    | 0                        | 1                         | brak                     | 0                            | 0                        |  |
| 3.                       | Garaże                    | 1            | 29,86             | 1           | 29,86                    | 0           | 0                        | 0             | 0                        | 0                    | 0                        | 0                         | 0                        | 0                            | 0                        |  |
| 4.                       | Inne obiekty i pom. użyt. | 0            | 0                 | 0           | 0                        | 0           | 0                        | 0             | 0                        | 0                    | 0                        | 0                         | 0                        | 0                            | 0                        |  |
| <b>III 1 kw. 2008 r.</b> |                           |              |                   |             |                          |             |                          |               |                          |                      |                          |                           |                          |                              |                          |  |
| 1.                       | Budynki                   | 0            | 0                 | 0           | 0                        | 0           | 0                        | 0             | 0                        | 0                    | 0                        | 0                         | 0                        | 0                            | 0                        |  |
| 2.                       | Lokale użyt.              | 1            | 80,00             | 0           | 0                        | 1           | 80,00                    | 0             | 0                        | 0                    | 0                        | 0                         | 0                        | 0                            | 0                        |  |
| 3.                       | Garaże                    | 0            | 0                 | 0           | 0                        | 0           | 0                        | 0             | 0                        | 0                    | 0                        | 0                         | 0                        | 0                            | 0                        |  |
| 4.                       | Inne obiekty i pom. użyt. | 0            | 0                 | 0           | 0                        | 0           | 0                        | 0             | 0                        | 0                    | 0                        | 0                         | 0                        | 0                            | 0                        |  |

<sup>s</sup> - nabycie

Dane dotyczące wpływów gminy z tytułu gospodarowania nieruchomościami z zasobu użytkowego przedstawia poniższa tabela.

| Lp.                 | Wyszczególnienie          | Wpływy z tytułu gospodarowania zasobem użytkowym | z tego z tytułu: |                  |                  |                    |                         |                          | Uwagi    |  |
|---------------------|---------------------------|--|------------------|------------------|------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------|----------|--|
|                     |                           |  | sprzedaży        | najmu            | trwałego zarządu | pozostałego obrotu | użytkowania wieczystego | podatku od nieruchomości |          |  |
| 1                   | 2                         | 3  | 4                | 5                | 6                | 7                  | 8                       | 9                        | 10       |  |
| <b>I. 2006 rok</b>  |                           |  |                  |                  |                  |                    |                         |                          |          |  |
| 1.                  | Budynki                   | 12.658,96  | 0                | 206,00           | 6.803,48         | 5.649,48           | 0                       | x                        | 0        |  |
| 2.                  | Lokale użyt.              | 31.040,52  | 0                | 18.082,92        | 0                | 12.957,60          | 0                       | x                        | 0        |  |
| 3.                  | Garaże                    | 16.197,92  | 0                | 16.197,92        | 0                | 0                  | 0                       | x                        | 0        |  |
| 4.                  | Inne obiekty i pom. użyt. | 0  | 0                | 0                | 0                | 0                  | 0                       | x                        | 0        |  |
| 5.                  | <b>Razem</b>              | <b>79.926,43</b>                                 | <b>0</b>         | <b>34.486,84</b> | <b>6.803,48</b>  | <b>18.607,08</b>   | <b>0</b>                | <b>20.029,03</b>         | <b>0</b> |  |
| <b>II. 2007 rok</b> |                           |  |                  |                  |                  |                    |                         |                          |          |  |
| 1.                  | Budynki                   | 13.689,67  | 0                | 206,00           | 8.978,78         | 4.504,89           | 0                       | x                        | 0        |  |

|                       |                            |                   |                   |                  |                 |                  |          |                  |          |
|-----------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|------------------|----------|------------------|----------|
| 2.                    | Lokale użytk.              | 30.584,70         |                   | 17.627,10        | 0               | 12.957,60        | 0        | x                | 0        |
| 3.                    | Garaże                     | 16.154,39         |                   | 16.154,39        | 0               | 0                | 0        | x                | 0        |
| 4.                    | Inne obiekty i pom. użytk. | 530.000,00        | 525.000,00        | 5.000,00         | 0               | 0                | 0        | x                | 0        |
| 5.                    | <b>Razem</b>               | <b>626.637,04</b> | <b>525.000,00</b> | <b>38.987,49</b> | <b>8.978,78</b> | <b>17.462,49</b> | <b>0</b> | <b>36.208,28</b> | <b>0</b> |
| <b>III I kw. 2008</b> |                            |                   |                   |                  |                 |                  |          |                  |          |
| 1.                    | Budynki                    | 850,64            | 0                 | 215,54           | 635,10          | 0                | 0        | x                | 0        |
| 2.                    | Lokale użytk.              | 8.090,90          | 0                 | 4.666,88         | 0               | 3.424,02         | 0        | x                | 0        |
| 3.                    | Garaże                     | 3.615,13          | 0                 | 3.615,13         | 0               |                  | 0        | x                | 0        |
| 4.                    | Inne obiekty i pom. użytk. | 750,00            | 0                 | 750,00           | 0               |                  | 0        | x                | 0        |
| 5.                    | <b>Razem</b>               | <b>18.536,08</b>  | <b>0</b>          | <b>9.247,55</b>  | <b>635,10</b>   | <b>3.424,02</b>  | <b>0</b> | <b>5.229,41</b>  | <b>0</b> |

Uwaga: tabela nie zawiera wpływów z wynajmu użytkowego zasobu zarządzanego przez STBS, za wyjątkiem lokali w budynku przy ul. Okulickiego, z powodu braku przedmiotowych danych.

Oplaty opodatkowane podatkiem VAT wykazano w kwotach netto.

Ogółem dochody własne gminy w:

2006 r. – 35.985.859,24 zł

2007 r. – 44.311.287,49 zł

I kw. 2008 r. – 11.459.611,89 zł

[Dowód: akta kontroli, str. 573-584]

## 7. Prawidłowość zawierania i realizacji umów najmu i dzierżawy pod kątem zabezpieczenia interesu prawnego i ekonomicznego gminy.

### 7.1. Według stanu na dzień 01.01.2006 r. Urząd:

\* wydzierżawiał 2 nieruchomości:

- osobie fizycznej na podstawie umowy zawartej w dniu 21.04.1998 r. na czas nieoznaczony nieruchomości przeznaczoną na uprawy sadownicze zabudowaną budynkiem o powierzchni użytkowej 45,5 m<sup>2</sup>,

- spółce cywilnej na podstawie umowy zawartej na czas nieokreślony w dniu 30.08.2002 r. część nieruchomości zabudowanej z przeznaczeniem na prowadzenie przedszkola W umowie nie określono zakresu rzeczowego przedmiotu najmu. W czasie kontroli naczelnik PGN ustalił, iż ww. podmiot wydzierżawia 1 lokal w budynku zlokalizowanym na wydzierżawionej nieruchomości o powierzchni użytkowej 1.278,71 m<sup>2</sup>.

Wydzierżawiany w okresie objętym kontrolą użytkowy zasób komunalny nie uległ zmianie.

\* wynajmował na czas nieokreślony część nieruchomości zabudowanej 2 budynkami Towarzystwu Pomocy Potrzebującym im. Brata Alberta na prowadzenie działalności statutowej oraz część nieruchomości na której zlokalizowany był budynek mieszkalny Związkowi Harcerstwa Polskiego z przeznaczeniem na jego siedzibę. W umowach zawartych z ww. podmiotami odpowiednio w dniu 20.10.2005 r. i 28.01.2004 r. nie określono zakresu rzeczowego przedmiotu wynajmu. Ponadto na podstawie 25 umów zawartych na czas nieoznaczony wynajmował lokale z przeznaczeniem na cele garażowe, magazynowo-składowe, prowadzenie działalności lub montaż urządzeń telekomunikacyjnych o łącznej powierzchni użytkowej 2.181,44 m<sup>2</sup>.

W okresie objętym kontrolą:

- rozwiązana została umowa najmu 1 garażu o powierzchni użytkowej 14 m<sup>2</sup> (w dniu 25.12.2007 r.) - do dnia 31.03.2008 r. stanowił on pustostan.
- w związku z przejściem do zasobu wieży wodociągowej od Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji wraz z najemcą części powierzchni obiektu wieży na której zamontowane zostały przez najemcę urządzenia do bezprzewodowego dostępu do internetu i transmisji telewizyjnej, w dniu 13.12.2006 r. Burmistrz zawarł z najemcą aneks do umowy z dnia 03.01.2005 r., na podstawie którego wszedł w prawa i obowiązki dotychczasowego wynajmującego (PWIK spółka gminna). Ww. umowa z dnia 03.01.2005 r. zawarta była na czas nieokreślony, nie zawierała postanowień o powierzchni użytkowej przedmiotu najmu. Burmistrz z dniem 01.12.2007 r. rozwiązał ww. umowę a z uwagi na nie wydanie przez najemcę przedmiotu najmu, Urząd od dnia 01.12.2007 r. obciążał najemcę opłatami za bezumowne korzystanie z powierzchni wieży, w wysokości równej kwocie dotychczas należnego czynszu.
- w 2006 r. rozwiązane zostały lub wygasły umowy z 4 osobami, w związku z rezygnacją lub zgonem najemcy. Dwa garaże o łącznej powierzchni użytkowej 52 m<sup>2</sup> oraz 1 lokal przeznaczony na cele składowe (10 m<sup>2</sup>) i garażowe (30 m<sup>2</sup>) wynajęte zostały członkom rodziny b. najemców lub osobie trzeciej na podstawie umów wstąpienia w prawa i obowiązki stosunku najmu wynikającego z umów najmu zawartych w 1994 r. Umowy wstąpienia w prawa i obowiązki stosunku najmu zawierane były pomiędzy dotychczasowym najemcą, nowym najemcą i gminą reprezentowaną przez zastępcę Burmistrza, posiadającego stosowne pełnomocnictwo Burmistrza. Umowami tymi nowi następcy wstępowali w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy za zgodą gminy. Natomiast 1 garaż o powierzchni użytkowej 14 m<sup>2</sup> wynajęty został małżonkowi po zmarłym najemcy, na podstawie pozytywnie rozpatrzonego wniosku żony zmarłego najemcy o przepisanie na nią garażu.
- od 10 stycznia 2008 r. wynajęto lokal użytkowy o powierzchni 80 m<sup>2</sup> na czas określony tj. do dnia 09.01.2009 r., na podstawie umowy zawartej w dniu 03.01.2008 r.

W 12 umowach najmu nie określono przeznaczenia wynajmowanego lokalu według dokumentów PGN – były to garaże.

W zawartych przed dniem 01.01.2008 r. umowach najmu i dzierżawy (na czas nieokreślony) zawarte były postanowienia w zakresie: wysokości należnego czynszu, terminów płatności czynszu, możliwości zmian opłat z tytułu najmu i dzierżawy, przypadków wcześniejszego rozwiązania umowy, natomiast nie było wpisów w zakresie:

- \* obowiązku utrzymania lokalu w należytych stanie technicznym, sanitarnym i porządkowym,
- \* warunków i zasad zwrotu lokalu po upływie okresu najmu,
- \* naliczania kar umownych za nienależyte wywiązywanie się stron ze zobowiązań umownych.

Burmistrz z dnia 03.01.2008 r. zawarł umowę z K.W., którą oddał w najem lokal użytkowy o powierzchni 80 m<sup>2</sup> usytuowany na parterze budynku z możliwością korzystania z toalet znajdujących się na parterze budynku użytkowanym przez OSP w Wyrzece, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności klubowo-rekreacyjnej.

Umowa zawierała następujące postanowienia:

- \* najemca zobowiązuje się uiszczyć wynajmującemu czynsz najmu w wysokości 300,00 zł miesięcznie plus podatek VAT według stawki 22%,
- \* koszty związane z administrowaniem i utrzymaniem całej nieruchomości (powierzchnia gruntu 525 m<sup>2</sup>), w tym opłaty za prąd, gaz i wodę oraz koszty utrzymania porządku i czystości na terenie nieruchomości najemca ponosić będzie w imieniu gminy,
- \* na poczet kosztów ponoszonych w imieniu gminy zalicza się kwotę odpowiadającą wysokości czynszu. Strony uznają, że ich wzajemne zobowiązania w zakresie ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości i opłat czynszowych znoszą się,
- \* najemca zobowiązany będzie do udostępnienia lokalu na zebrania wiejskie po uzgodnieniu z sołtysem wsi Wyrzeka,
- \* zmiana prowadzonej działalności w wynajmowanym lokalu wymaga pisemnej zgody wynajmującego,
- \* najemca nie może podnajmować, poddzierżawiać oraz oddawać w nieodpłatne użytkowanie lokalu w całości lub części bez zgody wynajmującego,
- \* wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za znajdujące się mienie w wynajmowanym lokalu, stanowiące własność najemcy, jak również za skutki nieprzestrzegania przepisów,
- \* wynajmującemu przysługuje w każdym czasie prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku naruszenia postanowień niniejszej umowy,
- \* przeprowadzenie przez najemcę robót adaptacyjnych w lokalu stanowiącym przedmiot umowy wymaga zgłoszenia tego zamiaru wynajmującemu przez rozpoczęciem prac. Roboty adaptacyjne najemca wykona na własny koszt bez obowiązku zwrotu tych kosztów przez wynajmującego w przypadku rozwiązania umowy w dowolnym terminie przez którąkolwiek ze stron,

\* w sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego. Zmiana treści umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W PGN nie było dokumentów świadczących o trybie i sposobie wyłonienia najemcy, oraz o tym, na jakiej podstawie i w jaki sposób ustalony został czynsz a także o tym, czy i w jakiej wysokości oraz na jakiej podstawie ustalono koszty związane z administrowaniem i utrzymaniem całej nieruchomości. Burmistrz nie wydał też pisemnego pełnomocnictwa najemcy do ponoszenia kosztów w imieniu Gminy.

Burmistrz A. Lewandowski w wyjaśnieniu podał m.in.: *chcąc uszanować inicjatywę i pomysłowość najemcy - ciekawa i nowatorska propozycja zagospodarowania lokalu w Wyrzeczce, zakładająca poniesienie nakładów na modernizację lokalu i urządzenie klubu wiejskiego- który jest jednocześnie mieszkańcem wsi Wyrzeczka przyjęto formę bezprzetargowego wynajmu, eksperymentalnie na okres 1 roku. Czynsz ustalony został drogą negocjacji. Zgodnie z intencją umowy całość kosztów utrzymania nieruchomości ponosi najemca, dlatego też w umowie nie sprecyzowano rodzaju kosztów i nie wprowadzono obowiązku przedkładania przez najemcę informacji o ponoszonych kosztach.* Burmistrz, jako przyczynę nie wydania upoważnienia najemcy do działania w imieniu gminy, jak stanowi to umowa, podał: *intencje zapisu umowy są takie, iż obowiązki gminy związane z utrzymaniem nieruchomości przejmie najemca. Praktyka pokazała, że litera umowy nie jest zgodna z intencjami, co wymaga doprecyzowania zapisów drogą aneksu do umowy. Prace nad aneksem przewiduje się na lipiec.*

[Dowód: akta kontroli, str. 41, 316, 585-608]

7.2. Za wdzierzawienie nieruchomości zabudowanych dzierżawcy płacili czynsz netto, którego wysokość w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wynosiła: 0,84 zł miesięcznie według stanu na dzień 01.01.2006 r., a od dnia 01.01.2008 r. – 0,89 zł. natomiast budynku: 3,38 zł miesięcznie według stanu na dzień 01.01.2006 r., od dnia 01.01.2007 r. 1,30 zł w związku ze zmniejszeniem powierzchni wdzierzawionego gruntu, a od dnia 01.01.2008 r. 1,33 zł.

Z dniem 1 stycznia 2008 r. dokonano zmiany wysokości stawek czynszu za wynajem o 5,7%. Poprzednio, wysokość czynszu zmieniana była z dniem 01.01.2005 (z nielicznymi wyjątkami). Zmianą wysokości czynszu z dniem 01.01.2005 r. nie objęto najemcy garażu o powierzchni użytkowej 38 m<sup>2</sup>, z którym umowa zawarta została w czerwcu 2004 r., najemcy lokalu o powierzchni 0,85 m<sup>2</sup>, w którym zainstalowane zostały urządzenia telekomunikacyjne na podstawie umowy zawartej w 1998 r. (czynsz zmieniany w sierpniu w 2004 r.) oraz

najemca lokalu mieszkalnego wynajętego na siedzibę ZHP na podstawie umowy zawartej w styczniu 2004 r.

Wysokość stawek czynszu netto (bez podatku VAT naliczanego według stawki 22%) stosowanych w okresie objętych kontrolą za wynajem lokali przedstawia poniższa tabela. W tabeli pominięto 2 umowy najmu budynków TPP im. Brata Alberta oraz ZHP, z powodu braku danych o ich powierzchni użytkowej. Czynsz za wynajem tym jednostkom budynków wyniósł odpowiednio: 100 zł rocznie i 106 zł rocznie na dzień 01.01.2006 r., a od dnia 01.01.2008 r. - odpowiednio 103,50 zł rocznie i 112,04 zł rocznie.

| Przeznaczenie wynajętego lokalu   | Wynajęta powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> wg stanu na 01.01.2006 r.(zmiana wynajętej powierzchni w okresie od 02.01.2006 r.- 31.12.2008 r.) | Czynsz netto w zł za 1 m <sup>2</sup> pow. użytkowej |              |
|---|---|--|--------------|
|   |   | 01.01.2006   | 1 kw. 2008r. |
| 1. prowadzenie żłobka przez spółkę cywilną                                    | 453,77 (od 01.01.2006 r. 402,95)  | 1,54   | 1,63         |
| 2. prowadzenie działalności statutowej przez gminny ośrodek pomocy społecznej | 170,28 (od 01.11.2006 r. 221,08)  | 1,00   | 1,06         |
| 3. prowadzenie działalności przez gminną bibliotekę publiczną                 | 247,26 (od 01.07.2006 r. 250,76)  | 1,00   | 1,06         |
| 4. prowadzenie działalności statutowej przez Unię Gospodarki Regionalnej      | 167,50 od 01.07.2006 r. 164,00  | 2,00   | 2,00         |
| 5. wynajem garaży - przeznaczenie lokalu:                                     | 298,00 (11 umów) od grudnia 2007 284,00 (10 umów  | 1,30   | 1,37         |
| - nie określono lub jako garaż  | 38,00 (1 umowa tj. zawarta w czerwcu 2004 r.)   | 1,22   | 1,29         |
| -jako garaż   | 16,00 (1 umowa)   | 1,75   | 1,85         |
| - jako garaż  | 16,00 (1 umowa)   | 1,28   | 1,35         |
| - nie określono   | 38,00 (1 umowa)   | 2,10   | 2,22         |
| - nie określono   | 32,00 (1 umowa)   | 1,39   | 1,47         |
| - jako garaż (283) i składowo-magazynowa (15)                                 | 298,00 (1 umowa)  | 1,68   | 1,78         |
| - jako garaż (30) i składowo-magazynowa (10)                                  | 40,00 (1 umowa)   | 2,55   | 2,69         |
| -magazynowo-składowa  | 38,00 (1 umowa)   | 2,27   | 2,40         |
| - działalność gospodarcza   | 38,00 (1 umowa)   | 8,89   | 9,39         |
| 6. lokal przeznaczony na montaż urządzeń telekomunikacyjnych                  | 5,80 (1 umowa)<br>0,85 (1 umowa)  | 7,48   | 7,91         |
| 7. działalność klubowo-rekreacyjna  | (od 10.01.2008 r.- 80,00 m <sup>2</sup> : 1 umowa)  | x  | 3,75         |

\* - w tabeli pominięto wynajem 2 budynków i 1 lokalu oraz wydzierżawienia 2 zabudowanych nieruchomości (brak danych).

Zarządzeniem Burmistrza z dnia 01.12.2004 r. postanowiono:

- \* w zależności od przeznaczenia lokalu miesięczne stawki czynszu netto wynoszą za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu:
- lokal: biurowy - 9,26 zł, przemysłowy - 10,98 zł, handlowy - 10,66 zł, gastronomiczny 9,18 zł, magazynowy - 5,33 zł, przeznaczony na aptekę - 11,48 zł, przeznaczony na cele kulturalno-oświatowe i socjalne - 3,28 zł,
  - lokal rzemieślniczy: świadczący usługi dla ludności (m.in. szewstwo, fryzjerstwo, naprawa sprzętu RTV i AGD, magiel) - 6,97 zł, przy czym usługi w zakresie rymarstwa i naprawy odzieży - 5,98 zł, a lokal służący innym celom niż dotychczas wymienione - 10,82 zł,
  - lokal z przeznaczeniem na gabinet lekarski lub stomatologiczny - 13,52 zł,
  - lokal wynajmowany przez organizacje społeczne i partie nie prowadzące działalności gospodarczej - 2,87 zł,

- \* miesięczne stawki czynszu netto za 1m<sup>2</sup> lokali i terenów służących na cele socjalno-bytowe mieszkańców budynków komunalnych wynoszą za pomieszczenie: garażowe samochodowe – 5,74 zł, garażowe motocyklowe – 4,10 zł, za teren pod garaż przenośny – 3,28 zł, za miejsce pod stoisko handlowe lub usługowe - 6,48 zł, za pomieszczenie gospodarcze – 1,64 zł, za plac składowy lub magazynowy – 1,48 zł,
- \* stawki niższe, ustalone w wyniku przetargu przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, powinny być podwyższone do obowiązujących stawek.

Burmistrz A. Lewandowski w wyjaśnieniu podał, że *do majątku bezpośrednio zarządzanego przez Urząd nie mają zastosowania postanowienia zarządzenia burmistrza z dnia 01.12.2004 r. Stawki czynszu za odpłatne udostępnienie tego mienia osobom trzecim proponowane są indywidualnie w każdej sprawie w oparciu o znajomość realiów rynkowych z uwzględnieniem interesu gminy.*

[Dowód: akta kontroli, str. 19, 43-44, 107-125, 585-587]

7.3. PGN nie posiadał dokumentów świadczących o tym, czy najemcy i dzierżawcy wykorzystywali lokale użytkowe na cele określone w umowach, a w przypadku braku określenia przeznaczenia wynajmowanego lokalu, na jaki cel były one faktycznie wykorzystywane. W latach 2006-2008 (I kwartał) Urząd nie obejmował kontrolami najemców i dzierżawców lokali użytkowych.

[Dowód: akta kontroli, str. 41]

7.4. W okresie od dnia 29.04.2005 r. dwa lokale garażowe o łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywane były bezumownie przez R.S. b. najemcę. Burmistrz pismem z dnia 14 stycznia 2005 r. wypowiedział umowę zawartą w dniu 07.01.1994 r z R.S., w związku z zaleganiem z zapłatą czynszu za 4 pełne okresy płatności (za 2003 i 2004 r.), bez zachowania okresu wypowiedzenia, wnosząc jednocześnie o zapłatę zaległości i zwrot pomieszczeń garażowych. Z uwagi na nie podjęcie ww. wypowiedzenia przez R.S., ponowne wypowiedzenie z dnia 22.04.2005 r. doręczone zostało w dniu 28.04.2005 r. Mimo kilkakrotnych wezwań do zwrotu pomieszczeń garażowych wysyłanych w latach 2005-2006 R.S. nie zwrócił gminie 2 garaży o łącznej powierzchni 72 m<sup>2</sup>. W dniu 12.04.2005 r. a następnie 22.06.2005 r. naczelnik PGN przekazał dokumenty do radcy prawnego, celem skierowania sprawy o zapłatę zaległości i wydanie garaży do Sądu. Radca prawny wystąpiła do Sądu z pozwem z dnia 02.09.2005 r. o nakazanie R.S. wydania gminie garaży. W dniu 10.11.2005 r. wpłynął do Urzędu wyrok Sądu Rejonowego z dnia 07.11.2005 r., którym nakazano pozwanemu R.S. opróżnić, opuścić i wydać gminie garaże. Klauzula wykonalności ww. wyrokowi nadana została w dniu 6.11.2006 r., na wniosek radcy prawnego z dnia



02.11.2006 r. Wcześniej, tj. wnioskiem egzekucyjnym z dnia 23.10.2006 r. radca prawny wystąpiła do komornika sądowego o wszczęcie egzekucji przeciwko S.R. i wyegzekwowania od niego na rzecz gminy pomieszczeń garażowych. Po usunięciu braków na wezwanie komornika sądowego, wyrok opatrzony klauzulą wykonalności przesłany został komornikowi sądowemu pismem z dnia 9.11.2006 r. Komornik sądowy wezwaniem z dnia 13.11.2006 r. (wpływ 14.11.2006 r.) wezwał gminę do uiszczenia opłaty stałej do wniosku egzekucyjnego z dnia 23.10.2006 r. w wysokości 815,20 zł w terminie tygodniowym od daty otrzymania wezwania, pod rygorem zwrotu wniosku. Gmina nie uiszczyła opłaty stałej na poczet postępowania o wprowadzenie jej w posiadanie garaży.

Za okres bezumownego korzystania z garaży przez R.S. nie naliczono wynagrodzenia.

Umową z dnia 07.01.1994 r. zawartą z RS postanowiono, iż w przypadku zwłoki z zapłatą czynszu za 2 pełne okresy płatności lub stwierdzenia, iż przedmiot najmu wykorzystywany jest niezgodnie z jego przeznaczeniem, wynajmujący może umowę najmu wypowiedzieć bez zachowania 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Umowa ta nie zawierała postanowień w zakresie warunków i zasad zwrotu lokalu po upływie okresu najmu a także naliczania kar umownych za nienależyte wywiązywanie się stron ze zobowiązań umownych.

Burmistrz A. Lewandowski w wyjaśnieniu podał: *czynności egzekucyjnych wobec R.S nie podjęto bowiem wcześniejsze doświadczenia z najemcą wskazywały na to, że koszty egzekucyjne będą kolejnym wydatkiem gminy wpisanym na straty. Obecnie jako zadanie pierwszoplanowe planuje się odzyskanie garaży jak najniższym kosztem i w jak najkrótszym czasie. W dalszej kolejności, w miarę możliwości, nie narażając gminy na straty, podjęte zostaną próby naliczenia i wyegzekwowania odszkodowania za bezumowne wykorzystywanie gminnego lokalu.*

Naczelnik PGN Donat Tomczak w wyjaśnieniu podał: *opłaty za bezumowne korzystanie z gminnej nieruchomości nie zostały naliczone ze względu na utrudniony kontakt w najemcą, który od długiego czasu skutecznie unika kontaktu z Urzędem.*

[Dowód: akta kontroli, str. 185,316, 609-644]

#### **8. Finansowanie i koszty utrzymania komunalnego zasobu użytkowego gminy.**

Urząd nie prowadził wyodrębnionej dla komunalnego zasobu użytkowego ewidencji: przychodów z gospodarowania mieniem oraz kosztów ponoszonych na zasób użytkowy, a także wydatków ponoszonych na utrzymanie tego mienia. Ww. wymogu nie wprowadzały wewnętrzne zasady rachunkowości.

Dochody uzyskiwane z użytkowego zasobu komunalnego zarządzanego przez ŚTBS (nie dotyczy budynków o charakterze użytkowym zlokalizowanych przy ul. Okulickiego i Grunwaldzkiej 10) do dnia 31.12.2006 r. stanowiły dochody ŚTBS, które przeznaczane były przez ŚTBS na finansowanie kosztów utrzymania tego zasobu. Od dnia 01.01.2007 r. wszystkie wpływy z czynszów za lokale będące w zarządzaniu ŚTBS stanowiły dochód gminy, która pokrywała koszty utrzymania i zarządzania tym zasobem.

W odniesieniu do zasobu zarządzanego przez ŚTBS (mieszkalny i niemieszkalny):

\* i jednocześnie, z którego ŚTBS pobiera od osób trzecich należności za udostępnienie, gmina zrealizowała dochody z mienia w wysokości 2.333.589 zł w 2007 r. oraz 422.089,24 zł w I kw. 2008 r. ponosząc wydatki odpowiednio 2.650.969,58 zł oraz 707.665,36 zł,

\* a w odniesieniu do lokali w budynku przy ul. Okulickiego i w budynku przy ul. Grunwaldzkiej (lokale udostępnia bezpośrednio gmina odpowiednio odpłatnie i nieodpłatnie), gmina uzyskała dochody w wysokości: 17.388,00 zł (czynsz netto oraz podatek od nieruchomości w kwocie 8.540,00 zł) w 2006 r., 16.932,00 zł (czynsz netto oraz podatek od nieruchomości w kwocie 7.725 zł) w 2007 r., 4.431,54 zł (czynsz netto oraz podatek od nieruchomości w kwocie 1.989,00 zł) w I kwartale 2008 r., natomiast poniosła koszty w wysokości odpowiednio: 91.441 zł, 95.318 zł, 17.372 zł.

ŚTBS odprowadził do Urzędu podatek od nieruchomości od zarządzanego gminnego zasobu (mieszkalnego i niemieszkalnego) w kwotach: 67.810 zł w 2006 r., 55.065 zł w 2007 r. i 15.500 zł w I kw. 2008 r.

Stosownie do art. 4 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. Nr 203, poz. 1966, ze zm.) źródłem dochodów własnych gminy są dochody z majątku gminy.

M. Sobolewska Skarbnik w wyjaśnieniu w sprawie przyczyn nie włączenia do dochodów gminy 2006 r. wpływów z najmu mienia komunalnego zarządzanego przez ŚTBS podała: *sprawa konieczności uregulowania i ucytelnienia przepływów i rozliczeń finansowych pomiędzy Urzędem a ŚTBS z tytułu zarządzania mieniem gminy pojawiała się na naradach Burmistrza jeszcze w latach poprzednich, tj. 2002-2006. Uregulowano m.in. zobowiązania gminy z tytułu udziału we wspólnotach mieszkaniowych, podjęto próby opracowania szczegółowej umowy o zarządzanie nieruchomościami, która precyzowałaby m.in. prawa i obowiązki stron, sposób wzajemnych rozliczeń. Z powodu wielu sprzecznych interpretacji prawnych, co do konieczności przeprowadzenia w tym przypadku procedury udzielania zamówień publicznych (spółka ze 100% udziałem gminy), rozwiązaniem przejściowym okazało się podpisanie ogólnej w zapisach umowy w 2006 r. – zarządzanie*

mieniem przez ŚTBS bez wynagrodzenia. Wiadomym było, że nie jest to rozwiązanie docelowe. Z powodu wysokiego stopnia skomplikowania tego zagadnienia – precyzyjnego skonstruowania zapisów proponowanej umowy tak, by szczegółowo określić wszystkie istotne w tej materii elementy, podjęto decyzję o wprowadzeniu od 2007 r. do budżetu gminy dochodów i wydatków związanych z najmem zasobem zarządzanym przez ŚTBS.

[Dowód: akta kontroli, str. 182, 393-394]

PZFG - na podstawie zestawienia użytkowego mienia komunalnego w ujęciu rzeczowym sporządzonego w czasie kontroli przez PGN – sporządził zestawienie poniesionych przez gminę na to minie kosztów. W zestawieniu tym nie ujęto kosztów poniesionych w 2007 r. i I kwartale 2008 r. na zasób użytkowy zarządzany przez ŚTBS (z wyjątkiem 2 nieruchomości przy ul. Okulickiego i Grunwaldzkiej) z powodu braku danych. Na podstawie ww. zestawienia sporządzonego przez PZFG ustalono koszty utrzymania komunalnego zasobu użytkowego i źródła ich finansowania, co przedstawia poniższa tabela.

| Lp. | Wyszczególnienie okresów | Koszty utrzymania zasobu |  | z tego koszty: |                                 |                         |                                 | Źródła finansowania kosztów | Zysk / strata (kol.9-kol.3) |           |
|-----|--------------------------|--------------------------|--|----------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------|
|     |                          |                          |  | eksploatacji   |                                 | remontów i modernizacji |                                 |                             |                             |           |
|     |                          | ogółem                   | 1 m <sup>2</sup> pow. użytkowej ogółem | razem          | 1 m <sup>2</sup> pow. użytkowej | razem                   | 1 m <sup>2</sup> pow. użytkowej |                             |                             | 1) czynsz |
| 1   | 2                        | 3                        | 4                                      | 5              | 6                               | 7                       | 8                               | 9                           | 10                          |           |
| 1.  | 2006 r.                  | 1)<br>2)<br>3)           | 499.513                                | 41,78          | 339.173                         | 28,37                   | 160.340                         | 13,41                       | 1) 0                        | 0         |
|     |                          |                          | 416.851                                | 56,01          | 282.373                         | 37,94                   | 134.478                         |                             | 2) 0                        |           |
|     |                          |                          | 82.662                                 | x              | 56.800                          | x                       | 25.862                          | x                           | 3) 499.513                  |           |
|     |                          |                          |  |                |                                 |                         |                                 |                             | 4) 499.513                  |           |
| 2.  | 2007 r.                  | 1)<br>2)<br>3)           | 732.511                                | 61,61          | 375.106                         | 31,55                   | 357.405                         | 30,06                       | 1) 0                        | 0         |
|     |                          |                          | 645.403                                | 83,92          | 307.998                         | 40,05                   | 337.405                         | 43,87                       | 2) 0                        |           |
|     |                          |                          | 87.108                                 | x              | 67.108                          | x                       | 20.000                          | x                           | 3) 732.511                  |           |
|     |                          |                          |  |                |                                 |                         |                                 |                             | 4) 732.511                  |           |
| 3.  | I kwartał 2008 r.        | 1)<br>2)<br>3)           | 233.524                                | 19,93          | 223.640                         | 19,09                   | 9.884                           | 0,84                        | 1) 0                        | 0         |
|     |                          |                          | 118.024                                | 15,35          | 108.640                         | 14,13                   | 9.384                           | 1,22                        | 2) 0                        |           |
|     |                          |                          | 115.500                                | x              | 115.000                         | x                       | 500                             |                             | 3) 233.524                  |           |
|     |                          |                          |  |                |                                 |                         |                                 |                             | 4) 233.524                  |           |

Uwaga: do ustalenia danych wykazanych w tabeli, powierzchnię użytkową wykazywaną w dotychczasowej treści niniejszego protokołu (i tabelach) powiększono o 1.400 m<sup>2</sup>. PGN wykazywał w sporządzonych zestawieniach iz powierzchnia użytkowa budynku zlokalizowanego przy ul. Grunwaldzkiej 10 dz. 1745/21, 1745/6 (patrz tabela A poz. 42) jest nieznana, podczas gdy w umowie zawartej dnia 28.08.2000 r. pomiędzy gminą a Uniwersytetem im. A. Mickiewicza w Poznaniu, którą nieodpłatnie udostępniono Uniwersytetowi ww. budynek, podano, że jego powierzchnia użytkowa wynosi 1.400 m<sup>2</sup>.

- 1) suma kosztów poniesionych na zasób o znanej i nieznannej powierzchni użytkowej oraz zerowych kosztów znanej powierzchni użytkowej, przy czym koszt na 1 m<sup>2</sup> powierzchni w tym wierszu ustalono jako iloczyn kosztów poniesionych ogółem do łącznej znanej powierzchni użytkowej
- 2) koszty poniesione na zasób o znanej powierzchni użytkowej (bez powierzchni znanej, na którą nie ponoszono kosztów np. wynajmy, za wyjątkiem lokali przy ul. Okulickiego i Grunwaldzkiej oraz dzierżawy)
- 3) koszty poniesione na zasób o nieznannej powierzchni użytkowej

[Dowód: akta kontroli, str. 645-664, 811-813, 833-845]

## 9. Skala zadłużenia uprawnionych do korzystania z nieruchomości użytkowych oraz skuteczność podejmowanych działań windykacyjnych.

9.1. Proces zawierania umów o odpłatne korzystanie z mienia komunalnego i ewidencjonowania należności budżetu gminy z tego tytułu nie został objęty wewnętrznymi uregulowaniami. Natomiast windykacja należności pieniężnych objęta była obowiązującą od dnia 31.12.2003 r. procedurą windykacji należności pieniężnych. W Procedurze nie określono, w jakim okresie czasu po upływie terminu płatności należności pieniężnych gminy wystawia się wezwania do zapłaty.

Stan zadłużenia z tytułu zagospodarowania użytkowego zasobu nieruchomości gminy w latach 2006-2008 (I kwartał) przedstawia poniższa tabela.

- w złotych -

| Lp. | Według stanu na | Ogółem zadłużenie z tytułu zagospodarowania zasobu użytkowego gminy | z tego z tytułu: |          |                  |                                 |                         |                          | Uwagi |
|-----|-----------------|---|------------------|----------|------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------|
|     |                 |   | sprzedaży        | najmu    | trwałego zarządu | pozostałego obrotu <sup>^</sup> | użytkowania wieczystego | podatku od nieruchomości |       |
| 1   | 2               | 3   | 4                | 5        | 6                | 7                               | 8                       | 9                        | 10    |
| 1.  | 01.01.2006      | 4.882,36  | 0                | 4.476,16 | 0                | 0                               | 0                       | 406,20                   |       |
| 2.  | 01.01.2007      | 16.991,06   | 0                | 5.334,84 | 0                | 0                               | 0                       | 11.656,22                |       |
| 3.  | 01.01.2008      | 6.984,16  | 0                | 1.366,64 | 0                | 0                               | 0                       | 5.617,52                 |       |
| 4.  | 31.03.2008      | 13.385,25   | 0                | 0        | 0                | 0                               | 0                       | 13.385,25                |       |

<sup>^</sup> - np. dzierżawy, użyczenia, zamiany, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Zaległości wykazane w powyższej tabeli posiadało 3 dłużników, a mianowicie:

- \* R.S osoba fizyczna zalegająca z wpłatą czynszu za wynajem garażu w wysokości: 3.057,48 zł (2.506,13 zł netto) za lata 2003-2005 (do 28.04.2005 r.) według stanu na dzień: 01.01.2006 r. 57,48 zł (47,11 zł netto) według stanu na dzień: 01.01.2007 r. W toku kontroli NIK ustalono, że kwoty zaległości obejmują kwotę 63,55 zł (52,09 zł netto) stanowiącą podwójnie naliczony czynszu za okres od 1 do 19 stycznia 2005 r.,
- \* firma O-S zalegająca z wpłatą czynszu za wynajem garaży w wysokości 1.418,68 zł (1.162,86 zł netto) według stanu na dzień: 01.01.2006 r., 2.837,36 zł (2.325,72 zł netto) według stanu na dzień: 01.01.2007 r. i 1.366,64 zł (1.120,02 zł netto) według stanu na 01.01.2008 r.
- \* firma T-L zalegająca z wpłatą czynszu za wynajem powierzchni obiektu wieży wodociągowej na której umieszczono urządzenia transmisyjne w wysokości 2.440 zł (2000,00 zł netto) według stanu na dzień 01.01.2007 r.

Z ogólnej kwoty wpłat za odpłatne korzystanie z komunalnego mienia użytkowego (bez podatku od nieruchomości) dokonanych w okresie objętym kontrolą w wysokości 138.632,83 zł netto, na wpłaty wniesione w terminie przypadała kwota 102.556,37 zł, natomiast należności w łącznej kwocie 36.076,46 zł po terminie, wynoszącym od 1 dnia do 35 miesięcy. Stan ten przedstawia poniższa tabela.

| Czasookres wpłat należności po terminie | 2006 r.   | 2007 r.   | 1 kw. 2008 r. | Razem     |
|---|-----------|-----------|---------------|-----------|
| Ogółem wpłaty po terminie               | 12.131,71 | 19.295,38 | 4.649,37      | 36.076,46 |
| w tym:                                  |           |           |               |           |
| od 1 do 7 dni                           | 5.713,70  | 8.800,25  | 3.374,49      | 17.888,44 |
| od 8 do 14 dni                          | 1.250,08  | 2.398,54  | 0             | 3.648,62  |
| od 15 do 30 dni                         | 2.372,31  | 2.788,09  | 154,68        | 5.315,08  |
| od powyżej 1 do 3 miesięcy              | 0         | 2.368,42  | 0             | 2.368,42  |
| od powyżej 3 do 12 miesięcy             | 683,06    | 567,25    | 1.120,20      | 2.370,51  |
| od powyżej 12 do 24 miesięcy            | 1.056,28  | 1.209,97  | 0             | 2.266,25  |
| od powyżej 24 do 35 miesięcy            | 1.056,28  | 1.162,86  | 0             | 2.219,14  |

Siedemnaście osób, spośród 33 zobowiązanych do uiszczania opłat za korzystanie w okresie objętym kontrolą z komunalnego mienia użytkowego wносиło opłaty z tego tytułu lub część należnych opłat po terminie. Dotyczyło to należności z tytułu wynajmu i dzierżawy mienia. Zwłoka z regulowaniem należności co najmniej za dwa pełne okresy płatności wystąpiła w przypadku 14 dłużników, spośród 17 o których mowa wyżej. Ponadto w okresie objętym kontrolą do uiszczenia należności budżetu gminy była osoba fizyczna (R.S.), która zalegała z wpłatami za wynajmowanie do dnia 28.04.2005 r. dwóch garaży, których nie zwróciła gminie.

Czternastu dłużników uregulowało po terminie należności budżetu gminy za 68 okresów płatności, spośród 184 okresów płatności, w tym:

- \* 8 dłużników, którzy wpłacili zaległości za 31 okresów płatności (spośród 124 okresów płatności) w okresie od 1 do 21 dni po terminie oraz 1 dłużnik, który dokonał wpłaty zaległości za 6 spośród 27 okresów płatności w okresie od 1 do 28 dni po terminie (w tym za 1 okres po 15 dniach od terminu wymagalności). Urząd nie wysyłał do dłużników wezwań do zapłaty,
- \* do 5 dłużników regulujących zaległości za 31 okresy płatności (spośród 3) wysyłano wezwania do zapłaty, a mianowicie:
  - 1 dłużnik, który należności budżetu gminy za 2 okresy (spośród 2) uregulował odpowiednio w 194 dniu po terminie (336,60 zł netto za 2006 r.) i w 12 dniu po terminie (336,60 zł za 2007 r.). Urząd wysłał 1 wezwanie do zapłaty tj. w 18 dniu po terminie w odniesieniu do należności za 2006 r. (wezwanie z dnia 28.04.2006 r.) - zaległość za 2006 r. uregulowana została w dniu 11.10.2006 r. Innych wezwań w okresie objętym kontrolą nie wysyłano
  - firma TP, która czynsz za każdy z 9 okresów płatności wpłacała po terminie wynoszącym od 9 do 40 dni (1 okres płatności – 40 dni, 6 okresów od 15 do 30 dni, 2 okresy 9 i 10 dni). Do dłużnika wysłane zostało 1 wezwanie do zapłaty należności za 1 okres płatności, tj. za III kwartał 2007 r. w kwocie 154,68 zł netto w 29 dniu po terminie płatności (po którym należność uregulowana została w 40 dniu po terminie,

- D.P. osoba fizyczna, dokonała wpłaty należności za I półrocze 2006 r. (119,35 zł netto) w 21 dniu po terminie, bez wezwania do uregulowania tej zaległości. Ponadto dokonała ona wpłaty zaległości za II półrocze 2006 r. (279,00 zł netto) oraz za I i II półrocze 2007 r. (558,00 zł netto) odpowiednio w 29, 56 i 36 dniu po terminie – wezwania do zapłaty wysłane zostały odpowiednio w 26, 51 i 23 dniu po terminie,

- Firma O-S, która według stanu na dzień 01.01.2006 r. zalegała z wpłatą należności za I i II półrocze 2005 r. w kwocie 1.162,86 zł netto oraz nieterminowo regulowana należności za okresy półroczne 2006 i 2007 r. (2.325,72 zł netto) Wezwania do zapłaty zaległości za 4 okresy płatności należności za lata 2006-2007 wysłano odpowiednio w 40, 26, 41, i 23 dniu po terminie płatności. Zaległości za 2005 i 2006 r. uregulowane zostały w dniu 22.11.2007 r. (w 32, 26, 20 i 14 miesiącu po terminie płatności), a za 2007 r. w dniu 26.02.2008 r. (w 11 i 5 miesiącu po terminie płatności). Wpłata przez dłużnika ww. kwot poprzedzona była wysłaniem w dniu 16.11.2007 r. ostatecznego wezwania do zapłaty zaległości za lata 2005-2007. Innych wezwań do zapłaty należności budżetu gminy za lata 2006-2007 nie wysyłano,

- firma T-L, która zobowiązana była do wpłaty w terminie do 28.12.2006 r. 2000,00 zł netto za 2006 r. (należność faktycznie zawyżona o 250 zł netto) oraz opłaty za okres od stycznia do listopada 2007 r. w łącznej kwocie 2.750 zł netto (11 okresów płatności). Zaległość za 2006 r. uregulowana została przez dłużnika w 4 transzach o okresie od 25 do 134 dnia po terminie płatności (22.01-11.05.2007 r.), na wezwanie wysłane w 12 dniu po terminie płatności (09.01.2007 r.). Zaległości za 9 okresów płatności (styczeń do lipca, wrzesień i listopad 2007 r.) w łącznej kwocie 2.250 zł netto uregulowane zostały bez wezwania do zapłaty zaległości po terminie wynoszącym od 2 do 61 dni (w tym kwota 1.500, 00 zł netto za 6 okresów po terminie wynoszącym powyżej 30 dni). Wezwania do zapłaty zaległości wystawione zostały na należności gminy za sierpień i październik 2007 r. (500,00 zł netto) w odpowiednio w 14 i 29 dniu po terminie płatności, które uregulowane zostały odpowiednio w 29 i 30 dniu po terminie płatności.

W okresie objętym kontrolą podejmowane były przez Urząd czynności windykacyjne wobec 1 dłużnika tj. R.S zalegającego z wpłatą należności za wynajem garażu w okresie od 1.01.2003 r. do dnia 28.04.2005 r. określoną przez Urząd w kwocie łącznej 2.506,13 zł netto (3.057,48 zł brutto). Sąd Rejonowy w dniu 20.09.2005 r. wydał R.S. wydał nakaz zapłaty m.in. ww. kwoty wraz z odsetkami, który wpłynął do Urzędu w dniu 06.10.2005 r. Stosownie do obowiązującej procedury windykacji należności pieniężnych radca prawny przekazała na stanowisko ds. windykacji nakaz celem wyegzekwowania kwot w nim

zasądzonych na rzecz gminy. Radca prawny, w dniu 02.11.2006 r. wystosowała do dłużnika ostateczne wezwanie do zapłaty, a w dniu 03.01.2006 r. wystąpiła do Sądu Rejonowego o nadanie klauzuli wykonalności ww. nakazowi zapłaty. Po nadaniu w dniu 07.02.2006 r. pismem z dnia 16.02.2006 r. wystąpiono do komornika sądowego z wnioskiem egzekucyjnym. Komornik sądowy postanowieniem z dnia 27.08.2007 r. umorzył postępowanie egzekucyjne wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji. Dłużnik przekazał na poczet ww. zaległości w dniu 27.02. i 13.03.2006 r. środki pieniężne tytułem należności głównej w wysokości 2.459,02 zł netto wraz z należnym od tej kwoty podatkiem od towarów i usług oraz odsetkami za zwłokę. W dniu 27.11.2007 Urząd przeksięgował na poczet ww. zaległości kwotę 47,11 zł netto wraz z należnym od niej podatkiem od towarów i usług i odsetkami za zwłokę.

W ogólnej kwocie wpłat po terminie (36.076,46 zł netto):

- 7.316,86 zł netto stanowiły wpłaty dłużników na wezwania do uregulowania zaległości,
- 2.506,31 zł netto stanowiły wpłaty (wraz z przeksięgowaniem nadpłaty podatku od nieruchomości na poczet zaległości za wynajem garażu w wysokości 47,11 zł netto) dokonane przez dłużnika w okresie prowadzenia wobec niego czynności windykacyjnych.

Skarbnik Gminy M. Sobolewska, wysyłanie wezwań do zapłaty zaległości po upływie 3 tygodni od terminu płatności oraz nie przekazanie radcy prawnemu spraw zaległości firmy O-S i firmy T-L celem wszczęcia postępowania egzekucyjnego wyjaśniła nadmiarem obowiązków pracownika odpowiedzialnego oraz prowadzeniem ręcznie ewidencji dochodów z mienia komunalnego, co zajmowało dużo czasu i nie dawało możliwości automatycznej, bieżącej kontroli zaległości. Trzy przypadki nieprawidłowo wystawionej faktury wyjaśniła m.in. nieprawidłowo odczytanymi nieprecyzyjnymi zapisami pism PGM, którymi określano kwoty należności i terminy ich płatności.

[Dowód: akta kontroli, str. 181, 505, 665-749,819-832]

9.2. Od wpłat dokonanych w okresie objętym kontrolą po terminie, (36.076,46 zł netto 18 osób korzystających odpłatnie z komunalnego mienia użytkowego) należne odsetki wynosiły kwotę 1.658,12 zł. Urząd naliczył i pobrał odsetki od nieterminowych wpłat dokonanych przez 15 osób w łącznej wysokości 1.049,30 zł. W ww. kwocie pobranych odsetek, 6,51 zł stanowiły odsetki nienależne budżetowi gminy (błędnie naliczone). W czasie kontroli NIK Urząd naliczył 9 osobom odsetki w wysokości łącznej 615,33 zł, siedem osób dokonało wpłaty naliczonych odsetek w łącznej wysokości 40,52 zł, natomiast do wyegzekwowania pozostała kwota 574,81 zł należna od 2 osób.

Skarbnik Gminy M. Sobolewska nie naliczanie w każdym przypadku odsetek od nieterminowych wpłat wyjaśniła trudnościami prowadzenia bieżącej kontroli zaległości do dłużników nie dokonujących wpłat w punkcie banku prowadzonym w Urzędzie w związku z prowadzeniem do października 2007 r. technika ręczna ewidencji dochodów z odpłatnego udostępnienia mienia, najmu i dzierżawy. Do wszystkich osób objętych kontrolą u których ujawniono brak naliczenia odsetek wysłano wezwania do zapłaty. Na dzień 13.06.2008 r. zaległe odsetki zostały uregulowane.

[Dowód: akta kontroli, str. 181, 751-752]

### 9.3. W okresie objętym kontrolą:

- \* gmina nie korzystała z przysługującego jej prawa zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu (podlegających zajęciu) w związku z zaleganiem najemcy do roku czasu z zapłatą czynszu oraz świadczeń dodatkowych, jak również nie wykorzystywała możliwości w zakresie postępowania zabezpieczającego roszczenia pieniężne oraz egzekucyjnego z nieruchomości. Umowy najmu obowiązujące w okresie objętym kontrolą nie zawierały treści stanowiącej o tym, iż najemcy wnosili rzeczy ruchome do przedmiotu najmu,
- \* nie wystąpiły przypadki: przedawnienia należności z tytułu odpłatnego korzystania z komunalnego mienia użytkowego, umarzania zaległości z tytułu korzystania z nieruchomości o charakterze użytkowym, odraczania, rozkładania na raty zaległości z tytułu opłat za korzystanie z komunalnego zasobu użytkowego.

[Dowód: akta kontroli, str. 41]

## 10. Wykonywanie nadzoru i kontroli przez gminy nad gospodarką zasobem użytkowym, w tym nad pracą podmiotów zarządzających tym zasobem.

W okresie objętym kontrolą wykonywano następujące czynności z zakresu nadzoru i kontroli nad gospodarką zasobem użytkowym i pracą podmiotów zarządzających:

- \* przeglądy placówek oświatowych w zakresie potrzeb remontowych przeprowadzone w 2006 i 2007 r.,
- \* realizację umów zawartych z podmiotami w zakresie: utrzymania zieleni miejskiej, utrzymania i konserwacji cmentarza komunalnego, utrzymania międzygminnego schroniska dla bezdomnych zwierząt w gaju i ochronę przed bezdomnymi zwierzętami na terenie m.in. gminy Śrem, prowadzenia szaletów miejskich, pobieranie opłat i funkcjonowanie targowiska,
- \* audyt wewnętrzny przeprowadzony w dniu 13.06.2006 r., którym objęto przegląd procedur wewnętrznych dot. gospodarki nieruchomościami, sprzedaż i wynajem nieruchomości.



Audytor sformułował następujące zalecenia: doprecyzować problemy wynajmu nieruchomości komunalnych w zakresie określenia kluczowych działań i mechanizmów kontroli dotyczących wynajmowania nieruchomości,

- \* audyt wewnętrzny przeprowadzony w dniach 15 i 16.11.2007 r., którym objęto analizę aktów prawa miejscowego dotyczących dzierżawy i najmu nieruchomości – analiza rozwiązań organizacyjnych funkcjonujących w Urzędzie dotyczących sposobu gospodarowania zasobem nieruchomości. Audytor sformułował następujące zalecenia: dokonać oceny ryzyka braku aktualnego doprecyzowania zapisów dotyczących ewentualnego rozliczania nakładów poczynionych na gruncie przez najemcę, rozważenie czy zasadnym byłoby wprowadzenie zasad formalnego uzgadniania i akceptacji przez Urząd zakresu czynionych nakładów oraz określenie sposobu ich późniejszego szacowania (rozliczania).
- \* audit wewnętrzny przeprowadzony w okresie 19-24.10.2007 r., którym objęto skuteczność realizacji procesu gospodarki majątkiem trwałym (zalecenia nie zostały sformułowane).

W Urzędzie brak było dokumentów świadczących o podjętych przez Burmistrza działaniach w związku z ww. przytoczonymi zaleceniami audytora.

W okresie objętym kontrolą nie wykonywano czynności kontrolnych i nadzorczych m.in. wobec ŚTBS.

Na podstawie rejestru skarg prowadzonego przez Urząd ustalono, że w okresie objętym kontrolą nie wpłynęły skargi i wnioski w sprawach gospodarowania zasobem użytkowym

Burmistrz A. Lewandowski w wyjaśnieniu podał, że *zalecenia audytu nie zostały wprowadzone w życie, bowiem nie są zadaniem priorytetowym, spostrzeżenia audytora będą wzięte pod uwagę w trakcie systemowej analizy całego obszaru dotyczącego wynajmowania i wydzierżawiania nieruchomości gminnych, która gmina zamierza dokonać. Przyczyną nie obejmowania kontrolami i innymi czynnościami nadzorczymi ŚTBS jest forma organizacyjna zarządzania nieruchomościami mieszkaniowego zasobu gminy na przestrzeni wielu lat. Przed 1990 r. zadanie to realizowało przedsiębiorstwo państwowe PGKiM przekształcone w przedsiębiorstwo komunalne a następnie spółkę prawa handlowego. Z przedsiębiorstwa tego wydzielono segment mieszkaniowy i włączono do nowopowstałej spółki ŚTBS. Przez szereg lat majątek był obsługiwany poza Urzędem. Główny ciężar odpowiedzialności za stan i jakość tego majątku spoczywa na ŚTBS. Układ taki utrwalił się i funkcjonuje do dzisiaj – gmina będzie poszukiwała metod zmiany takiego stanu rzeczy.*

[Dowód: akta kontroli, str. 315, 753, 809]

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do księgi ewidencji kontroli pod nr 3/2008.


[Dowód: akta kontroli, str. 2]

\* \* \*

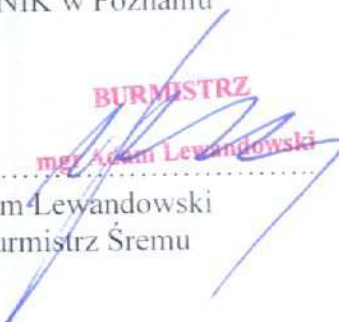
Poprzez zamieszczenie w protokóle kontroli niżej wymienionych pouczeń Kontrolerzy informują Pana A. Lewandowskiego Burmistrza Śremu o przysługującym mu prawie:

- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokóle kontroli (art. 55 ust.1 i 2 ustawy o NIK);
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust.1 ustawy o NIK). W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni – zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK - 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 protokóle kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust.2 ustawy o NIK).


Śrem, dnia 18 czerwca 2008 r.

  
.....  
Teresa Michalak  
główny specjalista kontroli państwowej,  
Delegatura NIK w Poznaniu

Poznań, dnia 27.06. 2008 r.

**BURMISTRZ**  
  
.....  
Adam Lewandowski  
Burmistrz Śremu

W dniu 29 czerwca 2008 r. jeden egzemplarz protokołu kontroli doręczono Burmistrzowi A. Lewandowskiemu.

**BURMISTRZ**  
  
.....  
Adam Lewandowski  
Burmistrz Śremu