Poznań, dnia 25 lipca 2007 r.

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA w POZNANIU
61-662 Poznań, ul. Dożynkowa 9H
☎ (61) 64 63 800, fax (61) 64 63 801

LPO 41008-4-2007
P/07/140

W odpowiedzi proszę powołać się na numer naszego pisma.

WPŁYNĘŁO
URZĄD MIASTA PIŁY
64-920 PIŁA
Plac St. Staszica 10
27 LIP. 2007
Przyjmujący ... podpis 6-6215/07

Pan
Zbigniew Kosmatka
Prezydent Miasta Piły

Szanowny Panie Prezydencie,

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 *ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 85, poz. 937 ze zm.)*, zwanej dalej „*ustawą o NIK*", Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu, przeprowadziła w Urzędzie Miejskim w Pile, zwanym dalej „Urzędem" kontrolę zarządzania nieruchomościami gminnymi w latach 2005 – 2007 (I kwartał).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 20 czerwca 2007 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie *art. 60 ustawy o NIK*, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia zarządzanie gminnymi nieruchomościami , pomimo stwierdzonych nieprawidłowości nie mających jednakże zasadniczego wpływu na kontrolowaną działalność.

Formułując powyższą ocenę ogólną, NIK uwzględniła niżej omówione ustalenia.

1. Uchwalony przez Radę Miejską w Pile Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Piła na lata 2002 – 2006 odpowiadał wymogom określonym w *art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,*

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego[1]. Po upływie terminu obowiązywania ww. Planu, Urząd w 2007 r. zlecił opracowanie dokumentu na kolejne lata, który stanowić będzie kontynuację dotychczasowego planu.

Dopiero w kwietniu 2006 r. Pan Prezydent wywiązał się z obowiązku określonego w *art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*[2], sporządzając Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości.

Coroczne Informacje o stanie mienia komunalnego, przedkładane wraz z projektem budżetu gminy na lata 2006-2007, spełniały wymogi *art. 120 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych*[3], *a następnie art. 180 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych*[4].

2. NIK pozytywnie ocenia sposób ewidencjonowania nieruchomości należących do zasobu gminnego oraz komunalnego zasobu mieszkaniowego.

Nieruchomości gminne według stanu na dzień 31 marca 2007 r. zajmowały 1.920,0 ha, w tym gminny zasób nieruchomości - 1.653,0 ha .

Ewidencja nieruchomości była prowadzona w Urzędzie za pomocą komputerowego systemu „Radix-Egrun". Zaznaczyć jednak należy, że system ten nie posiadał możliwości generowania danych o budynkach i innych urządzeniach trwale związanych z działką gruntu i stanowiących, na mocy przepisów szczególnych, odrębny od gruntu przedmiot własności (tzw. nieruchomości budynkowe). System nie pozwalał również na wyodrębnianie zasobu nieruchomości gminnych pod względem ilościowego zestawienia budynków i lokali wchodzących w skład gminnego zasobu na wybrany dzień z przeszłości oraz na dzień bieżący, w miarę potrzeb, pozyskiwano te dane z innych źródeł (wydziały merytoryczne Urzędu).

Zdaniem NIK, dostęp do części opisowej Bazy Danych Ewidencji Gruntów i Budynków prowadzonej przez Starostę Pilskiego dawał możliwość bieżącego monitorowania zmian zachodzących w zasobie gminnym przez Urząd. Badania szczegółowe, na przykładzie 10 nieruchomości , potwierdziły skuteczność tego systemu.

---

[1] Dz. U. j. t. z 2005 r. nr 31, poz. 266, ze zm.

[2] Dz. U. j. t. z 2004 r. nr 261, poz. 2603, ze zm.

[3] Dz. U. j. t. z 2003 r. nr 15, poz. 148, ze zm.

[4] Dz. U. nr 249, poz. 2104, ze zm.

Szczegółowymi danymi w zakresie mieszkaniowego zasobu gminy dysponował Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Pile (działający od dnia 1 stycznia 1991 r. w formie zakładu budżetowego), który zarządzał – według stanu na 31 marca 2007 r. - 98,8% tegoż zasobu (668 budynków).

Poniżej, w pkt 3 i 4 przedstawiono główne ustalenia z kontroli przeprowadzonej w Miejskim Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Pile. Wystąpienie pokontrolne zawierające ocenę skontrolowanej działalności NIK przekazała Dyrektorowi Zakładu również w dniu dzisiejszym.

3. Czynności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujące m.in. ewidencjonowanie tych nieruchomości oraz naliczanie i windykację należności powierzono Miejskiemu Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w Pile. Na podstawie umów o zarządzanie Zakład zarządzał nieruchomościami 252 wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Piła. W ocenie NIK zarządzanie przez Zakład nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, nie jest dopuszczalne w świetle obowiązujących przepisów prawa. Zakaz prowadzenia takiej działalności określony jest w przepisie *art. 7 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej*[5], z którego wynika, że działalność wykraczająca poza zadania o charakterze użyteczności publicznej nie może być prowadzona w formie zakładu budżetowego. Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, niezależnie od tego czy gmina jest członkiem wspólnoty czy też nie, nie może być uznane za realizację zadań o charakterze użyteczności publicznej.

4. Kontrola NIK przeprowadzona w Miejskim Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Pile wykazała występowanie niżej opisanych nieprawidłowości w zakresie zarządzania nieruchomościami gminnymi.

Do czasu kontroli Zakład nie dokonał aktualizacji zasad rachunkowości, m.in. w związku z wejściem w życie *rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lipca 2006 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego oraz niektórych jednostek sektora finansów publicznych* oraz *ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych.*

Przez okres 15 lat, Statut Zakładu nie był aktualizowany, m.in. w związku z wejściem w życie przepisów *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* oraz *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy*

---

[5] Dz. U. z 1997 r. nr 9, poz. 43 ze zm.

i o zmianie Kodeksu cywilnego[6]. W Statucie z dnia 15 września 1992 r. podano, że mienie Zakładu stanowi wydzielona i oddana mu w użytkowanie, część mienia komunalnego Miasta Piły. Na czas utworzenia Zakładu nie sporządzono protokołu zdawczo - odbiorczego, określającego część mienia komunalnego Gminy Piła przekazaną mu w użytkowanie.

Zakład, w latach 2005 – 2006, w sposób nieprawidłowy kwalifikował przychody z najmu i dzierżawy składników majątkowych jednostek samorządu terytorialnego, w kwotach odpowiednio 12.837.720,36 zł i 11.923.365,96 zł, jako wpływy z usług, co stanowiło naruszenie zasad określonych w załączniku nr 3 do *rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 14 czerwca 2006 r. w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych* [7] i poprzedzającego go *rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 września 2004 r. w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych* [8]. Wykazane w § 0830 (*wpływy z usług*) przychody z powyższych tytułów winny być klasyfikowane w § 0750 (*dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze*).

W wystąpieniu do Dyrektora Zakładu, NIK sformułowała wnioski mające na celu usunięcie ww. nieprawidłowości.

5. Stosowany w Urzędzie system kontroli wewnętrznej był, zdaniem NIK, niewystarczający, gdyż nie zapobiegł powstaniu wyżej opisanych nieprawidłowości. W strukturze Urzędu funkcjonowało, niezależnie od Biura Audytu, Biuro Kontroli powołane m.in. do przeprowadzania kontroli gospodarowania mieniem Gminy oraz kontroli finansowo-księgowej wydziałów i jednostek organizacyjnych Urzędu. Obie jednostki nie przeprowadziły w przedmiotowym zakresie kontroli w komórkach organizacyjnych Urzędu, ani też w Zakładzie.

6. W Urzędzie prowadzono ewidencję skarg i wniosków. Spośród 19 skarg, które wpłynęły w okresie objętym kontrolą, 9 dotyczyło zagadnień związanych z zarządzaniem nieruchomościami gminnymi. W związku z tym, że 6 spośród ww. skarg dotyczyło działalności Prezydenta oraz Dyrektora Zakładu, stosownie do postanowień *art. 229 pkt 3*

---

[6] Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 ze zm.

[7] Dz. U. nr 107, poz. 726

[8] Dz. U. nr 209, poz. 2132 ze zm.

ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego[9], ich rozpatrywanie nastąpiło w drodze wydania uchwały Rady Miejskiej w Pile (zawiadomienia o odmownym załatwieniu skarg podpisywane przez Przewodniczącego Rady nie zawierały jednak uzasadnień faktycznych i prawnych, co było niezgodne z dyspozycją *art. 238 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego*).

Przedstawiając powyższe uwagi i oceny, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Podjęcie działań zmierzających do doprowadzenia zakresu działalności Zakładu do zgodności z dyspozycją *art. 7 ustawy o gospodarce komunalnej*.
2. Bardziej efektywne wykonywanie uprawnień kontrolnych w zakresie zarządzania nieruchomościami gminnymi oraz wzmocnienie nadzoru nad działalnością Zakładu.

NIK Delegatura w Poznaniu, na podstawie art. 62 ust.1 ustawy o NIK oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta w terminie 14 dni informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków lub o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków albo o przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z przepisem art. 61 ust. 1 *ustawy o NIK,* w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, ma Pan Prezydent prawo zgłoszenia dyrektorowi NIK Delegatury w Poznaniu, umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 *ustawy o NIK*, termin nadesłania informacji, o której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

Z poważaniem

DYREKTOR DELEGATURY
Najwyższej Izby Kontroli
w Poznaniu
Jan Kołtun

[9] Dz. U. z 2000 r. nr 98, poz. 1071 ze zm.