



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach**

Katowice, dnia 2 czerwca 2010 r.

**Pan
Jacek Krywult
Prezydent Miasta
Bielska-Białej**

LKA-4111-02-03/2010/K/10/002

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o *Najwyższej Izbie Kontroli*¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Miejskim w Bielsku-Białej (zwanym dalej „Urzędem”) w zakresie realizacji wniosków pokontrolnych i wykorzystania uwag z kontroli P/07/140, pn. „*Zarządzanie nieruchomościami gminnymi*”.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 30 kwietnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w zakresie spraw objętych kontrolą, pomimo stwierdzonych uchybień.

Powyzszą ocenę uzasadniają następujące ustalenia i oceny cząstkowe:

- I. Zrealizowano wszystkie wnioski sformułowane w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 29 sierpnia 2007 r. po kontroli nr P/07/140 pn. „*Zarządzanie nieruchomościami gminnymi*”, a mianowicie:
- a) Wniosek nr 1 – „*Podjęcie działań w celu zaniechania zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych przez zakład budżetowy*”.

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

Na polecenie Prezydenta Miasta Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej (dalej ZGM) do końca września 2008 r. wypowiedział umowy o zarządzanie 446 nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, spośród 448 ogółem objętych zarządem w tym okresie. W przypadku pozostałych dwóch wspólnot, umowy o zarząd zawarto na okres do końca 2008 r.

NIK ocenia krytycznie natomiast fakt, że postanowienia § 6 ust. 3 statutu ZGM dopuszczają świadczenie usług w zakresie administrowania nieruchomościami, w tym stanowiącymi własność jednostek gospodarczych i osób fizycznych, co jest sprzeczne z art. 7 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. *o gospodarce komunalnej*².

W ocenie NIK, wyjaśnienie Zastępcy Prezydenta Miasta, że zapis w statucie dotyczy zarządzania nieruchomościami na zasadach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, stanowi tylko interpretację postanowień statutu. Faktycznie podano w nim: „...Zakład może świadczyć usługi w zakresie administrowania nieruchomościami stanowiącymi własność (...) jednostek gospodarczych oraz osób fizycznych na zlecenie właścicieli tych nieruchomości...”.

- b) Wniosek nr 2 – „*Prawidłowe ewidencjonowanie dochodów z nieruchomości gminnych zarządzanych przez zarządców będących osobami fizycznymi*”.

Do umów o zarządzanie nieruchomościami gminnymi, zawartych z podmiotami zewnętrznymi, we wrześniu 2007 r. aneksami wprowadzono postanowienia regulujące zasady rozliczania i ewidencjonowania dochodów i wydatków Gminy, związanych z utrzymaniem nieruchomości, zgodnie z rozporządzeniem 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*³. Na podstawie analizy wybranych rozliczeń z lat 2007 i 2008 ustalono, że w październiku i listopadzie 2007 r. oraz w listopadzie i grudniu 2008 r. zarządca dwóch nieruchomości gminnych prawidłowo i terminowo wykazywał oraz rozliczał koszty zarządzanych nieruchomości, finansowane z uzyskanych zaliczek. Ponadto, w wyniku podjętych działań Urząd uzyskał od powyższego zarządcy odsetki od zaległości w przekazanych na rachunek Gminy dochodów za okres od stycznia do maja 2007 r. w kwocie 696,07 zł.

² Dz. U. nr 9, 43 ze zm.

³ Dz.U. nr 142, poz.1020 ze zm.

- c) Wniosek nr 3 – „Zabezpieczenie roszczeń Gminy związanych z nieruchomościami będącymi własnością osób trzecich”.

Urząd (przy udziale ZGM) podjął czynności wyjaśniające i zabezpieczające roszczenia Gminy związane z utrzymaniem 22 nieruchomości. W dwóch przypadkach łączna wartość zabezpieczonych roszczeń wynosiła 375 904,56 zł. Kolejne trzy nieruchomości przejął Skarb Państwa, w tym jedną nieruchomość, której wartość ustalono na kwotę 1 779 754,72 zł. W przypadku sześciu nieruchomości nie zachodziła konieczność zabezpieczenia roszczeń Gminy gdyż - jak ustalono – uzyskiwane dochody były wyższe od kosztów ponoszonych w związku z ich utrzymaniem. Działania prowadzone odnośnie pozostałych nieruchomości zmierzają do ustalenia ich aktualnego stanu formalno-prawnego.

II. Ponadto wykorzystano uwagi zawarte w ww. wystąpieniu pokontrolnym z sierpnia 2007 r., tj.:

- usprawniono komputerowy system informatyczny EGB 2000-N, co pozwoliło na generowanie od 2009 r. prawidłowych danych analitycznej ewidencji księgowej i zapewniało ciągłość i sprawdzalność danych,
- skargi, których przedmiotem był tryb postępowania w załatwianiu spraw dotyczących gospodarowania nieruchomościami gminnymi, rozpatrywano zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego*⁴.

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

- **określenie w statucie MZG zakresu jego działania w sposób wykluczający możliwość podejmowania, na zasadach komercyjnych, działań związanych z zarządzaniem nieruchomościami, niebędących realizacją zadań o charakterze użyteczności publicznej.**

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta, w terminie 15 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosku lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

⁴ T.j. Dz. U. z 2000 r. nr 98 poz. 1071 ze zm.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Katowicach umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosku, zawartych w tym wystąpieniu.

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