



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach**

Katowice, dnia 11 czerwca 2010 r.

**Pan
Anna Nawrocka
Dyrektor
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
w Bielsku-Białej**

LKA-4111-02-05/2010/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 skontrolowała Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej (zwany dalej „Zakładem”) 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 26 maja 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuję Pani Dyrektor niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Zakładu w zakresie spraw objętych kontrolą.

- I. Zrealizowano wszystkie wnioski sformułowane w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 29 sierpnia 2007 r. z kontroli nr P/07/140 pn. *„Zarządzanie nieruchomościami gminnymi”*, a mianowicie:
- a) Wniosek nr 1 – *„Podjęcie działań mających na celu zaprzestanie prowadzenia niezgodnej z prawem działalności zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych”*.

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

W związku z poleceniem Prezydenta Miasta, do końca września 2008 r. wypowiedziano umowy o zarządzanie 446 nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, spośród 448 ogółem objętych zarządem w tym okresie. W przypadku pozostałych dwóch wspólnot umowy zawarto na okres do końca 2008 r. Formalne przekazanie zarządu nad tymi wspólnotami nastąpiło z początkiem 2009 r., po wyborze nowych zarządców. NIK zwraca jednak uwagę, że powyższe działania podjęto po upływie 10 miesięcy od daty otrzymania wystąpienia z poprzedniej kontroli (tekst jednolity uwzględniający uchwałę komisji odwoławczej NIK).

- b) Wniosek nr 2 – *„Zintensyfikowanie działań zmierzających do zarządzania przez Zakład gruntami w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania zarządzanych budynków”*.

W okresie od września 2007 r. do 1 marca 2010 r. Urzędowi Miejskiemu w Bielsku-Białej przekazano 29 działek gruntowych o łącznej powierzchni 14 948 m², zbędnych Zakładowi dla prawidłowego funkcjonowania zarządzanych budynków. Ponadto na bieżąco monitorowano możliwości przekazania kolejnych działek, powstających np. w wyniku podziału nieruchomości gruntowych.

- c) Wniosek nr 3 – *„Podjęcie działań w celu zabezpieczenia przez Gminę jej roszczeń wynikających z nadwyżki poniesionych kosztów utrzymania nieruchomości nad przychodami, w odniesieniu do nieruchomości będących własnością osób trzecich”*.

W wyniku podjętych działań zabezpieczono roszczenia Gminy w przypadku dwóch nieruchomości na łączną kwotę 375 904,56 zł. Kolejne trzy nieruchomości przejął Skarb Państwa, z tego dwie w wyniku komunalizacji przejęła Gmina. Gmina przejęła nieruchomości o wartości inwentarzowej 1 392 280,52 zł. W przypadku pozostałych nieruchomości prowadzi się działania w celu ustalenia ich aktualnego stanu prawnego.

- II. Ponadto wykorzystano uwagi zawarte w wystąpieniu pokontrolnym z sierpnia 2007 r., tj.:
- dokonano prawidłowej korekty rozliczenia podatku od towarów i usług z tytułu sprzedaży usług zarządzania nieruchomościami, odprowadzając do Urzędu Skarbowego zaległości podatkowe wraz z odsetkami w kwocie 3 198 zł,
 - wyodrębniono ewidencję księgową dla zarządzanych do końca 2008 r. wspólnot mieszkaniowych, zaprzestając wykazywania przychodów wspólnot mieszkaniowych jako przychody własne Zakładu,

- zintensyfikowano działania windykacyjne w stosunku do najemców zalegających z opłatami za najem lokali, w związku z czym w 2009 r., w porównaniu do 2008 r. wzrosła ilość wniesionych pozwów sądowych o zapłatę należności lub eksmisję o 84,3 %. Ponadto w 2009 r. skrócono termin wnoszenia pozwów w tych sprawach. W 29 przypadkach (64,4 %), spośród 45 zbadanych spraw, pozwy dotyczyły zaległości za okres do 6 miesięcy.

NIK zwraca jednak uwagę, że w pozostałych przypadkach pozwy dotyczyły zaległości sprzed roku lub dłuższego okresu czasu.

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