

Łódź, dnia 9 lutego 2017 roku

Pan  
MAREK ROSIAK  
Dyrektor Miejskiego Zakładu  
Gospodarki Komunalnej i  
Mieszkaniowej w  
Krośniewicach

WK-602/10/2017

Działając na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 roku o regionalnych izbach obrachunkowych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 561) informuję Pana Dyrektora, że Regionalna Izba Obrachunkowa w Łodzi przeprowadziła problemową kontrolę w zakresie wykonywania dochodów z majątku w Miejskim Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośniewicach<sup>1</sup>. Kontrolą objęto wybrane zagadnienia z lat 2014 – 2015 dotyczące przede wszystkim procedur zawierania umów najmu lokali użytkowych oraz terminowości podejmowania czynności związanych z dochodzeniem należności z tytułu czynszu najmu. Stwierdzone w wyniku czynności kontrolnych nieprawidłowości i uchybienia wynikały z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów oraz naruszenia procedur kontroli wewnętrznej. Wykazane uchybienia i nieprawidłowości dotyczyły, w szczególności:

**I.**

1. Zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) ustawa określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa wraz z własnością jednostek samorządu terytorialnego.

---

<sup>1</sup> Czynności kontrolne przeprowadzone zostały w dniach 17 października 2016 roku – 26 października 2016 roku. Protokół z kontroli podpisano w dniu 16 grudnia 2016 roku.

Oznacza to, że w przypadku badanych lokali użytkowych mamy do czynienia z mieniem będącym własnością Gminy Krośniewice, która wyposażyła zakład budżetowy, zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej nr V/36/07 z dnia 19 marca 2007 roku, w określony majątek. Ponadto zgodnie z postanowieniami statutu zakładu, wprowadzonego uchwałą Rady Miejskiej nr XI/64/11 z dnia 10 czerwca 2011 roku – Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej został powołany do zarządzania zasobami Gminy Krośniewice i świadczenia usług w zakresie administrowania komunalnymi budynkami oraz nieruchomościami będącymi we władaniu Gminy, jak i wynajmu budynków, pomieszczeń, pozostałych nieruchomości i gruntów. Pomimo przekazania ww. kompetencji zakładowi budżetowemu, cały czas ich właścicielem pozostaje Gmina Krośniewice, która zgodnie z art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zobowiązana do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Powyższe oznacza również, że wynajem lokali użytkowych winien odbywać się z zastosowaniem procedur zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Rada Miejska w Krośniewicach nie podjęła uchwały w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. W związku z powyższym każdorazowo Rada Miejska w Krośniewicach w powyższych sprawach winna podejmować stosowne uchwały. W przypadku dwóch umów najmu zawartych w 2014 roku na czas nieokreślony (szczegółowo opisanych w protokole) stwierdzono, że Rada Miejska w Krośniewicach nie podjęła uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony, bez potrzeby organizowania przetargu, zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, iż zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Ponadto nie sporządzono wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania najem, zgodnie z wymogiem określonym w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który przewiduje, iż właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu. Z obowiązku umieszczenia w wykazie wyłączone są nieruchomości przeznaczone do oddania w najem lub dzierżawę na czas oznaczony do 3 miesięcy. Jeżeli jednak ma dojść do przedłużenia umowy ponad okres 3 miesięcy, nieruchomość powinna zostać umieszczona w wykazie. Dotyczy to zarówno nowych umów dotyczących tej samej nieruchomości zawieranych między tymi samymi

stronami, jak i zmiany umowy powodującej wydłużenie okresu najmu lub dzierżawy ponad 3 miesiące.

Należy przy tym zwrócić uwagę na zapis zawarty w § 6 zarządzenia Burmistrza Krośniewic nr 51/08 z dnia 12 czerwca 2008 roku, w którym w pkt 1 ustalono, że przy zawieraniu umów najmu lub dzierżawy na okres dłuższy niż 3 lata MZGKiM miał przeprowadzać przetargi. Dokumentacji, dotyczącej przeprowadzenia przetargów na wynajem lokali użytkowych kontrolującym nie przedłożono.

2. Ponadto stwierdzono, że jako strona umów najmu lokali użytkowych wskazywany był Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośniewicach, reprezentowany przez Marka Rosiaka – Dyrektora. Należy zauważyć, że zakład budżetowy nie posiada osobowości prawnej, a Gmina Krośniewice wyposażyła go jedynie w mienie, którym miał zarządzać i administrować, zaś nadal jego właścicielem pozostawała Gmina. Dlatego wynajmującym winna być Gmina Krośniewice jako właściciel ww. mienia, reprezentowana przez Dyrektora Zakładu posiadającego do tego stosowne umocowanie w postaci pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza Krośniewic.
3. W kontrolowanych umowach najmu były zawarte następujące zapisy dotyczące terminu zapłaty czynszu: do 10-go następnego miesiąca, do 10-go każdego miesiąca i z góry do 10-go miesiąca. Pomimo różnych zapisów w zakresie terminu zapłaty czynszu kontrolowana jednostka wystawiała faktury VAT, w których określano termin płatności na 14 dni od daty wystawienia faktury, który najczęściej nie był terminem do dnia 10 – go miesiąca, ale terminem wcześniejszym, przykładowo faktura nr 01/12/2015/DGM z dnia 22 grudnia 2015 roku z terminem płatności 5 stycznia 2015 roku. Ze względu na ww. nieścisłość stwierdzono, że Zakład naliczał odsetki biorąc pod uwagę termin płatności czynszu z faktury (tj. wcześniejszy), a nie przewidziany w umowie, co spowodowało naliczenie odsetek, mimo, że czynsz został uiszczony zgodnie z umownym terminem do 10-go.

## II.

Informując o powyższych nieprawidłowościach proszę Pana Dyrektora o podjęcie działań w celu ich wyeliminowania oraz zapobieżenia występowaniu w przyszłości. W tym celu RIO w Łodzi przekazuje następujące **wnioski pokontrolne**:

1. Zapewnić przestrzeganie art. 35 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w zakresie obowiązku podawania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę.
2. Zapewnić przestrzeganie art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, iż zawarcie umów użytkowania, najmu lub

dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Rada Miejska w Krośniewicach nie podjęła uchwały w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. W związku z powyższym każdorazowo Rada Miejska w Krośniewicach w powyższych sprawach winna podejmować stosowne uchwały.

3. W umowach najmu lokali użytkowych jako stroną umowy wskazywać Gminę Krośniewice.
4. Ujednoczyć zapisy zawarte w umowach najmu w zakresie terminów zapłaty czynszu oraz wystawiać faktury VAT z terminem zapłaty zgodnym z treścią umowy.

Podając powyższe do wiadomości, zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 7 października 1992 roku o regionalnych izbach obrachunkowych, proszę Pana Dyrektora o przesłanie informacji o sposobie wykonania zaleceń pokontrolnych lub przyczynach ich wykonania w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych, do wniosków zawartych w II części wystąpienia pokontrolnego przysługuje prawo zgłoszenia zastrzeżeń do Kolegium Izby.

Zastrzeżenie składa właściwy organ jednostki kontrolowanej w terminie 14 dni od daty otrzymania wystąpienia pokontrolnego, za pośrednictwem Prezesa Izby. Podstawą zgłoszenia zastrzeżeń może być tylko zarzut naruszenia prawa poprzez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie.

Bieg terminu, o którym mowa wyżej ulega zawieszeniu na czas rozpatrzenia zastrzeżenia w odniesieniu do wniosków pokontrolnych objętych zastrzeżeniem.

Do wiadomości:

Burmistrz Krośniewic