

Protokół z kontroli problemowej przeprowadzonej w Wydziale Planowania Przestrzennego i Gospodarki Mieniem Komunalnym

Kontrolę przeprowadził Główny specjalista ds. kontroli Katarzyna Cysek z Urzędu Miejskiego w Pyrzycach, działająca na podstawie upoważnienia Nr 10/2009 do przeprowadzenia kontroli wydanego przez Burmistrza Pyrzyc w dniu 24 czerwca 2009 roku.

Kontrolę przeprowadzono w okresie od 26 czerwca do 3 lipca 2009 roku.

Przedmiot kontroli: Realizacja zaleceń pokontrolnych zawartych w wystąpieniu pokontrolnym Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Szczecinie z dnia 25 sierpnia 2008 roku.

Ustalenia kontroli zostały zawarte w kolejnych rozdziałach:

- I. Ustalenia ogólnooorganizacyjne
- II. Realizacja zaleceń pokontrolnych

I. Ustalenia ogólnooorganizacyjne

Kierownikiem Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarki Mieniem Komunalnym (p.o.) od dnia 17 listopada 2008 roku jest Pani Ewa Sikora zatrudniona na podstawie umowy o pracę.

Sprawy z zakresu gospodarki gruntami, nieruchomościami oraz mienia komunalnego pozostają obecnie w zakresie działania Wydział Planowania Przestrzennego i Gospodarki Mieniem Komunalnym na podstawie Regulaminu organizacyjnego wprowadzonego w życie na podstawie zarządzenia Nr 569/2008 Burmistrza Pyrzyc z dnia 31 października 2008 roku. Do zadań Wydziału Organizacyjnego i Spraw Obywatelskich należy zarządzanie budynkami administracyjnymi i gospodarczymi Urzędu oraz gospodarowanie salami i świetlicami komunalnymi.

II. Realizacja zaleceń pokontrolnych

W okresie od 11 czerwca do 25 lipca 2008 roku (z przerwą w dniach 18-23, 26, 27 i 30.06 oraz 1-3, 11, 18-23.07.2008r.) została przeprowadzona kontrola realizacji zadań z zakresu gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi w latach 2007-2008 (I półrocze). Kontrola została przeprowadzona przez kontrolera Najwyższej Izby Kontroli z Delegatury w Szczecinie.

Po przeprowadzonej kontroli w dniu 26 sierpnia 2008 roku do Urzędu Miejskiego w Pyrzycach wpłynęło wystąpienie pokontrolne LSZ-41102-5-08 I/08/002 z dnia 25 sierpnia 2008 roku. Najwyższa Izba Kontroli wniosowała o:

1. opracowanie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości użytkowych i ewidencji tych nieruchomości spełniających wymogi ustawowe,
2. uzupełnienie umowy o zarząd PPM o zapisy określone w art. 185 ust. 2 i ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
3. prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych oraz okresowych przeglądów obiektów użytkowych wymaganych przepisami art. 62 i art. 64 Prawa budowlanego,
4. określenie zadań z zakresu sprawowanego zarządu nieruchomościami w regulaminie organizacyjnym Urzędu i zakresach czynności pracowników,
5. podpisywanie umów najmu z zabezpieczeniem interesu Gminy i zachowaniem warunków uchwalonych przez Radę Miejską,
6. wzmocnienie nadzoru nad gospodarką gminnym zasobem nieruchomości użytkowych oraz realizacją zarządzeń i decyzji Burmistrza.

Realizacja zaleceń pokontrolnych kształtowała się, w poszczególnych tematach, następująco:

Opracowanie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości użytkowych i ewidencji tych nieruchomości spełniających wymogi ustawowe

Do dnia niniejszej kontroli tj. do dnia 26 czerwca 2009 roku nie opracowano planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, o którym mowa w przepisach art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn.zm.).

Zgodnie z przepisami art. 23 ust. 1d powyższej ustawy - plan wykorzystania zasobu powinien być opracowany na okres 3 lat i powinien zawierać w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
- 2) prognozę:
 - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,

- c) wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
- 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Wyjaśnienie w powyższej sprawie stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszego protokołu kontroli.

Wyjaśnienie złożone przez Panią Ewę Sikorę brzmi:

„Zgodnie z zapisami zawartymi w cytowanej ustawie plan gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości jest zespołem czynności faktycznych zmierzających do stworzenia swobodnego programu służącego właściwemu zagospodarowaniu nieruchomości i kształtowaniu poziomu wydatków na przygotowanie do sprawnego gospodarowania. Stanowi on również podstawę do zmiany gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, nie wyłączając jej zbycia w razie małej przydatności gospodarczej lub uciążliwości związanej z gospodarowaniem. Stworzenie takiego planu możliwe będzie po zakończeniu trwających prac nad sporządzeniem ewidencji mienia komunalnego. Ewidencja stanowić będzie swobodny spis z natury wszystkich nieruchomości stanowiących własność Gminy. Poszerzowanie nieruchomości w poszczególne kategorie pozwoli na określenie wielkości posiadanego zasobu na podstawie, którego możliwe będzie określenie w poszczególnych okresach czasowych sposobu ich zagospodarowania, w szczególności opracowane zostaną prognozy dotyczące sposobu wykorzystania nieruchomości przeznaczonych do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntów, oddania w trwały zarząd, użytkowanie, dzierżawę, najem. Określi on również sposób nabywania nieruchomości poprzez wykonanie prawa pierwokupu, komunalizacji jak również zbywania nieruchomości w drodze przetargu. Dotychczas gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości odbywa się na podstawie odrębnych uchwał, które stanowić będą integralną część planu.

W czerwcu bieżącego roku zostały przyjęte przez Radę Miejską zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości (uchwała nr XLIV/401/09 z dnia 25 czerwca 2009 roku), które w sposób szczegółowy określają zasady nabywania i zbywania nieruchomości i obciążania nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata. Uchwała ta jako prawo miejscowe podlega publikacji w Dzienniku

Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego. Uchwałę do publikacji przesłano w dniu 3 lipca 2009 roku.

Ponadto podjęto uchwały:

1. uchwała Nr L/405/06 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 kwietnia 2006 roku w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania wierzytelności jednostek organizacyjnych Gminy Pyrzyce z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy – Ordynacja podatkowa, udzielania ulg w spłacie tych należności oraz organów do tego uprawnionych,
2. uchwała nr LII/418/06 Rady Miejskiej w Pyrzycach dnia 29 czerwca 2006 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pyrzyce oraz uchwała Nr XLIV/402/09 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 czerwca 2009 roku w sprawie zmiany zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pyrzyce,
3. uchwała Nr XIX/152/07 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 grudnia 2007 roku w sprawie zasad polityki czynszowej,
4. uchwała Nr XXVII/235/08 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 czerwca 2008 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Pyrzyce oraz uchwała nr XXXIX/331/09 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 lutego 2009 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXVII/235/08 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 czerwca 2008 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Pyrzyce.

Aktualnie opracowano ogólną ewidencję mienia komunalnego, która zostanie podana do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznych Urzędu Miejskiego.

Opracowanie programu, o którym mowa w art. 23 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami nastąpi w IV kwartale 2009 roku”.

Ewidencja nieruchomości powinna zawierać:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- 2) powierzchnie nieruchomości;
- 3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;
- 4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 5) wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;

- 6) informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;
- 7) informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Zgodnie z przepisami art. 25 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn.zm.) – ewidencjonowanie nieruchomości może być powierzone zarządcą nieruchomości.

Na podstawie § 2 ust. 1 pkt 7 umowy z dnia 28 grudnia 2005 roku – prowadzenie ewidencji budynków, lokali mieszkalnych i użytkowych (wymienionych w załączniku do umowy) zostało powierzone zarządcy tj. Pyrzyckiemu Przedsiębiorstwo Mieszaniowemu Sp. z o.o.

Jednocześnie w Regulaminie organizacyjnym wprowadzonym w życie na podstawie zarządzenia Nr 569/2008 z dnia 31 października 2008 roku w § 24 określono zadania Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarki Mieniem Komunalnym tj.:

- prowadzenie ewidencji mienia komunalnego z wyłączeniem zasobu mieszkaniowego – zgodnie z § 24 ust. 3 pkt 6 Regulaminu
- prowadzenie ewidencji gminnego zasobu mieszkań komunalnych – zgodnie z § 24 ust. 4 pkt 7 lit. a)

Kontrolującemu okazano następujące ewidencje mienia prowadzone w Wydziale Planowania Przestrzennego i Gospodarki Mieniem Komunalnym:

- ewidencję mienia komunalnego powierzonego w zarząd do PPM Spółka z o.o. w Pyrzycach z podziałem na pomieszczenia przynależne, garaże, boksy rowerowe, komórki przynależne do lokali mieszkalnych, lokale użytkowe i inne pomieszczenia z wyodrębnieniem: położenia, numeru lokalu, powierzchni użytkowej, najemcy, uwag dotyczących zmian np. rozbiórki, sprzedaży,
- ewidencję mienia z podziałem na miasto i wieś oraz obręby, zawierającą: nazwę obrębu, ulicy, numer działki, powierzchnię, nr księgi wieczystej (jeśli została założona), wartość, sposób nabycia działki, sposób zagospodarowania,
- ewidencję mienia oddanego w użytkowanie wieczyste lub trwałe zarząd z podziałem na: nr działki, powierzchnię, położenie, podstawę nabycia, wartość działki oraz wysokość i rok ustalenia opłaty rocznej,
- ewidencję mienia z podziałem na: nazwę obrębu, numer inwentarzowy, numer pozabilansowy, wartość, decyzja – podstawa nabycia, data decyzji, dzierżawa, data sprzedaży, numer aktu notarialnego, numer arkusza, numer działki, powierzchnia, rejestr zabytków, adres, numer domu, symbol użytku, powierzchnia

w ha, charakter władania, udział, imię i nazwisko, adres, sposób zagospodarowania, budynek – funkcja użytkowa, zarządca,

Powyższa ewidencja została opracowana w trakcie kontroli NIK według stanu na dzień 25.07.2008 roku i w okresie tym trwały prace polegające na wprowadzeniu do ewidencji numerów inwentarzowych i wartości księgowej nieruchomości.

Do dnia niniejszej kontroli stwierdzono, że proces wprowadzania wszystkich numerów inwentarzowych i wartości nie został zakończony (ewidencja posiada niewypełnione rubryki).

Ewidencja obejmowała również nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd.

- ewidencję lokali użytkowych, budynków stanowiących własność Gminy Pyrzyce będących przedmiotem najmu w roku 2008 i 2009 w podziale na garaże murowane, pomieszczenia gospodarcze – komórki, pomieszczenia gospodarczo – handlowe, lokale użytkowe w budynkach z wyodrębnieniem: numeru obrębu i nazwy ulicy, numeru działki, pow. działki, pow. i nr lokalu, położenie lokalu, imię, nazwisko i adres najemcy, okres trwania umowy, stawka czynszu, kontrole obiektu, uwagi.

Powyższa ewidencja nie zawierała wykazu wynajmowanych lokali użytkowych w budynkach oddanych w trwały zarząd lub użyczenie.

Na podstawie analizy obowiązujących przepisów oraz okazanych ewidencji stwierdzono brak jednolitej ewidencji zawierającej wszystkie elementy, o których mowa w przepisach art. 23 ust. 1 c) w związku z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn.zm.).

Wyjaśnienie w powyższej sprawie stanowi Załącznik Nr 2 do niniejszego protokołu kontroli.
Wyjaśnienie Pani Ewy Sikory brzmi:

„Wydział Planowania Przestrzennego i Gospodarki Mieniem Komunalnym w m. informuje, że został zakupiony w miesiącu kwietniu br. program MIENIE, który został zainstalowany i zgodnie z art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami zakładane są karty ewidencji na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem następujących informacji:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej;*
- 2) powierzchnie nieruchomości;*

- 3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie prawa do nieruchomości;
- 4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 5) wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu;
- 6) informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;
- 7) informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Poszczególne dane dotyczące nieruchomości wprowadzane są przez pracowników na stanowiskach pracy w swoim zakresie”.

Do dnia niniejszej kontroli nie wprowadzono danych do programu MIENIE wersja 2.0.

Uzupełnienie umowy o zarząd PPM o zapisy określone w art. 185 ust. 2 i ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami

Na mocy aneksu z dnia 25 marca 2009 roku do umowy z dnia 28 grudnia 2009 roku wprowadzono zapisy dotyczące numeru licencji zawodowej osoby odpowiedzialnej zawodowo, oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami oraz sposób ustalenia wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomością określa.

Kserokopia aneksu stanowi Załącznik Nr 3 do niniejszego protokołu.

Aneks powodujący powstanie zobowiązania pieniężnego nie zawierał kontrasygnaty Skarbnika Gminy lub osoby przez niego upoważnionej, co stanowi naruszenie przepisów art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn.zm.)

Prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych oraz okresowych przeglądów obiektów użytkowych wymaganych przepisami art. 62 i art. 64 Prawa budowlanego

Na podstawie okazanych ksiąg obiektów zarządzanych przez Urząd stwierdzono, że w kwietniu 2009 roku założono książki obiektów dla:

- Wiejskiego Ośrodka Kultury Mielęcín (kontrola w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1a, b i pkt 2) - brak zapisu w książce
- Światlicy Wiejskiej w Mielęcínie (kontrola w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1a,b i pkt 2) – brak zapisu w książce
- Światlicy Wiejskiej w Krzemlinie (kontrola w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1a,b i pkt 2) – brak zapisu w książce
- Światlicy Wiejskiej w Mechowie (kontrola w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1a,b i pkt 2) – brak zapisu w książce
- Światlicy Wiejskiej w Nowielinie (kontrola w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1a,b i pkt 2) – brak zapisu w książce
- Światlicy Wiejskiej w Brzesku (kontrola w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1a,b i pkt 2) – brak zapisu w książce
- Sali Wiejskiej w Letninie (kontrola w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1a,b i pkt 2) – brak zapisu w książce
- Klubu Rolnika Letninie (kontrola w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1a,b i pkt 2) – brak zapisu w książce

Na podstawie przeglądowej analizy powyższych książek stwierdzono, że ww. książki obiektów nie zawierały zapisów dotyczących przeprowadzonych badań i kontroli stanu technicznego, o których mowa w przepisach art. 64 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.).

Do książek załączono protokoły z przeprowadzonych kontroli.

Ponadto założono 24 książki dla obiektów zarządzanych przez Pyrzyckie Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. a w dniu 3 lipca 2009 roku złożono zamówienie na następne 6 obiektów zarządzanych przez Urząd Miejski.

Wyjaśnienie w sprawie przedłużającej się procedury zakładania książek obiektów oraz dokonywania okresowych przeglądów stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszego protokołu.

Wyjaśnienie złożone przez Panią Ewę Sikorę brzmi:

„Książki obiektów zakładane są sukcesywnie w miarę posiadanych możliwości finansowych i przerobowych wykonawcy, któremu zlecono realizację tego zadania. Obecnie w opracowaniu zgodnie ze zleceniem nr 177/09 z dnia 3 lipca 2009 roku jest kolejne 6 książek obiektu z terminem realizacji do 31 sierpnia 2009r.”

Określenie zadań z zakresu sprawowanego zarządu nieruchomościami w regulaminie organizacyjnym Urzędu i zakresach czynności pracowników

W Regulaminie organizacyjnym wprowadzonym w życie na podstawie Zarządzenia Nr 569/2008 z dnia 31 października 2008 roku zmienionym na mocy zarządzenia:

- Nr 573/2008 z dnia 17 listopada 2008 roku
- Nr 706/2009 z dnia 11 maja 2009 roku
- Nr 753/2009 z dnia 17 czerwca 2009 roku

określono przypisano zadania, których brak został stwierdzono w trakcie kontroli Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Szczecinie m.in.:

- Wydziałowi Planowania Przestrzennego i Gospodarki Mieniem Komunalnym przypisano zadania w zakresie opracowywania planów gospodarowania lokalami komunalnymi, planów eksploatacji lokali oraz uczestniczenia w przeglądach stanu technicznego budynków
- ponadto do kierowników wydziałów należy prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych oraz okresowych przeglądów dla obiektów administrowanych przez wydział stosownie do art. 62 i 64 Prawa budowlanego

Nadmienia się, że zgodnie z postanowieniami rozdziału V § 17 ust. 7 pkt 1 i pkt 18 – do zadań Wydziału Organizacyjnego i Spraw Obywatelskich należy zarządzanie budynkami administracyjnymi i gospodarczymi Urzędu oraz gospodarowanie salami i świetlicami komunalnymi.

Zgodnie z okazanymi książkami obiektów ustalono, że książki obiektów świetlic komunalnych zostały faktycznie założone i znajdują się w Wydziale Planowania Przestrzennego i Gospodarki Mieniem Komunalnym a nie w Wydziale Organizacyjnym i Spraw Obywatelskich.

Zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu organizacyjnego - kierownicy wydziałów ustalają szczegółowe zakresy czynności, odpowiedzialności, uprawnień dla poszczególnych pracowników Wydziału.

Kontrolującemu okazano zakresy czynności pracowników Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarki Mieniem Komunalnym z dnia 31 marca 2009 roku obejmujące m.in. odpowiedzialność w zakresie: opracowywania planów wykorzystania gminnego zasobu, prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych i dokonywania wpisów z kontroli, nadzorowania wykonywania okresowej i rocznej kontroli.

Podpisywanie umów najmu z zabezpieczeniem interesu Gminy i zachowaniem warunków uchwalonych przez Radę Miejską

Na podstawie umów najmu zawartych w 2009 roku tj.

1. z dnia 25 lutego 2009 roku – od 1 lutego do 31 maja 2009 roku (zawarta po umowie z dnia 5 lutego 2004 roku na okres od 5 lutego 2004 roku do 31 grudnia 2006 roku)
2. z dnia 23 czerwca 2009 roku – od 1 czerwca do 31 sierpnia 2009 roku (zawarta po ww. umowie)
3. z dnia 22 czerwca 2009 roku – od 16 czerwca 2009 roku do 15 czerwca 2019 roku
4. z dnia 5 marca 2009 roku – od 1 lutego 2009 roku do 31 stycznia 2012 roku (zawarta po umowie z dnia 1 lutego 2000 roku na okres od 1 lutego 2000 roku do 31 grudnia 2002 roku)
5. z dnia 26 marca 2009 roku – od 1 kwietnia 2009 roku do 31 marca 2012 roku (zawarta po umowie z dnia 15 grudnia 2004 roku na okres od 1 grudnia 2004 roku do dnia 31 listopada 2007 roku)
6. z dnia 14 maja 2009 roku – od 14 maja 2009 roku do 13 maja 2012 roku
7. oraz umowy z dnia 31 grudnia 2008 roku – od dnia 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2011 roku

Na podstawie analizy wyżej wymienionych umów najmu stwierdzono, że w 5 przypadkach najemcy nie złożyli oświadczenia o poddaniu się egzekucji (poz. 1,2,3,4,7), co jest niezgodne z postanowieniami uchwały Nr XLVII/328/98 Rady Miejskiej z dnia 26 lutego 1998 roku w sprawie wprowadzenia jednolitych zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi.

Wyjaśnienie w powyższej sprawie stanowi Załącznik Nr 4 do niniejszego protokołu kontroli.

Wyjaśnienie złożone przez Panią Ewę Jędraszak brzmi:

1. *„Umowa najmu z dnia 25.02.2009r. oraz umowa z dnia 23.06.2009r. są kontynuacją wcześniejszej umowy zawartej w dniu 05.02.2004r. Lokal garażowy przeznaczony został zgodnie z Uchwałą RM w Pyrzycach Nr XXIV/203/08 do sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego. Ogłaszane i przeprowadzane przetargi nie wyłoniły nabywcy. By nie pozbawiać dochodu Gminy Pyrzyce, a także by lokal był właściwie zagospodarowany zdecydowano o wynajęciu go na krótkie okresy czasu oraz odstąpiono od oświadczenia o poddaniu się egzekucji.*

2. *Umowa najmu z dn. 05.03.2009r. to przedłużenie umowy. Podjęte zostaną kroki w celu uzupełnienia zapisów umowy o złożenie przez najemcę oświadczenia o poddaniu się egzekucji.*
3. *Umowa najmu z dnia 31.12.2008r. wpłynęła do Wydziału PPIGMK z Wydziału OiSO tut. Urzędu. Podjęte zostaną kroki w celu uzupełnienia zapisów ww. umowy o złożenie przez najemcę oświadczenia o poddaniu się egzekucji.*
4. *W umowie najmu z dnia 22.06.2009r. w § 7 pkt 8 zamieszczony został zapis o złożeniu przez najemcę oświadczenia o poddaniu się egzekucji, rygorowi opuszczenia i wydania przedmiotu najmu – oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego stanowi integralną część umowy. Brak oświadczenia skutkuje nie przekazaniem przedmiotu najmu najemcy. W dniu 06.07.2009r. najemcy zawartej wyżej wymienionej umowy złożyli w tut. Urzędzie akt notarialny rep. A nr 8371/2009 – oświadczenie o poddaniu się egzekucji: w załączeniu.”*

Wzmocnienie nadzoru nad gospodarką gminnym zasobem nieruchomości użytkowych oraz realizacją zarządzeń i decyzji Burmistrza

Na wzmocnienie nadzoru nad gospodarką gminnym zasobem nieruchomości pozytywnie wpływa sukcesywne wdrażanie zaleceń pokontrolnych Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Szczecinie. Niemniej jednak postęp w realizacji zaleceń jest zdeterminowany możliwościami kadrowymi, finansowymi i czasowymi.

Do zwiększenia kontroli nad realizacją zadań ustawowych przyczyniły się wprowadzone po kontroli Najwyższej Izby Kontroli zmiany organizacyjne oraz zmiany na stanowiskach pracy. Przed wszystkim uszczegółowiono zakresy czynności pracowników z których wynikają obowiązki w zakresie prowadzenia kontroli i nadzoru nad gospodarką gminnym zasobem nieruchomości.

Wyniki pracy utworzonego Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarki Mieniem Komunalnym wskazują, że poza sprawami bieżącymi, w działalności Wydziału uwzględniane są ponowne analizy wcześniej dokonanych czynności w celu zidentyfikowania ewentualnych nieprawidłowości, w tym renegocjacje umowy z zarządcą nieruchomości tj. Pyrzyckim Przedsiębiorstwem Mieszkaniowym Sp. z o.o.

Na powyższych ustaleniach czynności kontrolne zakończono.

Wykaz Załączników stanowiących
integralną część protokołu:

- Załącznik Nr 1 – Wyjaśnienie w sprawie niezrealizowania zaleceń pokontrolnych Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Szczecinie
- Załącznik Nr 2 – Wyjaśnienie w sprawie niezrealizowania zaleceń pokontrolnych NIK tj. braku jednolitej ewidencji zawierającej wykaz wszystkich nieruchomości i elementy, o których mowa w przepisach art. 23 ust. 1 c) w związku z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami
- Załącznik Nr 3 – Aneks do umowy o zarządzanie z dnia 28 grudnia 2005 roku sporządzony w dniu 25 marca 2009 roku
- Załącznik Nr 4 – Wyjaśnienie w sprawie nie realizowania zaleceń pokontrolnych Najwyższej Izby Kontroli w Szczecinie w zakresie podpisywania umów najmu z zabezpieczeniem interesu Gminy i zachowaniem warunków uchwalonych przez Radę Miejską.

Pani Ewa Sikora pełniąca obowiązki Kierownika Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarki Mieniem Komunalnym została poinformowana o przysługującym z mocy przepisów § 49 Regulaminu kontroli wewnętrznej stanowiącego Załącznik Nr 1 do zarządzenia Nr 340/08 Burmistrza Pyrzyce z dnia 2 stycznia 2008 roku - prawie zgłoszenia w ciągu 3 dni zastrzeżeń, co do konkretnych faktów utrwalonych w niniejszym protokole oraz o prawie złożenia dodatkowych pisemnych wyjaśnień odnośnie okoliczności i przyczyn powstania nieprawidłowości opisanych w protokole kontroli a także o prawie odmowy podpisania protokołu.

Protokół niniejszy sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach i po uprzednim odczytaniu podpisano bez zastrzeżeń.

Jeden egzemplarz protokołu wręczono Kierownikowi Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarki Mieniem Komunalnym.

Fakt przeprowadzenia kontroli odnotowano w rejestrze przeprowadzonych kontroli wewnętrznych pod poz. 10/2009.

Pyrzyce, dnia 13.07.2009r.

Za komórkę kontrolowaną:

Kontrolujący: