

PROTOKÓŁ

kontroli problemowej —
Miasta i Gminy Sulechów
przeprowadzonej w Urzędzie Miejskim w Sulechowie,
66-100 Sulechów, pl. Ratuszowy 6

Kontrolę przeprowadził:

Wojciech Junik – Starszy Inspektor Wydziału Kontroli Gospodarki Finansowej Regionalnej Izby Obrachunkowej w Zielonej Górze, działający na podstawie upoważnienia Nr 23/2016 z dnia 8 kwietnia 2016 r., w okresie od dnia 2 maja 2016 r. do dnia 20 maja 2016 r. z przerwą w dniach: 2 maja 2016 r., 9-16 maja 2016 r.

Kontrolą objęto dochody z mienia wynikające z najmu lokali użytkowych za lata 2014 – 2015.

W niniejszym protokole kontroli wykorzystano ustalenia dokonane w dniach od 9 maja 2016 r. do 16 maja 2016 r. w toku kontroli problemowej Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie w zakresie dochodów z najmu lokali użytkowych w latach 2014-2015 w związku z prowadzeniem przez Zakład większości spraw związanych z najmem lokali użytkowych.

Informacji i wyjaśnień w toku kontroli udzielił:

1) T. C. – Inspektor ds. Ochrony Środowiska.

1. Kierownictwo jednostki

Burmistrzem Sulechowa od dnia 30 listopada 2014 r. jest Ignacy Odważny. Zastępcą Burmistrza od dnia 8 grudnia 2014 r. jest Danuta Jurzak. Skarbnikiem Gminy od dnia 1 stycznia 2015 r. jest Magdalena Klucznik. Sekretarzem Gminy od dnia 1 października 1994 r. jest Danuta

Jurzak. Przewodniczącym Rady Miejskiej w Sulechowie od dnia 1 grudnia 2014 r. jest Stanisław Kaczmar.

2. Struktura dochodów z najmu lokali użytkowych w latach 2014-2015

Według prowadzonych rejestrów Gmina Sulechów posiadała: na dzień 1 stycznia 2014 r. 44 lokale użytkowe, na dzień 1 stycznia 2015 r. 41 lokali użytkowych oraz na dzień 31 grudnia 2015 r. 38 lokali użytkowych. W badanym okresie w 2014 r. obowiązywało 14 umów najmu lokali użytkowych a w 2015 r. obowiązywało 14 umów najmu lokali użytkowych. W badanym okresie lat 2014-2015 zawarto 4 umowy o najem lokali użytkowych. Na podstawie ewidencji księgowej kontrolujący ustalił, że dochody budżetu za 2014 r. zostały wykonane w kwocie 77.032.883,30 zł w tym dochody własne wyniosły 46.417.479,37 zł. Dochody budżetu za 2015 r. zostały wykonane w kwocie 82.839.063,92 zł w tym dochody własne wyniosły 48.656.485,96 zł.

W § 5 Statutu Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie wprowadzonego załącznikiem Nr 1 do uchwały Nr VIII/64/2003 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 maja 2003 r. w sprawie utworzenia jednostki budżetowej pn. „Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie” zapisano, że Zakład gospodaruje mieniem gminnym w ramach statutowej działalności w zakresie gminnego zasobu mieszkaniowego oraz gminnych lokali użytkowych, będących własnością gminy, w zakresie wynikającym z protokołu przekazania.

W toku kontroli przeprowadzonej w ZGMK w Sulechowie kontrolujący ustalił, że dochody wykonane z tytułu najmu lokali użytkowych wyniosły w 2014 r. – 157.183,17 zł i w 2015 r. - 154.009,18 zł.

Szczegółowe dane zawarto w tabeli Nr 1 programu kontroli.

[dowód kontroli: załącznik Nr 1 do protokołu kontroli -Tabela Nr 1 programu kontroli – akta kontroli str. 17]

3. Dochody z najmu lokali użytkowych uzyskane w wyniku postępowania mającego na celu wyegzekwowanie zaległości w 2014 r.

Na podstawie ewidencji księgowej ZGMK w Sulechowie kontrolujący ustalił, że zaległości na dzień 1 stycznia 2014 r. z tytułu najmu lokali użytkowych wynosiły 7.431,01 zł. W 2014 r. działaniami egzekucyjnymi objęto kwotę 1.724,16 zł. Na skutek działań egzekucyjnych nie wyegzekwowano żadnych kwot. Zaległości na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosiły 8.677,15 zł. W 2014 r. powstały zaległości w kwocie 7.928,17 zł. Ustalenia kontroli opisano w pkt 5 i 6 niniejszego protokołu kontroli. Szczegółowe dane przedstawiono w Tabeli Nr 2 programu kontroli.

[dowód kontroli: załącznik Nr 2 do protokołu kontroli Tabela Nr 2 programu kontroli – akta

kontroli str. 18]

4. Dochody z najmu lokali użytkowych uzyskane w wyniku postępowania mającego na celu wyegzekwowanie zaległości w 2015 r.

Na podstawie ewidencji księgowej ZGMK w Sulechowie kontrolujący ustalił, że zaległości na dzień 1 stycznia 2015 r. z tytułu najmu lokali użytkowych wynosiły 8.677,15 zł. W 2015 r. działaniami egzekucyjnymi objęto kwotę 3.271,62 zł. Na skutek działań egzekucyjnych wyegzekwowano 3.271,62 zł. Zaległości na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosiły 4.657,36 zł. W 2015 r. powstały zaległości na kwotę 2.933,20 zł. Ustalenia kontroli opisano w pkt 5 i 6 niniejszego protokołu kontroli. Szczegółowe dane przedstawiono w Tabeli Nr 3 programu kontroli.

[dowód kontroli: załącznik Nr 3 do protokołu kontroli Tabela Nr 3 programu kontroli – akta kontroli str. 19]

5. Umowy najmu lokali użytkowych -Test Nr 1.

W badanym okresie lat 2014-2015 Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie zawarł 4 umowy w przedmiocie najmu lokali użytkowych tj.:

- umowa z dnia 23 stycznia 2014 r. najmu lokalu użytkowego o łącznej powierzchni użytkowej 97,74 m², położonego w Sulechowie przy ul. Sikorskiego 3/1a, na działce oznaczonej Nr 197/1, składającego się z pomieszczeń usługowo-handlowych, magazynowych, biurowych, socjalnych, wc i wiatrołapu wg stanu określonego protokołem zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik Nr 1 do umowy, zawarta z Firmą Handlową „Sobkowiak” Spółka Jawna z siedzibą w Siedlcu na czas nieoznaczony od dnia 1 lutego 2014 r. w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, przeprowadzonego przez Urząd Miejski w Sulechowie,
- umowa z dnia 15 grudnia 2014 r. najmu lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 15,83 m² położonego w Sulechowie przy ul. Jana Pawła II 15, na działce oznaczonej Nr 431/11, składającego się z jednego pomieszczenia usługowego zawarta z Firmą EM-BIKEMOTORSPORT Matacz Mateusz z siedzibą w Sulechowie na czas oznaczony od dnia 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2019 r. w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, przeprowadzonego przez Urząd Miejski w Sulechowie,
- umowa z dnia 5 października 2015 r. najmu lokalu użytkowego o powierzchni 9,59 m², stanowiący ½ powierzchni użytkowej lokalu, oznaczonego Nr 5, położonego w Sulechowie przy ul. Jana Pawła II 52, z przeznaczeniem na realizację celów statutowych z Wędkarskim Klubem Sportowym „KLEŃ” z siedzibą w Sulechowie na czas określony od dnia 1 października 2015 r. do dnia 30 września 2018 r. w trybie bezprzetargowym na podstawie zarządzenia Nr

0050.177.2015 Burmistrza Sulechowa z dnia 5 października 2015 r.,
– umowa z dnia 5 października 2015 r. najmu lokalu użytkowego o powierzchni 9,59 m², stanowiący ½ powierzchni użytkowej lokalu, oznaczonego Nr 5, położonego w Sulechowie przy ul. Jana Pawła II 52, z przeznaczeniem na realizację celów statutowych z Polskim Związkiem Wędkarskim Zarządem Koła Nr 1 z siedzibą w Sulechowie na czas określony od dnia 1 października 2015 r. do dnia 30 września 2018 r. w trybie bezprzetargowym na podstawie zarządzenia Nr 0050.177.2015 Burmistrza Sulechowa z dnia 5 października 2015 r.,
[dowód kontroli: Kserokopie umów najmu lokali użytkowych z dnia: 23 stycznia 2014 r., 15 grudnia 2014 r., 5 października 2015 r. oraz zarządzenia Nr 0050.177.2015 Burmistrza Sulechowa z dnia 5 października 2015 r.- akta kontroli str. 33-45]

Kontrolą objęto 100% umów zawartych w badanym okresie lat 2014-2015.

Test 1 pkt 1

W badanym okresie obowiązywała uchwała Nr 0007.190.2012 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 15 maja 2012 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Sulechów oraz warunków i wysokości stawek procentowych udzielanych bonifikat.

Test Nr 1 pkt 2

W § 8 ust. 1 wyżej wskazanej uchwały z dnia 15 maja 2012 r. zapisano, że lokale użytkowe mogą być wynajmowane, wdzierżawiane w trybie przetargowym na okres przekraczający 3 lata – na czas oznaczony lub nieoznaczony, a także w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal. W § 8 ust. 2 ww. uchwały zapisano, że wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawierania umów, o których mowa w ust. 1 w przypadku gdy lokale użytkowe są wynajmowane, wdzierżawiane nie prowadzącym działalności gospodarczej organizacjom społecznym, politycznym oraz stowarzyszeniom. Kontrolą objęto procedury zawarcia wszystkich 4 umów. Kontrolujący ustalił, że wyżej wskazane 2 umowy z dnia 5 października 2015 r. zostały zawarte w trybie bezprzetargowym na okres do 3 lat na podstawie zarządzenia Nr 0050.177.2015 Burmistrza Sulechowa z dnia 5 października 2015 r.

Kontrola procedur przetargowych zawarcia umów najmu lokali z dnia 23 stycznia 2014 r. i 15 grudnia 2014 r. w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) wykazała, że w przypadku postępowania przetargowego zakończonego zawarciem umowy najmu lokalu użytkowego w dniu

15 grudnia 2014 r. w wykazie z dnia 13 sierpnia 2014 r. nie zawarto informacji o oznaczeniu nieruchomości według katastru nieruchomości, co narusza art. 35 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto w przypadku obu wyżej wskazanych postępowań w wykazach z 13 sierpnia 2014 r. i 9 grudnia 2013 r. nie określono terminu wnoszenia opłat i zasad aktualizacji opłat, co narusza art. 35 ust. 2 pkt 9, 10 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 35 ust. 2 pkt 1, 9, 10 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że w wykazie, o którym mowa w ust. 1 i 1a, określa się odpowiednio: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej i katastru nieruchomości; terminy wnoszenia opłat; zasady aktualizacji opłat. Na podstawie pkt III ppkt 12 opisu stanowiska pracy z dnia 8 lutego 2010 r. kontrolujący zażądał złożenia wyjaśnień od odpowiedzialnego T. C. inspektora ds. ochrony środowiska. Z wyjaśnień T. C. wynika, że powyższe nieprawidłowości powstały na skutek przeoczenia. [dowód kontroli: załącznik Nr 4 do protokołu kontroli – wyjaśnienia T. C. z dnia 18 maja 2016 r.- akta kontroli str. 20-21]

Test Nr 1 pkt 3, 4 i 5

W badanym okresie obowiązywała uchwała Nr 0007.190.2012 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 15 maja 2012 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Sulechów oraz warunków i wysokości stawek procentowych udzielanych bonifikat oraz uchwała Nr XXXII/309/2002 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 26 lutego 2002 r. w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych.

W § 1 ww. uchwały z 26 lutego 2002 r. zapisano, że dla określenia zróżnicowanych, minimalnych stawek czynszu za najem lokali użytkowych, wyznacza się na terenie Gminy Sulechów trzy strefy:

- 1) Strefa I – jest to obszar centrum miasta ograniczony linią ulic: ul. Okrężna od skrzyżowania z ul. Armii Krajowej do parkingu przed budynkiem nr 53 i dalej przez skrzyżowanie ulic Świerczewskiego i Alei Wielkopolskiej, ul. Aleją Wielkopolską do Urzędu Poczty, ul. 1 Maja i ul. PCK. Lokale użytkowe zlokalizowane po obu stronach ulic granicznych zalicza się do strefy I.
- 2) Strefa II –tereny miasta nie objęte strefą I.
- 3) Strefa III – tereny wsi.

W § 2 ww. uchwały zapisano, że ustala się następujące, minimalne miesięczne stawki czynszu za najem lokali użytkowych za 1 m².

ust.	Rodzaj i przeznaczenie lokalu	Stawka czynszu w strefach (zł)		
		I	II	III
1.	lokale użytkowe najmowane przez organizacje społeczne nie prowadzące działalności gospodarczej	0,23	0,22	0,19
2.	lokale użytkowe najmowane przez organizacje polityczne i społeczne prowadzące działalność gospodarczą na terenie Gminy	4,38	4,17	3,60
3.	lokale najmowane z przeznaczeniem na biura zakładów i innych jednostek prowadzących działalność gospodarczą z wyjątkiem wymienionych w pkt 7	13,14	12,30	10,77
4.	lokale handlowe, hurtownie, pijalnie piwa w tym również pawilony handlowe na targowisku przy ul. Łukasiewicza w Sulechowie	19,13	18,15	15,78
4.1.	lokale handlowe handlu detalicznego, w których prowadzona jest sprzedaż napojów alkoholowych do spożycia poza miejscem sprzedaży o zawartości powyżej 4,5% za wyjątkiem piwa	22,04	21,14	18,37
4.2.	lokale handlowe, hurtownie, pijalnie piwa zlokalizowane na wioskach poniżej 250 mieszkańców	-	-	6,95
5.	lokale gastronomiczne, punkty gastronomiczne za wyjątkiem pijalni piwa	10,22	9,60	8,42
6.	lokale usługowe i produkcyjne	9,10	8,56	7,44
7.1.	biura Związków Wędkarskich	1,12	1,03	0,99
7.2.	magazyny poza lokalami handlowymi i usługowymi i pomieszczenia socjalne	7,30	6,88	5,98
7.3.	garaże wynajmowane przez przedsiębiorców w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej	5,91	5,49	4,79
7.4.	garaże najmowane przez osoby fizyczne	2,72	2,72	2,72
7.5.	piwnice, składy opału i pomieszczenia kotłowni przy lokalach użytkowych	1,12	1,03	0,98
7.6.	lokale najmowane przez organy administracji rządowej, organy jednostek samorządu terytorialnego oraz biura poselskie i senatorskie	3,50	3,50	3,50
7.7.	lokale z przeznaczeniem na usługi w zakresie ochrony zdrowia zlokalizowane na terenach wsi	-	-	2,51
7.8.	inne lokale, nie wymienione wyżej	11,19	10,58	9,06

Uchwałą Nr 0007.188.2016 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 lutego 2016 r. dokonano zmian w wyżej wskazanej uchwale z mocą obowiązującą od 16 lutego 2016 r.

W § 2 pkt 8 ww. uchwały zapisano, że stawki czynszu za najem lokali użytkowych znajdujących się w obiektach służących do działalności statutowej zakładów budżetowych, jednostek budżetowych i rad sołeckich ustala Zarząd Miejski każdorazowo na wniosek odpowiednio: kierownika zakładu lub jednostki, bądź rady sołeckiej.

Zgodnie z § 2 pkt 9 ww. uchwały zwolniono z opłat czynszowych następujących najemców lokali użytkowych:

- PCK i inne organizacje charytatywne,
- Związki Inwalidów, Związki Kombatantów, Związki Emerytów, Związki Osób Represjonowanych, AK,
- organizacje harcerskie i inne organizacje młodzieżowe, społeczno-wychowawcze i artystyczne,
- organizacje społeczne i instytucje finansowane z budżetu Gminy działające na terenie Gminy,
- kościelne osoby prawne, jeżeli najmowane lokale wykorzystują do sprawowania kultu religijnego lub działalności oświatowo-wychowawczej,
- instytucje publiczne pełniące ważne dla społeczności lokalnej funkcje w zakresie:
 - kompleksowej obsługi osób bezrobotnych i poszukujących pracy,
 - ochrony zdrowia na terenach wiejskich,
 - rozstrzygania spraw cywilno-prawnych.

W § 3 zapisano, że w przypadku gdy lokal użytkowy stanowi budynek wolnostojący lub wydzielony, a najemca przejmuje wykonawstwo remontów kapitalnych i bieżących na własny koszt, obowiązująca stawka czynszu wg § 2 może być obniżona do 50%, w zależności od stanu technicznego budynku. Każdorazowo stopień obniżki stawki czynszu ustala Zarząd Miejski w oparciu o opinię wynajmującego. Najemca traci prawo do obniżki jeśli nie wykona remontów w terminie określonym przez wynajmującego. Kontrola 4 wyżej wskazanych umów zawartych przez ZGMK w Sulechowie wykazała, że:

W umowie z dnia 23 stycznia 2014 r. w wyniku postępowania przetargowego ustalono stawkę za 1m² w wysokości 41,00 zł brutto. Łączna wartość czynszu za 97,74 m² powierzchni lokalu wynosi 4.006,93 zł brutto miesięcznie. Wysokość stawki za 1 m² powierzchni była wyższa od minimalnych stawek wskazanych w uchwale Nr XXXII/309/2002 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 26 lutego 2006 r. Ponadto w umowie zapisano, że opłaty za zimną wodę i za ścieki wg wskazań liczników zgodnie z obowiązującą taryfą płacone będą na wskazany rachunek bankowy Zakładu. W § 5 ww. umowy zapisano, że opłaty za pobór gazu, energii elektrycznej i opłatę za odpady komunalne ponosi Najemca na podstawie umów zawartych z dostawcami mediów oraz przedsiębiorcą świadczącym usługi z zakresu wywozu odpadów. W § 6 umowy zapisano, że

najemcę obciążają również podatki i opłaty związane z przedmiotem umowy oraz wskazano jako właściwy organ podatkowy Burmistrza Sulechowa. W § 3 ww. umowy zapisano, że Wynajmujący zastrzega sobie prawo waloryzacji stawki czynszu raz na rok o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu jego ogłoszenia przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim, bez dodatkowych uzgodnień w tym zakresie. W 2015 r. nie dokonano waloryzacji gdyż zgodnie z Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2015 r. (M.P. 2015.109) średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2014 r. w stosunku do 2013 r. wyniósł 100,00 (ceny pozostały na takim samym poziomie). W § 9 ust. 1 umowy zapisano, że najemca ma obowiązek dokonywania remontów niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.

W umowie z dnia 15 grudnia 2014 r. w wyniku postępowania przetargowego ustalono stawkę za 1m² w wysokości 11,14 zł brutto. Łączna wartość czynszu za 15,83 m² powierzchni lokalu wynosi 176,41 zł miesięcznie. Wysokość stawki za 1 m² powierzchni była wyższa od minimalnych stawek wskazanych w uchwale Nr XXXII/309/2002 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 26 lutego 2006 r. ponadto w umowie zapisano, że opłaty za zimną wodę i ścieki wg wskazań wodomierzy zgodnie z obowiązującą taryfą należy wpłacać na wskazany rachunek bankowy Zakładu. W § 5 ww. umowy zapisano, że najemcę obciążają podatki i opłaty związane z przedmiotem umowy oraz wskazano jako właściwy organ podatkowy Burmistrza Sulechowa. W § 3 ust. 1 ww. umowy zapisano, że stawka czynszu począwszy od 2016 r. będzie waloryzowana raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni począwszy od miesiąca następującego po miesiącu jego ogłoszenia przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim, bez dodatkowych uzgodnień w tym zakresie i nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu. W § 8 ust. 1 ww. umowy zapisano, że najemca ma obowiązek dokonywania remontów niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.

W umowach z dnia 5 października 2015 r. ustalono wartość czynszu na 1,03 zł netto + VAT za 1m² powierzchni. Łączna wartość czynszu w każdej z umów za 9,59 m² powierzchni wynosi 12,15 zł miesięcznie i jest zgodna z wysokością minimalnej stawki za 1 m² powierzchni określonej w uchwale Nr XXXII/309/2002 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 26 lutego 2006 r. dla biur Związków Wędkarskich położonych w II strefie. W § 5 ust. 3 każdej z umów zapisano, że wysokość czynszu podlegać będzie zmianie w przypadku zmiany uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych. W § 4 ww. umów zapisano, że najemcę obciąża podatek związany z przedmiotem umowy oraz wskazano jako właściwy organ podatkowy Burmistrza Sulechowa. W § 7 ust. 1 każdej z ww. umów zapisano, że najemca ma

obowiązek dokonywania remontów niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. W ww. umowach z 5 października 2015 r. nie określono zasad regulowania opłat za media. W związku z powyższym kontrolujący zażądał od Dyrektora Zakładu złożenia wyjaśnień czy pobierany czynsz pokrywa koszty mediów dostarczanych do lokali i innych kosztów związanych z lokalami oraz w jaki sposób najemcy regulują opłaty za media. W złożonych wyjaśnieniach Dyrektor wskazał, że w związku z tym, że do lokalu dostarczana jest tylko energia elektryczna, a najemcy korzystają z lokalu jeden raz w tygodniu po godzinie, opłaty za energię elektryczną są wliczone w czynsz najmu.

[dowód kontroli: załącznik Nr 5 do protokołu kontroli – kserokopia wyjaśnienia Dyrektora ZGMK w Sulechowie z dnia 13 maja 2016 r. -akta kontroli str. 22-23]

[dowód kontroli: załącznik Nr 6 do protokołu kontroli -kserokopia uchwały Nr XXXII/309/2002 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 26 lutego 2002 r. w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych wraz ze zmianami– akta kontroli str. 24-28]

Kontrolujący ustalił, że w przypadku czterech badanych umów przekazania lokali odbyły się na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych.

Test Nr 1 pkt 6

W związku z prowadzeniem spraw związanych z windykacją zaległości z tytułu czynszów najmu za lokale użytkowe przez ZGMK w Sulechowie windykacja należności prowadzona była na podstawie zarządzenia Nr 1/2013 Dyrektora Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie z dnia 1 lipca 2013 r. w sprawie wprowadzenia „Instrukcji windykacji należności z tytułu użytkowania komunalnych lokali mieszkaniowych i użytkowych” w Zakładzie Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie wraz ze zmianami wprowadzonymi Aneksem Nr 1/2014 z dnia 16 października 2014 r. W pkt III ppkt 2 ww. Instrukcji zapisano, że w przypadku wystąpienia zaległości w opłatach związanych z najmem lokali użytkowych wynoszących:

- do 2 miesięcy–wysyłane jest wezwanie do zapłaty z terminem płatności wynoszącym 7 dni od daty otrzymania wezwania,
- powyżej 2 miesięcy-wysyłane jest pismo z wyznaczonym dodatkowym miesięcznym terminem do zapłaty i uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia,
- jeżeli po upływie miesięcznego terminu do zapłaty najemca nadal zalega z zapłatą należności wysłane jest wypowiedzenie umowy najmu z określeniem daty opróżnienia i zdania lokalu wraz z podaniem kwoty odszkodowania za bezumowne

korzystanie z lokalu, które należy uregulować w przypadku nie zdania lokalu w ustalonym terminie,

- jeżeli dłużnik nie zda lokalu w ustalonym terminie wysyłane jest wezwanie do zapłaty – przedsądowe.

Test Nr 1 pkt 7, 8 i 9

Kontrola w zakresie terminowości wnoszenia opłat z tytułu czynszu najmu w badanym okresie wykazała, że w przypadku 2 umów zawartych w dniu 5 października 2015 r. należności zostały uregulowane terminowo.

W przypadku wyżej wskazanej umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 23 stycznia 2014 r. w badanym okresie lat 2014-2015 najemca wpłacał czynsz na łączną kwotę 43.959,83 zł z opóźnieniem od 1 dnia do 19 dni po terminie zapłaty. Najemcy naliczono i pobrano odsetki za zwłokę w łącznej kwocie 80,38 zł. Odsetki naliczono prawidłowo.

W przypadku wyżej wskazanej umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 15 grudnia 2014 r. najemca wpłacał czynsz na łączną kwotę 1.213,29 zł z opóźnieniem od 1 dnia do 54 dni po terminie zapłaty. Najemcy naliczono i pobrano odsetki za nieterminową wpłatę w łącznej wysokości 3,76 zł. Odsetki naliczono prawidłowo. Na dzień 31 grudnia 2015 r. najemca posiadał zaległości w kwocie 721,88 zł z tytułu niezapłaconego czynszu za okres od września do grudnia 2015 r. i odsetek w kwocie 12,74 zł. Najemcy wysłano wezwania do zapłaty. Najemca spłacił częściowo zadłużenie tj. w dniu 12 stycznia 2016 r. w kwocie 360,94 zł i w dniu 5 kwietnia 2016 r. w kwocie 176,41 zł. Na dzień kontroli (11 maja 2016 r.) zadłużenie wynosiło 932,32 zł (w tym za 2015 r. w kwocie 184,53 zł). Kontrolujący ustalił, że ostatnie wezwanie do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu ze wskazaniem 1 miesięcznego terminu do spłaty zadłużenia zostało wysłane w dniu 26 kwietnia 2016 r. stosownie do pkt III ppkt 2 obowiązującej Instrukcji windykacji należności z tytułu użytkowania komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych w Zakładzie Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie.

Test Nr 1 pkt 10

Według prowadzonej w ZGMK w Sulechowie ewidencji księgowej na dzień 1 stycznia 2014 r. zaległości z tytułu najmu lokali użytkowych wynosiły 7.431,01 zł i dotyczyły 7 najemców. Kontrolą objęto 100% dłużników. Kontrola wykazała, że w przypadku najemcy oznaczonego w ewidencji Nr 22-01-097-005, który na dzień 1 stycznia 2014 r. posiadał zaległości za miesiąc grudzień 2013 r. w kwocie 304,04 zł dłużnik spłacił zaległości z odsetkami w dniu 7 stycznia 2014 r.

W przypadku najemcy oznaczonego w ewidencji Nr 22-01-118-001, który na dzień 1 stycznia 2014 r. posiadał zaległości za miesiąc grudzień 2013 r. w kwocie 258,14 zł dłużnik spłacił zaległości z odsetkami w dniu 31 stycznia 2014 r.

W przypadku najemcy oznaczonego w ewidencji Nr 22-01-118-002, który na dzień 1 stycznia 2014 r. posiadał zaległości za grudzień 2013 r. w kwocie 770,65 zł dłużnika spłacił zaległości z odsetkami w dniu 31 stycznia 2014 r.

W przypadku najemcy oznaczonego w ewidencji Nr 22-02-044-005, który na dzień 1 stycznia 2014 r. posiadał zaległości za okres wrzesień-grudzień 2013 r. w kwocie 2.568,79 zł dłużnikowi wysłano wezwania do zapłaty. Dłużnik spłacił zaległości z odsetkami w dniu 31 stycznia 2014 r.

W przypadku najemcy oznaczonego w ewidencji Nr 22-02-056-007, który na dzień 1 stycznia 2014 r. posiadał zaległości za okres październik-grudzień 2013 r. w kwocie 565,22 zł dłużnikowi wysłano wezwania do zapłaty. Dłużnik spłacił zaległości z odsetkami w dniu 30 kwietnia 2014 r.

W przypadku najemcy oznaczonego w ewidencji Nr 22-02-059-002, który na dzień 1 stycznia 2014 r. posiadał zaległości za okres listopad-grudzień 2013 r. w kwocie 2.215,19 zł dłużnikowi wysłano wezwania do zapłaty. Dłużnik spłacił zaległości z odsetkami w dniu 13 marca 2014 r.

W przypadku najemcy oznaczonego w ewidencji Nr 22-02-101-003, który na dzień 1 stycznia 2014 r. posiadał zaległości za okres wrzesień-grudzień 2013 r. w kwocie 748,98 zł po bezskutecznym wysłaniu wezwań do zapłaty wierzyciel uzyskał nakaz zapłaty obejmujący również zaległości powstałe w 2014 r. w kwocie 975,18 zł. Egzekucja jest w toku.

Kontrola nie wykazała przypadków przedawnienia należności cywilnoprawnych z tytułu najmu lokali użytkowych. Nie stwierdzono nieprawidłowości.

[dowód kontroli: załącznik Nr 7 do protokołu kontroli Test Nr 1 programu kontroli – akta kontroli str. 29]

6. Umarzanie, odraczanie lub rozkładanie na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny wynikający z najmu lokali użytkowych na podstawie uchwał organu stanowiącego jst. podjętej w oparciu o art. 59 ustawy o finansach publicznych

Test Nr 2 pkt 1

W badanym okresie w jednostce obowiązywała uchwała Nr LI/542/2010 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 października 2010 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w należnościach pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organu i osób uprawnionych do udzielania tych ulg.

Test Nr 2 pkt 2

Wyżej wskazana uchwała została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 8 listopada 2010 r. Nr 103 poz. 1564.

W § 5 ust. 1 pkt 2 uchwały Nr LI/542/2010 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 października 2010 r. zapisano, że do udzielania ulg uprawnieni są dyrektorzy gminnych jednostek organizacyjnych, jeżeli wartość należności nie przekracza 10.000,00 zł.

Test Nr 2 pkt 3 i 4

Na podstawie prowadzonych w ZGMK w Sulechowie rejestrów kontrolujący ustalił, że w badanym okresie w 2014 r. udzielono ulg w zaległościach z tytułu najmu lokali użytkowych na kwotę 2.793,52 zł i odsetek w kwocie 104,91 zł oraz w 2015 r. na kwotę 12.334,59 zł i odsetek w kwocie 184,72 zł. Kontrolą objęto 100% postępowań tj.:

- a) pismo KF.3.3528.19.14 z dnia 21 stycznia 2014 r. – odroczenie terminu płatności zaległości E. L. z tytułu czynszu najmu lokalu użytkowego w kwocie 1.296,65 zł i odsetek w kwocie 44,16 zł,
- b) pismo KF.3.3528.119.14 z dnia 18 kwietnia 2014 r.- rozłożenie do spłaty w 8 ratach zaległości M. K. z tytułu czynszu najmu użytkowego w kwocie 1.496,87 zł i odsetek w kwocie 60,75 zł,
- c) pismo KF.3.3528.36.15 z dnia 19 marca 2015 r. – rozłożenie do spłaty w 6 ratach zaległości E.L. z tytułu czynszu najmu lokalu użytkowego w kwocie 6.169,89 zł i odsetek w kwocie 61,70 zł,
- d) pismo KF.3.3528.44.15 z dnia 19 marca 2015 r. – rozłożenie do spłaty w 42 ratach zaległości P.F. z tytułu czynszu najmu lokalu użytkowego w kwocie 6.169,89 zł i odsetek w kwocie 61,70 zł,
- e) pismo KF.3.3528.90.15 z dnia 7 maja 2015 r. – rozłożenie do spłaty w 13 ratach zaległości H.W. z tytułu czynszu najmu lokalu użytkowego w kwocie 6.164,70 zł i odsetek w kwocie 123,02 zł.

Kontrola wykazała, że w przypadku zaległości wskazanej w postępowaniach opisanych w pkt c) i d) dłużnicy ponoszą odpowiedzialność solidarną, co do należności głównej w kwocie 6.169,89 zł i odsetek w kwocie 61,70 zł.

Kontrolujący ustalił, że w przypadku postępowania wskazanego w pkt a) do wniosku o udzielenie ulgi nie załączono dokumentów potwierdzających okoliczności wskazanych we wniosku a w szczególności informacji o sytuacji majątkowej, co narusza § 7 ust. 1 i 3 pkt 1 uchwały Nr LI/542/2010 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 października 2010 r. w sprawie określenia

szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w należnościach pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organu i osób uprawnionych do udzielenia tych ulg.

W § 7 ust. 1 wyżej wskazanej uchwały zapisano, że wniosek o udzielenie ulgi w spłacie należności dłużnik składa organowi uprawnionemu.

W § 7 ust. 3 pkt 1 stanowi, że do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające wskazane w nim okoliczności oraz dodatkowo dłużnik osoba fizyczna – składa informację o sytuacji majątkowej, według wzoru załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

Ponadto kontrolujący ustalił, że w przypadku postępowania wskazanego w pkt d) w informacji o sytuacji majątkowej załączonej do wniosku nie wypełniono pozycji dotyczących sytuacji majątkowej wnioskodawcy, informacji dotyczących ewentualnej pomocy od osób trzecich oraz informacji o zobowiązaniach wnioskodawcy, co wskazuje na brak weryfikacji wniosku przez organ uprawniony do udzielania ulg. Powyższym naruszono § 7 ust. 4 wyżej wskazanej uchwały.

W § 7 ust. 4 ww. uchwały stanowi, że organ uprawniony dokonuje weryfikacji wniosku w zakresie jego kompletności i może wezwać dłużnika do jego uzupełnienia w terminie 7 dni, z pouczeniem, że niezastosowanie się do wezwania w wyznaczonym terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia bez wydania odrębnego powiadomienia. Ze złożonych wyjaśnień przez Dyrektora ZGMK wynika, że nieprawidłowości powstały na skutek niedopatrzenia związanego z natłokiem pracy.

[dowód kontroli: załącznik Nr 8 do protokołu kontroli – kserokopia wyjaśnienia Dyrektora ZGMK w Sulechowie z dnia 13 maja 2016 r. -akta kontroli str. 30-31]

[dowód kontroli: załącznik Nr 9 do protokołu kontroli Test Nr 2 programu kontroli akta kontroli str. 32]

Wyszczególnienie załączników do protokołu kontroli:

1. Tabela Nr 1 programu kontroli.
2. Tabela Nr 2 programu kontroli.
3. Tabela Nr 3 programu kontroli.
4. Wyjaśnienia T. C. Inspektora ds. Ochrony Środowiska z dnia 18 maja 2016 r.
5. Kserokopia wyjaśnień Dyrektora ZGMK w Sulechowie z dnia 13 maja 2016 r.
6. Kserokopia uchwały Nr XXXII/309/2002 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 26 lutego 2002 r. w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych wraz ze zmianami.
7. Test Nr 1 programu kontroli.

8. Kserokopia wyjaśnień Dyrektora ZGMK w Sulechowie z dnia 13 maja 2016 r.

9. Test Nr 2 programu kontroli.

W zakresie stwierdzonych podczas kontroli nieprawidłowości udzielono stosownego instruktażu, dotyczącego prawidłowej interpretacji przepisów prawnych i ich stosowania w praktyce.

Burmistrz został poinformowany o przysługującym mu prawie odmowy podpisania protokołu i złożenia w ciągu 3 dni od daty jego otrzymania pisemnych wyjaśnień, co do przyczyny tej odmowy.

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach i po odczytaniu podpisano.

Jeden egzemplarz protokołu wręczono Burmistrzowi.

O przeprowadzonej kontroli dokonano wpisu w książce ewidencji kontroli pod pozycją Nr 2.

Sulechów dnia 23 maja 2016 r.

BURMISTRZ

.....
Ignacy Pińko
Burmistrz

SKARBNIK GMINY

.....
Magdalena Klucznik
Skarbnik Gminy


.....
Wojciech Jule
Inspektor RIO