

Lublin, 4 marca 2011 r.

RIO – II – 603/12/2010

Pan Krzysztof Żuk
Prezydent Miasta Lublin
Pl. Łokietka 1
20 - 109 Lublin

Szanowny Panie Prezydencie

W dniach od 1 października do 12 listopada (z uzasadnionymi przerwami) Regionalna Izba Obrachunkowa w Lublinie przeprowadziła doraźną kontrolę gospodarki finansowej miasta Lublin w zakresie gospodarowania zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, stanowiącymi współwłasność Miasta Lublin oraz zamówień publicznych na usługi wyceny nieruchomości. Protokół kontroli podpisano 4 stycznia 2011 r.

Wyniki kontroli wskazują na konieczność wzmocnienia nadzoru nad sposobem gospodarowania zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, stanowiącymi współwłasność Miasta Lublin.

Poniżej podaję stwierdzone nieprawidłowości i uchybienia oraz wnioski co do sposobu ich wyeliminowania, stosownie do przepisów art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 55, poz. 577 z późn. zm.).

W załączniku do wystąpienia pokontrolnego wskazuję osoby odpowiedzialne za stwierdzone nieprawidłowości.

1. *Nieprawidłowości dotyczące rozliczania kosztów zarządu i pożytków z budynków mieszkalnych stanowiących współwłasność Miasta Lublin, polegające na:*
 - *niepodejmowaniu konsekwentnych czynności mających na celu wyegzekwowanie złożenia rachunków z zarządu przez współwłaścicieli prywatnych wykonujących czynności zarządu (w 44% kontrolowanych budynków zarządzanych przez*

- współwłaścicieli prywatnych nie składano do Urzędu Miasta sprawozdań z zarządu i nie przekazywano ewentualnych pożytków z nieruchomości),*
- *dopuszczeniu do bezumownego zarządzania nieruchomością przy ul. Chopina 37 – w okresie od 1 lutego do 20 kwietnia 2009 r.,*
 - *niepowołaniu zarządcy budynku mieszkalnego przy ul. Kamiennej 18, w którym Miasto Lublin posiada większość udziałów w prawie współwłasności; co najmniej od 18 listopada 2005 r. – lokatorzy tego budynku nie uiszczają czynszu na rzecz współwłaścicieli, z nieruchomości nie są czerpane pożytki, współwłaściciele nie ponoszą też kosztów ewentualnych remontów lub konserwacji nieruchomości.*

Przy wykonywaniu i rozliczaniu zarządu nieruchomością – będącą przedmiotem współwłasności Miasta Lublin – przestrzegać przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), ustawy z dnia 23 kwietnia 1964. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), w szczególności:

- w przypadku gdy zarząd nieruchomością jest prowadzony przez podmiot niebędący współwłaścicielem nieruchomości – zawierać z nim umowę w formie pisemnej pod rygorem nieważności, stosownie do przepisów art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- w przypadku gdy zarząd nieruchomością wykonują współwłaściciele nieruchomości – rozważyć możliwość zawierania z nimi umów, regulujących sposób wykonywania i rozliczania zarządu (w tym sposób rozliczania się z kosztów zarządu, sposób rozliczania się z uzyskanych pożytków, okresy rozliczeniowe), mając na uwadze przepisy art. 68 ust. 1 i art. 69 ust. 1 pkt 3 ustawy o finansach publicznych. Brak – ustalonych w formie pisemnej – szczegółowych zasad wykonywania i rozliczania zarządu, utrudnia kierowanie roszczeń z tego tytułu wobec zarządcy, a w konsekwencji może prowadzić do nierealizowania dochodów Miasta z tytułu pożytków przypadających z nieruchomości,
- podejmować konsekwentne czynności mające na celu wyegzekwowanie od zarządców nieruchomości terminowego składania rachunków z zarządu nieruchomością wspólną, stosownie do przepisów art. 208 Kodeksu cywilnego i zgodnie z postanowieniami umów o zarządzanie. W przypadku niewywiązywania się zarządcy z obowiązku złożenia rachunku z zarządu, egzekwować kary umowne przewidziane w zawartych umowach lub rozważyć skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego,
- określić sposób zarządu nieruchomością przy ul. Kamiennej 18 – przez współwłaściciela nieruchomości (np. Miasto Lublin działające przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych lub przez współwłaściciela prywatnego) albo przez zarządcę zewnętrznego, na zasadach wskazanych w przepisach Działu V „Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami” Rozdziału

3 „Zarządzanie nieruchomościami” ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zarządzanie nieruchomością – zgodnie z przepisami art. 185 tej ustawy – polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu między innymi zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego, bieżące administrowanie nieruchomością, utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, uzasadnione inwestowanie w nieruchomość. Niewykonywanie czynności zarządu pozbawia współwłaścicieli pożytków z nieruchomości (nie są one pobierane) oraz może ich narażać na odpowiedzialność związaną np. ze złym stanem technicznym nieruchomości – str. 5 - 14, 23 - 25 protokołu.

2. *Wyrażenie – 26 października 2005 r. z mocą wsteczną od 1 stycznia 2003 r. – zgody na obciążenie Miasta Lublin (kwotą 417,50 zł miesięcznie) za korzystanie z drogi przebiegającej przez nieruchomość przy ul. Lwowskiej 4, której Miasto jest współwłaścicielem (należność jest potrącana na rzecz pozostałych współwłaścicieli, przez zarządcę nieruchomości z pożytków z nieruchomości przypadających Miastu):*
 - bez tytułu prawnego będącego podstawą ponoszenia tych kosztów (w latach 2003 – 2010 kwota obciążenia Miasta z tytułu korzystania z działki stanowiącej przedmiot współwłasności wyniosła 40.080 zł),
 - bez wystąpienia do skarbnika miasta o kontrasygnatę, wymaganą przy czynnościach prawnych, które mogą spowodować powstanie zobowiązań pieniężnych.

Wydatków ze środków publicznych dokonywać zgodnie z przepisami dotyczącymi poszczególnych rodzajów wydatków, stosownie do przepisów art. 44 ust. 2 ustawy o finansach publicznych mając na uwadze przepisy art. 206 Kodeksu cywilnego.

Przedkładać skarbnikowi miasta dokumenty potwierdzające wykonanie czynności prawnej mogącej spowodować powstanie zobowiązań pieniężnych, celem kontrasygnaty, stosownie do przepisów art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) – str. 18, 19 protokołu.

3. *Dokonywaniu przypisów na koncie 221 „Należności z tytułu dochodów budżetowych” należności od zarządców nieruchomości, stanowiących współwłasność miasta Lublin, z tytułu pożytków z nieruchomości, na podstawie dokonanych wpłat, co skutkowało niewykazywaniem w ewidencji faktycznego stanu rozrachunków (konta nie wykazywały salda, mimo że co najmniej w jednym przypadku zarządca posiadał wobec miasta Lublin zobowiązania z tytułu zrealizowanych a niewpłaconych pożytków w kwocie 8.923,23 zł). Powodem nieprawidłowości było nieprzekazywanie do Wydziału Budżetu*

i Księgowości dokumentów, na podstawie których należało dokonać przypisu (rachunku z zarządu lub innego dowodu wewnętrznego sporządzonego przez wydział merytoryczny np. polecenia księgowania sporządzonego na podstawie rachunku z zarządu) oraz brak w tym zakresie przepisów wewnętrznych, regulujących obieg dokumentacji w taki sposób, aby rachunek z zarządu lub dokument sporządzony na jego podstawie trafił do komórki księgowości.

Ewidencję należności z tytułu dochodów budżetowych (także w części obejmującej pożytki z nieruchomości, których współwłaścicielem jest miasto Lublin) prowadzić w sposób pozwalający na ustalenie stanu rozrachunków z poszczególnymi dłużnikami, stosownie do zasad funkcjonowania konta 221 „Należności z tytułu dochodów budżetowych” określonych w załączniku Nr 3 do rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 5 lipca 2010 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 128, poz. 861), w związku z przepisami art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. Nr 152, poz. 1223 z późn. zm.).

Wprowadzić procedury kontroli zarządczej zapewniające otrzymanie przez komórkę księgowości dokumentów, na podstawie których możliwe byłoby dokonanie przypisu należności z tytułu pożytków z nieruchomości, mając na uwadze przepisy art. 68 ust. 1 oraz art. 68 ust. 1 pkt 1, 3 i 6 ustawy o finansach publicznych – str. 12 - 16, 22 - 23 protokołu.

4. *Zawarcie przez zarządcę budynku przy ul. Lwowskiej 4 w latach 2002 – 2005 umowy najmu dwóch lokali bez wymaganej zgody miasta udzielonej w formie pisemnej.*

Wprowadzić odpowiednie procedury pozwalające na sprawdzenie przestrzegania przez zarządców nieruchomości stanowiących współwłasność Miasta postanowień zawartych umów, w tym dotyczących pisemnej zgody miasta Lublin, jako współwłaściciela budynku, na zawarcie umowy najmu, mając na uwadze przepisy art. 68 ust. 1 oraz art. 68 ust. 2 pkt 1 i 4 ustawy o finansach publicznych – str. 31, 32 protokołu.

5. *Wskazanie (pismem z 15 maja 2006 r.) przez ówczesnego zastępcę dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, osoby fizycznej do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego miasta Lublin, mimo braku uprawnień do wykonywania zadań w zakresie przyznawania lub zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego miasta); w rezultacie zarządca nieruchomości zawarł umowę najmu z osobą niespełniającą warunków, określonych w uchwale Rady Miasta Lublin z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie zasad*

wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin.

Przestrzegać zasad wynajmowaniu lokali wchodzących w zasób mieszkaniowy miasta Lublin, określonych w uchwale Nr 1065/XLII/2010 Rady Miasta Lublin z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin – str. 39 - 43 protokołu.

6. *Zamieszczenie ogłoszenia o udzieleniu zamówienia pn. „Wykonanie wyceny lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży, wyceny nieruchomości oraz wykonanie operatów szacunkowych nieruchomości - IX części” po upływie 204 dni od zawarcia umowy.*

W przypadku zamówień publicznych, których wartość jest mniejsza niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 z późn. zm.), ogłoszenie o udzieleniu zamówienia zamieszczać w Biuletynie Zamówień Publicznych niezwłocznie po zawarciu umowy, stosownie do przepisów art. 95 ust. 1 tej ustawy – str. 56 - 57 protokołu.

Jeżeli uważa Pan, że wśród wniosków zawartych w tym wystąpieniu są takie, które naruszają prawo przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, przysługuje Panu – zgodnie z art. 9 ust. 3 i 4 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych – prawo zgłoszenia zastrzeżeń do Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Lublinie w ciągu 14 dni od otrzymania tego wystąpienia.

Jednocześnie informuję, że – stosownie do przepisu art. 9 ust. 3 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych – jest Pan zobowiązany zawiadomić Izbę o wykonaniu wniosków pokontrolnych lub o przyczynach ich niewykonania – w formie pisemnej i elektronicznej (plik w formacie Microsoft Word (*.doc) lub Rich Text Format (*.rtf) na adres: wkgf@lublin.rio.gov.pl) – w terminie 30 dni od daty doręczenia Panu tego wystąpienia, mając na uwadze przepisy art. 27 tej ustawy.

Jacek Grządka

Do wiadomości:

Rada Miasta Lublin