

Białystok, 5 grudnia 2005r.

Or.II.0913-19/05

## **S p r a w o z d a n i e**

- z kontroli doraźnej akt spraw dotyczących gospodarki lokalami użytkowymi w szczególności pod kątem uprawnień i kompetencji Dyrektora Zarządu Mienia Komunalnego do podejmowania decyzji w sprawach objętych kontrolą Najwyższej Izby Kontroli. Kontrola została przeprowadzona w dniach od 22 listopada do 5 grudnia 2005r. przez zespół kontrolny.

Kontrola Najwyższej Izby Kontroli dotyczyła gospodarowania przez Zarząd Mienia Komunalnego lokalami użytkowymi Gminy Białystok w latach 2003-2005 ( I kwartał).

Z uwagi na powyższe nie analizowano pełnomocnictw jakimi dysponował dyrektor ZMK przed 2003r.

Szczegółowa analiza gospodarowania lokalami użytkowymi w tym m.in. tryb i sposób zawierania umów, ich rozwiązywania oraz dochodzenia roszczeń z tytułu zadłużeń najemców dokonana została przez kontrolerów Najwyższej Izby Kontroli. Dlatego też protokół NIK stanowił materiał wyjściowy dla ustaleń dokonywanych w ramach niniejszej kontroli.

### **Ustalenia szczegółowe:**

#### **I Podstawy prawne funkcjonowania zakładu budżetowego pod nazwą Zarząd Mienia Komunalnego**

Zarząd Mienia Komunalnego powołany został uchwałą Rady Miejskiej Białegostoku nr XLIII/443/92 z dnia 14 grudnia 1992r. w sprawie utworzenia zakładu budżetowego pod nazwą „ Zarząd Mienia Komunalnego w Białymstoku” , zmienioną uchwałą nr VIII/36/94 z dnia 28 listopada 1994r.

Zgodnie ze statutem ZMK stanowiącym załącznik do cyt. uchwały o jego utworzeniu i zmienionym uchwałą nr VIII/36/94 z dnia 28 listopada 1994r. przedmiotem działania Zakładu jest wykonywanie zwykłego zarządu komunalnym zasobem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz mieniem nie przekazanym w użytkowanie ( zarząd, najem, dzierżawę, użyczenie) innym podmiotom.

W § 6 statutu uszczegółowiony został zakres działania Zakładu aczkolwiek nie jest to zamknięty katalog i inne działania mieszczące się w granicach wykonywania zwykłego zarządu należą do sfery działalności ZMK.

## **II. Zakres pełnomocnictw udzielanych Dyrektorowi Zarządu Mienia Komunalnego**

**Działalnością ZMK kieruje Dyrektor na podstawie i w granicach pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Białegostoku ( § 7 pkt. 3 statutu).**

**Do czynności przekraczających zakres pełnomocnictwa potrzeba jest zgoda Prezydenta Miasta Białegostoku ( § 7 pkt. 4 statutu).**

Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku nr 31/02 z dnia **31 grudnia 2002r.** udzielono dyrektorowi ZMK Wiktorowi Klatkowskiemu pełnomocnictwa między innymi do:

1.wykonywania w imieniu Gminy Białystok czynności zwykłego zarządu mieniem wchodzącym w skład gminnego zasobu nieruchomości poprzez wykonywanie mieszczących się w ramach zwykłego zarządu uprawnień właściciela i wynajmującego

**2.zawierania umów najmu** lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dzierżawy, przedłużania umów po upływie terminów ich obowiązywania, wyrażania zgody na zmianę stron umowy

**3. umarzania wierzytelności** z tytułu najmu i dzierżawy lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dzierżawy terenu, **do kwoty stanowiącej czterokrotność przeciętnego wynagrodzenia, jeżeli:**

- w wyniku postępowania egzekucyjnego lub na podstawie innych okoliczności i dokumentów stwierdzono, że dłużnik nie posiada majątku lub z którego nie można dochodzić należności
- w wyniku egzekucji dłużnik lub osoby pozostające na utrzymaniu byłyby pozbawione środków utrzymania
- dłużnik zmarł nie pozostawiając żadnego majątku
- jest oczywiste, że w postępowaniu egzekucyjnym nie uzyska się kwoty przewyższającej wydatki egzekucyjne
- nie można ustalić osoby dłużnika

Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku nr 414/03 z dnia **19 sierpnia 2003r.** uchylone zostało pełnomocnictwo z dnia 31 grudnia 2002r. a nowe upoważnienie rozszerzone zostało o:

- umocowanie do **występowania do sądu z powództwem o wydanie nieruchomości**, jak i o **zapłatę wierzytelności** Gminy wynikającą z faktycznego dysponowania mieniem Gminy bez formalnego tytułu do jego wydania, jak również z tytułu zawartych umów
- prowadzenie egzekucji na podstawie tytułów wykonawczych
- podejmowanie decyzji w zakresie zwalniania z obowiązku remontu lokalu, rozliczania nakładów, jak też zarachowania wartości dokonanych nakładów na poczet zobowiązań najemcy, po zakończeniu stosunku najmu
- prawo do **umarzania, rozkładania na raty wierzytelności**, przysługujących temu zakładowi budżetowemu z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dzierżawy terenu **do kwoty stanowiącej 4-ro krotność przeciętnego wynagrodzenia**, o którym mowa w Uchwale Nr XVII/222/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 sierpnia 1999r. w sprawie określania zasad i trybu umarzania wierzytelności jednostek organizacyjnych miasta z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy - Ordynacja podatkowa, udzielania innych ulg w spłacaniu tych należności oraz wskazania organów do tego uprawnionych, jeżeli spełnione zostaną warunki wskazane w uchylonym pełnomocnictwie oraz jeżeli należność główna jest mniejsza lub równa podwójnej kwocie najniższego wpisu sądowego od pozwu.

Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku nr 1326/05 z dnia **4 stycznia 2005r.** uchylone zostało pełnomocnictwo z dnia 19 sierpnia 2003r. i w nowym pełnomocnictwie dyrektor Wiktor Klatkowski został upoważniony m.in.do:

- **zawierania umów najmu** lokali użytkowych i dzierżawy terenu z pominięciem procedury przetargowej na cele wyszczególnione szczegółowo w pełnomocnictwie
- **zawieranie umów najmu** lokali użytkowych i dzierżawy nieruchomości na czas oznaczony i nieoznaczony tylko po przeprowadzeniu przetargu
- wyrażania zgody na podnajem lokali
- **zawierania umów najmu** lokali użytkowych i dzierżawy terenu w trybie bezprzetargowym na okres do lat trzech, w tym ustalania w drodze negocjacji stawek czynszu w wysokości nie mniejszej nie wskazanej w tabeli zamieszczonej w zarządzeniu

- **wyrażania zgody na zmianę terminu płatności** należności powstałej z tytułu najmu lub dzierżawy oraz **zwolnienie z opłat czynszu** ( oprócz opłat za media i innych opłat dodatkowych) za najem lokalu do 1 miesiąca, w przypadku gdy najemca ( dzierżawca) zobowiązał się wykonać prace remontowo-budowlane w zakresie wcześniej uzgodnionym z wynajmującym

-4-

- przedłużania umów po upływie terminów ich obowiązywania na zasadach pierwszeństwa oraz zawierania umów w wypadku zmian stron umowy
- podejmowanie decyzji w przedmiocie określania zakresu remontu, zwalnianie z obowiązku z remontu, rozliczenia nakładów jak też zachowywania wartości dokonanych nakładów na poczet zobowiązań najemcy, po zakończeniu stosunku najmu.

W sprawach objętych udzielonym pełnomocnictwem dyrektor ZMK miał prawo udzielać dalszych pełnomocnictw. Dyrektor Klatkowski udzielił dalszych pełnomocnictw zastępcom: ds. lokalowych Irenie Matyce i ds. technicznych Eugeniuszowi Zyskowi.

### **III. Uchwały rady Miejskiej Białegostoku dotyczące gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Białystok**

Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy uregulowane zostało w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz.U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.), zwanej dalej ustawą, w oparciu o zapisy której została podjęta przez Radę Miejską Białegostoku uchwała nr LXIII/629/98 z dnia 26 stycznia 1998r.określająca zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych

oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata zmieniona następującymi uchwałami

- uchwałą nr VI/33/98 z dnia 28 grudnia 1998r.
- uchwałą nr XX/264/99 z dnia 29 listopada 1999r.
- uchwałą nr XLVI/600/2001 z dnia 17 grudnia 2001r.
- uchwałą nr XLIX/626/2002 z dnia 25 lutego 2002r.
- uchwałą nr X/83/03 z dnia 30 czerwca 2003r.
- uchwałą nr XI/93/03 z dnia 4 sierpnia 2003r.

- uchwałą nr XIV/132/03 z dnia 27 października 2003r.
- uchwałą nr XXIX/277/04 z dnia 30 sierpnia 2004r.
- uchwałą nr XXXI/329/04 z dnia 25 października 2004r.

W okresie od 1 stycznia 1995r. do 21 stycznia 2002r. obowiązywała uchwała nr 42/104/94 z dnia 29 grudnia 1994r. (zmieniona uchwałą nr 117/574/95 z dnia 16 grudnia 1995r.) podjęta przez Zarząd Miasta Białegostoku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Białystok oraz kształtowania stosunków obligacyjnych do 3 lat.

Aktualnie stosunki najmu lub dzierżawy na okres do 3 lat nie są objęte wewnętrzną regulacją i są oparte o zasady wynikające z kodeksu cywilnego.

-5-

Ponadto obowiązuje ZMK uchwała nr XVII/222/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 sierpnia 1999r. w sprawie określania zasad i trybu umarzania wierzytelności jednostek organizacyjnych miasta z tytułu należności pieniężnych.

#### **IV. Ustalenia szczegółowe zawierające analizę wybranych spraw objętych kontrolą NIK w aspekcie uprawnień i kompetencji Dyrektora Zarządu Mienia Komunalnego do podejmowania decyzji.**

##### **A. „.....” sp. zo.o.**

Najem lokali o łącznej powierzchni 978,35m<sup>2</sup> w budynku przy ul. Sienkiewicza 3 przez spółkę z o.o. ....

Pomiędzy Spółką z Zarządem Mienia Komunalnego zawarte zostały następujące umowy najmu:

- umowa z dnia 30 kwietnia 1997r. na najem lokalu o pow. 485,75m<sup>2</sup> na okres 3 lat, przedłużona aneksem nr 1 z dnia 8 września 1999r. na czas nieokreślony ze zmianą powierzchni na 420,05m<sup>2</sup>
- umowa z dnia 30 kwietnia 1997r. na najem lokalu o pow. 352,00m<sup>2</sup> na okres 3 lat, przedłużona aneksem nr 1 z dnia 8 września 1999r. na czas nieokreślony
- umowa z dnia 30 kwietnia 1997r. na najem lokalu o pow. 129,85m<sup>2</sup> na okres 3 lat, gdzie zawarto aneks nr 1 z dnia 29 czerwca 1998r. ze zmianą powierzchni na

117,80m<sup>2</sup> oraz dwa aneksy nr 2 z dnia 6 stycznia 1999r. oraz 8 września 1999r. przedłużający umowę na czas nieokreślony

- umowa z dnia 22 czerwca 1998r. na najem lokalu o pow. 22,80m<sup>2</sup> na okres 3 lat ( aneks nr 1 dnia 28 września 1999r. o przedłużeniu obowiązywania umowy na czas nieokreślony)

Z protokołu NIK wynika, iż stawki czynszu były corocznie (do roku 2003) waloryzowane o wskaźniki GUS) wg. następujących wielkości:

- czerwiec 1998r. - 13%
- czerwiec 1999r. -5%
- czerwiec 2000r. - 9%
- czerwiec 2001r.- 6%
- czerwiec 2002r. - 3%

-6-

W przypadku spółki ..... o powyższe wskaźniki ZMK zwaloryzował stawki za najem powierzchni, uwzględniając jej zmiany zgodnie z zawartymi aneksami.

Aneksy do umów zawartych na czas określony zmieniły ich tryb na czas nieokreślony. Przedłużenie umów na czas nieokreślony, odbyło się bez stosowania procedury przetargowej. Powyższe było przedmiotem kontroli NIK, z negatywną oceną tego działania. Wnioski w tym zakresie zostały zawarte w sporządzonym protokole.

Aktualnie spółka nie posiada zadłużenia w stosunku do ZMK, a działania dyrektora ZMK mieszczą się w granicach udzielonych pełnomocnictw. Nakłady ponoszone przez spółkę na ulepszenie lokalu obciążają wynajmującego i jak wynika z akt sprawy nie są zgłaszane w tym przedmiocie roszczenia w stosunku do ZMK.

#### **B. „.....” spółka cywilna**

Najem budynków użytkowych położonych przy ul. Błękitnej 23 o łącznej powierzchni 490,32m<sup>2</sup> przez sp. cywilną „.....” (skorygowanie powierzchni do 439,09m<sup>2</sup> nastąpiło aneksem nr 1 z dnia 29 kwietnia 2004r.)

W oparciu o umowę cesji z dnia 30 kwietnia 1997r. dyrektor ZMK podpisał aneks nr 1 z dnia 5 maja 1997r. do umowy najmu ze zmianą strony najemcy; w miejsce spółki cywilnej „.....” wpisano spółkę cywilną „.....”.

W lutym 2000r. do ZMK wpłynął wniosek wynajmującego o przedłużenie umowy najmu na kolejne 3 lata. Umowa została zawarta w dniu 31 marca 2000r. na czas nieoznaczony.

W dniu 22 maja 2002r. z-ca dyrektora Irena Matyka skierowała do spółki zawiadomienie o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2002r. w związku z istniejącą zaległością w wysokości 26.141,83 zł (w tym odsetki 6.617,04zł).

W związku z uregulowaniem zaległości w dniu 28 czerwca 2002r. wypowiedzenie zostało cofnięte. Po tym terminie powstały kolejne zaległości, których spłatę na wniosek najemcy dyrektor ZMK Czesław Gibas przesunął do dnia 31 grudnia 2002r.

Działania dyrektora Zarządu Mienia Komunalnego Wiktora Klatkowskiego w okresie 2003-2005 wobec spółki ..... zalegającej z płatnościami zostały szczegółowo opisane w protokole z kontroli NIK.

I tak wniosek najemcy z dnia 7 stycznia 2003r. o przesunięcie terminu spłaty zaległości w wysokości ogółem 26.002,80 zł ( stan na 31 stycznia 2003r.) wraz z wnioskiem dyrektora ZMK przedłożony został do akceptacji Zastępcy Prezydenta Miasta - J. Klima.

-7-

Zastępca Prezydenta Miasta - J. Klim w oparciu o wniosek ZMK wyraził zgodę na przesunięcie terminu płatności zaległości do dnia 15 kwietnia 2003r. pod warunkiem opłacania bieżącego czynszu zgodnie z umową najmu. W związku z nie wywiązaniem się przez najemcę z ustalonych warunków i narastającą zaległością z-ca dyrektora ZMK - Irena Matyka rozwiązała w maju 2003r. bez wypowiedzenia umowę z dniem 30 czerwca 2003r. Zaległość wg stanu na dzień 30 czerwca 2003r. wynosiła 45.191,44 zł w tym odsetki 4.522,15zł

Wniosek najemcy z dnia 30 czerwca 2003r. o cofnięcie wypowiedzenia dyrektor ZMK przedłożył wraz z propozycją do akceptacji Zastępcy Prezydenta Miasta - pismo z dnia 3 lipca 2003r.

Na podstawie powyższej informacji, aby umożliwić spłatę zaległości, decyzją Zastępcy Prezydenta - J. Klima zawarto umowę najmu na okres 1 roku oraz ustalono, że najemca spłacać będzie zadłużenie - 12 rat spłaty.

Umowa pomiędzy Zarządem Mienia Komunalnego a „.....” sp. cyw. została zawarta w dniu 7 lipca 2003r. na okres 1 roku. Ostatnia wpłata wynajmującego na rzecz najemcy została dokonana w grudniu 2003r.

W dniu 7 lipca 2004r. najemca złożył do Prezydenta Miasta Białegostoku prośbę o przesunięcie terminu płatności zaległości w kwocie 66.888,52 zł do dnia 31 października 2004r. Jak wynika z dekretacji na niniejszym piśmie, dokonanej już po dacie wpływu do ZMK, Prezydent Miasta Białegostoku - R.Tur wyraził zgodę na przesunięcie terminu płatności na okres 4 miesięcy. Informację o takiej treści dyrektor ZMK skierował do właścicieli spółki „.....”. Umowa o najem lokalu wygasła w dniu 7 lipca 2004r.

Najemca nie dokonał żadnych wpłat w tym okresie, a budynku zostały ostatecznie przejęte przez ZMK w dniu 31 grudnia 2004r. tj. po upływie prawie 6 miesięcy od wygaśnięcia umowy najmu.

Kolejne wnioski byłego najemcy o rozłożenie zadłużenia na raty ( wniosek z 10 grudnia 2004r.) oraz o umorzenie 50% zaległości i rozłożenie pozostałej kwoty na 3 lata zostały rozpatrzone przez ZMK negatywnie po uprzednim zaakceptowaniu propozycji ZMK przez Zastępcę Prezydenta - J.Klima.

Podstawowa kwota zadłużenia spółki „.....” wzrosła w okresie od 1 stycznia 2003r. do 31 marca 2005r. z wysokości 28.373,21 zł do wysokości 74.438,48 zł do której to kwoty należy doliczyć także odsetki w wysokości 14.904,32 zł.

Aktualnie postępowanie sądowe o zapłatę powyższej kwoty jest w toku.

-8-

Wskazać należy także na inne aspekty sprawy zasygnalizowane w protokole kontroli NIK a dotyczące nakładów poniesionych przez wynajmującego w związku ze złym stanem technicznym budynków.

W dniu 7 stycznia 2003r. dyrektor ZMK skierował do spółki pismo wyrażające zgodę na wymianę instalacji elektrycznej oraz tablic bezpiecznikowych oraz informując o podstawach do dokonania rozliczeń z tego tytułu. Z akt sprawy wynika, iż zgodnie z notatką z dnia 11 lutego 2005r. Dział Techniczny Zarządu Mienia Komunalnego zweryfikował kosztorysy powykonalawcze na naprawę dachu oraz wymianę wrót, czym potwierdził



wykonanie wyżej wymienionych robót. Najemca wykonał również roboty elektryczne wewnętrzne, na które nie przedstawił, kosztorysu .

W dniu 7 marca 2003r. do ZMK złożono kosztorys na wymianę wrót, natomiast pismem z dnia 15 września 2004r. kosztorys na pokrycie dachu papą termozgrzewalną. Najemca zwracał się do ZMK z prośbą o wyrażenia zgody na wykonanie wyżej wymienionych prac ze względu na zły stan techniczny pokrycia dachowego oraz wrót. Nie uzyskał jednakże odpowiedzi.

Pomimo kierowanych przez wynajmującego wniosków o rozliczenie (w związku z ustaniem stosunku najmu) i przyjęciem przez ZMK kosztorysu w informacjach przedkładanych do Prezydenta Miasta dotyczących wysokości zadłużenia firmy dyrektor ZMK nie informował o istniejących roszczeniach z tego tytułu.

Kwestią sporną jest także zastosowana wysokość wskaźnika o jaki dokonano waloryzacji stawki czynszu w 2000r. W związku z zawartą umową najmu w dniu 31 marca 2000r. wątpliwości budzi fakt, iż waloryzacji dokonano w pełnej wysokości wskaźnika tj. 9%. Zdaniem kontrolujących należałoby rozważyć wskaźnik uwzględniający długość trwania umowy do momentu waloryzacji, tj. 2 miesiące. Należy zaznaczyć, iż zwaloryzowana stawka czynszu była podstawą do dalszej waloryzacji w latach kolejnych. Powyższe budzi wątpliwość co do wysokości stawki czynszu w latach następnych.

Aneksem nr 1 z dnia 29 kwietnia 2004r. do umowy najmu z dnia 7 lipca 2003r. zmniejszono powierzchnię czynszowaną z 490,32m<sup>2</sup> na 439,09m<sup>2</sup>, co dało 51,23m<sup>2</sup> różnicy. W związku z powyższym ZMK dokonał korekty obciążenia za 3 lata wstecz obowiązywania umowy - na kwotę 15.595,15zł. Nie skorygował jednak odsetek od powyższej nadpłaty czynszu.

### **C. „.....” spółka cywilna**

najem lokalu użytkowego położonego przy ul. Mickiewicza 2 o pow. ogólnej 276,10m<sup>2</sup>.

-9-

Umowa pomiędzy Zarządem Mienia Komunalnego a spółką cywilną „.....” została zawarta w dniu 14 stycznia 1997r. na okres 3 lat. Została ona przedłużona w dniu 18 stycznia 2000r. na czas nie oznaczony.

W dniu 10 grudnia 2002r. dyrektor ZMK Czesław Gibas skierował do najemców wezwanie od zapłaty zaległego czynszu w wysokości 24.143,09 zł.

W odpowiedzi na niniejsze wezwanie najemcy w dniu 3 stycznia 2003r. skierowali do ZMK prośbę o przesunięcie terminu płatności do dnia 30 czerwca 2003r. , którą to prośbę, popierając ją z-ca dyrektora Irena Matyka przedłożyła do akceptacji Prezydenta Miasta Białegostoku. W dniu 18 lutego Zastępca Prezydenta - J.Klim wyraził zgodę na przedłożoną propozycję o czym z-ca dyrektora poinformowała najemców. W piśmie z dnia 8 maja 2003r. Zastępca Prezydenta negatywnie ustosunkował się natomiast do wniosku najemców o obniżenie stawki czynszu w związku z przeprowadzonymi remontami.

Kolejny wniosek o przedłużenie do dnia 31 grudnia 2003r. terminu spłaty zadłużenia ( według stanu na dzień 30 czerwca 2003r. wysokości 34.578,42zł) wpłynął do ZMK w dniu 10 czerwca 2003r. Dyrektor W. Klatkowski przedłożył Prezydentowi Miasta informację w tej sprawie proponując rozłożenie zaległości na 6 rat. Zastępca Prezydenta J.Klim podjął decyzję o rozłożeniu kwoty zadłużenia na 12 rat i o takiej decyzji z-ca dyrektora Irena Matyka poinformowała najemców w piśmie z 7 lipca 2003r.

W związku z nie wywiązywaniem się z warunków umowy z-ca dyrektora ZMK Irena Matyka w dniu 21 października 2003r. skierowała do najemców wezwanie do uregulowania pełnej zaległości w wysokości 38.888,49 zł (na dzień 30 września 2003r.) w terminie do dnia 12 listopada 2003r. z zastrzeżeniem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku nie uregulowania długu.

W wyznaczonym terminie najemca nie uregulował całości zobowiązania, niemniej umowa nie została wypowiedziana.

Kolejne wezwanie do zapłaty kwoty w wysokości 35.199,47zł zostało skierowane do najemców po upływie 8 miesięcy od poprzednio wyznaczonego terminu płatności tj. w dniu 4 sierpnia 2004r. W odpowiedzi najemca zwrócił się w dniu 3 września 2004r. o rozłożenie zaległości na raty.

Zastępca Prezydenta - J.Klim zaakceptował wniosek najemców, poparty przez z-cę dyrektora Irenę Matyka i wyraził zgodę na rozłożenie spłaty zaległości na 6 miesięcznych rat. Wpłaty dokonywane przez najemcę były nieregularne i stan zadłużenia na dzień 31 grudnia 2004r. wyniósł łącznie z odsetkami 55.664,45zł.

-10-

W dniu 25 lutego 2005r. z-ca dyrektora Irena Matyka skierowała kolejne wezwanie do zapłaty należności w wysokości 53.968,56 zł w terminie do dnia 31 marca 2005r. Najemca po częściowym uregulowaniu długu wniósł w dniu 8 marca 2005r. o przesunięcie terminu spłat do końca 2005r. Zastępca Prezydenta Miasta J.Klim zaakceptował wniosek najemcy poparty przez dyrektora ZMK Wiktora Klatkowskiego.

W związku z nie wywiązywaniem się z ustalonych płatności z-ca dyrektora Irena Matyka w dniu 26 sierpnia 2005r. rozwiązała umowę bez wypowiedzenia z dniem 30 września 2005r. oraz wezwała do zapłaty kwoty 57.273,71 zł.

W odpowiedzi właściciele spółki wnieśli w dniu 14 września 2005r. o rozłożenie na raty spłaty zadłużenia. Po rozpatrzeniu tego wniosku dyrektor ZMK przesunął termin rozwiązania umowy najmu do dnia 30 listopada 2005r. pod warunkiem wpłaty kwoty 46.816,78 zł w tym terminie. Najemca nie uregulował we wskazanym terminie całości zobowiązania i jego zadłużenia na dzień 18 listopada 2005r. wynosi 38.861,18zł kwoty podstawowej i 5.035,25zł odsetek.

Jednocześnie w piśmie z dnia 12 października 2005r. wystąpił o przesunięcie terminu płatności do końca stycznia 2006r. Wniosek powyższy wraz ze swoim stanowiskiem dyrektor ZMK i informacją o aktualnym zadłużeniu spółki skierował do Prezydenta Miasta Białegostoku.

#### **D. „.....” spółka cywilna**

Dzierżawa nieruchomości o powierzchni 178m<sup>2</sup> w budynku „Domek Napoleona” przy Al. Jana Pawła II 62

Na mocy aktu notarialnego zamiany nieruchomości z dnia 17 grudnia 1999r. z PSS „Społem” Gmina Białystok stała się właścicielem działki położonej przy Al. Jana Pawła II 62 zabudowanej budynkiem „Domek Napoleona” o pow. użytkowej 178m<sup>2</sup> wraz z piwnicami 87m<sup>2</sup> oraz przejęła umowę wszystkie uprawnienia i zobowiązania wynikające z umowy dzierżawy podpisanej pomiędzy PSS „Społem” a spółką cywilną „.....”.

W dniu 20 marca 2000r. podpisany został pomiędzy stronami aneks nr 9 do zawartej umowy z dnia 16 kwietnia 1996r. w związku ze zmianą strony umowy dzierżawy oraz określono wysokość czynszu.

Z informacji przedłożonej do Zarządu Miasta Białegostoku w dniu 5 września 2001r. przez z-cę dyrektora ZMK Irenę Matykę wynika, iż na dzień 31 lipca 2001r. dzierżawca zalegał z opłatami czynszu na łączną kwotę 19.413,41zł w tym odsetki 902,66zł oraz że wykonał on roboty remontowe na co przedłożył kosztorysy - po zweryfikowaniu na kwotę

-11-

netto w wysokości 15.923,90zł. W związku z powyższym ZMK wnioskował o zaliczenie poniesionych nakładów na poczet zaległości czynszowych. Na posiedzeniu w dniu 17 września 2001r. Zarząd Miasta Białegostoku wyraził zgodę na powyższą propozycję.

Dalsze nie opłacanie należności z tytułu dzierżawy powodowało kierowanie przez ZMK wezwań do zapłaty.

W dniu 20 grudnia 2001r. dyrektor ZMK Czesław Gibas ponownie skierował na posiedzenie Zarządu Miasta Białegostoku informację o zadłużeniu spółki na kwotę 22.385,58zł oraz przedłożył wystąpienie dzierżawców o rozłożenie kwoty zadłużenia na 3 miesięczne raty, popierając ten wniosek.

Zarząd Miasta Białegostoku na posiedzeniu w dniu 31 grudnia 2001r. wyraził zgodę na spłatę powstałego zadłużenia w trzech miesięcznych ratach w terminie do dnia 31 marca 2002r.

W dniu 6 czerwca 2002r. dyrektor ZMK skierował do współwłaścicieli spółki wezwanie do zapłaty kwoty 53.362,50 zł (czynsz wraz z odsetkami) z zastrzeżeniem, iż w przypadku nie uregulowania zaległości umowa dzierżawy zostanie rozwiązana bez wypowiedzenia.

W związku z nieuregulowaniem zaległości z-ca dyrektora ZMK Irena Matyka w dniu 9 sierpnia 2002r. rozwiązała umowę dzierżawy ze skutkiem na dzień 30 sierpnia 2002r. i wezwała jednocześnie do zapłaty zaległości w kwocie 72.402,25zł (zaległość podstawowa oraz odsetki)

Na posiedzeniu w dniu 16 września 2002r. Zarząd Miasta Białegostoku rozpatrzył przedłożony przez z-cę dyrektora ZMK Irenę Matyka wniosek dzierżawców o cofnięcie wypowiedzenia i zgodnie z propozycją ZMK odmówił wycofania wypowiedzenia i wyraził zgodę na spłatę zaległości w 6 miesięcznych ratach.

Informacja o stanowisku Zarządu Miasta Białegostoku została skierowana przez dyrektora ZMK do byłych dzierżawców pismem z dnia 30 września 2002r.

Ponieważ dzierżawca nie wywiązywał się z terminu płatności poszczególnych rat z-ca dyrektora ZMK pismem z dnia 3 grudnia 2002r. wystąpiła o protokolarnie przekazanie lokalu w dniu 20 grudnia 2002r.

W odpowiedzi na pismo dzierżawcy z dnia 20 grudnia 2002r. o cofnięcie wypowiedzenia z-ca dyrektora ZMK poinformowała, iż brak jest podstaw do takiego działania. Jednocześnie poinformowała, iż warunkiem nie kierowania sprawy do sądu jest wpłacenie dwóch zaległych rat oraz bieżącego czynszu.

Kolejne pismo dzierżawcy z dnia 10 stycznia 2003r. o rozłożenie na raty zaległości zostało przez z-cę dyrektora Irenę Matyka wraz z popierającymi wnioskami ZMK w tym zakresie przedłożone Zastępcy Prezydenta Miasta J.Klimowi, który w dniu 24 stycznia 2003r. zaakceptował propozycję.

W związku z ponownym nie wywiązywaniem się z warunków płatności z-ca dyrektora ZMK skierowała w dniu 12 czerwca 2003r. do Zespołu Radców Prawnych wniosek o wystąpienie do sądu z pozwem o zasądzenie należnej kwoty i wydanie nieruchomości.

W dniu 25 czerwca 2003r. wspólnicy spółki cywilnej „.....” wystąpili o wstrzymanie dochodzenia zadłużenia w postępowaniu sądowym.

Wniosek ten wraz z stanowiskiem z-cą dyrektora ZMK Irena Matyka przedłożyła do akceptacji Zastępcy Prezydenta Miasta - J.Klima, który w dniu 4 lipca 2003r. wyraził zgodę na przedłożoną przez ZMK propozycję niewycofywania sprawy o zapłatę i wydanie nieruchomości w postępowaniu sądowym.

Zmiana stanowiska w przedmiocie wystąpienie z powództwem przeciwko spółce „.....” nastąpiła w sierpniu 2003r., kiedy to w odpowiedzi na kolejne pismo skierowane do Prezydenta Miasta Białegostoku o rozłożenie na raty istniejącej zaległości Zastępcy Prezydenta J. Klim w piśmie z dnia 1 sierpnia 2003r. podjął decyzję, iż warunkiem nie kierowania sprawy na drogę postępowania sądowego będzie wpłata 50% zaległości podstawowej tj. 31.552,49 zł w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma. Brak jest pisemnego stanowiska ZMK w tej sprawie.

Dzierżawca uregulował 50% zaległości głównej i wystąpił o rozłożenie na raty pozostałej zaległości wraz z umorzeniem odsetek. Wniosek dzierżawcy dyrektor ZMK Wiktor Klatkowski przedłożył do Prezydenta Miasta Białegostoku wnioskując jednocześnie o wstrzymanie się z kierowaniem sprawy do sądu i wyrażeniem zgody na spłatę pozostałych zaległości w kwocie 55.392,55 zł w 6 miesięcznych ratach.

Propozycja powyższa została zaakceptowana w dniu 4 września 2003r. przez Zastępcę Prezydenta J.Klima.

Jednocześnie w piśmie z dnia 15 grudnia 2003r. dyrektor ZMK Wiktor Klatkowski poinformował reprezentującego spółkę radcę prawnego, iż Prezydent Miasta Białegostoku nie wyraził zgody na zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości do czasu całkowitego uregulowania zaległości wobec ZMK ( sprawa była rozpatrywana na posiedzeniu Kolegium Prezydenta w dniu 17 listopada 2003r.)

Na dzień 13 kwietnia 2004r. dzierżawcy zalegał z kwotą 32.034,60 zł w związku z czym z-ca dyrektora Irena Matyka wezwała dzierżawców do uregulowania w terminie do dnia 15 maja 2004r. zaległości.

Spółka cywilna „.....” nie uregulowała zaległości w wyznaczonym terminie i w dniu 8 lipca 2004r. ZMK skierował sprawę do sądu o zapłatę zaległości i wydanie przedmiotu dzierżawy. Z informacji znajdującej się w aktach sprawy wynika, iż w toku postępowania sądowego pozwana spółka uregulowała całość zadłużenia wraz z odsetkami, w związku z czym wyrok, który zapadł w dniu 17 marca 2005r. dotyczył wydania lokalu, natomiast postępowanie w zakresie spornej kwoty zostało umorzone.

Pismem dnia 26 lipca 2005r. wspólnicy spółki „.....” zaproponowali 30 września 2005r. jako datę przekazania nieruchomości wnosząc jednocześnie o wstrzymanie kierowanie sprawy na drogę egzekucji komorniczej.

Propozycja została zaakceptowana o czym spółka została poinformowana w piśmie z-ca dyrektora ZMK Edwarda Zyska z dnia 4 sierpnia 2005r. Ostatecznie lokal został przejęty w dniu 3 października 2005r., natomiast w kwestii spłaty zadłużenia powstałego już po wydaniu wyroku współwłaściciel spółki wniósł o rozłożenie tej kwoty na raty. W dniu 7 listopada 2005r. dyrektor ZMK Wiktor Klatkowski poinformował zobowiązanego o braku podstaw prawnych do uwzględnienia jego wniosku, informując jednocześnie, iż zostanie skierowane do sądu powództwo o zapłatę zaległej kwoty.

W dniu 3 listopada 2005r. podpisana została na czas nie oznaczony umowa najmu z nowym najemcą, który zadeklarował prowadzenie działalności gastronomicznej.

#### **V. Wnioski końcowe.**

**Ocena kompetencji i samodzielności dyrektora ZMK przy rozpatrywaniu wniosków składanych przez najemców w zakresie rozkładania na raty, przesuwania terminu płatności, rozliczania nakładów czy też windykacji należności musi nastąpić w odniesieniu do udzielonych mu pełnomocnictw.**

**Ich zakres począwszy od grudnia 2002r. do ostatniej zmiany w październiku 2005r. zwiększał się, jednakże samodzielność w odniesieniu do spraw czysto finansowych w dalszym ciągu jest ograniczona.**

**O ile dyrektor ZMK otrzymał szerokie pełnomocnictwa w zakresie zawierania umów i windykacji należnych Gminie roszczeń o tyle jego uprawnienia w zakresie przesuwania**

**terminu płatności, rozkładania zaległości czynszowych na raty czy też umarzanie wierzytelności ograniczone jest do kwoty stanowiącej 4-krotność**

**-14-**

**przeciętnego wynagrodzenia i to tylko w wyszczególnionych w pełnomocnictwie przypadkach.**

**Dlatego też wnioski przedkładane w tym zakresie przez najemców, których sprawy zostały poddane niniejszej kontroli nie mogły być samodzielnie rozpatrzone przez dyrektora ZMK z uwagi na wysokości kwot zadłużenia, które znacznie przekraczały próg określony w udzielonym mu pełnomocnictwie (a to był podstawowy warunek), jak też nie spełnienie pozostałych warunków. Oznacza to, iż zgodnie ze statutem ZMK do takich czynności potrzebna była zgoda Prezydenta Miasta.**

**Zgody takiej nie wymagały czynności windykacyjne tj. wezwania do zapłaty zaległości jak też rozwiązanie umów i kierowanie spraw do sądu, bowiem zakres udzielonego pełnomocnictwa nie wprowadzał tu żadnych ograniczeń kwotowych.**

**Gospodarowanie lokalami użytkowymi, w tym tymi, które zostały poddane niniejszej kontroli zostało szczegółowo opisane w kontroli NIK, dlatego też ocena w tym zakresie nie była przeprowadzana.**

**Niemniej należy zauważyć, iż wnioski kierowane przez ZMK do akceptacji Prezydenta Miasta popierające rozłożenie zadłużenia na raty lub przesunięcie terminu płatności nie zawierały szerokiej analizy sytuacji finansowej najemcy dającej możliwość pełnej oceny skuteczności wypełnienia przez niego proponowanych warunków, co w rezultacie ograniczało możliwości podjęcia właściwej z punktu widzenia interesów Gminy decyzji i doprowadzało do wzrostu zadłużenia.**

**Weryfikacji wymaga także sposób waloryzacji stawek czynszu o wskaźniki GUS, co nie było przedmiotem szczegółowej kontroli NIK, co jednakże budzi uzasadnione wątpliwości co do ich prawidłowości.**

**Posługiwanie się przez dyrektora ZMK Wiktora Klatkowskiego w trakcie kontroli NIK sformułowaniami cyt. „ Prezydent Miasta Białegostoku w dniu 14 stycznia 2003r. wyraził zgodę na spłatę dwóch zaległych rat w terminie do dnia 20 marca 2003r.” (str. 63 protokołu kontroli) nie stanowiły, w sensie osoby uprawnionej do podjęcia decyzji, nieprawdy. Jak już wcześniej zostało przytoczone, decyzje w tym zakresie przekraczały zakres upoważnień, jakimi dysponował dyrektor ZMK. Mogą natomiast istnieć**

wątpliwości czy użycie sformułowania Prezydent Miasta Białegostoku w sytuacji, gdy decyzję podejmował Zastępca Prezydenta Miasta było właściwe.

Należy ponadto zauważyć, iż stroną umów najmu jest Zarząd Mienia Komunalnego reprezentowany przez dyrektora ZMK (bądź jego zastępców) a nie Prezydent Miasta

-15-

Białegostoku. Stąd też to w jego kompetencjach leżał obowiązek dostosowania umów najmu do zapisów uchwały Rady Miejskiej Białegostoku nr LXIII/629/98, przestrzegania zapisów tejże uchwały w kwestii procedury wynajmu lokali jak też podejmowanie działań wynikających z umów, których był stroną.

Odnosząc to do wystąpienia pokontrolnego NIK należy stwierdzić, iż kierowanie na Zarząd Miasta Białegostoku, a później do Prezydenta Miasta wniosków nie mających podstawy prawnej (np. w kwestii odstąpienia od waloryzacji czynszu) bądź też sprzecznych z treścią zawartych umów najmu obowiązujących strony ( np. w kwestii zwalniania z płacenia czynszów bądź rozliczenia nakładów z tytułu dokonanych remontów) było działaniem mogącym wprowadzać w błąd co do faktycznych możliwości działania.

Reasumując: W czterech udostępnionych przez ZMK aktach kontrolowanych spraw nie stwierdzono przypadków działania dyrektora ZMK w sposób szczególnie sprzeczny z udzielonym pełnomocnictwem i nie samodzielny.

Niemniej przypadki kierowania do Prezydenta Miasta wniosków składanych w sprawach objętych pełnomocnictwem dyrektora ZMK ( np. wniosek „..... z dnia 25.06.2003r. o wstrzymanie postępowania sądowego czy też wniosek tej z dnia 30.06.2003r. spółki o wynajęcie lokalu, jak też wniosek najemcy lokali przy ul. Lipowej 1 z dnia 14.11. 2002r. o zwrot nakładów, a także wniosek o podnajem lokalu z dnia 19.09.2005r.) mają miejsce i świadczą o tym, że istnieje praktyka scedowywania części kompetencji przypisanych dyrektorowi ZMK na Prezydenta Miasta Białegostoku.

Jednakże ograniczony czas przeprowadzenia kontroli a tym samym nie możliwość analizy większego zakresu spraw powoduje, iż nie jest możliwe określenie skali tego typu działań.

W związku z powyższym proponuje się, o ile to zostanie uznane za konieczne, zlecenie Wydziałowi Mienia nadzorującego Zarząd Mienia Komunalnego przeprowadzenie kontroli w szerszym zakresie obejmującym także prawidłowość naliczania stawek



**czynszu, ich waloryzacji oraz rozliczania nakładów i nie tylko w sprawach objętych  
szczegółową kontrolą NIK**