

Informacja dotycząca wyników audytu przeprowadzonego w zakresie gospodarki nieruchomościami w latach 2016 – 2018

Temat zadania	<i>Prowadzenie gospodarki lokalowej i nieruchomości.</i>
Cel zadania	Dostarczenie Burmistrzowi Urzędu Miasta i Gminy Wschowa zapewnienia prowadzenia, w latach 2016-2018, gospodarki lokalowej i nieruchomości w sposób, racjonalny, celowy i oszczędny z uwzględnieniem zasad szczególnej staranności w zarządzaniu mieniem komunalnym.
Zakres zadania	1. Najem lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych. 2. Nadzór nad sprawami związanymi z remontami gminnych budynków. 3. Zbywanie nieruchomości komunalnych i gruntów.
Komórka audytowana	Wydział Gospodarki Gminy w Urzędzie Miasta i Gminy Wschowa/ Zespół ds. Gospodarki Lokalowej i Nieruchomości.
Termin zadania	od 05.04.2019 do 31.05.2019
Okres objęty badaniem	Lata 2016- 2018.

OGÓLNA OCENA

Przedstawiony w sprawozdaniu stan faktyczny badanego zakresu pozwala na stwierdzenie, że nadzór nad gospodarką lokalową i nieruchomości, w latach 2016-2018, był ograniczony. W latach 2016-2018, gospodarkę lokalową i nieruchomości prowadzono w Urzędzie bez wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy czym naruszono obowiązek ustawy. Nie zrealizowano również w tym zakresie zaleceń pokontrolnych wydanych przez Regionalną Izbę Obrachunkową po kontroli przeprowadzonej w 2014 roku. Ponadto brak programu uniemożliwił właściwe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, w efekcie prowadzona gospodarka lokalowa i nieruchomości była obarczona ryzykiem podejmowania decyzji intuicyjnych i nieprzemyślanych.

Natomiast badany zakres działań podejmowanych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych nie wykazał nieprawidłowości.

USTALENIA:

1. W latach 2016-2018, gospodarkę lokalową i nieruchomości prowadzono w Urzędzie bez wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz nie sporządzono planów wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, czym naruszono obowiązek ustawy, co wykazała kontrola przeprowadzona przez Regionalną Izbę Obrachunkową. Nie zrealizowano również w tym zakresie zaleceń pokontrolnych wydanych po kontroli tegoż organu przeprowadzonej w 2014 roku.

2. Burmistrz nie przedstawił Radzie Miejskiej we Wschowie projektu uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Powyższym naruszono art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* w związku z art. 30 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym*. Osobą odpowiedzialną za tę nieprawidłowość jest osoba pełniąca wówczas funkcję Burmistrza.
3. Regulacje prawne dotyczące mieszkaniowego zasobu gminy zawarte są w rozdziale trzecim Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*. Ponadto, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wschowa zostały przyjęte przez Radę Miejską we Wschowie Uchwałą Nr XXII/221/16 z dnia 29 września 2016r., z późniejszymi jej zmianami, czym zrealizowano obowiązek ustawowy wynikający z art. 21 ust. 1 pkt. 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów.
4. Natomiast zasady najmu oraz ustalania opłat za lokale użytkowe zostały przyjęte przez Radę Miejską we Wschowie Uchwałą Nr XXXIV/277/09 z dnia 26 lutego 2009r. Wydział nie przedłożył żadnego innego dokumentu (np. zarządzenia Burmistrza) stanowiącego przepisy wykonawcze do ww. uchwały.
5. Gmina nie sporządziła planów wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości, czym naruszono art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jedn. Dz. U. z 2018r. poz. 121 z późn. zm.). Osobą odpowiedzialną za tę nieprawidłowość jest osoba pełniąca wówczas funkcję Burmistrza.
6. Na stronie internetowej Bip.wschowa.pl zamieszczona jest Uchwała Nr IV/30/02 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 30 grudnia 2002r. w sprawie bonifikat i zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców oraz zmiany podjęte Uchwałą Nr X/80/07 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 31 maja 2007r.

Uchwała Rady Miejskiej we Wschowie Nr X/80/07 wraz z Uchwałą Rady Miejskiej we Wschowie Nr IV/30/02 z dnia 30 grudnia 2002r. nie uzyskała statusu uchylonej w całości lub w części jej zapisów pomimo wniosku Prokuratury Okręgowej w Zielonej Górze znak II Pa 42/08 z dnia 29 września 2008r.

Z wyjaśnienia głównego specjalisty z dnia 26.04.2019r. wynika, że „W odpowiedzi ówczesny Przewodniczący Rady Miejskiej poinformował Prokuraturę Okręgową w Zielonej Górze pismem z dnia 29 września 2008r.1, iż wniosek Prokuratury z 29.09.2008r. został skierowany pod obrady merytorycznej Komisji Rady Miejskiej- Komisji Budżetu i Majątku Gminnego celem rozważenia zasadności zmiany tej uchwały (...) obydwie [uchwały] nie są obowiązujące”.

Do dnia zakończenia audytu, nie ustalono statusu prawnego przedmiotowych aktów prawa miejscowego.

7. W celu dokonania analizy zapisów Uchwały Nr XXII/221/16 (Rozdział 2, 4) pod kątem jej realizacji zbadano dwa przypadki wynajęcia lokali docelowych, w latach 2016-2018 wybranych metodą niestatystyczną (wyrwykowo):
Umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. Kazimierza Wielkiego 17/6 (49,11 m2) zawarta w dniu 13.02.2017r.
Umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. Ratuszowa 2/16 - poddasze (22,35 m2) zawarta w dniu 28.06.2017r. – zamiana lokalu z Dworcowej 1/5 w wyniku wyroku o eksmisję.
8. W wyniku dokonanej analizy powyższych przypadków, nie stwierdzono nieprawidłowości. W pierwszej kolejności Zespół zaproponował przydział dla grup osobowych odpowiadających liczbie osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania w kolejności wynikającej z ilości punktów przyznanych, co było zgodne z zasadami określonymi w Uchwale Nr XXII/221/16.

Do dokumentacji załączone było oświadczenie wnioskodawcy o braku posiadania tytułu prawnego do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, ponadto dokumentacja potwierdzająca dokonanie weryfikacji kryterium dochodowego. Przed wydaniem lokalu najemcy, każdorazowo sporządzono protokół, w którym określono stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, co było zgodne z art. 6c Ustawy o ochronie praw lokatorów.

9. Nadzór nad działalnością Spółki Komunalnej Wschowa Sp. z o. o. we Wschowie w zakresie remontów został powierzony Wydziałowi przy realizacji ich podstawowych zadań. Przy czym, brak było formalnych procedur monitorowania działalności spółki w tym zakresie, co mogło skutkować ograniczonym nadzorem w ponoszeniu przez Gminę kosztów z tytułu przeprowadzonych remontów w lokalach/ budynkach gminnych.
10. Na pytanie audytora, ile wniosków wpłynęło do Urzędu o wykonanie remontów ze środków Gminy i czy jest prowadzony Rejestr wniosków i kto go prowadzi, wyjaśniono, że wpłynęło „w roku 2016 – 40 wniosków, rok 2017 – 42 wnioski, rok 2018 – 36 wniosków”
11. Przy czym, nie udzielono informacji czy prowadzony jest jakikolwiek Rejestr wniosków i na podstawie jakich kryteriów Wydział decyduje o kolejności wykonania prac remontowych
12. Audytor zwraca uwagę na fakt, że o kolejności wykonania remontu decydował pracownik gminy na stanowisku podinspektora, co jest niedopuszczalne wobec poziomu odpowiedzialności przypisanej pracownikowi poprzez zakres czynności.
13. Brak było dokumentowania przeprowadzanych przez pracownika Wydziału wizji lokalnych w lokalach, w których zgłoszono prace remontowe do wykonania, co uniemożliwiało dokonanie oceny zasadności kwalifikacji prac do remontu. Pochodną takich działań mogło być podejmowanie decyzji w sposób niezgodny z katalogiem ustawowym.
14. Z zestawienia remontów wykonanych w latach 2016-2018 nie stwierdzono wykonania sześciu decyzji wydanych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego.
15. Umowy zawierane w imieniu Gminy Wschowa przez Spółkę Komunalną Wschowa Sp. z o. o. na roboty remontowo- budowlane w lokalach/ budynkach gminnych nie zawierały istotnych treści m. in. w zakresie obowiązków Wykonawcy, co może skutkować w przyszłości ograniczeniem roszczeń na wypadek spraw sądowych.
16. niezrozumiałym jest fakt otwarcia złożonych ofert na remont elewacji na trzech ścianach budynku przy ul. Głogowskiej 13 we Wschowie w gabinecie v-ce burmistrza Urzędu Miasta i Gminy Wschowa, jeżeli prowadzenie zapytań ofertowych do udzielenia zamówienia należało do Spółki Komunalnej we Wschowie Sp. z o. o. Ponadto, złożona oferta firmy PK-BUD Krzysztof Puślecki nie była opatrzona datą wpływu, co uniemożliwiło ustalenie w jakim terminie została złożona oferta wobec zawartej umowy na roboty remontowo- budowlane w dniu 12.04.2017r. Wątpliwości wzbudza fakt, że w dniu poprzedzającym protokolarne odebranie robót² zawarto aneks do umowy zwiększający wartość robót o kwotę 10.639,08 zł brutto na podstawie kosztorysu dodatkowego przedłożonego przez Wykonawcę pismem z dnia 19.07.2017r. przy czym wydział nie przedłożył pierwotnego kosztorysu Wykonawcy na wykonanie całości prac. Wobec tego, niewiadomym jest jakie prace remontowe zaakceptował do wykonania pracownik wydziału .
17. W latach 2016-2018, najwyższą sprzedaż nieruchomości i samodzielnych lokali mieszkalnych zanotowano w 2018 roku. Największy zastój obserwuje się w lokalach użytkowych, których nie ubywa.
18. Wszystkie nieruchomości objęte audytem zostały sprzedane na podstawie uchwał Rady Miejskiej określonych w trybie art. 18 ust. 2 pkt. 92 ustawy o g.n. oraz zarządzeń Burmistrza o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży.
19. W dwóch przypadkach lokali znajdujących się w budynkach wpisanych do rejestru zabytków przeznaczonych na sprzedaż w trybie bezprzetargowym dla najemcy, uzyskano pozwolenie

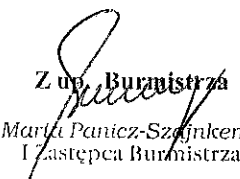
Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na sprzedaż, co było zgodne z art. 13 ust. 4 ustawy o g.n. Natomiast brak było dokumentu potwierdzającego poinformowanie Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zmianach dotyczących stanu prawnego zabytku, czym naruszono art. 28 pkt. 4 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2017 poz. 2187 ze zm.).

20. W jednym przypadku przetargu ustnego nieograniczonego, Zespół nie zawiadomił w terminie, tj. 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, osoby ustalonej jako nabywca o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Powyższym naruszono art. 41 ust. 1 ustawy o g.n.
21. Do sporządzonych operatów szacunkowych dla lokali przeznaczonych na sprzedaż w trybie bezprzetargowym dla najemcy i ustanowienia odrębnej własności lokalu, nie dołączono w każdym przypadku zaświadczenia o samodzielności lokalu, co stanowi naruszenie § 32 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zaświadczenia te, wydane przez Starostę Wschowskiego były wydawane znacznie później aniżeli daty sporządzonych operatów szacunkowych, co wzbudza wątpliwości co do zakresu dołączonych istotnych dokumentów wykorzystanych przy sporządzeniu operatu.
22. Operaty szacunkowe sporządzone dla dwóch lokali znajdujących się w budynkach wpisanych do rejestru zabytków przeznaczonych na sprzedaż w trybie bezprzetargowym dla najemcy i ustanowienia odrębnej własności lokalu nie zawierały informacji o danych z rejestru zabytków, co jest niezgodne z art. 155 ust. 1 pkt. 3b ustawy o g.n.

ZALECENIA I REKOMENDACJE

1. Zrealizowanie wniosków wskazanych przez Regionalną Izbę Obrachunkową w Zielonej Górze w wystąpieniu pokontrolnym znak RIO.I.0920.11.2018 z dnia 30.11.2018r.
2. Uporządkowanie stanu prawnego Uchwały Nr IV/30/02 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 30 grudnia 2002r. w sprawie *bonifikat i zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców* oraz Uchwały Nr X/80/07 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 31 maja 2007r.
3. Wzmocnienie nadzoru nad prowadzeniem gospodarki lokalowej i nieruchomości poprzez wdrożenie mechanizmów kontrolnych umożliwiających weryfikowanie zasadności przeprowadzania remontów/ inwestycji w lokalach gminnych, transparentności weryfikacji wydatków ponoszonych przez Gminę, informowania Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zmianach dotyczących stanu prawnego zabytku, prawidłowego zawiadamiania osoby ustalonej jako nabywca w wyniku przetargu o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.
4. Objęcie szczególnym nadzorem realizacji prac remontowych w lokalach gminnych wynikających z decyzji organów architektoniczno- budowlanych.
5. Zweryfikowanie, przy udziale Radcy Prawnego, treści umów zawieranych w imieniu Gminy Wschowa przez Spółkę Komunalną Wschowa Sp. z o. o. na roboty remontowo- budowlane w lokalach/ budynkach gminnych.
6. Zwrócenie uwagi na wykonawstwo operatów szacunkowych w zakresie konieczności zawierania niezbędnych opisów dotyczących wpisów do rejestru zabytków i wymaganej dokumentacji w celu ustanowienia odrębnej własności sprzedawanego przez Gminę lokalu.

Audytora zwraca uwagę na konieczność nadania najwyższego priorytetu do opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz sporządzenia planów wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości wobec obowiązku ustawowego.

Z up. Burmistrza

Maria Panicz-Szajnkenig
I zastępca Burmistrza