

PKW. 0913 - 4 / 08

Pan
Krzysztof Byczyński
Inżynier Miasta
Piotrkowa Trybunalskiego

Zgodnie z § 4 Regulaminu Biura Kontroli Wewnętrznej, wprowadzonego Zarządzeniem Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego Nr 344 z dnia 4 września 2007 roku, informuję Pana Dyrektora, że problemowa kontrola w zakresie nadzoru nad wykorzystywaniem środków finansowych pochodzących z budżetu Gminy Piotrków Trybunalski na remonty i modernizacje mieszkań i budynków komunalnych w latach 2005 – 2006 wykazała następujące nieprawidłowości:

1. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jednocześnie mieszkaniowy zasób gminy w formie dzierżawy na podstawie umowy Nr 70/IM/M/P/04 z dnia 30 stycznia 2004 roku jest niezgodne z:
 - a) założeniami przyjętymi przez Radę Miasta w rozdziale IV Uchwały Nr XX/302/04 z dnia 26 maja 2004 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Piotrków Trybunalski na lata 2004 – 2008” oraz
 - b) uregulowaniami dotyczącymi dzierżawy zawartymi w kodeksie cywilnym, z których wynika, że dzierżawca ma wyłączne prawo do dysponowania przedmiotem dzierżawy w zakresie zwykłego jego używania. Właściciel nie może nakazać dzierżawcy poddzierżawiania, nie wskazuje również podmiotu, który obejmuje nieruchomość jako poddzierżawca. Z umowy dzierżawy wynika ponadto, że gmina jako właściciel określi kryteria wyboru osób, z którymi mają być zawarte umowy najmu, tymczasem zgodnie z uchwałami Rady Miasta gmina przedstawia listę osób, z którymi w danym roku będą zawarte umowy najmu na lokale mieszkalne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

2. w toku kontroli ustalono, że Wydierżawiający znając zakres rzeczowy robót wyraził zgodę na:

- a) finansowanie robót inwestycyjnych ze środków finansowych zakwalifikowanych w budżecie Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na remonty zasobów mieszkaniowych (dz.700, rozdz. 70001 i 70021 § 4270)

Zakres prac przewidzianych do wykonania przy budowie komórek lokatorskich, wykonaniu przyłączy wodno – kanalizacyjnych (nowo powstających), budowie węzła c.o. ewidentnie kwalifikował je do wykonania w ramach inwestycji, a nie w ramach robót remontowych. Konsekwencją opisanego wyżej działania było ewidencjonowanie kosztów wykonanych prac na kontach księgowych - koszty bieżącej działalności Urzędu, a nie na kontach majątkowych. Powyższe działanie skutkowało ponadto nie odzwierciedleniem rzeczywistej wartości majątku gminy w informacji o stanie mienia komunalnego. Z obowiązujących w badanym okresie instrukcji obiegu i kontroli dowodów księgowych wynikało, że kwalifikację wydatków do odpowiednich podziałek klasyfikacji budżetowej w ramach nieprzekraczalnego limitu przyznanego uchwałą budżetową dokonywały komórki merytoryczne Urzędu Miasta w Piotrkowie Trybunalskim.

Kontrolująca ustaliła, że wykonane w 2006 roku przyłącza wody i kanalizacji do budynków mieszkalnych przy ^[1] – sfinansowano ze środków bieżących ujętych w dz. 700 rozdz. 70021 § 4270, a nie ze środków inwestycyjnych, tj. § 6050 – klasyfikację budżetową zrealizowanych wydatków zmieniono w dniu 29 grudnia 2006 roku po utworzeniu w budżecie miasta nowego zadania inwestycyjnego. W toku kontroli ustalono ponadto, że do kosztów inwestycji nie zakwalifikowano wszystkich wydatków, a mianowicie: w przypadku robót dotyczących budynków przy ulicy ^[2] wydatków na dokumentację projektową (faktura Nr 64/06 z dnia 1 sierpnia 2006 roku wystawiona przez firmę ^[3]), a w przypadku robót przy ulicy ^[4] faktury częściowej za wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej (Nr FV/U 0108/06/U z dnia 21 lipca 2006 roku wystawionej przez ^[5]). Powyższe świadczy o zaniżeniu kosztów inwestycji i niewłaściwym ustaleniu wartości środków trwałych.

- b) finansowanie robót remontowych nie wymienionych w załączniku Nr 2 do umowy dzierżawy, co wskazuje na nieprzestrzeganie postanowień zawartej umowy.

Plany remontów kapitałnych finansowanych przez Gminę w latach 2005 i 2006 przewidywały do wykonania roboty nie wskazane w załączniku nr 2 do umowy dzierżawy, takie jak:

- wymiana stolarki okiennej,
- źródła grzewcze,
- budowa komórek lokatorskich,
- budowa węzła c.o.
- wykonanie przyłączy wodnokanalizacyjnych do budynku (inwestycja).

Wskazać należy, że pomimo, iż umowa dzierżawy nie odnosiła się do finansowania przez Wydierżawiającego robót remontowych polegających m.in. na wymianie stolarki okiennej, zapewnieniu źródeł grzewczych i budowie pomieszczeń gospodarczych, to Rada Miasta w Uchwale Nr XX/302/04 z dnia 26 maja 2004 roku w sprawie programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym uznała za celowe i konieczne przeprowadzanie ww. robót remontowych w zasobie mieszkaniowym Gminy Piotrków Trybunalski. Rada Miasta powierzyła wykonanie przedmiotowej uchwały Prezydentowi Miasta. Wydierżawiający w celu przestrzegania postanowień zawartych umów oraz w celu wypełnienia woli Rady Miasta w zakresie wykonania robót o charakterze remontowym lub inwestycyjnym dotyczących substancji mieszkaniowej nie wyszczególnionych w załączniku Nr 2 do umowy dzierżawy, lecz określonych w Uchwale Rady Miasta przed wykonaniem robót winien wprowadzić stosowne zmiany umowy dzierżawy.

3. w treści Uchwały Rady Miasta Nr XX/302/04 oraz umowy dzierżawy Nr 70/IM/M/P/04 zawarto pojęcia remontu bieżącego, remontu głównego, remontu kapitalnego i remontu gruntownego bez zdefiniowania tych pojęć. Niejednolite nazewnictwo oraz brak przyporządkowania konkretnego zakresu robót remontowych do remontów bieżących i głównych powoduje, że ten sam zakres robót finansowany jest zarówno przez Dzierżawcę z wpływów czynszowych jak i przez Gminę Piotrków Trybunalski, a mianowicie: remonty zwalnianych lokali, wymiana stolarki, zapewnienie źródeł grzewczych. Powyższe działanie niezgodne jest z zasadami finansowania remontów określonymi w § 3 ust. 2 Uchwały Rady Miasta Nr XX/302/04 z dnia 26 maja 2004 roku.
4. w wyniku analizy sprawozdań z wykonania planu remontów kapitalnych finansowanych przez Gminę stwierdzono, że sprawozdania sporządzone przez spółkę ^[6] za rok 2005 i 2006 nie odzwierciedlały wiernie kwot przeznaczonych na remonty zasobu mieszkaniowego zaprezentowanych w sprawozdaniach z wykonania budżetu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego za poszczególne lata, a mianowicie:

- za 2005 rok – spółka ^[7] wykazała wykonanie planu w kwocie niższej niż wynikająca z ewidencji księgowej Urzędu Miasta i sprawozdania z wykonania budżetu o 9.383,68zł,
- za 2006 rok – spółka ^[8] zaniżyła wykonanie planu w stosunku do danych wynikających z ewidencji księgowej Urzędu Miasta i sprawozdania z wykonania budżetu o kwotę 500zł.

Powyższe wskazuje na brak nadzoru nad Dzierżawcą w zakresie rzetelności sporządzonych sprawozdań o wydatkowaniu środków finansowych na remonty zasobu mieszkaniowego.

5. w okresie objętym kontrolą przedstawiciele Gminy sporadycznie uczestniczyli w pracach komisji przetargowych prowadzonych przez Inwestora Zastępczego (w toku kontroli przeprowadzonej w ^[9] ustalono, że jedynie w przypadku postępowań, których wartość przekraczała 60.000 euro przedstawiciele Gminy uczestniczyli w pracach komisji przetargowej) – co wskazuje na nieprzestrzeganie § 5 ust. 4 umowy Nr 833/IM/P/04 z 19 lipca 2004 roku o zastępstwo inwestycyjne, zgodnie z którym do obowiązków Gminy należało m.in. uczestnictwo w pracach komisji przetargowych i odbiorze robót. Obowiązek ten należy odczytywać jako jeden z elementów kontroli nad prawidłowością prowadzonych postępowań przetargowych skutkujących zawarciem umowy przez Prezydenta Miasta,
6. kontrolująca ustaliła, że nie weryfikowano dokumentacji przetargowej sporządzanej przez inwestora zastępczego pod kątem przestrzegania przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych,
7. dokumentacja postępowań przetargowych przechowywana jest przez inwestora zastępczego, mimo, iż umowa nie zawiera uregulowań w zakresie archiwizowania dokumentacji postępowań przetargowych stanowiących podstawę udzielenia zamówienia z budżetu Gminy.

Mając na uwadze ustalenia kontroli, na podstawie § 4 ust. 20 Regulaminu Biura Kontroli Wewnętrznej zalecam:

1. wspólnie z komórkami organizacyjnymi Urzędu Miasta zaangażowanymi w realizację zadań z zakresu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami) podjąć działania zmierzające do ustalenia formy zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Piotrków Trybunalski zgodnej z przepisami zawartymi w ww. ustawie, uchwałach Rady Miasta i innymi

przepisami regulującymi zagadnienia dzierżawy i sprawowania zarządu mieszkaniowym zasobem gminy,

2. szczegółowo analizować zakres robót budowlanych planowanych do wykonania w zasobie mieszkaniowym i w porozumieniu z służbami Skarbnika Miasta ustalać klasyfikację budżetową konkretnych prac (tzn. czy winny być kwalifikowane do robót inwestycyjnych czy remontowych),
3. zaprzestać finansowania robót inwestycyjnych ze środków bieżących, tzn. ujętych w budżecie Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na remonty zasobów mieszkaniowych (dz.700, rozdz. 70001 i 70021 § 4270),
4. przestrzegać postanowień Uchwał Rady Miasta oraz zawartych umów, szczególnie w odniesieniu do zakresu robót remontowych, które mogą być finansowane z budżetu Miasta,
5. zwiększyć nadzór nad Dzierżawcą mieszkaniowego zasobu gminy w zakresie rzetelności sporządzonych sprawozdań z wydatkowania środków finansowych na remonty zasobu mieszkaniowego,
6. ujednolicić nazewnictwo robót remontowych w Uchwale Rady Miasta Nr XX/302/04 z dnia 26 maja 2004 roku i umowie dzierżawy,
7. w umowie o zastępstwo inwestycyjne wskazać mechanizmy i procedury kontroli prawidłowości prowadzonych przez inwestora zastępczego postępowań przetargowych, które skutkują zawarciem umowy przez Prezydenta Miasta lub osobę upoważnioną,
8. dokonywać weryfikacji procedur przetargowych pod względem kompletności dokumentacji przed przekazaniem umowy do podpisu,
9. w umowie o zastępstwo inwestycyjne określić miejsce i okres przechowywania dokumentacji przetargowej postępowań stanowiących podstawę udzielania zamówień z budżetu Gminy.

Podając powyższe do wiadomości proszę Pana Inżyniera Miasta Piotrkowa Trybunalskiego o przesłanie informacji o sposobie wykonania zaleceń pokontrolnych lub przyczynach ich niewykonania w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

Jednocześnie informuję, że do wniosków zawartych w wystąpieniu pokontrolnym przysługuje Panu prawo zgłoszenia zastrzeżeń w terminie 7 dni od dnia otrzymania wystąpienia pokontrolnego, przy czym podstawą zgłoszenia zastrzeżenia może być tylko zarzut naruszenia prawa poprzez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie.

Bieg terminu, o którym mowa wyżej ulega zawieszeniu na czas rozpatrzenia zastrzeżenia w odniesieniu do wniosków pokontrolnych objętych zastrzeżeniem.

Wystąpienie pokontrolne podpisał Pan Krzysztof Chojniak – Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

Kontrolowana jednostka otrzymała przedmiotowe wystąpienie w dniu 26.09.2008 r.

Przypisy:

[1] – Wyłączenie dokonano na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. Z art. 23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonała Izabela Wroniszewska – główny specjalista ds. kontroli wewnętrznej.

[2] – Wyłączenie dokonano na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. Z art. 23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonała Izabela Wroniszewska – główny specjalista ds. kontroli wewnętrznej.

[3] – Wyłączenie dokonano na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. Z art. 23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonała Izabela Wroniszewska – główny specjalista ds. kontroli wewnętrznej.

[4] – Wyłączenie dokonano na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. Z art. 23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonała Izabela Wroniszewska – główny specjalista ds. kontroli wewnętrznej.

[5] – Wyłączenie dokonano na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. Z art. 23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonała Izabela Wroniszewska – główny specjalista ds. kontroli wewnętrznej.

[6] – Wyłączenie dokonano na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. Z art. 23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonała Izabela Wroniszewska – główny specjalista ds. kontroli wewnętrznej.

[7] – Wyłączenie dokonano na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. Z art. 23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonała Izabela Wroniszewska – główny specjalista ds. kontroli wewnętrznej.

[8] – Wyłączenie dokonano na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. Z art. 23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonała Izabela Wroniszewska – główny specjalista ds. kontroli wewnętrznej.

[9] – Wyłączenie dokonano na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. Z art. 23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonała Izabela Wroniszewska – główny specjalista ds. kontroli wewnętrznej.