

BRM.0012.1.8.2014.I

Kołobrzeg, dnia 11 lutego 2014 r.

SPRAWOZDANIE

Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Kołobrzeg z kontroli kompleksowej w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kołobrzeg - realizacja inwestycji i remontów na Campingu "BALTIC" w Kołobrzegu w zakresie rzeczowo - finansowym, pod względem ich zgodności z warunkami zawartymi w umowie dzierżawy oraz przepisami prawa

Kontrolę przeprowadził zespół kontrolny w składzie:

1. Jacek Woźniak – kierownik zespołu,
2. Artur Dąbkowski – członek zespołu,
3. Dariusz Zawadzki – członek zespołu.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie upoważnienia do kontroli z dnia 14 stycznia 2014 r. nr BRM.0012.1.2.2014.I

Kontrolę przeprowadzono w terminie: 16 stycznia do 3 lutego 2014 r.

W toku kontroli informacji udzielali: Wojciech Klimek – inspektor w Wydziale GN.

Zgodnie z wypisem z rejestru Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, PUH Usługi Turystyczne Camping Balic nr 78 Janusz Lubiński prowadzi działalność od 01.06.1991r – pola kempingowe (włączając pola dla pojazdów kempingowych) i pola namiotowe.

W toku kontroli Komisja Rewizyjna Rady Miasta Kołobrzeg dokonała analizy dokumentacji dot. przedmiotowej sprawy zgromadzonej w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kołobrzeg, zgodnie ze wskazaniem przedmiotu kontroli pod kątem realizacji remontów i inwestycji w okresie obowiązywania umów dzierżawy, uwzględniając w szczególności ostatni okres dzierżawy, a także przygotowanie Urzędu Miasta do zawarcia kolejnej umowy, zgodnie z Uchwałą Nr XL/538/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26.11.2013r.

Umowy dzierżawy, w swojej istocie zawierały trzy główne przesłania (bez względu na różnice w treści):

- uzyskanie dochodu do budżetu miasta z tytułu czynszu dzierżawnego oraz podatku od nieruchomości;
- prowadzenie usług turystycznych w zakresie pola namiotowego, kempingu oraz karawangu, jako wzbogacenie oferty turystycznej miasta;
- zwiększenie wartości nieruchomości, poprzez modernizacje istniejących obiektów oraz budowę nowych na dzierżawionej nieruchomości, które z mocy umowy przechodziły na majątek miasta.

Postępowanie przed zawarciem kolejnych umów było podobne: dzierżawca proponował przedłużenie umowy o kolejne lata, deklarując wykonanie określonych

inwestycji i remontów na przedmiocie dzierżawy, a organy miasta podejmowały decyzję.

Przed zawarciem Umowy nr 1/2005 z dnia 25.01.2005r dzierżawca złożył deklarację wykonania konkretnych, enumeratywnie wymienionych prac remontowo – inwestycyjnych i pielęgnacyjnych, wraz z ich szacunkowym kosztorysem. Deklaracja ta została przeniesiona do treści umowy. W trakcie trwania umowy dzierżawy, dzierżawca regularnie informował wydzierżawiającego o postępach prowadzonych prac. Część z nich, szczególnie te, które wymagały akceptacji wydzierżawiającego, odbieranych było protokolarnie. Wykonanie całości zadeklarowanych prac potwierdzone zostało Protokołem z przeprowadzonej inwentaryzacji z dnia 4 grudnia 2013r (GN.72243.3.VII-25/11).

Umowy nie precyzowały w jaki sposób ma następować aktualizacja wykazu środków trwałych stanowiących własność miasta, zastrzegając jedynie, że dzierżawcy nie przysługują roszczenia z tytułu poniesionych nakładów i innych trwałych ulepszeń, a więc z mocy umowy stawały się one składnikiem majątku wydzierżawiającego. Dlatego aktualizację wykazu środków trwałych dokonaną po inwentaryzacji wykonanej na koniec okresu dzierżawy należy uznać za prawidłową.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane, Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego. W okresie od 01.01.2005r do 31.12.2013r książkę obiektu budowlanego prowadził dzierżawca campingu, dokonując w niej wpisów, o których jest mowa w przepisach Prawa budowlanego, nie posiadając do tego upoważnienia właściciela nieruchomości. Upoważnienie takie znalazło się dopiero w Umowie nr 34/14 z dnia 27.01.2014r (§ 7 umowy). Zgodnie z § 6 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r w sprawie książki obiektu budowlanego, wpisu do książki obiektu budowlanego dokonuje właściciel lub zarządca albo osoba upoważniona przez właściciela lub zarządcę. Osobą upoważnioną do dokonywania wpisów w książce obiektu budowlanego może być dzierżawca obiektu, jeżeli posiada do tego stosowne upoważnienie.

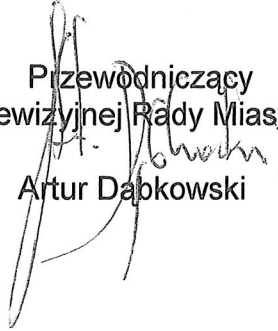
W ocenie Komisji Rewizyjnej zapis § 7 Umowy nr 34/14 jest wystarczającą delegacją do dokonywania wpisów w książce obiektu budowlanego, a więc również jej przechowywania. Nie zwalnia to jednak właściciela obiektu z odpowiedzialności za to, w jakim jest on stanie, w tym z jej bieżącej aktualizacji, a z racji uprawnień właścicielskich – również do regularnego jej kontrolowania. Umieszczenie w umowie z dnia 27.01.2014r zapisów o delegowaniu na dzierżawcę uprawnień związanych z prowadzeniem książki obiektu oraz zobowiązanie do prowadzenia rocznej sprawozdawczości z podejmowanych na przedmiocie dzierżawy prac remontowo – inwestycyjnych, Komisja Rewizyjna uznaje za krok w dobrym kierunku. W toku kontroli ustalono, że przez okres trwania dzierżawy, dzierżawca sumiennie wykonywał swoje obowiązki w zakresie regulowania należności z tytułu czynszu dzierżawy oraz podatków od nieruchomości oraz informowania wydzierżawiającego o zachodzących na przedmiocie dzierżawy prac.

Mając na względzie powyższe, Komisja Rewizyjna odstępuje od formułowania wniosków pokontrolnych.

Sprawozdanie z ostatniego posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Kolobrzeg z dnia 3 marca 2014r.

Sprawozdanie nie zawiera zapisów dotyczących odroczenia sprawy o rokowanie.

Przewodniczący
Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Kolobrzeg
Artur Dąbkowski



Wzrostek
mgr Danuta Nowak
07.03.2014r.

"Dokument nie zawiera treści, których nieuprawnione ujawnienie może mieć szkodliwy wpływ na wykonywanie zadań przez Urząd Miasta Kolobrzeg lub jego jednostki organizacyjne".

PEŁNOMOCNIK
d/s OCHRONY INFORMACJI NIEJAWNYCH

Marek Hubert