

Poznań, dnia 29 czerwca 2011r.

WK-0911/57/2010/2

Pan
Jarosław Pucek
Dyrektor
Zarządu Komunalnych Zasobów
Lokalowych w Poznaniu

Wystąpienie pokontrolne

Na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 roku o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2001r. Nr 55 poz. 577 ze zm.) informuję o wynikach kontroli przeprowadzonej w ramach kompleksowej kontroli gospodarki finansowej Miasta Poznania w zakresie wybranych zagadnień gospodarki finansowej realizowanych przez samorządowy zakład budżetowy Miasta Poznania – Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych za okres od 01.01.2004r. do 31.12.2010r. Ustalenia kontroli zawarto w protokole, omówionym i podpisanym w dniu 5 maja 2011r. Jeden egzemplarz protokołu został przekazany Dyrektorowi w dniu podpisania.

Kontrola została przeprowadzona w niżej wymienionym zakresie:

1. Najem lokalu użytkowego położonego w Poznaniu przy ul. Szyperskiej 2.

Miasto Poznań w dniu 10.12.1998r. zawarło ze Związkiem Polskich Artystów Plastyków z siedzibą w Warszawie umowę najmu (na cele statutowe) lokalu użytkowego o łącznej powierzchni użytkowej 562,55 m² (w tym piwnice 180,22 m²), położonego przy ul. Szyperskiej 2. Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 15.10.1998r. do dnia 14.09.2008r. z możliwością przedłużenia na następne lata za zgodą obu stron. W umowie zawarto bezwarunkową zgodę na podnajem 76,22 m² powierzchni na parterze i części I piętra o powierzchni 135,56 m² osobom trzecim. W dniu 28.07.2008r. w związku z uchwałą Nr 3 Zarządu Głównego ZPAP w Warszawie podjętą na posiedzeniu w dniu 30 października 2007r. w sprawie zmiany podmiotu najmu budynku przy ul. Szyperskiej 2 w Poznaniu i zmianami organizacyjnymi w strukturach ZPAP, zawarto na czas nieoznaczony od dnia 01.08.2008r. umowę najmu lokalu ze Związkiem Polskich Artystów Plastyków Okręg Poznański z siedzibą w Poznaniu. Umowa została zawarta na zasadzie porozumienia stron, w trybie bezprzetargowym w oparciu o uchwałę Rady Miasta Poznania Nr XXXII/309/V/2008 podjętą w dniu 12 lutego 2008r. w sprawie zasad gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym, zarządzanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych. Z zapisów pkt. IV załącznika do podjętej uchwały – Kryteria wyboru najemców - wynika m. in. że wybór najemców w trybie bezprzetargowym dotyczy lokali, w których ma być prowadzona działalność w zakresie pomocy społecznej, oświatowa, kulturalna, charytatywna itp., a także w przypadku zmiany formy organizacyjno-prawnej najemcy, pod którą prowadzi on działalność gospodarczą.

Z dniem 1.08.2008 r. umowy najmu uległa rozwiązaniu za porozumieniem stron umowa najmu przedmiotowego lokalu zawarta w dniu 10.12.1998r. z Miastem Poznań a Związkiem Polskich Artystów Plastyków – Zarząd Główny.

W okresie obowiązywania umowy z 1998 r. część lokalu użytkowego mieszczącego się w Poznaniu przy ul. Szyperskiej 2 o łącznej powierzchni 267,29 m² (na parterze i w piwnicy) oraz o powierzchni 205,70 m² (I piętrze) została w 2004r. podnajęta przez

Związek Polskich Artystów Plastyków Zarząd Główny w Warszawie osobie trzeciej na podstawie dwóch umów:

- a) umowy zawartej ze współnikami spółki cywilnej o nazwie Grupa Artystyczna ZAK z siedzibą w Skórzewie – Panem P.Z. oraz Panem T.Sz. Umowa, która została zawarta na czas określony od dnia 15.06.2004r. do dnia 30.11.2011r. dotyczyła lokalu położonego na I piętrze,
- b) umowy zawartej z Grupa Artystyczną ZAK z siedzibą w Poznaniu, reprezentowaną przez Pana P.Z. Umowa, która została zawarta w dniu 06.12.2004r. na czas oznaczony od dnia 24.11.2004r. do dnia 30.11.2011r. dotyczyła pomieszczeń znajdujących się w piwnicy oraz na parterze.

Po zmianie najemcy przedmiotowych lokali ZPAP Okręg Poznański poinformował Grupę Artystyczną ZAK oraz złożył propozycję zawarcia umowy podnajmu na nowych zasadach, w tym wyższej stawce czynszu. Propozycja wzrostu czynszu nie została zaakceptowana przez Pana P.Z. o czym poinformował w swojej odpowiedzi z dnia 13.08.2008r. W rezultacie między stronami nie doszło do zawarcia umowy podnajmu. Pan P.Z. uznał, że w dalszym ciągu łączy go stosunek najmu z Zarządem Głównym ZPAP wynikający z umów zawartych w 2004r. ponieważ umowy te nie zostały rozwiązane ani nie upłynął termin na jaki je zawarto. Tymczasem ZPAP Okręg Poznański uznał, że wraz z „przejęciem” najmu spornych lokali „przejął” również umowy podnajmu łączące poprzedniego najemcę z podnajemcą. Wobec braku porozumienia co do zawarcia nowych umów i ustalenia innej wysokości czynszu, ZPAP Okręg Poznański zaczął wystawiać faktury obciążające Pana Z.P. czynszem za podnajem przedmiotowych lokali w wysokości wynikającej z umów podnajmu zawartych z Zarządem Głównym ZPAP w Warszawie. Faktury oraz wezwania do zapłaty kierowane do Pana Z.P. nie były przez niego odbierane. Od sierpnia 2008r. Pan P.Z. nie płacił za korzystanie z lokali przy ul. Szyperskiej ani Zarządowi Głównemu w Warszawie ani Okręgowi Poznańskiemu. W dniach 19.11.2008r. oraz 30.12.2008r. ZPAP Okręg Poznański wystosował do Pana P.Z. oświadczenia o wypowiedzeniu umów podnajmu zawartych w dniach 06.12.2004r. oraz 30.12.2008r. (pisma nie zostały odebrane).

Pozwem z dnia 04.03.2009r. ZPAP Okręg Poznański z siedzibą w Poznaniu wniósł o nakazanie Panu P.Z. aby opróżnił, opuścił i wydał wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi – lokal użytkowy położony w Poznaniu przy ul. Szyperskiej 2 na pierwszym piętrze o łącznej powierzchni 205,70 m² oraz lokal użytkowy położony w Poznaniu przy ul. Szyperskiej 2 na parterze i w piwnicy o łącznej powierzchni 267,29 m². Wyrokiem zaocznym z dnia 03.07.2009r. Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu orzekł zgodnie z żądaniem pozwu. W dniu 29.07.2009r. do Sądu wpłynął sprzeciw Pana P.Z. od wyroku zaocznego, w którym wniósł o jego uchylenie oraz oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 27.08.2010r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu utrzymał w mocy wyrok zaoczny Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu z dnia 03.07.2009r. ogłoszony w niniejszej sprawie.

Do dnia zakończenia czynności kontrolnych ZKZL nie posiadał informacji o uprawomocnieniu się wyroku.

Czynsz za najem lokalu przy ul. Szyperskiej 2, w tym za pomieszczenia zajmowane przez Grupę Artystyczną ZAK opłacany był do ZKZL regularnie przez Związek Polskich Artystów Plastyków Okręg Poznański z siedzibą w Poznaniu.

2. Zarządca nieruchomości położonej w Poznaniu przy pl. Bernardyńskim 4.

Nieruchomość przy pl. Bernardyńskim 4 w chwili obecnej stanowi współwłasność, w której zgodnie z zapisami księgi wieczystej 50% udziałów posiada Futurat Finacial Sp. z o.o. i Spółka Sp. k. oraz 50% udziałów posiada Miasto Poznań. Nieruchomość zarządzana była przez FEROMA Sp. z o.o. związaną z Miastem Poznań umową nr DOP.3420-50/06 zawartą w dniu 18.05.2006r. oraz nr DOP.3420-74/09 zawartą w dniu 18.05.2009r. na zarządzanie lokalowym zasobem komunalnym. Umowa wygasła z dniem 31.12.2009r. Nowym zarządcą nieruchomości od dnia 04.01.2010r. została spółka cywilna EM-DE Zarządzanie i Administrowanie Nieruchomościami Janusz Dykier – Piotr Madaj z Poznania, wybrana przez ZKZL w drodze konkursu. O wyborze oferty zdecydowała wysokość zaproponowanej stawki oraz fakt, że w strukturze organizacyjnej oferenta występował dział techniczny. Biorąc pod uwagę stan techniczny budynku powyższe kryterium było równie ważne jak kryterium ceny.

W dniu 28.12.2009r. wystąpiono do pełnomocnika współwłaściciela nieruchomości z informacją o konkursie oraz przekazano wybraną ofertę. Współwłaściciel w dniu 13.01.2010r. jednoznacznie odmówił zawarcia umowy o zarządzanie z wyłonioną w drodze konkursu ofertą spółki EM-DE, proponując przekazanie zarządu nieruchomością zarządcy z Gniezna. ZKZL nie wyraził zgody na powierzenie zarządu nieruchomością tej firmie z uwagi na zły stan techniczny nieruchomości, wymagający stałego dozoru, co z kolei zwiększa częstotliwość koniecznych kontaktów lokatorów z zarządcą nieruchomości. W ocenie ZKZL, zarządca nie posiadający siedziby w Poznaniu nie mógłby sprostać tym oczekiwaniom.

Wobec braku zgody współwłaścicieli, ZKZL w ramach czynności zachowawczych (biorąc pod uwagę stan techniczny oraz aurę pogodową - w styczniu 2010r. panowały trudne warunki atmosferyczne, konieczne były natychmiastowe działania zarządcy polegające na zapewnieniu odśnieżania, usuwania sopli, bieżącym dozorem technicznym, a także na ogólnym utrzymaniu czystości na terenie nieruchomości) zawarł w dniu 04.01.2010r., w trybie wskazanym w art. 67 pkt 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych, tj. zamówienia z wolnej ręki umowę o wykonywanie zarządzania nieruchomością z Panem Januszem Dykierem oraz Panem Piotrem Madejem działającymi jako spółka cywilna pod nazwą „EM-DE” Zarządzanie i Administrowanie Nieruchomościami z siedzibą w Poznaniu.

Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 04.01.2010r. do czasu zawarcia umowy z podmiotem, wyłonionym w trybie przetargowym w oparciu o przepisy ustawy z dnia 20 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych. Z zapisów zawartej umowy wynika min., że celem gromadzenia środków finansowych pochodzących z nieruchomości oraz sprawnego nimi dysponowania, Zarządca otworzy w ramach własnej działalności, wyodrębniony dla nieruchomości rachunek bankowy pomocniczy, na którym gromadzone będą wszelkie środki finansowe uzyskane z nieruchomości, a także z którego będą pokrywane koszty wykonywania zarządu nieruchomością.

ZKZL w okresie od 18 marca do 25 maja 2010r. powiadomił mieszkańców nieruchomości przy pl. Bernardyńskim 4 o nowym zarządcy podając jego nazwę, siedzibę spółki, numer telefonu, adres poczty elektronicznej oraz numer rachunku bankowego prowadzonego dla obsługi powyższej nieruchomości, na który należy wpłacać wszelkie opłaty związane z zajmowanymi lokalami.

„EM-DE” Zarządzanie i Administrowanie Nieruchomościami Janusz Dykier s.c. dwukrotnie wypowiedziała umowę o zarządzanie przedmiotową nieruchomością z dnia 04.01.2010r. i tak:

– w dniu 31.05.2010r. (pismem z dnia 28.05.2010r.). W związku z prośbą ZKZL, zarządca nieruchomości p. Janusz Dykier złożył oświadczenie o cofnięciu

wypowiedzenia, potwierdzając jednocześnie, że będzie pełnił obowiązki zarządcy do czasu ustanowienia zarządcy w trybie sądowym,

– w dniu 24.01.2011r. (pismem z dnia 24.01.2011r.).

Jako przyczyny złożenia wypowiedzeń, Zarządca wskazał min. niejasności, co do kwestii rozliczania kamienicy, brak konsensusu pomiędzy Właścicielami, szkalowanie dobrego imienia firmy przez Właściciela Panią B.P., która nie toleruje jakiegokolwiek działania Zarządcy „EM-DE” w swojej kamienicy, oczernia firmę w oczach pracowników Urzędu Miasta Poznania, Państwowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, Prokuratury Rejonowej w Poznaniu oraz Prezydenta Poznania kierując do tych instytucji pisma, zawierające liczne stwierdzenia szkalujące, nie mające odzwierciedlenia w rzeczywistości.

W dniu 07.04.2010r. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych złożył wniosek w Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto Wydział I Cywilny w Poznaniu o ustanowienie zarządcy nieruchomości położonej w Poznaniu przy pl. Bernardyńskim 4. Z uzasadnienia do złożonego wniosku wynika, że przyczyną jego złożenia jest brak możliwości porozumienia ze współwłaścicielami nieruchomości praktycznie we wszystkich sprawach dotyczących przedmiotowej nieruchomości – głównie zaś spór dotyczy ustalenia tego, kto winien być zarządcą nieruchomości. Współwłaściciele odmówili podpisania umowy z zarządcą wybranym przez ZKZL w drodze konkursu, tj. firmą „EM-DE”, wskazując, że „EM-DE” może działać na szkodę współwłaścicieli. Jednocześnie nie zgodzili się na pobieranie przez „EM-DE” czynszów i innych wpływów, zastrzegli, że wpłaty do „EM-DE” traktowane będą jako wpłaty na rzecz osoby nieuprawnionej, zażądali zwrotu pobranych przez „EM-DE” wynagrodzeń oraz domagali się usunięcia ogłoszenia „EM-DE” z budynku. Na nieruchomości przy pl. Bernardyńskim 4 nie jest sprawowany zarząd – nie sprawuje go bowiem żaden ze współwłaścicieli ani też podmiot trzeci. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest niemożność dojścia do porozumienia pomiędzy współwłaścicielami co do wyboru zarządcy, co powoduje, że na nieruchomości nie są podejmowane czynności zwykłego zarządu, takie jak na przykład pobieranie czynszów oraz innych pożytków.

W chwili obecnej postępowanie jest w toku.

Wybór zarządcy jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością zatem na ogłoszenie konkursu na wybór zarządcy winna być zgoda wszystkich współwłaścicieli. Zawarcie w dniu 4 stycznia 2010r. umowy o wykonywanie zarządzania nieruchomością z zarządcą działającym pod firmą „EM-DE” na podstawie art. 209 kc, bez zgody wszystkich współwłaścicieli stanowił naruszenie art. 199 kc. Wniosek o ustanowienie zarządcy nieruchomości został złożony przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych dopiero w dniu 07.04.2010r.

3. Egzekucja należności finansowych na rzecz Miasta Poznania wynikających z tytułu najmu lokali użytkowych położonych w Poznaniu przy ul. Zamkowej 7 oraz Stary Rynek 64/65 za okres od 01.01.2004r. do 31.12.2010r.

Egzekucja należności finansowych wynikających z tytułu umowy najmu:

- 1) lokalu użytkowego położonego w Poznaniu przy ul. Zamkowej 7 zawartej w dniu 14.09.2000r. z Panią M.P. oraz Panią M.J., Przedsiębiorstwem „Artserwis” Sp. z o.o. - „WENECJA” s.c. Poznań na czas nieoznaczony od dnia 01.07.2000r.,
- 2) lokalu użytkowego położonego w Poznaniu przy ul. Stary Rynek 64/65 zawartej w dniu 28.02.1992r. z Winnyen Gastronomia Spółka z o.o. na czas nieokreślony od dnia 01.02.1992r.,

została zakończona w dniu 09.09.2010r. umową przystąpienia do długu DF-320-69/2009 zawartą pomiędzy Miastem Poznań reprezentowanym przez Pana Jarosława Pucka –

Dyrektora Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych a Panią M.P., Panią M.J. prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą Monika Jasiczak „WENECJA” z siedzibą w Poznaniu, WINNYEN GASTRONOMIA Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu reprezentowaną przez Pana D.P. – Prezesa Zarządu oraz „GLOBALS INVESTMENTS” Sp. z o.o. z siedzibą w Przeźmierowie reprezentowaną przez Pana M.P. – Prezesa Zarządu. W zawartej umowie przystępujący do długu, tj. „GLOBALS INVESTMENTS” oświadczył, że przystępuje w charakterze dłużnika solidarnego do długu Dłużnika (Pani M.P., Pani M.J. oraz WINNYEN GASTRONOMIA) wobec Wierzyciela (Miasta Poznań), wynikającego z tytułu korzystania z lokalu użytkowego położonego w Poznaniu przy ul. Zamkowej 7 i lokalu położonego w Poznaniu przy ul. Stary Rynek 64/65, których właścicielem jest Wierzyciel oraz gruntu usytuowanego na podwórzu nieruchomości przy ul. Stary Rynek 64/65 o powierzchni 50 m², którego właścicielem jest Wierzyciel, wynoszącego łącznie wg stanu na dzień 30.06.2010r. 1.213.579,35 zł. Na zadłużenie z powyższego tytułu składały się:

- zadłużenia z tytułu korzystania z lokalu użytkowego przy ul. Zamkowej 7 w wysokości 168.593,66 zł, w tym:
 - a) zaległość zasadnicza – 140.919,96 zł,
 - b) zaległość odsetkowa – 24.851,70 zł,
 - c) koszty sądowe i egzekucyjne z tytułu wyroku o eksmisję z dnia 30.07.2008r. – 2.822,00 zł
- zadłużenia z tytułu korzystania z lokalu użytkowego przy ul. Stary Rynek 64/65 w wysokości 1.073.234,69 zł, w tym:
 - a) zaległość zasadnicza (w tym należność objęta prawomocnym nakazem zapłaty z dnia 02.04.2009r.) – 831.578,83 zł,
 - b) zaległość odsetkowa – 216.228,86 zł,
 - c) koszty procesu z tytułu nakazu zapłaty z dnia 02.04.2009r. – 16.965,00 zł,
 - d) koszty procesu z tytułu wyroku o eksmisję z dnia 04.02.2009r. – 3.872,00 zł,
 - e) grunt o powierzchni użytkowej 50 m² – zaległość zasadnicza – 4.590,00 zł

Kwota zadłużenia 1.213.579,35 zł uwzględniała zwolnienia z opłat z tytułu centralnego ogrzewania za okres od 01.11.2006r. do 30.04.2007r. oraz płatności czynszu za okres od 01.01.2007r. do 30.04.2007r. w łącznej kwocie 75.884,00 zł.

W zawartej umowie strony ustaliły, że zadłużenie w wysokości 1.213.579,35 zł zostanie umniejszone o kwoty wynikające z następujących tytułów:

- rozliczenia dotychczasowych nakładów poniesionych przez Spółkę Winnyen Gastronomia (zgodnie z protokołem odbioru z dnia 28.03.2008r. i zweryfikowanym kosztorysem powykonawczym oraz faktura VAT Nr 36/06/2010 z dnia 30.06.2010r.) – 218.312,77 zł,
- korekty centralnego ogrzewania wraz z korektą odsetek za okres od V/2007r. do VI/2010r. w łącznej kwocie 108.525,67 zł, w tym:
 - a) zaległość zasadnicza – 91.718,70 zł,
 - b) zaległość odsetkowa – 16.806,97 zł,
- umorzenia części odsetek stanowiących 40% całości zadłużenia z tytułu odsetek umniejszonego o korektę odsetek z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania w łącznej kwocie 89.709,44 zł.

Dłużnik i Przystępujący do długu zobowiązali się solidarnie w umowie do uregulowania zadłużenia w kwocie 825.280,47 zł, na którą składała się:

- a) zaległość zasadnicza po uwzględnieniu rozliczenia nakładów remontowych oraz korekty opłat centralnego ogrzewania – 662.467,32 zł,

b) zaległość odsetkowa stanowiąca 60% całości zadłużenia z tytułu odsetek po uwzględnieniu korekty odsetek z rozliczenia centralnego ogrzewania w łącznej kwocie 134.564,15 zł,

c) koszty procesu wynikające z uzyskanych orzeczeń sądowych – 23.659,00 zł,

d) zaległości z tytułu korzystania z gruntu o powierzchni 50 m² – 4.590,00 zł

w nieprzekraczalnym terminie 60 dni od daty zawarcia umowy przystąpienie do długu.

Strony zgodnie oświadczyły, że uregulowanie kwoty 825.280,47 zł w określonym terminie będzie podstawą do częściowego umorzenia odsetek w kwocie 89.709,44 zł stanowiących 40% całości zadłużenia odsetkowego po uwzględnieniu korekty odsetek z rozliczenia centralnego ogrzewania.

Wierzyciel oświadczył w umowie, że z Globals Investments Sp. z o.o. po terminowym uregulowaniu zadłużenia zostaną zawarte umowy najmu lokali użytkowych położonych w Poznaniu przy ul. Zamkowej 7 i Stary Rynek 64/65 zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi zasad gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym Miasta Poznania, zarządzanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych.

Dłużnik i Przystępujący do długu zobowiązali się solidarnie do dnia zawarcia umów najmu, do regulowania bieżących należności związanych z korzystaniem z przedmiotowych lokali użytkowych, zgodnie z wystawionymi przez Wierzydela fakturami VAT – z tytułu świadczeń i rachunkami – z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowych lokali użytkowych obciążających dotychczasowych użytkowników.

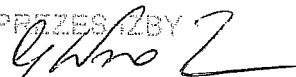
Kwota zadłużenia 825.280,47 zł wynikająca z zawartej w dniu 09.09.2010r. umowy przystąpienia do długu DF-320-69/2009 została wpłacona w dniach: 08.11.2010r. – 261.955,00 zł i 09.11.2010r. – 63.325,47 zł.

W dniu 09.09.2010r. zostały zawarte pomiędzy Miastem Poznań reprezentowanym przez Pana Jarosława Pucka – Dyrektora Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych a Globals Investments Sp. z o.o. dwie umowy najmu lokali użytkowych położonych w Poznaniu przy ul. Zamkowej 7 oraz ul. Stary Rynek 64/65, które zostaną wydane na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych nie wcześniej niż po wywiązaniu się Pani M.P., Pani M.J., Winnyen Gastronomia Sp. z o.o. oraz Globals Investments Sp. z o.o. z postanowień umowy przystąpienia do długu DF-320-69/2009 oraz złożenia zabezpieczeń określonych w umowach. Umowy zostały zawarte na czas nieoznaczony od dnia 01.07.2010r.

Kontrola wybranych, przedstawionych powyżej zagadnień gospodarki finansowej nie wykazała nieprawidłowości.

Do wiadomości:

Prezydenta Miasta Poznania.

PREZESIZBY

Grażyna Wróblewska

