

*ZZ  
Biuro Zarządu + Zarząd  
Buzkińska M.  
1 P. 11. 2/18*



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Bydgoszczy

LBY.411.002.02.2018  
S/18/002

*[Handwritten signature]*

**"ADM" Kancelaria**

wpłynęło dnia 2018 - 11 - 19  
L. dz. 11064  
liczba załączników 1 podpis *[Signature]*

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE



# I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	S/18/002 – Gospodarowanie miejskimi lokalami użytkowymi w Bydgoszczy
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy
Kontrolerzy	1. Sławomir Kierat, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr LBY/127/2018 z 20 sierpnia 2018 r. 2. Marta Ostrowska, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LBY/109/2018 z 20 lipca 2018 r. 3. Michał Trempała, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LBY/110/2018 z 20 lipca 2018 r.  (dowód: akta kontroli str. 2-4)
Jednostka kontrolowana	Administracja Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. w Bydgoszczy <sup>1</sup> , regon: 090458507, ul. Śniadeckich 1, 85-011 Bydgoszcz
Kierownik jednostki kontrolowanej	Cezary Domachowski, Prezes Zarządu Spółki <sup>2</sup>  (dowód: akta kontroli str. 5-7)

## II. Ocena kontrolowanej działalności<sup>3</sup>

### Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Spółki w zbadanym zakresie.

Uzasadnienie oceny ogólnej

W okresie objętym kontrolą<sup>4</sup> Spółka prawidłowo realizowała zadania nałożone na zarządcę gminnego zasobu nieruchomości użytkowych. W ustalonym regulaminie oddawania w najem nieruchomości użytkowych zawarto postanowienia zapewniające jawność i jednolitość postępowania, równy dostęp do udziału w przetargu oraz uzyskanie najkorzystniejszego wyniku przetargu. Objęte badaniem przetargi i postępowania konkursowe na wynajem i dzierżawę nieruchomości użytkowych zostały przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi zasadami, a umowy zawarte w trybie bezprzetargowym należycie zabezpieczyły interes Gminy. Badane obiekty budowlane i znajdujące się w nich instalacje były poddawane okresowej kontroli stanu technicznego.

<sup>1</sup> Dalej „ADM” lub „Spółka”.

<sup>2</sup> Od 28 stycznia 2011 r., dalej: „Prezes”.

<sup>3</sup> Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

<sup>4</sup> Kontrolą objęto okres od 1 stycznia 2016 r. do zakończenia czynności kontrolnych, z uwzględnieniem okresów wcześniejszych, jeśli zdarzenia mające wówczas miejsce miały wpływ na zjawiska będące przedmiotem kontroli.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego

#### 1. Realizacja zadań nałożonych na zarządcę gminnego zasobu nieruchomości użytkowych

Opis stanu faktycznego

1.1. Zgodnie z uchwałą z 30 października 2013 r.<sup>5</sup> Rada Miasta Bydgoszczy wybrała formę spółki prawa handlowego ze 100% udziałem Miasta Bydgoszczy do wykonywania zadań gospodarki komunalnej w zakresie zarządzania zasobem nieruchomości Miasta Bydgoszczy i z dniem 1 stycznia 2014 r. powierzyła spółce ADM wykonywanie ww. zadań.

(dowód: akta kontroli str. 8-9)

Prezydent Miasta Bydgoszczy powierzył w zarząd i administrowanie spółce ADM z dniem 1 stycznia 2014 r. zasób nieruchomości Miasta Bydgoszczy, w skład którego wchodziły: nieruchomości zabudowane stanowiące własność i współwłasność miasta, nieruchomości lokalowe, nieruchomości przejęte w zarząd na mocy decyzji administracyjnych oraz grunty (działki) – wymienione w załącznikach nr 1-4 do zarządzenia<sup>6</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 10-11)

Spółka zawarła umowę obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności i posiadania mienia, potwierdzoną polisą zawartą w oparciu o Generalne Umowy Ubezpieczenia z InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. z 10 grudnia 2013 r. (obowiązywała od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2016 r.) i z 25 listopada 2016 r. (obowiązywała od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2019 r.).

(dowód: akta kontroli str. 12-14)

Zgromadzenie Wspólników ADM zatwierdziło szczegółowe zasady zarządzania przez ADM zasobem nieruchomości Miasta Bydgoszcz, w tym m.in. w zakresie prowadzenia przetargów na wynajem lokali użytkowych, rokowań dotyczących wynajmu lokali użytkowych, zawierania umów najmu tych lokali oraz windykacji należności (m.in. podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w tym o zapłatę należności ze stosunku najmu lub dzierżawy)<sup>7</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 15-180)

Według danych z ewidencji powierzonego do zarządzania przez ADM zasobu nieruchomości, w skład zasobu użytkowego nieruchomości gminy wchodziły (stan na 30 czerwca 2018 r.):

- budynki użytkowe w liczbie 154, o łącznej powierzchni użytkowej 76 798 m<sup>2</sup>;
- lokale użytkowe w liczbie 911, o łącznej powierzchni użytkowej 140 659 m<sup>2</sup>;
- garaże – 376, o łącznej powierzchni użytkowej 6 234 m<sup>2</sup>;
- inne obiekty i pomieszczenia użytkowe (niezaliczone do ww. kategorii) – 71, o łącznej powierzchni użytkowej 1 371 m<sup>2</sup>.

Spśród ww. obiektów:

- 10 budynków użytkowych (6,5%) o łącznej powierzchni użytkowej 1 474 m<sup>2</sup> (1,9%);

<sup>5</sup> W sprawie powierzenia wykonywania zadań własnych z zakresu zarządzania zasobem nieruchomości Miasta Bydgoszczy Administracji Domów Miejskich ADM Sp. z o.o.

<sup>6</sup> Zarządzenie nr 698/2013 Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie powierzenia w zarząd i administrowanie Administracji Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy zasobu nieruchomości Miasta Bydgoszczy.

<sup>7</sup> Uchwała nr 23/7/203 z 23 grudnia 2013 r.

- 90 lokali użytkowych (9,9%) o łącznej powierzchni użytkowej 6 510 m<sup>2</sup> (4,6%);
- 16 garaży (4,3%) o łącznej powierzchni użytkowej 167 m<sup>2</sup> (2,7%)

pozostawało niewykorzystanych przez okres powyżej 6 miesięcy, znajdując się jednocześnie w stanie technicznym umożliwiającym ich zagospodarowanie:

(dowód: akta kontroli str.181-196)

Informacja o wolnych lokalach użytkowych przeznaczonych do wynajęcia była ogólnie dostępna w internecie. Według wyjaśnień Prezesa, ADM raz w miesiącu zamieszczała aktualną informację o wolnych lokalach użytkowych do wynajęcia w trybie bezprzetargowym na stronie internetowej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) Spółki, a informacje o przetargu na najem nieruchomości były ponadto umieszczane w prasie i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Bydgoszczy<sup>8</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 197)

Ze sprawozdań Zarządu Spółki ADM z działalności za 2016 i 2017 r. wynikało, że:

- w 2016 r. zawarto 87 nowych umów najmu lokali użytkowych, a w 2017 r. – 104;
- w 2016 r. ADM zorganizowała 7 przetargów na najem nieruchomości użytkowych (w 2017 r. – 5); ogłoszenia obejmowały 71 lokali użytkowych (w 2017 r. – 70), 14 garaży i boksów motocyklowych (w każdym roku) oraz tereny (dwa w 2016 r. o łącznej powierzchni 5 424 m<sup>2</sup> i jeden w 2017 r. o pow. 4410 m<sup>2</sup>);
- ADM przekazała do UMB w każdym roku po 12 wykazów zbiorczych zawierających oferty dotyczące wynajęcia 751 w 2016 r. i 1010 w 2017 r. nieruchomości stanowiących własność Miasta;
- w ww. okresach „utrzymywała się rosnąca tendencja rezygnacji z najmu lokali użytkowych. Dotyczyło to przede wszystkim lokali o niskim standardzie technicznym położonych poza centrum miasta. Z uwagi na niewielkie zainteresowanie potencjalnych najemców, ponowne wynajęcie takich lokali było znacznie utrudnione. Jednocześnie na bieżąco monitorowano temat pustostanów lokali użytkowych oraz podejmowane były działania zmierzające do zminimalizowania ich ilości”.

(dowód: akta kontroli str. 198-213)

Prezes wyjaśnił, że jedną z przyczyn rosnącej tendencji rezygnacji z najmu lokali użytkowych było zakończenie prowadzenia działalności przez długoletnich najemców z uwagi na podeszły wiek lub stan zdrowia. Natomiast główną przyczyną rezygnacji z wynajmowania lokali użytkowych było powstawanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, co spowodowało znaczny spadek uzyskiwanych przez najemców przychodów. Ponadto sklepy wielkopowierzchniowe zapewniają miejsca postojowe i parkingi, których brak przy lokalu użytkowym lub w jego sąsiedztwie był znacznym utrudnieniem dla najemców. Wśród innych przyczyn rezygnacji z najmu Prezes wskazał m.in. rozwijającą się sprzedaż internetową, która prowadzi do zmniejszonego zainteresowania klientów zakupem towaru bezpośrednio w sklepie.

W celu zminimalizowania ilości pustostanów Spółka podejmowała działania takie m.in., jak:

- przekwalifikowanie na pomieszczenia gospodarcze tych lokali, które z uwagi na położenie lub zły stan techniczny długotrwale nie znajdowały najemców;
- zmiana sposobu użytkowania na mieszkalne tych lokali użytkowych, które były usytuowane w budynkach mających funkcję typowo mieszkalną i przez dłuższy czas nie znajdowały najemców;

<sup>8</sup> Dalej: „UMB”.



- proponowanie potencjalnym najemcom w trakcie rokowań preferencyjnych warunków najmu w zależności od lokalizacji i stanu technicznego lokalu, a przy wysokich nakładach finansowych na remont – proponowanie rozliczenia poniesionych nakładów poprzez przesunięcie zapłaty czynszu bądź obniżenie jego wysokości.

(dowód: akta kontroli str. 452-455)

Informacje na temat działań zarządcy przekazywane były przez ADM do właściciela także w rocznych sprawozdaniach z realizacji zadań wynikających z kierunków polityki gospodarowania mieniem komunalnym, zgodnie z uchwałą Rady Miasta Bydgoszczy z 22 czerwca 2005 r.

(dowód: akta kontroli str. 214-229)

1.2. Rada Miasta Bydgoszczy ustaliła zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących własność Miasta<sup>9</sup>. Nieruchomości stanowiące własność Miasta Bydgoszczy mogły zostać wydzierżawione lub wynajęte:

- z terminem obowiązywania umowy powyżej 3 lat, lecz krótszym niż 10 lat;
- wielokrotnie ponownie tym samym podmiotom, lecz na okres jednorazowo krótszy niż 10 lat - przez Prezydenta na zasadach określonych w uchwale Rady Miasta.

Zawarcie umowy dzierżawy lub najmu na okres 10 lat i dłuższy, w tym na czas nieoznaczony, wymagało zgody Rady Miasta wyrażonej w drodze uchwały.

Miasto powiadamia o nieruchomościach, które mogą być przedmiotem dzierżawy lub najmu, poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej, ogłoszenie zamieszczone przez okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Bydgoszczy oraz na stronie BIP tego Urzędu.

Ustalono zasadę, że zawarcie umowy dzierżawy lub najmu następuje po przeprowadzeniu postępowania przetargowego o charakterze nieograniczonym lub ograniczonym podmiotowo – gdy nieruchomość posiada specyficzne cechy użytkowe. Dla przeprowadzenia postępowań przetargowych Prezydent może w drodze zarządzenia: wydać regulamin postępowania przetargowego; powołać komisję przetargową oraz ustalić wzór umowy.

(dowód: akta kontroli str. 230-232)

Zarządzeniem z 27 października 2016 r. w sprawie Programu „Lokal na start”<sup>10</sup> Prezydent Miasta Bydgoszczy wprowadził do stosowania przez ADM ww. program, określający zasady bezprzetargowego wydzierżawiania lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu nieruchomości Miasta, które nie znalazły dzierżawców mimo przynajmniej dwukrotnego zaoferowania do dzierżawy w postępowaniu przetargowym.

(dowód: akta kontroli str. 233-235)

Zarząd Spółki ADM w kwietniu 2014 r. ustalił Regulamin oddawania w najem lokali użytkowych, garaży, boksów garażowych oraz terenów stanowiących własność i współwłasność Miasta<sup>11</sup>. Regulamin był zgodny z postanowieniami uchwały w sprawie zasad wydzierżawiania w zakresie dotyczącym sposobu postępowania przy wydzierżawianiu i wynajmowaniu nieruchomości użytkowych. Zawarto w nim

<sup>9</sup> Uchwała Nr XXXVI/749/12 z 19 grudnia 2012 r. w sprawie ustalenia zasad wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących własność Miasta Bydgoszczy na czas dłuższy niż 3 lata, na czas nieokreślony lub ponownego wydzierżawiania lub wynajęcia tym samym podmiotom (Dz. Urz. Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 3 stycznia 2013 r., poz. 12), dalej: „uchwała w sprawie zasad wydzierżawiania”.

<sup>10</sup> Dalej: „zarządzenie w sprawie programu Lokal na start”.

<sup>11</sup> Dalej: „Regulamin”.

postanowienia zapewniające jawność<sup>12</sup> i jednolitość postępowania, równy dostęp do udziału w przetargu i uzyskanie najkorzystniejszego wyniku przetargu.

(dowód: akta kontroli str. 236-253)

- 1.3. W okresie objętym kontrolą, tj. od 1 stycznia 2016 r. do 31 lipca 2018 r., ADM:
- przeprowadził 17 przetargów na najem nieruchomości użytkowej z terminem obowiązywania umowy przekraczającym 3 lata (7 w 2016 r., 5 w 2017 r. i 5 w 2018 r.);
  - przeprowadził 8 postępowań konkursowych w ramach programu „Lokal na start” na dzierżawę lokali użytkowych: jedno w 2016 r. na 9 lokali – zawarto jedną umowę, 5 w 2017 r. na 54 lokale – zawarto 9 umów oraz 2 w 2018 r. na 19 lokali – zawarto 3 umowy;
  - zawarł w trybie bezprzetargowym 196 umów najmu, w tym 73 umowy ponownie z tymi samymi podmiotami.

(dowód: akta kontroli str. 254-259)

Do kontroli wytypowano<sup>13</sup> dokumentację dotyczącą sześciu postępowań przetargowych (po dwa z każdego roku), trzech postępowań konkursowych w ramach programu „Lokal na start” na dzierżawę lokali użytkowych oraz dziewięciu umów zawartych w trybie bezprzetargowym. Stwierdzono, że:

- objęte badaniem przetargi i postępowania konkursowe zostały przeprowadzone zgodnie z zasadami określonymi odpowiednio w *uchwale w sprawie zasad wydzierżawiania, Regulaminie oraz zarządzeniu w sprawie programu „Lokal na start”*.

(dowód: akta kontroli str. 260-306)

- umowy z wynajmującymi podpisał Prezes/Wiceprezes Zarządu Spółki wraz z prokurentem. Podstawą był Regulamin Zarządu ADM, zgodnie z którym do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem.

(dowód: akta kontroli str. 307-312)

- umowy zostały zawarte po przeprowadzeniu rokowań. Wszystkie zbadane umowy najmu należycie zabezpieczały interes Gminy, tj. zawierały postanowienia m.in. o: sposobie wykorzystania nieruchomości, terminie rozpoczęcia działalności (nierozpoczęcie działalności w wyznaczonym terminie uprawniało wynajmującego do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym), sposobie i terminach ustalania i regulowania należności, kaucji zabezpieczającej, możliwości zmian opłat z tytułu najmu (waloryzacji stawek czynszu raz w roku) i opłat eksploatacyjnych, obowiązku utrzymania lokalu w należyłym stanie technicznym, sanitarnym i porządkowym, zasadach dokonywania remontów i modernizacji lokali oraz rozliczania kosztów tych prac, warunkach i zasadach zwrotu lokalu po upływie okresu najmu, przypadkach wcześniejszego rozwiązania umowy, naliczaniu kar umownych za nienależyte wywiązywanie się stron ze zobowiązań umownych.

(dowód: akta kontroli str. 313-322)

<sup>12</sup> W części jawnej komisja przetargowa m.in. stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu, przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez podmioty, ustala liczbę otrzymanych ofert i o ich ilości informuje zebranych, odczytuje nazwy lub nazwiska oferentów oraz podaje przewidywany termin zamknięcia przetargu.

<sup>13</sup> Według osądu kontrolera.

1.4. ADM informował właściciela zasobu o stanie zaległości oraz działaniach windykacyjnych. Według wyjaśnień Kierownika Działu Egzekucji ww. informacje w ujęciu syntetycznym były zawarte w:

- rocznych sprawozdaniach o zaległościach przedsiębiorców we wpłatach świadczeń należnych na rzecz sektora finansów publicznych;
- rocznych sprawozdaniach o kwotach ulg udzielonych przez Spółkę w imieniu Miasta Bydgoszcz (z wyszczególnieniem ulg udzielonych przedsiębiorcom);
- półrocznych i rocznych sprawozdaniach z zakresu windykacji należności Miasta Bydgoszcz;
- miesięcznych syntetycznych informacjach o należnościach (dane do sprawozdania Rb-27S i Rb-N);
- kwartalnych raportach o efektach windykacji należności Miasta Bydgoszcz.

Działania windykacyjne wobec użytkowników lokali użytkowych były podejmowane w oparciu i zgodnie z zarządzeniem Zarządu ADM z 21 listopada 2016 r. w sprawie wprowadzenia „Instrukcji windykacyjnej należności Miasta Bydgoszcz”.

(dowód: akta kontroli str. 323-390)

Zadłużenie lokali użytkowych wynosiło:

- na 31 grudnia 2016 r. saldo ogółem – 2 210 651,26 zł, w tym saldo windykacyjne – 937 673,44 zł;
- na 31 grudnia 2017 r. saldo ogółem – 3 111 202,79 zł (wzrost o 40,7%), w tym saldo windykacyjne – 1 279 900,05 zł (wzrost o 36,5%).

(dowód: akta kontroli str. 391-417)

Badaniem prawidłowości i skuteczności działań windykacyjnych objęto 10 największych kwotowo dłużników wymienionych w ww. zestawieniach (poz. 1-10 w zestawieniu z 2017 r.), tj.:

- poz. 1, Zapolskiej 18 – saldo ogółem (w całości saldo bieżące) w 2016 r. wynosiło 182 128,42 zł, a w 2017 r. wynosiło 405 613,65 zł;
- poz. 2, Czerkaska 22 – saldo ogółem (w całości saldo bieżące) w 2016 r. wynosiło 91 356,81 zł, a w 2017 r. wynosiło 328 366,74 zł;
- poz. 3, Jagiellońska 2 – saldo ogółem w 2016 r. wynosiło 29 238,20 zł (w całości saldo bieżące), a w 2017 r. wynosiło 234 200,76 zł, w tym saldo windykacyjne wynosiło 35 500,64 zł;
- poz. 4, Mostowa 1 – saldo ogółem w 2016 r. i w 2017 r. wynosiło 157 198,09 zł (w całości saldo windykacyjne);
- poz. 5, Gdańska 5 – saldo ogółem (w całości saldo windykacyjne) w 2016 r. wynosiło 141 785,37 zł, a w 2017 r. wynosiło 150 542,55 zł;
- poz. 6, Batorego 1 – saldo ogółem w 2016 r. i w 2017 r. wynosiło 121 718,10 zł (w całości saldo windykacyjne);
- poz. 7, Plac Wolności 1 – saldo ogółem (w całości saldo bieżące) w 2016 r. wynosiło 99 568,67 zł, a w 2017 r. wynosiło 106 085,33 zł;
- poz. 8, Dworcowa 88 – saldo ogółem w 2016 r. wynosiło 93 576,37 zł, w tym saldo windykacyjne wynosiło 34 323,68 zł, a w 2017 r. wynosiło 104 581,60 zł (w całości saldo windykacyjne);
- poz. 9, Dworcowa 50 – saldo ogółem (w całości saldo windykacyjne) w 2016 r. wynosiło 82 389,64 zł, a w 2017 r. wynosiło 87 261,56 zł;



- poz. 10, Grunwaldzka 74 – saldo ogółem w 2016 r. wynosiło 51 162,70 zł, w tym saldo windykacyjne wynosiło 26 228,66 zł, a w 2017 r. wynosiło 63 072,55 zł (w całości saldo windykacyjne).

Badanie wykazało, że w ww. przypadkach Spółka dochowała należytej staranności w celu wyegzekwowania od dłużników zaległości czynszowych, a w szczególności kierowała do sądu roszczenia o charakterze cywilnoprawnym.

(dowód: akta kontroli str. 418-427)

Spółka nie pobierała dochodów uzyskiwanych z najmu nieruchomości gminnych. Najemcy dokonywali wpłat bezpośrednio na konta bankowe Gminy Bydgoszcz, a ADM ewidencjonowała wpływy na podstawie wyciągów bankowych na analitycznych kartach kontowych najemców.

(dowód: akta kontroli str. 428)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena częściowa

Spółka prawidłowo realizowała zadania nałożone na zarządcę gminnego zasobu nieruchomości użytkowych. W ustalonym regulaminie oddawania w najem nieruchomości użytkowych zawarto postanowienia zapewniające jawność i jednolitość postępowania, równy dostęp do udziału w przetargu oraz uzyskanie najkorzystniejszego wyniku przetargu. Objęte badaniem przetargi i postępowania konkursowe na wynajem i dzierżawę nieruchomości użytkowych zostały przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi zasadami, a umowy zawarte w trybie bezprzetargowym należyście zabezpieczyły interes Gminy. Spółka dochowała też należytej staranności w celu wyegzekwowania od dłużników zaległości czynszowych.

## 2. Stan techniczny gminnego zasobu obiektów i lokali o przeznaczeniu użytkowym

Opis stanu  
faktycznego

Na podstawie dokumentacji stanu technicznego wytypowanych do kontroli<sup>14</sup> 10 obiektów i lokali o przeznaczeniu użytkowym (czterech obiektów i sześciu lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych) stwierdzono, że ADM jako zarządca dysponował rzetelną wiedzą odnośnie do stanu technicznego tych obiektów, na co wskazywały zapisy w książkach obiektów budowlanych charakteryzujące ten stan, a w szczególności wpisy o:

- przeprowadzonych przeglądach stanu technicznego obiektów (rocznych i pięcioletnich), instalacji elektrycznej i gazowej (tam, gdzie ona występowała) oraz przewodów kominowych,
- stwierdzonych podczas przeglądów wad i usterek,
- przeprowadzonych remontach i modernizacjach.

(dowód: akta kontroli str. 429-430)

W oparciu o zbadaną dokumentację wytypowano do oględzin pięć obiektów i lokali, które w czasie kontroli NIK nie były użytkowane<sup>15</sup>. Poddane oględzinom obiekty i lokale nadawały się do użytkowania, wymagały ewentualnie remontu i uporządkowania; były zabezpieczone przed zniszczeniem lub uszkodzeniem.

(dowód: akta kontroli str. 431-445)

<sup>14</sup> Według osądu kontrolera.

<sup>15</sup> Dwa budynki niemieszkalne handlowo-magazynowe przy ul. Jagiellońskiej 46 i Granicznej 4 oraz trzy lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych przy ul. Gdańskiej 40, Unii Lubelskiej 17 oraz Śniadeckich 63 w Bydgoszczy.

Ustalone  
nieprawidłowości

Ocena częściowa

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Spółka dysponowała rzetelną wiedzą o stanie technicznym powierzonego jej zasobu, czego potwierdzeniem były prawidłowo prowadzone książki obiektów budowlanych. Badane obiekty i znajdujące się w nich instalacje były poddawane okresowej kontroli stanu technicznego, a niezagospodarowane obiekty i lokale o przeznaczeniu użytkowym były należycie zabezpieczone przed zniszczeniem lub uszkodzeniem.

#### IV. Uwagi i wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK<sup>16</sup>, odstępuje od formułowania wniosków pokontrolnych.

#### V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Bydgoszczy.

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykorzystania uwag  
i wykonania wniosków

Wobec odstąpienia od formułowania wniosków pokontrolnych, Najwyższa Izba Kontroli nie oczekuje od Pana Prezesa informacji, o której mowa w art. 62 ustawy o NIK.

Bydgoszcz, .....<sup>16</sup> listopada 2018 r.

Kontrolerzy  
Sławomir Kierat  
Doradca ekonomiczny

*S. Kierat*

podpis

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Bydgoszczy

Dyrektor  
Barbara Antkiewicz

*Barbara Antkiewicz*

podpis

Michał Trempała  
specjalista kontroli państwowej

*Michał Trempała*

podpis