

# **SPRAWOZDANIE**

**z przeprowadzonego zadania audytowego pn.**

**Funkcjonowanie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej  
w Nowym Tomyślu”.**

**część 2**

**Lokale użytkowe w Nowym Tomyślu**

## Spis treści

1.	Wprowadzenie .....	3
1.1	Temat zadania .....	3
1.2	Cele zadania zapewniającego .....	3
1.3	Podmiotowy zakres zadania .....	3
1.4	Przedmiotowy zakres zadania .....	3
1.5	Data rozpoczęcia zadania zapewniającego .....	3
2.	Opinia .....	4
3.	Ustalenia stanu faktycznego wraz ze sklasyfikowanymi wynikami ich oceny według kryteriów .....	5
2.1	Kryterium .....	5
2.2	Stan faktyczny .....	8
4.	Ocena mechanizmów kontrolnych .....	27
5.	Uchybienia .....	27
6.	Zalecenia .....	27

## **1. Wprowadzenie**

### **1.1 Temat zadania**

Umowy najmu lokali użytkowych

### **1.2 Cele zadania zapewniającego**

Udzielenie odpowiedzi na pytanie czy proces zawierania umów najmu gwarantuje właściwe zabezpieczenie interesów Gminy Nowy Tomyśl w audytowanym obszarze

### **1.3 Podmiotowy zakres zadania**

Przedsiębiorstwo Usługowe Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu sp. z o.o.

### **1.4 Przedmiotowy zakres zadania**

Ocena prawidłowości zawierania umów najmu lokali użytkowych w Gminie Nowy Tomyśl.

### **1.5 Data rozpoczęcia zadania zapewniającego**

7.06.2016 r.

Wersja 1

## 2. Opinia

W opinii Audytora wewnętrznego przeprowadzającego zadanie audytowe zebrana podczas realizacji zadania dokumentacja i przeprowadzona analiza stanu faktycznego wskazują na średni stopień adekwatności, skuteczności i efektywności systemu kontroli zarządczej w obszarze ryzyka objętym audytem.

Podczas realizacji zadania audytowego stwierdzono m.in. następujące uchybienia:

1. Wynajem dwóch lokali jednemu najemcy w jednym postępowaniu przetargowym.
2. Nieprawidłowe wyliczenie i pobieranie czynszu najmu w zaniżonej wysokości.
3. U umowach brak jest zapisów zabezpieczających interes Gminy w przypadku naruszeń postanowień umownych innych niż konieczność zapłaty czynszu.
4. W umowach brak jest regulacji wskazujących możliwość przedterminowego rozwiązania umowy (z przyczyn innych niż brak zapłaty czynszu).
5. Lokale użytkowe (trzy) zostały wynajęte po stawce (za 1m<sup>2</sup>) niższej niż stawka wywoławcza stosowana w przetargach na najem nieruchomości.

Biorąc pod uwagę stwierdzone uchybienia należy wskazać, iż poddane audytowi umowy najmu w stopniu średnim gwarantują właściwe zabezpieczenia interesów Gminy.

Ponadto należy zaznaczyć, iż wskazane wyżej uchybienia świadczą również o tym, iż zaprojektowane dla audytowanego obszaru mechanizmy kontrolne są średnio adekwatne i średnio skuteczne. W opinii Audytora należy dodatkowo zaprojektować i wdrożyć mechanizmy kontrolne minimalizujące ryzyko wynajmu nieruchomości gminnych z naruszeniem przepisów powszechnie obowiązujących i przepisów wewnętrznych.

W opinii Audytora należy podjąć działania mające na celu opracowanie i wdrożenie przepisów wewnętrznych kompleksowo regulujących proces najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy.

Z uwagi na wagę uchybień działania zmierzające do dostosowania stanu faktycznego do stanu zgodnego z przepisami prawa należy podjąć w racjonalnie krótkim terminie czasu.



### **3. Ustalenia stanu faktycznego wraz ze sklasyfikowanymi wynikami ich oceny według kryteriów**

#### **2.1 Kryterium**

Umowę najmu lokalu użytkowego można zawrzeć na czas oznaczony albo na czas nieoznaczony. Umowę najmu na czas oznaczony można zawrzeć na dziesięć lat, a jeśli stroną umowy są przedsiębiorcy - na trzydzieści lat. Umowę zawartą na dłuższy okres uznaje się po upływie tych terminów za umowę na czas nieoznaczony. Wynika to z art. 661 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego.

Jeśli umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, każda ze stron może wypowiedzieć umowę najmu lokalu użytkowego z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego (art. 688 K.c.). Nie ma wtedy obowiązku wskazywania przyczyny wypowiedzenia. Niekiedy w umowach można spotkać postanowienia zmieniające termin wypowiedzenia (skracające go lub wydłużające). Istnieją jednak wątpliwości co do tego, czy postanowienia w umowach przewidujące krótszy niż trzymiesięczny termin wypowiedzenia są skuteczne.

#### Wypowiadanie umów na czas oznaczony

Przy umowach na czas oznaczony regułą jest, że strony nie mają możliwości jej swobodnego wypowiedzenia - umowa powinna trwać tak długo, na jak długo została zawarta, chyba że obie strony zgodzą się rozwiązać ją wcześniej za porozumieniem stron. Do umowy można jednak wprowadzić postanowienie dopuszczające wypowiedzenie umowy na czas określony przed upływem okresu, na jaki została ona zawarta. Pozwala na to art. 667 § 3 K.c. Wynika z niego, że jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

Strony mogą więc w umowie wskazać przypadki, które pozwalają na jej wypowiedzenie przed upływem terminu, na jaki została zawarta. Nie jest wystarczające samo wpisanie postanowienia o treści: "każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia". Konieczne jest wskazanie, w jakich przypadkach takie wypowiedzenie można złożyć. Można w tym celu zamieścić katalog takich sytuacji. Dopuszczalne jest też posłużenie się sformułowaniem "z ważnych powodów" - uznał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 listopada 2006 r., sygn. akt III CZP 92/06. Rozstrzygnięcia, czy przyczyna, na którą powołuje się strona dokonująca wypowiedzenia, jest "ważna", dokona w razie sporu sąd, posługując się kryteriami obiektywnymi, a także rozważając interesy obu stron.

#### Uprawnienia wynajmującego

Niezależnie od tego, czy umowę zawarto na czas oznaczony, czy nieoznaczony, wynajmujący może ją wypowiedzieć, gdy najemca nie wykonuje swoich obowiązków wynikających z umowy. Jeżeli najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób albo gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 667 § 2 K.c.).

Umowę można również wypowiedzieć w przypadku niepłacenia czynszu przez najemcę. Jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu (art. 687 K.c.). Wątpliwości budzi skuteczność wprowadzania do umów najmu lokali użytkowych postanowień pozwalających na wypowiedzenie umowy z pominięciem zasad wynikających z art. 687 K.c., który wymaga, aby zaległość wynosiła co najmniej dwa pełne okresy płatności i aby wcześniej uprzedzić najemcę, dając mu dodatkowy, miesięczny termin na jej uregulowanie. Istnieje ryzyko, że wypowiedzenie najmu oparte na postanowieniach w umowie sprzecznych z zasadami wynikającymi z art. 687 K.c. (np. pozwalającymi na wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym bez konieczności wyznaczania dodatkowego terminu) zostanie uznane za nieskuteczne.

#### Rozwiązanie umowy przez najemcę

Również najemca ma możliwość natychmiastowego wypowiedzenia umowy (zawartej na czas nieoznaczony lub oznaczony). Jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 664 § 2 K.c.). Jeśli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach (art. 682 K.c.).

#### Podwyżka czynszu

W umowie najmu warto uregulować kwestię podwyżek czynszu, np. wprowadzając możliwość corocznej podwyżki o wskaźnik inflacji. Jeśli bowiem z umowy nie wynika nic innego, to wynajmujący ma prawo dokonać podwyższenia wysokości czynszu najmu w trakcie trwania umowy w oparciu o art. 685<sup>1</sup> K.c. Stanowi on, że wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową jego wysokość najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Co istotne, przepis ten dotyczy zarówno umów zawartych na czas oznaczony, jak i umów na czas nieoznaczony. Samo zawarcie umowy na czas oznaczony nie jest więc tożsame z zagwarantowaniem sobie stałej wysokości czynszu przez cały okres trwania umowy.

Przepis o możliwości podwyższenia czynszu może być przez wynajmujących nadużywany. W przepisach o najmie zawartych w Kodeksie cywilnym nie sprecyzowano, czy najemca może się bronić przed nieuzasadnioną w jego ocenie podwyżką. W art. 685<sup>1</sup> K.c. wskazano, że podwyżka czynszu następuje w drodze wypowiedzenia, więc nie wymaga ona zgody drugiej strony, w szczególności podpisania aneksu do umowy najmu. Przyjmuje się jednak, że najemca może kwestionować nieuzasadnioną, w szczególności zbyt dużą podwyżkę czynszu poprzez odwoływanie się do art. 5 K.c. ("nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego")

oraz art. 58 § 2 K.c. ("nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego"). Taka obrona może być skuteczna szczególnie wtedy, gdy wynajmujący dokonuje drastycznych podwyżek czynszu, których celem jest "pozbycie się" najemcy.

W literaturze prawniczej sformułowano również stanowisko, że najemca może nie zaakceptować podwyżki czynszu ze skutkiem w postaci wygaśnięcia umowy najmu po upływie okresu wypowiedzenia. Wynika to z tego, że czynsz jest przedmiotowo istotnym elementem umowy najmu. Jeśli najemca podwyżki nie zakwestionuje, umowa będzie trwać nadal.

#### Rozliczenie nakładów

Często najemcy ponoszą nakłady na dostosowanie lokalu do swoich potrzeb. Sprawy związane z ich rozliczeniem można uregulować w umowie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za ważne uznano postanowienia w umowach najmu zastrzegające, że wszelkie nakłady dokonane przez stronę korzystającą z cudzej rzeczy na podstawie umowy mogą przypaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania, oznaczające rezygnację przez najemców ze zwrotu dokonanych nakładów.

Na najemcę będącego przedsiębiorcą można w umowie przerzucić ryzyko niezamortyzowania się w pełni poczynionych nakładów w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2008 r., sygn. akt II CSK 69/08).

Jeśli umowa milczy na ten temat, należy stosować zasady określone w Kodeksie cywilnym. Rozróżnia on dwa rodzaje nakładów: nakłady konieczne i ulepszenia. Nakłady konieczne są niezbędne do utrzymania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku. Nakłady konieczne obciążają wynajmującego (właściciela). Jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego (art. 663 K.c.). Do ponoszenia nakładów będących ulepszeniami (a nie nakładami koniecznymi) wynajmujący nie jest zobowiązany. Jeśli najemca takich ulepszeń dokonał, to zasady ich rozliczeń - w braku odmiennego uregulowania w umowie - reguluje art. 676 K.c. Zgodnie z nim, jeżeli najemca ulepszył najętą rzecz, wynajmujący w braku odmiennych umowy może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Roszczenie najemcy o zwrot wartości ulepszeń (tzw. nakładów ulepszających) powstaje dopiero po pojawieniu się dwóch zdarzeń: zwrotu przedmiotu najmu i wykonaniu przez wynajmującego prawa wyboru określonego w art. 676 K.c. (zatrzymanie ulepszeń za zapłatą ich wartości albo przywrócenie stanu poprzedniego przedmiotu najmu).

#### Zmiana właściciela

Jeśli dotychczasowy właściciel zdecyduje się zbyć lokal osobie trzeciej w trakcie trwania umowy najmu, to nabywca stanie się nowym wynajmującym - z mocy prawa wstąpi w stosunek najmu w miejsce zbywcy (art. 678 § 1 K.c.). Oznacza to, że będzie on związany postanowieniami umowy zawartej przez zbywcę. Może jednak wypowiedzieć umowę najmu

z zachowaniem terminu wypowiedzenia. Dotyczy to także umów na czas oznaczony, które w ogóle nie przewidywały możliwości ich wcześniejszego wypowiedzenia. Jeżeli wskutek wypowiedzenia najmu przez nabywcę najemca jest zmuszony zwrócić lokal wcześniej, niż byłby zobowiązany według umowy najmu, może on żądać od zbywcy odszkodowania.

Można do takiej sytuacji w ogóle nie dopuścić. Jeśli lokal został wydany najemcy, to wystarczy - jeszcze zanim dojdzie do jego zbycia - udać się z egzemplarzem umowy najmu do notariusza i poprosić o poświadczenie na umowie daty jej okazania notariuszowi (opatrzenie tzw. datą pewną). Wówczas nowy właściciel nie będzie mógł wypowiedzieć umowy zawartej przez swojego poprzednika na czas oznaczony.

## 2.2 Stan faktyczny

### Uchwała nr XIV/98/99

Uchwałą nr XIV/98/99 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 8 grudnia 1999 r. ustalono stawki wywoławcze czynszu najmu za lokale użytkowe wchodzące w skład mienia komunalnego gminy, stosowane w postępowaniu przetargowym.

Na mocy przepisów przedmiotowej Uchwały wywoławcze stawki czynszu uzależniono od położenia lokalu (w określonych strefach miasta) oraz od rodzaju działalności wykonywanej w wynajętym lokalu użytkowym.

Tabela 1

Wykaz stawek wywoławczych czynszu najmu za lokale użytkowe wchodzące w skład mienia komunalnego gminy Nowy Tomyśl – do przetargu.

LP	Kategoria lokalu – rodzaj działalności	Stawka za 1m2 powierzchni użytkowej w strefie		
		I miejska – śródmiejska	II miejska - peryferyjna	III wiejska
1	Lokale przeznaczone na działalność gospodarczą	10 zł	7 zł	4 zł
2	Lokale przeznaczone na cele usługowo-magazynowe	6 zł	4 zł	2 zł

### Ustalenia stanu faktycznego.

W przedmiotowej Uchwale lokale użytkowe podzielono na dwie jedynie kategorie:

- lokale przeznaczone na działalność gospodarczą i
- lokale przeznaczone na cele usługowo-magazynowe

bez bliższego zdefiniowania tych pojęć. W Uchwale brak jest więc wskazania czy do kategorii lokali przeznaczonych na działalność gospodarczą zalicza się wszystkie lokale, w których prowadzona jest działalność handlowa, usługowa, produkcyjna, czy do lokali przeznaczonych na cele usługowo-magazynowe wlicza się tylko lokale z działalnością mieszaną czy też do kategorii tej zaliczyć należy lokale, w której świadczona jest tylko działalność usługowa lub tylko magazynowa.

W Uchwale ze strefy miejskiej – śródmiejskiej wyłączono sklepy zlokalizowane w podwórzach. Sklepów takich nie zaliczono do żadnej innej strefy – domniemać więc należy, iż brak jest podstaw do naliczania czynszów za lokale użytkowe przeznaczone na takie sklepy. Podział ten jest niezrozumiały albowiem rodzi pytanie – jeśli wyłączono sklepy na podwórzach to dlaczego nie



wyłączono z opłat czynszowych wskazanych w Uchwale np. punktów usługowych również zlokalizowanych na podwórzach.

W Uchwale brak jest też wskazania jakie opłaty będą ponosiły instytucje charytatywne, czy organizacje pożytku publicznego nie prowadzące działalności gospodarczej a wynajmujące lokale użytkowe od Gminy Miejskiej w Nowym Tomyślu.

W Uchwale brak jest wskazania jak traktować podmioty świadczące np. usługi medyczne (przychodnie finansowane w całości lub części ze środków NFZ).

Uchwała nr XIV/98/99 jest Uchwałą w niezmienionej formie obowiązującą od 18 lat. Zapisy tej Uchwały zwłaszcza w części dotyczącej wysokości stawek wywoławczych do przetargów – biorąc pod uwagę zmianę warunków rynkowych jaka miała miejsce w czasie obowiązywania Uchwały oraz zmian w kosztach utrzymania lokali użytkowych wydają się nieadekwatne do realiów gospodarczych roku 2017.

Ponadto biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy prawa, m.in. ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz ustawę o samorządzie gminnym oraz ukształtowane orzecznictwo wskazujące, iż ustalanie stawek czynszu najmu jest wyłączną kompetencją Burmistrza do Rady Miejskiej należy zaś ustalanie jedynie zasad najmu lokali użytkowych określenie wywoławczych stawek czynszu w Uchwale Rady Miejskiej należy uznać za działanie niezgodne z przepisami.

Jednak w celu potwierdzenia opinii Audytora należy pozyskać opinię służb prawnych Urzędu Miejskiego w Nowym Tomyślu i ewentualnie podjąć działania mające na celu doprowadzenie stanu faktycznego do stanu zgodnego z obowiązującym prawem.

#### **Zarządzenie nr I/18/2007 Burmistrza Nowego Tomyśla z dnia 22 stycznia 2007 r**

Zarządzeniem nr I/18/2007 ustalono szczegółowe zasady gospodarowania lokalami użytkowymi wchodzącymi w skład mienia komunalnego Gminy Nowy Tomyśl.

W myśl przepisów Zarządzenia umowa najmu lokalu użytkowego może być zawarta w wyniku:

- a) ustnego przetargu nieograniczonego,
- b) ustnego przetargu ograniczonego,
- c) pisemnego przetargu ofertowego na zagospodarowanie lokalu użytkowego,
- d) wyboru najemcy poza wymienionymi w pkt. a), b), c).

W drodze przetargu miały być wynajmowane wszystkie wolne lokale użytkowe oddawane w najem.

Podstawową formą poszukiwania najemcy lokali użytkowych miał być ustny przetarg nieograniczony.

Przetargi miały być organizowane przez Komisję przetargową do spraw przetargów.

Wybór najemcy poza przetargiem miał być dokonywany w przypadkach wyjątkowych – w szczególności w przypadku wynajmu lokalu na cele pomocy społecznej cele oświatowe czy charytatywne.

W drodze bezprzetargowej można było również wynająć lokale, które nie zostały zagospodarowane w drodze przetargu z powodu nieatrakcyjnego położenia lub złych warunków technicznych. Kompetencje do wyboru najemcy poza przetargiem powierzono Komisji Przetargowej.

W Załączniku nr 1 określono tryb i zasady prowadzenia przetargu nieograniczonego ustnego, przetargu ograniczonego ustnego, przetargu pisemnego nieograniczonego.

Zgodnie zapisami zawartymi w tym załączniku jako cenę wywoławczą w przetargu należało przyjmować cenę minimalną wskazaną w Uchwale Rady Miejskiej w Nowym Tomysłu. Stawienie się jednego licytanta (w przetargach ustnych) wystarczało do przeprowadzenia przetargu. Organizując przetarg ustny ograniczony i nieograniczony oraz przetarg pisemny w ogłoszeniu należało wskazać następujące informacje:

- a) przedmiot przetargu (adres), powierzchnię i warunki techniczne,
- b) rodzaj przetargu,
- c) cenę wywoławczą czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- d) termin przeprowadzenia przetargu,
- e) wymagane wadium,
- f) warunek udzielenia przebiccia.

W przypadku pisemnego przetargu nieograniczonego do pisemnego przetargu mogły przystąpić osoby, które w określonym terminie złożyły pisemne oferty odpowiadające wymogom podanym w ogłoszeniu. Liczba oferentów stających do przetargu nie mogła być mniejsza niż dwóch. W przypadku przystąpienia tylko jednego oferenta jego oferta miała być rozpatrywana przez Komisję Komunalną Prawa i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Nowym Tomysłu. W umowie najmu można było zastrzec, że nakłady ponoszone przez najemcę zostaną potrącone w całości lub części z czynszu najmu.

#### **Ustalenia stanu faktycznego.**

Zarządzenie nr I/18/2007 obowiązuje od 2007 r. i reguluje zasady i tryb prowadzenia przetargów na najem nieruchomości przed przekazaniem tego zadania Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. w Nowym Tomysłu.

Zapisy Zarządzenia i Załącznika nr 1 do Zarządzenia w sposób ogólnikowy opisują sposób i tryb organizacji przetargów nie unifikując np. ogłoszenia o przetargu, nie wskazując sposobów publikacji ogłoszeń (BIP, strona internetowa, prasa lokalna), nie wskazując kto powołuje Komisję przetargową, nie określając jej zadań, obowiązków i trybu pracy.

Ponadto to Zarządzenie powierza zadania negocjacji warunków najmu lokali wynajmowanych w trybie przetargu pisemnego ofertowego Komisji Rady Miejskiej – w przypadku gdy do przetargu pisemnego ofertowego przystąpił jeden podmiot. W opinii Audytora Komisja Komunalna Prawa i Porządku Publicznego wchodzi w kompetencje powierzone w drodze umowy o zarządzanie podmiotowi gospodarczemu i wykonuje zadania operacyjne znajdujące się w gestii Burmistrza co może zostać uznane za działanie sprzeczne z ustawą o samorządzie gminnym. Komisje Rady mają służyć organowi uchwałodawczemu, usprawniając podejmowanie uchwał i umożliwiając wybór rozwiązań jak najbardziej korzystnych dla danej jednostki samorządu a nie wykonywać zadania operacyjne przypisane Urzędowi lub innym jednostkom organizacyjnym lub podmiotom powiązanym z Gminą stosownymi umowami.

Ponadto biorąc pod uwagę ewentualną niezgodność z prawem Uchwały nr XIV/98/99 Rady Miejskiej w Nowym Tomysłu z dnia 8 grudnia 1999 r. należy po pozyskaniu opinii służb prawnych

Urzędu Miejskiego w Nowym Tomyślu dokonać odpowiednich zmian w procesie najmu i ustalania stawek czynszu najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Nowy Tomyśl.

### **Uchwała nr XVIII/125/2008**

Uchwałą nr XVIII/125/2008 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 1 lutego 2008 r. Rada wyraziła zgodę na zawieranie przez Burmistrza Nowego Tomyśla kolejnych umów najmu lokali użytkowych oraz nieruchomości lokalowych przeznaczonych na cele użytkowe, na czas określony do 3 lat w sytuacji, gdy upływa poprzedni trzyletni okres najmu takich lokali oraz nieruchomości lokalowych.

Zgodnie z regulacjami Uchwały Burmistrz może zawierać kolejne umowy najmu w przypadku gdy umowa będzie zawarta z tym samym podmiotem, ze stawką czynszu nie niższą niż dotychczasowa, na warunkach dla wynajmującego nie gorszych niż w umowie dotychczasowej.

Zgoda Rady na zawarcie kolejnej umowy z tym samym najemcą nie dotyczy sytuacji, gdy najemca zalega w stosunku do Wynajmującego z zapłatą czynszu i pochodnych od tych zaległości.

### **Umowy**

#### **Umowa 1**

W dniu 18 czerwca 2015 r. pomiędzy Gminą Nowy Tomyśl a PUH Z. Kruschel została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego o powierzchni 88,93 m<sup>2</sup> znajdującego się w dwóch budynkach wielolokalowych położonych w Nowym Tomyślu przy ul. Piłsudskiego 1 oraz Placu Chopina 15.

Lokal został wynajęty po przeprowadzonym postępowaniu przetargowym.

Przedmiot najmu składa się z dwóch lokali użytkowych. Jeden o powierzchni 30,97m<sup>2</sup> i drugi o powierzchni 57,96 m<sup>2</sup>.

Umowa została zawarta na okres 3 lat (od dnia 1 lipca 2015 do 30 czerwca 2018 r). Lokal, zgodnie z zapisami umowy miał być wykorzystywany na działalność handlowo- usługową. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać lokalu osobie trzeciej do bezpłatnego używania oraz podnająć.

Czynsz za najem lokali ustalono w sposób następujący:

1 lokal – 960,07 zł netto i 1.180,89 zł brutto.

2 lokal – 1.796,76 zł netto 2.210,01 zł brutto.

Razem - 2.756,83 netto i 3.390,90 zł brutto .

Cena wynajmu za 1 m<sup>2</sup> została określona na 31 zł netto.

Zgodnie z § 4 umowy wysokość czynszu ma być waloryzowana raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS.

Najemca w umowie zobowiązał się do zawarcia we własnym imieniu umów na dostawę mediów i dokonywania opłat z tego tytułu. Najemca zobowiązał się także do utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie, w tym do konserwacji i do dokonywania bieżących napraw oraz wymaganych prawem przeglądów na własny koszt.

Wynajmujący zastrzegł sobie prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia jeżeli najemca będzie zalegał z zapłatą czynszu za pełne dwa okresy płatności. O zamiarze rozwiązania umowy Wynajmujący ma uprzedzić Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowo terminu miesięcznego do zapłaty czynszu.

Na zabezpieczenie wierzytelności wynikających lub mogących wyniknąć w przyszłości z umowy najmu Najemca został zobowiązany do wystawienia weksla in blanco na sumę wekslową odpowiadającą dwumiesięcznej wartości czynszu.

Wyciągi z kont.

W trakcie zadania audytowego Audytor poddał analizie także wyciągi z kont najmowanych lokali. Dla wynajętych przedmiotową umową lokali prowadzone są dwa konta (001-00020-009-03 oraz 001-00001-007-06). Analiza zapisów wskazuje, iż czynsz najmu za obydwa lokale w okresie od 1 lipca 2015 do dnia 30 maja 2017 r. został przez najemcę zapłacony.

#### **Ustalenia stanu faktycznego**

Zgodnie z informacjami pozyskanymi z PU ZGM lokale wynajęte na mocy przedmiotowej umowy posadowione są w budynkach posiadających urządzone księgi wieczyste.

Lokale stanowią prawnie odrębne nieruchomości i jako takie powinny zostać wynajęte w trakcie dwóch różnych postępowań przetargowych i na najem tych lokali powinny zostać zawarte dwie różne umowy najmu.

W umowie najmu brak jest zapisów zabezpieczających wprost interesy Gminy w przypadku naruszenia postanowień umowy związanych z oddaniem lokalu lub jego części osobie trzeciej do używania bez zgody Wynajmującego, utrzymania lokalu w stanie należytym czy prowadzonych w nim prac remontowych czy modernizacyjnych.

W umowie brak jest także zapisów wskazujących możliwość przedterminowego rozwiązania umowy przez Wynajmującego oraz wskazania przesłanek umożliwiających rozwiązanie umowy przed terminem.

Weksel in blanco z deklaracją wekslową na sumę wekslową odpowiadającą dwumiesięcznemu czynszowi należy uznać także za zabezpieczenie niewystarczające w przypadku wystąpienia szkody w rozmiarze znacznie przekraczającym wysokość czynszu najmu.

#### **Uwagi Audytowanego:**

*„Lokal użytkowy położony na narożniku połączonych budynków przy ul. Piłsudskiego 1 i Chopina 15 jest traktowany jako jeden lokal użytkowy. W budynkach tych funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe. Gmina jako jeden z właścicieli wnosi zaliczki na eksploatację na dwa różne konta bankowe. Zaliczka na eksploatację liczona jest od części powierzchni użytkowej lokalu w danej wspólnocie”.*

#### **Odpowiedź Audytora**

*Biorąc pod uwagę fakt, iż każdy z lokali stanowi odrębną nieruchomość (lokale posiadają odrębne księgi wieczyste) oraz fakt zapłaty przez Gminę kosztów eksploatacji na dwa różne konta bankowe Audytor podtrzymuje opinię, iż na dwa oddzielne prawnie lokale powinny być przeprowadzone dwa postępowania przetargowe. Jednak z uwagi na to, iż faktycznie lokale te stanowią jedną całość Audytor pozostawia służbom prawnym Urzędu Gminy ostateczne rozstrzygnięcie kwestii czy przeprowadzenie jednego przetargu na dwa lokale nie narusza przepisów powszechnie obowiązujących. Przed przeprowadzeniem kolejnego postępowania*



przetargowego PU ZGM sp. z o.o. powinno pozyskać opinię prawną wskazującą na sposób postępowania w tym przypadku.

## **Umowa 2**

W dniu 25 lutego 2016 r. pomiędzy Gminą Nowy Tomyśl a Centrum Finansowe Malwina Tatarska została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego o powierzchni 47,30 m<sup>2</sup> znajdującego się w budynku wielolokalowym przy ul. Marszałka J. Piłsudskiego 47.

Przedmiot najmu składa się z dwóch części – części handlowej oraz części magazynowo-składowej.

Umowa została zawarta na okres 3 lat (od dnia 1 marca 2016 do 28 lutego 2019 r). Lokal, zgodnie z zapisami umowy miał być wykorzystywany na działalność handlowo-usługową. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać lokalu osobie trzeciej do bezpłatnego używania oraz podnająć.

Czynsz za najem lokali ustalono w sposób następujący:

- 1) 21,90 m<sup>2</sup> \* 16,75 zł = 366,83 zł netto.
- 2) 25,40 m<sup>2</sup> \* 15,70 zł = 398,78 zł netto.

Razem – 765,61 netto i 941,70 zł brutto.

Cena wynajmu za 1 m<sup>2</sup> została określona na 16,75 zł netto i 15,70 zł netto.

Zgodnie z § 4 umowy wysokość czynszu ma być waloryzowana raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS.

Najemca w umowie zobowiązał się do zawarcia we własnym imieniu umów na dostawę mediów i dokonywania opłat z tego tytułu. Najemca zobowiązał się także do utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie, w tym do konserwacji i do dokonywania bieżących napraw oraz wymaganych prawem przeglądów na własny koszt.

Wynajmujący zastrzegł sobie prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia jeżeli najemca będzie zalegał z zapłatą czynszu za pełne dwa okresy płatności. O zamiarze rozwiązania umowy Wynajmujący ma uprzedzić Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowo terminu miesięcznego do zapłaty czynszu.

Na zabezpieczenie wierzytelności wynikających lub mogących wyniknąć w przyszłości z umowy najmu Najemca został zobowiązany do wystawienia weksla in blanco na sumę wekslową odpowiadającą dwumiesięcznej wartości czynszu.

Wyciąg z konta.

W trakcie zadania audytowego Audytor poddał analizie także wyciągi z kont najmowanych lokali. Analiza zapisów wskazuje, iż czynsz najmu za lokal w okresie od 1 marca 2016 do dnia 30 maja 2017 r został przez najemcę zapłacony.

## **Ustalenia stanu faktycznego**

W umowie najmu brak jest zapisów zabezpieczających wprost interesy Gminy w przypadku naruszenia postanowień umowy związanych z oddaniem lokalu lub jego części osobie trzeciej do używania bez zgody Wynajmującego, utrzymania lokalu w stanie należytym czy prowadzonych w nim prac remontowych czy modernizacyjnych.

W umowie brak jest także zapisów wskazujących możliwość przedterminowego rozwiązania umowy przez Wynajmującego oraz wskazania przesłanek umożliwiających rozwiązanie umowy przed terminem.

Weksel in blanco z deklaracją wekslową na sumę wekslową odpowiadającą dwumiesięcznemu czynszowi należy uznać także za zabezpieczenie niewystarczające w przypadku wystąpienia szkody w rozmiarze znacznie przekraczającym wysokość czynszu najmu.

### **Umowa 3**

W dniu 9 czerwca 2016 r. pomiędzy Gminą Nowy Tomyśl a PHU A. Cichocka została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego o powierzchni 32,01 m<sup>2</sup> znajdującego się w budynku wielolokalowym przy Plac. F. Chopina 1.

Umowa została zawarta na okres 3 lat (od dnia 1 lipca 2016 do 30 czerwca 2019 r). Lokal, zgodnie z zapisami umowy miał być wykorzystywany na działalność handlowo-usługową. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać lokalu osobie trzeciej do bezpłatnego używania oraz podnająć.

Czynsz za najem lokali ustalono w sposób następujący:

$$32,01\text{m}^2 * 35,00\text{zł} = 1.120,35 \text{ zł netto i } 1.378,03 \text{ zł brutto}$$

Cena wynajmu za 1 m<sup>2</sup> została określona na 35 zł netto.

Zgodnie z § 4 umowy wysokość czynszu ma być waloryzowana raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS.

Najemca w umowie zobowiązał się do zawarcia we własnym imieniu umów na dostawę mediów i dokonywania opłat z tego tytułu. Najemca zobowiązał się także do utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie, w tym do konserwacji i do dokonywania bieżących napraw oraz wymaganych prawem przeglądów na własny koszt.

Wynajmujący zastrzegł sobie prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia jeżeli najemca będzie zalegał z zapłatą czynszu za pełne dwa okresy płatności. O zamiarze rozwiązania umowy Wynajmujący ma uprzedzić Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowo terminu miesięcznego do zapłaty czynszu.

Na zabezpieczenie wierzytelności wynikających lub mogących wyniknąć w przyszłości z umowy najmu Najemca został zobowiązany do wystawienia weksla in blanco na sumę wekslową odpowiadającą dwumiesięcznej wartości czynszu.

Wyciąg z konta.

W trakcie zadania audytowego Audytor poddał analizie także wyciągi z kont najmowanych lokali. Analiza zapisów wskazuje, iż czynsz najmu za lokal w okresie od 1 lipca 2016 do dnia 30 maja 2017 r został przez najemcę zapłacony.

### **Ustalenia stanu faktycznego**

W umowie najmu brak jest zapisów zabezpieczających wprost interesy Gminy w przypadku naruszenia postanowień umowy związanych z oddaniem lokalu lub jego części osobie trzeciej do używania bez zgody Wynajmującego, utrzymania lokalu w stanie należytym czy prowadzonych w nim prac remontowych czy modernizacyjnych.

W umowie brak jest także zapisów wskazujących możliwość przedterminowego rozwiązania umowy przez Wynajmującego oraz wskazania przesłanek umożliwiających rozwiązanie umowy przed terminem.

Weksel in blanco z deklaracją wekslową na sumę wekslową odpowiadającą dwumiesięcznemu czynszowi należy uznać także za zabezpieczenie niewystarczające w przypadku wystąpienia szkody w rozmiarze znacznie przekraczającym wysokość czynszu najmu.

#### **Umowa 4**

W dniu 8 grudnia 2016 r. pomiędzy Gminą Nowy Tomyśl a Sklep Odzieżowy „OLA” Leszek Nowak została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego o powierzchni 48,00 m<sup>2</sup> znajdującego się w budynku wielolokalowym przy Placu F. Chopina 5.

Umowa została zawarta na okres 3 lat (od dnia 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2019 r.). Lokal, zgodnie z zapisami umowy miał być wykorzystywany na działalność handlowo-usługową. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać lokalu osobie trzeciej do bezpłatnego używania oraz podnająć.

Czynsz za najem lokali ustalono w sposób następujący:

$$48 \text{ m}^2 * 16 \text{ zł} = 768 \text{ zł netto i } 944,64 \text{ zł brutto.}$$

Cena wynajmu za 1 m<sup>2</sup> została określona na 16,00 zł netto.

Zgodnie z § 4 umowy wysokość czynszu ma być waloryzowana raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS.

Najemca w umowie zobowiązał się do zawarcia we własnym imieniu umów na dostawę mediów i dokonywania opłat z tego tytułu. Najemca zobowiązał się także do utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie, w tym do konserwacji i do dokonywania bieżących napraw oraz wymaganych prawem przeglądów na własny koszt.

Wynajmujący zastrzegł sobie prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia jeżeli najemca będzie zalegał z zapłatą czynszu za pełne dwa okresy płatności. O zamiarze rozwiązania umowy Wynajmujący ma uprzedzić Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowo terminu miesięcznego do zapłaty czynszu.

Na zabezpieczenie wierzytelności wynikających lub mogących wyniknąć w przyszłości z umowy najmu Najemca został zobowiązany do wystawienia weksla in blanco na sumę wekslową odpowiadającą dwumiesięcznej wartości czynszu.

#### **Ustalenia stanu faktycznego**

W umowie najmu brak jest zapisów zabezpieczających wprost interesy Gminy w przypadku naruszenia postanowień umowy związanych z oddaniem lokalu lub jego części osobie trzeciej do używania bez zgody Wynajmującego, utrzymania lokalu w stanie należytym czy prowadzonych w nim prac remontowych czy modernizacyjnych.

W umowie brak jest także zapisów wskazujących możliwość przedterminowego rozwiązania umowy przez Wynajmującego oraz wskazania przesłanek umożliwiających rozwiązanie umowy przed terminem.

Weksel in blanco z deklaracją wekslową na sumę wekslową odpowiadającą dwumiesięcznemu czynszowi należy uznać także za zabezpieczenie niewystarczające w przypadku wystąpienia szkody w rozmiarze znacznie przekraczającym wysokość czynszu najmu.

### **Umowa 5**

W dniu 15 kwietnia 2015 r. pomiędzy Gminą Nowy Tomyśl a PPHU Jedynka s.c. została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego o powierzchni 122 m<sup>2</sup> znajdującego się w budynku wielolokalowym przy Pl. Chopina 8.

Przedmiot najmu składa się z dwóch części – części handlowej oraz części magazynowo-składowej.

Umowa została zawarta na okres 3 lat (od dnia 1 maja 2015 do 30 kwietnia 2018 r). Lokal, zgodnie z zapisami umowy miał być wykorzystywany na działalność handlowo-usługową. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać lokalu osobie trzeciej do bezpłatnego używania oraz podnająć.

Czynsz za najem lokali ustalono w sposób następujący:

- 1) 72 m<sup>2</sup> \* 11,51 zł = 828,72 zł netto.
- 2) 50 m<sup>2</sup> \* 11,51 zł = 575,50 zł netto.

Razem – 1404,22 netto i 1727,20 zł brutto.

Cena wynajmu za 1 m<sup>2</sup> została określona na 11,51 zł netto.

Zgodnie z § 4 umowy wysokość czynszu ma być waloryzowana raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS.

Najemca w umowie zobowiązał się do zawarcia we własnym imieniu umów na dostawę mediów i dokonywania opłat z tego tytułu. Najemca zobowiązał się także do utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie, w tym do konserwacji i do dokonywania bieżących napraw oraz wymaganych prawem przeglądów na własny koszt.

Wynajmujący zastrzegł sobie prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia jeżeli najemca będzie zalegał z zapłatą czynszu za pełne dwa okresy płatności. O zamiarze rozwiązania umowy Wynajmujący ma uprzedzić Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowo terminu miesięcznego do zapłaty czynszu.

Na zabezpieczenie wierzytelności wynikających lub mogących wyniknąć w przyszłości z umowy najmu Najemca został zobowiązany do wystawienia weksla in blanco na sumę wekslową odpowiadającą dwumiesięcznej wartości czynszu.

Wyciąg z konta.

W trakcie zadania audytowego Audytor poddał analizie także wyciągi z kont najmowanych lokali. Wyciąg z konta lokalu obejmuje okres od 1 czerwca 2012 r do 30 maja 2017 r.

Zapisy na koncie lokalu sprzed daty podpisania obecnie obowiązującej umowy wskazują, iż lokal po poprzednich okresach najmu został ponownie wynajęty temu samemu najemcy bez przetargu. W okresie od 1 czerwca 2012 do 28 lutego 2013 r. najemca opłacał czynsz w wysokości 1656,66 zł brutto. W okresie od 1 marca 2013 r do 30 maja 2017 r najemca opłacał czynsz w wysokości 1727,20 zł brutto.

### **Ustalenia stanu faktycznego**

W umowie najmu brak jest zapisów zabezpieczających wprost interesy Gminy w przypadku naruszenia postanowień umowy związanych z oddaniem lokalu lub jego części osobie trzeciej

do używania bez zgody Wynajmującego, utrzymania lokalu w stanie należytym czy prowadzonych w nim prac remontowych czy modernizacyjnych.

W umowie brak jest także zapisów wskazujących możliwość przedterminowego rozwiązania umowy przez Wynajmującego oraz wskazania przesłanek umożliwiających rozwiązanie umowy przed terminem.

Weksel in blanco z deklaracją wekslową na sumę wekslową odpowiadającą dwumiesięcznemu czynszowi należy uznać także za zabezpieczenie niewystarczające w przypadku wystąpienia szkody w rozmiarze znacznie przekraczającym wysokość czynszu najmu.

## **Umowa 6**

W dniu 14 stycznia 2016 r pomiędzy Gminą Nowy Tomyśl a OZPUH HIT H. Troszczyńska została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego o powierzchni 52,65 m<sup>2</sup> znajdującego się w budynku wielolokalowym przy Pl. Chopina 9.

Przedmiot najmu składa się z dwóch części – części handlowej oraz części magazynowo-składowej.

Umowa została zawarta na okres 3 lat (od dnia 1 lutego 2016 do 31 stycznia 2019 r). Lokal, zgodnie z zapisami umowy miał być wykorzystywany na działalność handlowo-usługową. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać lokalu osobie trzeciej do bezpłatnego używania oraz podnająć.

Czynsz za najem lokali ustalono w sposób następujący:

- 1) 30,45 m<sup>2</sup> \* 10,46 zł = 318,51 zł netto.
- 2) 22,20 m<sup>2</sup> \* 21,98 zł = 487,96 zł netto.

Razem – 806,47 netto i 991,96 zł brutto.

Cena wynajmu za 1 m<sup>2</sup> została określona na 21,98 zł netto i 11,46 zł netto.

Zgodnie z § 4 umowy wysokość czynszu ma być waloryzowana raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS.

Najemca w umowie zobowiązał się do zawarcia we własnym imieniu umów na dostawę mediów i dokonywania opłat z tego tytułu. Najemca zobowiązał się także do utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie, w tym do konserwacji i do dokonywania bieżących napraw oraz wymaganych prawem przeglądów na własny koszt.

Wynajmujący zastrzegł sobie prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia jeżeli najemca będzie zalegał z zapłatą czynszu za pełne dwa okresy płatności. O zamiarze rozwiązania umowy Wynajmujący ma uprzedzić Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowo terminu miesięcznego do zapłaty czynszu.

Na zabezpieczenie wierzytelności wynikających lub mogących wyniknąć w przyszłości z umowy najmu Najemca został zobowiązany do wystawienia weksla in blanco na sumę wekslową odpowiadającą dwumiesięcznej wartości czynszu.

Wyciąg z konta.

W trakcie zadania audytowego Audytor poddał analizie także wyciągi z kont najmowanych lokali. Wyciąg z konta lokalu obejmuje okres od 1 czerwca 2012 r do 30 maja 2017 r.



Zapisy na koncie lokalu sprzed daty podpisania obecnie obowiązującej umowy wskazują, iż lokal po poprzednich okresach najmu został ponownie wynajęty temu samemu najemcy bez przetargu.

W okresie od 1 czerwca 2012 do 28 lutego 2013 r. najemca opłacał czynsz w wysokości 947,97 zł brutto. W okresie od 1 marca 2013 r do 28 lutego 2014 r najemca opłacał czynsz w wysokości 983,13 zł brutto. W okresie od 1 marca 2014 r do 30 maja 2017 r najemca opłacał czynsz w wysokości 991,96 zł brutto.

#### **Ustalania stanu faktycznego**

W umowie najmu brak jest zapisów zabezpieczających wprost interesy Gminy w przypadku naruszenia postanowień umowy związanych z oddaniem lokalu lub jego części osobie trzeciej do używania bez zgody Wynajmującego, utrzymania lokalu w stanie należyтым czy prowadzonych w nim prac remontowych czy modernizacyjnych.

W umowie brak jest także zapisów wskazujących możliwość przedterminowego rozwiązania umowy przez Wynajmującego oraz wskazania przesłanek umożliwiających rozwiązanie umowy przed terminem.

Weksel in blanco z deklaracją wekslową na sumę wekslową odpowiadającą dwumiesięcznemu czynszowi należy uznać także za zabezpieczenie niewystarczające w przypadku wystąpienia szkody w rozmiarze znacznie przekraczającym wysokość czynszu najmu.

#### **Umowa 7**

W dniu 14 stycznia 2016 r pomiędzy Gminą Nowy Tomyśl a Zakładami mięsnymi Mielczarek sp. z o.o. została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego o powierzchni 68,97 m<sup>2</sup> znajdującego się w budynku wielolokalowym przy Pl. Chopina 20.

Umowa została zawarta na okres 3 lat (od dnia 1 lutego 2017 do 31 stycznia 2020 r). Lokal, zgodnie z zapisami umowy miał być wykorzystywany na działalność handlowo-usługową. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać lokalu osobie trzeciej do bezpłatnego używania oraz podnająć.

Czynsz za najem lokali ustalono w sposób następujący:

68,97 m<sup>2</sup> \* 54,49 zł = 3.758,18 zł netto i 4.622,56 zł brutto.

Cena wynajmu za 1 m<sup>2</sup> została określona na 54,49 zł netto.

Zgodnie z § 4 umowy wysokość czynszu ma być waloryzowana raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS.

Najemca w umowie zobowiązał się do zawarcia we własnym imieniu umów na dostawę mediów i dokonywania opłat z tego tytułu. Najemca zobowiązał się także do utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie, w tym do konserwacji i do dokonywania bieżących napraw oraz wymaganych prawem przeglądów na własny koszt.

Wynajmujący zastrzegł sobie prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia jeżeli najemca będzie zalegał z zapłatą czynszu za pełne dwa okresy płatności. O zamiarze rozwiązania umowy Wynajmujący ma uprzedzić Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowo terminu miesięcznego do zapłaty czynszu.

Na zabezpieczenie wierzytelności wynikających lub mogących wyniknąć w przyszłości z umowy najmu Najemca został zobowiązany do wystawienia weksla in blanco na sumę wekslową odpowiadającą dwumiesięcznej wartości czynszu.

Wyciąg z konta.

W trakcie zadania audytowego Audytor poddał analizie także wyciągi z kont najmowanych lokali.

Wyciąg z konta lokalu obejmuje okres od 1 czerwca 2012 r do 30 maja 2017 r.

Zapisy na koncie lokalu sprzed daty podpisania obecnie obowiązującej umowy wskazują, iż lokal po poprzednich okresach najmu został ponownie wynajęty temu samemu najemcy bez przetargu.

W okresie od 1 czerwca 2012 do 28 lutego 2013 r. najemca opłacał czynsz w wysokości 4.580,99 zł brutto.

W okresie od 1 marca 2014 r do 30 maja 2017 r najemca opłacał czynsz w wysokości 4.622,56 zł brutto.

### **Ustalania stanu faktycznego**

W umowie najmu brak jest zapisów zabezpieczających wprost interesy Gminy w przypadku naruszenia postanowień umowy związanych z oddaniem lokalu lub jego części osobie trzeciej do używania bez zgody Wynajmującego, utrzymania lokalu w stanie należytym czy prowadzonych w nim prac remontowych czy modernizacyjnych.

W umowie brak jest także zapisów wskazujących możliwość przedterminowego rozwiązania umowy przez Wynajmującego oraz wskazania przesłanek umożliwiających rozwiązanie umowy przed terminem.

Weksel in blanco z deklaracją wekslową na sumę wekslową odpowiadającą dwumiesięcznemu czynszowi należy uznać także za zabezpieczenie niewystarczające w przypadku wystąpienia szkody w rozmiarze znacznie przekraczającym wysokość czynszu najmu.

### **Umowa 8**

W dniu 13 sierpnia 2015 r pomiędzy Gminą Nowy Tomyśl a ELDOM Jacek Skaliński została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego o powierzchni 68,25 m<sup>2</sup> znajdującego się w budynku wielolokalowym przy ul. Poznańskiej 2.

Umowa została zawarta na okres 3 lat (od dnia 1 września 2015 do 31 sierpnia 2018 r). Lokal, zgodnie z zapisami umowy miał być wykorzystywany na działalność handlowo-usługową. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać lokalu osobie trzeciej do bezpłatnego używania oraz podnająć.

Czynsz za najem lokali ustalono w sposób następujący:

$68,25 \text{ m}^2 * 15,70 \text{ zł} = 1071,53 \text{ zł netto i } 1317,98 \text{ zł brutto}.$

Cena wynajmu za 1 m<sup>2</sup> została określona na 15,70 zł netto.

Zgodnie z § 4 umowy wysokość czynszu ma być waloryzowana raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS.

Najemca w umowie zobowiązał się do zawarcia we własnym imieniu umów na dostawę mediów i dokonywania opłat z tego tytułu. Najemca zobowiązał się także do utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie, w tym do konserwacji i do dokonywania bieżących napraw oraz wymaganych prawem przeglądów na własny koszt.

Wynajmujący zastrzegł sobie prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia jeżeli najemca będzie zalegał z zapłatą czynszu za pełne dwa okresy płatności. O zamiarze rozwiązania umowy Wynajmujący ma uprzedzić Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowo terminu miesięcznego do zapłaty czynszu.

Na zabezpieczenie wierzytelności wynikających lub mogących wyniknąć w przyszłości z umowy najmu Najemca został zobowiązany do wystawienia weksla in blanco na sumę wekslową odpowiadającą dwumiesięcznej wartości czynszu.

Wyciąg z konta.

W trakcie zadania audytowego Audytor poddał analizie także wyciągi z kont najmowanych lokali. Wyciąg z konta lokalu obejmuje okres od 1 czerwca 2012 r do 30 maja 2017 r.

Zapisy na koncie lokalu sprzed daty podpisania obecnie obowiązującej umowy wskazują, iż lokal po poprzednich okresach najmu został ponownie wynajęty temu samemu najemcy bez przetargu. W okresie od 1 czerwca 2012 do 28 lutego 2014 r. najemca opłacał czynsz w wysokości 1.306,22 zł brutto. W okresie od 1 marca 2014 r do 30 maja 2017 r najemca opłacał czynsz w wysokości 1317,98 zł brutto.

#### **Ustalania stanu faktycznego**

W umowie najmu brak jest zapisów zabezpieczających wprost interesy Gminy w przypadku naruszenia postanowień umowy związanych z oddaniem lokalu lub jego części osobie trzeciej do używania bez zgody Wynajmującego, utrzymania lokalu w stanie należytym czy prowadzonych w nim prac remontowych czy modernizacyjnych.

W umowie brak jest także zapisów wskazujących możliwość przedterminowego rozwiązania umowy przez Wynajmującego oraz wskazania przesłanek umożliwiających rozwiązanie umowy przed terminem.

Weksel in blanco z deklaracją wekslową na sumę wekslową odpowiadającą dwumiesięcznemu czynszowi należy uznać także za zabezpieczenie niewystarczające w przypadku wystąpienia szkody w rozmiarze znacznie przekraczającym wysokość czynszu najmu.

#### **Stawki czynszu najmu lokali użytkowych w Nowym Tomyślu.**

Tabela 2 Stawki czynszu najmu lokali użytkowych w Nowym Tomyślu

lp	adres	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	czynsz ( zł netto)	Stawka zł. za metr kw.
1	Piłsudskiego 1	30,97	960,07	31
2	Piłsudskiego 47	21,9	366,83	16,75
2	Piłsudskiego 47	25,4	398,78	15,7
3	Chopina 1	32,01	1120,35	35
4	Chopina 2	30	630	21
5	Chopina 4	33,97	817,66	24,07



Zadanie nr 3/2017 Umowy najmu lokali użytkowych

5	Chopina 4	15,14	237,7	15,7
6	Chopina 5	59,95	1317,7	21,98
7	Chopina 5	48	768	16
8	Chopina 8	72	828,72	11,51
8	Chopina 8	50	575,5	11,51
9	Chopina 9	30,45	318,51	10,46
9	Chopina 9	22,2	487,96	21,98
10	Chopina 18	10,9	125,46	11,51
11	Chopina 20	68,97	3758,18	54,49
12	Chopina 21	38,7	1952,42	50,45
13	Chopina 21	160,11	2179,1	13,61
14	Poznańska 1	189,7	3177,48	16,75
15	Poznańska 2	68,25	1071,53	15,7
16	Poznańska 5	20,8	239,41	11,51
17	Poznańska 6	21	336	16
18	Poznańska 8	25	392,5	15,7
19	Poznańska 8	42,91	815,29	19
20	Poznańska 9	54,62	2980,61	54,57
21	Plac Niepodległości 1	103,84	1661,44	16
22	Plac Niepodległości 2	61	1525	25
23	Plac Niepodległości 5	25,1	401,6	16
24	Plac Niepodległości 7	30,45	892,19	29,3
25	Plac Niepodległości 7	48,92	1126,63	23,03
25	Plac Niepodległości 7	27,66	810,44	29,3
26	Plac Niepodległości 13	146,7	2347,2	16
27	Plac Niepodległości 14	65,3	1639,68	25,11
28	Plac Niepodległości 15	22,4	539,17	24,7
28	Plac Niepodległości 15	23,5	368,95	15,7
29	Plac Niepodległości 15	67,9	753,69	11,1
30	Plac Niepodległości 15	27,3	57,88	2,12
31	Plac Niepodległości 16	16,27	260,32	16
31	Plac Niepodległości 27	30	450	15
32	Plac Niepodległości 29	140,78	2210,25	15,7
33	Plac Niepodległości 29	29,2	1460	50
34	Mickiewicza 2	154,3	4166,1	27
35	Mickiewicza 5	26,1	809,1	31
36	Mickiewicza 8	47,74	1149,1	24,07
37	Mickiewicza 8	24	1488	62
38	Mickiewicza 8	25,92	298,34	11,51
39	Mickiewicza 8	16,12	257,92	16
40	Mickiewicza 10	75,07	1276,19	17
41	Mickiewicza 10	61,3	1090,53	17,79
42	Mickiewicza 10	40,7	616,2	15,14
43	Mickiewicza 10	127,7	257,95	2,02
44	Mickiewicza 12	92,5	1839,83	19,89
45	Mickiewicza 13	80,46	1515,87	18,84

46	Mickiewicza 13	32,47	982,87	30,27
47	Mickiewicza 13	20,94	328,76	15,7
48	3 Stycznia 1	36,4	571,48	15,7
49	3 Stycznia 4	19,96	319,36	16
50	Długa 31	20		
51	Wolsztyńska 6	69,4	630,15	9,08
52	Chopina 8	253,72	3602,82	14,2
53	Chopina 8	14,8	44,4	3
54	Plac Niepodległości 19	56	896	16

Analiza przedstawionych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu dokumentów i zestawień wykazała, iż w jednym przypadku w umowie błędnie wskazano wartość należnego Gminie czynszu. W wynajętym lokalu 22,4 m<sup>2</sup> zostało przeznaczone na powierzchnię handlową a 23,50 m<sup>2</sup> na powierzchnię magazynową. Część handlowa lokalu została wynajęta za 24,70 zł za m<sup>2</sup> co powinno dać czynsz o wartości 553,28 zł netto miesięcznie. W umowie natomiast wskazano, iż czynsz za część handlową wynosi 539,17 zł netto. W związku z powyższym od daty wynajmu lokalu pobierany jest czynsz w wysokości zaniżonej o 14,11 zł miesięcznie (od dnia wynajmu do daty sporządzenia niniejszego dokumentu nie pobrana należność Gminy wyniosła 296,31 zł netto).

W trzech przypadkach wynajęto lokale użytkowe za cenę (za 1 m<sup>2</sup>) niższą niż od stawki wywoławczej czynszu najmu za lokale użytkowe mającą zastosowanie w przetargach organizowanych przez Gminę.

Wyjaśnienia Audytowanego:

*Stawki czynszu najmu Plac Niepodległości 15 Edward Kupiec.*

*Lokal użytkowy przy Pl. Niepodległości 15 w Nowym Tomyślu został wynajęty na wniosek p. Edwarda Kupca, który od wielu lat ubiegał się o lokal użytkowy. Zgodnie z poleceniem Burmistrza Nowego Tomyśla oraz opinią Komisji Komunalnej Prawa i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu została przygotowana umowa. Lokal użytkowy był w bardzo złym stanie technicznym, a położenie lokalu w podwórzu jest nieatrakcyjne dla prowadzenia innego rodzaju działalności (strome wejście po schodach).*

Do wyjaśnień Audytowany dołączył dwa załączniki: Wniosek Pana E. Kupca z 31.12.2008r. oraz Opinię Komisji Komunalnej Prawa i Porządku wypracowaną na posiedzeniu w dniu 20.01.2009r.

Odpowiedź Audytora

*Zgodnie z przedstawionymi dokumentami Komisja Komunalna Prawa i Porządku faktycznie postanowiła o oddaniu lokalu użytkowego przy placu Niepodległości 15 w Nowym Tomyślu, w najem w trybie bezprzetargowym za 2 zł +VAT za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.*

*Biorąc pod uwagę przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawę o samorządzie gminnym oraz istniejące orzecznictwo sądowe (np. Wyrok NSA nr IOSK/1440/08 czy Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr PN-II.4131.143.2013 Wojewody Lubelskiego) w opinii Audytora Komisja Rady Miejskiej nie posiada kompetencji do ustalania czy to minimalnych stawek czynszu*

czy indywidualnych stawek czynszu najmu lokali użytkowych. Jest to wyłączna kompetencja Burmistrza.

Audytory przyjmuje informację, iż przedmiotowy lokal został wynajęty za ceną niższą od obowiązującej stawki wywoławczej co nie zmienia opinii Audytora, iż zostały w tym przypadku naruszone przepisy prawa.

W celu bezspornego podtrzymania lub obalenia opinii Audytora zaleca się pozyskanie opinii służb prawnych Urzędu Miejskiego w Nowym Tomyślu.

Do czasu wydania opinii prawnej przez służby prawne Urzędu zapisy Sprawozdania pozostają bez zmian.

#### Wyjaśnienia Audytowanego

Stawki czynszu najmu ul. Mickiewicza 10 ZIK PL. K. Łopata.

Lokal użytkowy przy ul. Mickiewicza 10 w Nowym Tomyślu został wynajęty na wniosek p. K. Łopaty. Sprawa została rozpatrywana na posiedzeniu Komisji Komunalnej Prawa i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu. Został uwzględniony stan techniczny lokalu, brak chętnych w wyniku przetargów, kwestie bezpieczeństwa oraz chęć zagospodarowania terenu wokół budynku.

Do wyjaśnień Audytowany dołączył dwa załączniki: Wniosek Pana K. Łopaty z 9.11.2013r. oraz Opinię Komisji Komunalnej Prawa i Porządku wypracowaną na posiedzeniu w dniu 21.11.2013r.

#### Odpowiedź Audytora

Zgodnie z przedstawionymi dokumentami Komisja Komunalna Prawa i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu po zreferowaniu sprawy przez Zastępcę Burmistrza pozytywnie zaopiniowała wniosek Najemcy o wynajęcie w drodze bezprzetargowej p. K. Łopata przedmiotowego lokalu za cenę 2 zł +VAT za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Jak w poprzednim przypadku w opinii Audytora, w celu bezspornego wyjaśnienia czy nie doszło do złamania przepisów powszechnie obowiązujących należy zwrócić się do służb prawnych Urzędu w celu wydania opinii potwierdzającej zdanie Audytora, iż w tej sprawie doszło do naruszenia przepisów prawa z uwagi na brak kompetencji Komisji Rady Miejskiej do określania stawek czynszu najmu lub wskazującej, iż działanie Wynajmującego było zgodne z przepisami.

Do czasu wydania opinii prawnej przez służby prawne Urzędu zapisy Sprawozdania pozostają bez zmian.

#### Wyjaśnienia Audytowanego

Stawki czynszu najmu Pl. Chopina 8 Restauracja Sandra Konieczna i Konieczny.

Na wniosek Państwa Danuty Koniecznej i Bartosza Koniecznego stawka czynszu została obniżona. Najemcy użytkowali lokal po stawce wyższej lecz chcieli zrezygnować z najmu. Jest to lokal o bardzo złym stanie technicznym, usytuowanym w podwórzu budynku, gdzie funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa. Wjazd jest utrudniony, ponieważ została zamontowana zamykana brama wjazdowa a podwórze jest małe ze złą nawierzchnią. Pomieszczenie jest przeznaczone do celów magazynowych.

Do wyjaśnień Audytowany załączył wniosek pp Koniecznych.

Odpowiedź Audytora.

*Do złożonych wyjaśnień załączono wniosek Najemców. Na wniosku istnieje odrębna notatka „Stawka najmu 3 zł za 1m<sup>2</sup>” oraz parafraza Burmistrza.*

*Audytory przyjmuje informacje o ustaleniu stawki czynszu najmu przez organ posiadający do tego ustawowe kompetencje jednak wskazuje, iż w Gminie Nowy Tomyśl brak jest jasnych zasad opisujących proces najmu oraz ustalania stawek czynszu za najem lokali użytkowych.*

Tabela 3

	stawka za m2 wskazana w umowie	czynsz umowny	czynsz 10 zł	czynsz 6 zł	Różnica I	Różnica II
Plac Niepodległości 15	2,12	57,88	273	163,8	215,12	105,92
Mickiewicza 10	2,02	257,95	1277	766,2	1019,05	508,25
Chopina 8	3	44,4	148	88,8	103,6	44,4

W pierwszym przypadku (Plac Niepodległości 15) uzyskiwany czynsz jest niższy – w zależności od klasyfikacji prowadzonej działalności – o 215,12 zł netto miesięcznie lub o 105,92 zł netto miesięcznie od czynszu, który mógłby zostać uzyskany przy zastosowaniu wywoławczych stawek czynszu określonych w Uchwale nr XIV/98/99.

Hipotetycznie można byłoby mówić o uszczupleniu dochodów Gminy o ok 1.250 zł – 2.600zł netto rocznie (przy założeniu niezmienności stawek w analizowanym okresie).

W drugim przypadku (ul. Mickiewicza 10) uzyskiwany czynsz jest niższy – w zależności od klasyfikacji prowadzonej działalności – o 1.277 zł netto miesięcznie lub o 766,2 zł netto miesięcznie od czynszu, który mógłby zostać uzyskany przy zastosowaniu wywoławczych stawek czynszu określonych w Uchwale nr XIV/98/99.

Hipotetycznie można byłoby mówić o uszczupleniu dochodów Gminy o ok 9.100 zł – 15.300 zł netto rocznie (przy założeniu niezmienności stawek w analizowanym okresie).

W trzecim przypadku (ul. Chopina 8) uzyskiwany czynsz jest niższy – w zależności od klasyfikacji prowadzonej działalności – o 103,6 zł netto miesięcznie lub o 44,4 zł netto miesięcznie od czynszu który mógłby zostać uzyskany przy zastosowaniu wywoławczych stawek czynszu określonych w Uchwale nr XIV/98/99.

Hipotetycznie można byłoby mówić o uszczupleniu dochodów Gminy o ok 500 zł – 1200zł netto rocznie (przy założeniu niezmienności stawek w analizowanym okresie).

Uwaga Audytora.

*W dniu 28 sierpnia 2017 Audytowany przesłał Audytorowi szereg zastrzeżeń i uwag. Audytor wewnętrzny część uwag uwzględnił usuwając zakwestionowane przez Audytowanego zapisy, na część zastrzeżeń odpowiedział w niniejszym Sprawozdaniu. Większość przesłanych przez Audytowanego uwag stanowiły dodatkowe wyjaśnienia do stanu faktycznego lub ustaleń nie wskazujących na naruszenia przepisów prawa. Materiały przesłane przez Audytowanego zostaną dołączone do dokumentacji audytowej przechowywane w Urzędzie Miejskim w Nowym Tomyszu.*

Uwagi Audytowanego

W dniu 28.08.2017 r. zostały przesłane zastrzeżenia sporządzone przez Radcę Prawnego PU ZGM w Nowym Tomyślu.

W przedmiotowych zastrzeżeniach Radca Prawny wskazał, iż:

„Ad 4.4 Zabezpieczenie interesu Gminy Nowy Tomyśl w przypadku naruszenia postanowień umów najmu na lokale użytkowe:

1. Obecny §8 umowy najmu ustanawia warunki (obostrzenia) dotyczące przeprowadzenia przez najemcę w lokalu prac adaptacyjnych, napraw i remontów oraz wskazuje konsekwencje dla najemcy w przypadku nie przestrzegania przez niego tych warunków.
2. Obecny § 9 umów najmu określa szczegółowo zasady zwrotu na rzecz najemcy wartości poczynionych przez niego ulepszeń (nakładów) w danym lokalu, w tym jednocześnie podaje warunki konieczne do ubiegania się przez najemcę o zwrot wartości tych ulepszeń.
3. Zabezpieczenie roszczeń wynajmującego przewidują również bezwzględnie obowiązujące przepisy art 670 i 671 Kodeksu cywilnego o ustawowym prawie zastawu wynajmującego na rzeczach ruchomych najemcy,
4. Obowiązujące umowy najmu na lokale użytkowe przewidują zabezpieczenie wierzytelności wynajmującego, wynikających lub mogących w przyszłości wyniknąć z tychże umów, w formie weksla „in blanco”. To zabezpieczenie dotyczy wszelkich roszczeń wynajmującego związanych umowa w tym powstałych p rozwiązaniu umowy.
5. Ewentualne zapisy o karach umownych wydają się być tutaj zbędne - nie są to umowy o świadczeniu usług na rzecz wynajmującego, nie są to umowy rezultatu czy starannego działania. Jaki to miałby być katalog kar, jakich miałby dotyczyć czynności (obowiązków) czy braku czynności (obowiązków najemcy).”

Odpowiedź Audytora

Weksel „in blanco” jest oczywiście dobrym zabezpieczeniem wierzytelności wynikających lub mogących wyniknąć z umowy najmu. O ile weksel taki może w sposób bezsporny zabezpieczyć wszystkie wierzytelności należne Najemcy. Ograniczenie kwot możliwych do odzyskania przy pomocy weksla do wysokości równej dwóm miesięcznym czynszom i niskim czynszu najmu, w opinii Audytora nie zabezpiecza w sposób odpowiedni interesów Gminy. Można oczywiście zrezygnować z wprowadzenia dodatkowych mechanizmów zabezpieczających (takich jak kaucja) o ile czy to w umowie czy deklaracji wekslowej towarzyszącej wekslowi zostanie wskazana kwota faktycznie zabezpieczająca mogące powstać należności Gminy.

W opinii Audytora zamieszczenie w umowie dodatkowego katalogu kar może usprawnić egzekucję kar w przypadku podjęcia przez Najemcę czynności czy działań sprzecznych z zapisami umowy. Przepisy prawa i wypracowana doktryna nie zabraniają wprowadzenia do umowy zapisów dodatkowo chroniących interesy Gminy. Zamieszczenie właściwie skonstruowanego katalogu kar w umowie mogłoby by uprościć ewentualne postępowanie sądowe lub nawet całkowicie je wyeliminować co może skutkować zwiększeniem efektywności funkcjonowania tego obszaru działalności Gminy.



Decyzja o ewentualnym wprowadzeniu dodatkowego katalogu kar do umów najmu pozostaje w rękach władz Gminy Nowy Tomyśl w związku z czym zapisy Sprawozdania pozostają niezmienione.

Uwagi Audytowanego:

„Ad 4.5 Zamieszczenie w umowie zawartej na czas oznaczony postanowienia zezwalającego na jej rozwiązanie za wypowiedzeniem z przyczyn określonych w umowie, jest sprzeczne z naturą takiej umowy najmu. Wyjątki od tej zasady muszą być szczególnie uzasadnione. Dlatego też w oparciu o przepis art. 673§3 Kodeksu cywilnego został przyjęty zapis § 10 o rozwiązaniu umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia jeżeli najemca zalegać będzie z zapłatą czynszu przez dwa pełne okresy płatności.

Ponadto możliwość wypowiedzenia takich umów okresowych przez wynajmującego przewiduje Kodeks cywilny w następujących przypadkach, co ma też zastosowanie do przedmiotowych umów z uwagi na to, iż przywołane przepisy to przepisy bezwzględnie obowiązujące: 1) art. 667 § 2 – najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy alb gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na uszkodzenie, 2) art. 685 – zachowanie najemcy, które narusza (choćby w sposób pośredni) normy prawne oraz obyczajowe regulujące stosunek najmu i negatywnie wpływa na godne ochrony interesy osób korzystających z innych lokali w budynku.

Wskazanie w umowach „ważnych powodów” jako podstawy do wypowiedzania przez wynajmującego umów najmu jest niecelowe z uwagi na brak konkretyzacji tych powodów i wydaje się być sprzeczne z literalnym zapisem i celem art. 673 § 3 k.c. mówiącym o „wypadkach określonych w umowie”.

Odpowiedź Audytora:

Wywód przedstawiony przez Audytowanego Audytor wewnętrzny uważa za słuszny. Jednakże zarówno przepisy prawa jak i doktryna dopuszczają w szczególnych przypadkach zawieranie w umowach zapisów wskazujących na skonkretyzowane przyczyny jej rozwiązania. Zawarcie umowy najmu na okres bez wskazania możliwości jej wcześniejszego rozwiązania (z przyczyn innych niż brak zapłaty czynszu) jest w opinii Audytora obarczone dużym ryzykiem. To do Audytowanego należy przewidzenie możliwych zdarzeń, które mogłyby skutkować koniecznością wcześniejszego rozwiązania umowy i wprowadzenie do umowy takich zapisów, które umożliwiłyby rozwiązanie umowy bez zbędnych kosztów, które mogłyby zaistnieć po stronie Gminy. Zapisy takie mogłyby również wyeliminować lub istotnie ograniczyć drogę postępowania sądowego w przypadku materializacji zdarzeń skutkujących koniecznością wcześniejszego rozwiązania umowy.

W związku z powyższym zapisy Sprawozdania pozostają bez zmian.

#### 4. Ocena mechanizmów kontrolnych

W celu zapewnienia prawidłowości procesu najmu lokali użytkowych i prawidłowości zawieranych umów w Gminie Nowy Tomyśl opracowano i wdrożono następujące mechanizmy kontrolne.

- przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- przepisy ustawy Kodeks Cywilny,
- nadzór nad procesem tworzenia umów najmu.

Biorąc pod uwagę wyniki przeprowadzonego zadania audytowego Audytor wewnętrzny stwierdził, iż zaprojektowane dla danego obszaru mechanizmy kontrolne są wystarczające dla zapewnienia prawidłowości jego funkcjonowania jednak występuje konieczność ich modyfikacji (doszczegółowienia) oraz zaprojektowania i wdrożenia dodatkowego mechanizmu kontrolnego pozwalającego na weryfikację prawidłowości prowadzenia przetargów oraz wynajmowania lokali zgodnie z obowiązującymi na terenie Gminy regulacjami wewnętrznymi (Uchwały Rady Gminy, Zarządzenia Burmistrza).

#### 5. Uchybienia

1. Wynajem dwóch lokali jednemu najemcy w jednym postępowaniu przetargowym.
2. Nieprawidłowe wyliczenie i pobieranie czynszu najmu w zaniżonej wysokości.
3. U umowach brak jest zapisów zabezpieczających interes Gminy w przypadku naruszeń postanowień umownych innych niż konieczność zapłaty czynszu.
4. W umowach brak jest regulacji wskazujących możliwość przedterminowego rozwiązania umowy (z przyczyn innych niż brak zapłaty czynszu).
5. Lokale użytkowe (trzy) zostały wynajęte po stawce (za 1m<sup>2</sup>) niższej niż stawka wywoławcza stosowana w przetargach na najem nieruchomości.

Uwaga:

Pobieranie czynszu w wysokości niższej od należnej może zostać uznane za naruszenie dyscypliny finansów publicznych i skutkować konsekwencjami opisanymi w Ustawie o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych.

#### 6. Zalecenia

[Zalecenia dla PU ZGM w Nowym Tomyślu sp. z o.o.]

- 1) Zawieranie w umowach najmu lokali użytkowych zapisów chroniących interesy Gminy w szczególności:
  - zapisów wskazujących przesłanki pozwalające na rozwiązanie terminowych umów najmu przed datą ich zakończenia,
  - zapisów regulujących kary umowne
  - postanowień opisujących takie narzędzia ochrony interesów Wynajmującego jak kaucja czy weksel in blanco.
- 2) Przeprowadzanie przetargów na najem nieruchomości stanowiących własność Gminy zgodnie z przepisami (powszechnie obowiązującymi i przepisami wewnętrznymi).

- 3) Opracowanie i wdrożenie mechanizmów zapobiegających wynajmowi lokali w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami.

[Zalecenia dla Urzędu Miejskiego w Nowym Tomysłu]

- 4) Nowelizacja i uszczegółowienie przepisów regulujących zasady i tryb wynajmu lokali użytkowych znajdujących się na terenie Gminy Nowy Tomyśl.
- 5) Opracowanie i wdrożenie przepisów wewnętrznych określających minimalne stawki najmu lokali użytkowych (stawki najmu powinny być wskazane na poziomie nie niższym niż koszty utrzymania lokalu ponoszone przez Gminę).

#### Pouczenie

Audytowany, w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia otrzymania sprawozdania, ustala sposób i termin realizacji zaleceń oraz wyznacza osoby odpowiedzialne za realizację zaleceń, powiadamiając o tym na piśmie kierownika komórki audytu wewnętrznego i kierownika jednostki. W przypadku odmowy realizacji zaleceń audytowany przedstawia, w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia otrzymania sprawozdania, pisemne stanowisko kierownikowi jednostki i audytorowi wewnętrznemu. W przypadku, odmowy realizacji zaleceń kierownik jednostki podejmuje decyzję dotyczącą realizacji zaleceń, informując o tym audytowanego i kierownika komórki audytu wewnętrznego.

29.08.2017 r

.....  
data sporządzenia wstępnych ustaleń

**AUDYTOR WEWNĘTRZNY**  
**CIA nr 120833, CGAP nr 1619**

***Tomasz Dąbrówny***

.....  
podpis Audytora Wewnętrznego