

PROTOKÓŁ KONTROLI
KOMISJI REWIZYJNEJ RADY MIASTA POZNANIA
z kontroli umów najmu podpisywanych z organizacjami pozarządowymi,
w szczególności przez Wielkopolskie Centrum Wspierania Inwestycji sp. z o.o.

I. Kontrolowany:

Prezydent Miasta Poznania.

II. Miejsce i termin przeprowadzenia czynności kontrolnych.

Komisja Rewizyjna przeprowadziła przedmiotową kontrolę na podstawie uchwały Rady Miasta Poznania Nr VI/77/VIII/2019 z dnia 5 lutego 2019 r. w sprawie zatwierdzenia planu kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Poznania na 2019 rok oraz uchwały Rady Miasta Poznania Nr XXII/386/VIII/2020 z dnia 21 stycznia 2020 r. w sprawie zatwierdzenia planu kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Poznania na 2020 rok.

Komisja Rewizyjna czynności kontrolne rozpoczęła na posiedzeniu w dniu 29 października 2019 r., i kontynuowała je w dniu 14 stycznia 2020 r. Posiedzenia miały miejsce w budynku Urzędu Miasta Poznania, pl. Kolegiacki 17. Szczegółowy plan kontroli został przyjęty przez Komisję na posiedzeniu w dniu 26 listopada 2019 r., które odbyło się w siedzibie Domu Pomocy Społecznej przy ul. Ugory w Poznaniu. W wyniku przeprowadzonych czynności kontrolnych na posiedzeniu w dniu 3 marca 2020 r. Komisja przyjęła protokół kontroli.

III. Przedmiot i zakres kontroli.

Kontrola, zgodnie ze szczegółowym planem kontroli, objęła okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2019 r.

Cel kontroli, tj. kierunek badań kontrolnych i problemów wymagających oceny, obejmował w szczególności takie zagadnienia jak:

- 1) Ocena procesu zawierania umów pod względem pozyskiwania najemców, formy ogłaszania oferty najmu oraz procesu negocjacji;
- 2) Ocena treści zawieranych umów ze szczególnym naciskiem na zapisy dotyczące rozliczenia nakładów.

IV. Stan faktyczny stwierdzony w ramach kontroli oraz opis stanu prawnego, w tym stwierdzonych nieprawidłowości.

Komisja prowadziła kontrolę na posiedzeniach w dniach: 29 października 2019 r. i 14 stycznia 2020 r. W trakcie tych posiedzeń Komisja szczegółowo przyjrzała się umowie zawartej z Dobra Spółdzielnia Socjalna oraz Fundacją Aktywności Lokalnej.

WCWI jest spółką, która działa na zasadach określonych i regulowanych przez rynek. Prezes spółki poinformował Komisję, że zawierane umowy wynikają z przeprowadzanego postępowania lub zainteresowania daną lokalizacją i nie są one nigdzie publikowane, gdyż są to umowy czysto handlowe, chronione w pewnym sensie tajemnicą handlową. Nie są to umowy zawierane w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych (w przypadku dzierżawy majątku, gospodarowania majątkiem). Nie ma też tu zastosowania ustawa o gospodarce nieruchomościami.

Przy wynajmowaniu powierzchni Spółka wspomaga się różnymi instrumentami. Takimi jak ogłoszenie o przetargu (nie jest to zamówienie publiczne) z zaproszeniem do składania ofert, poprzez współpracę z firmami komercjalizującymi, które mają umowę z WCWI, czasem najemcę wyszukują sami pracownicy Spółki.

Członkowie Komisji ciekawi byli, czy Spółka posiada jeden ogólny wzór umowy podpisywanej z podmiotami, a także czy zapisy umowy są negocjowane, czy dopasowywane indywidualnie do danego podmiotu. Ustalono, że pierwsza umowa ma standardowe zapisy, które następnie podlegają negocjacjom. Komisja otrzymała wzór takiej umowy do zapoznania się.

Największe wątpliwości Komisji budził fakt rozliczania poniesionych przez najemców nakładów i rozliczania ich w momencie rozwiązania umowy lub ceści umowy na inny podmiot. Komisja przyjrzała się zapisom umownym, określającym prawa i obowiązki stron w tym zakresie i ustaliła, że są one jasne i czytelne oraz w sposób jednoznaczny określają

postępowanie po rozwiązaniu umowy. Wątpliwości natomiast wzbudzał fakt, dużej różnicy w oszacowaniu wartości nakładów w przypadku umowy z FAL. Dotyczyło to wyceny nakładów dokonanej przez pracownika Spółki oraz przez samego najemcę. Pomimo, iż Spółka wykazała podejmowanie wielu działań w celu polubownego rozwiązania problemu, nie zdecydowała się na dokonanie wyceny przez niezależnego rzeczoznawcę.

Następnie Komisja zapytała, czy Biuro Nadzoru Właścicielskiego (pośrednio lub bezpośrednio) w jakikolwiek sposób, po sprawach medialnych dotyczących kłopotów z najemcami, przyglądało się sprawie. Komisja ustaliła, że Biuro prosiło spółkę o wyjaśnienia zaistniałej sytuacji. Natomiast Biuro poinformowało, że nie posiada sformalizowanej procedury określającej sposób reagowania na informacje medialne dotyczące nadzorowanych spółek.

Działania w zakresie wyjaśniania spraw dotyczących prowadzenia działalności przez spółki z udziałem Miasta Poznania są podejmowane przez Biuro na polecenie Prezydenta Miasta Poznania/Zastępców Prezydenta Miasta, z uwagi na treść otrzymywanej korespondencji lub treść dokumentacji dotyczącej prac Rad Nadzorczych (w odniesieniu do części spółek). W zależności od charakteru sprawy działania podejmuje Biuro bezpośrednio - przeprowadzając postępowanie wyjaśniające - albo Biuro wnioskuje do Rady Nadzorczej danej spółki o przeprowadzenie kontroli. Komisja ustaliła, iż Biuro nie ma dostępu do prasy lokalnej ani w wersji papierowej ani elektronicznej, a w zakresie dostępu do informacji medialnych dotyczących Miasta Poznania otrzymuje serwis elektroniczny sporządzany na zlecenie Miasta, który nie obejmuje spółek z udziałem Miasta Poznania.

V. Wyjaśnienia kontrolowanych na temat stanu faktycznego i prawnego.

Na posiedzeniach w dniach 29 października 2019 r. i 14 stycznia 2020 r. kontrolowani odpowiadali na pytania członków Komisji Rewizyjnej. Na posiedzeniach w sposób szczegółowy wyjaśniono kwestie zapisów umów, formy ogłaszania lokalu na wynajem oraz różnych formuł poszukiwania najemcy. Również omówiono kwestie nakładów i ich rozliczania. Komisja skupiła się przede wszystkim na umowach, które w mediach pojawiały się jako te budzące wątpliwości co do ich przebiegu. Wszystkie pytania komisji oraz wyjaśnienia strony kontrolowanej opisane zostały w protokołach z posiedzeń Komisji wg dat wskazanych powyżej. Bezcelowym jest cytowanie treści raportów w niniejszym protokole.

VI. Wnioski i zalecenia pokontrolne.

Komisja może wydawać wiążące zalecenia podmiotom podległym Prezydentowi, co oznacza, że zalecenia nie mogą być kierowane bezpośrednio do Spółki. Przeprowadzenie niniejszej kontroli miało jednak na celu sprawdzenie doniesień medialnych dotyczących nieprawidłowości przy zawieraniu umów najmu, jak również ustalenie przyczyn takich nieporozumień. Komisja ustaliła, że w przypadku Fundacji Aktywności Lokalnej największy problem stanowił brak zgody w odniesieniu do wyceny nakładów poniesionych przez podmiot.

W związku z przeprowadzoną kontrolą Komisja zaleca:

Wprowadzenie przez Biuro Nadzoru Właścicielskiego obowiązku monitorowania przez Rady Nadzorcze działań Zarządów Spółek z większościowym udziałem Miasta Poznania, dotyczących spraw budzących wątpliwości Rady Nadzorczej lub sugerujących nieprawidłowe działanie Zarządu. Informacje o takich sprawach powinny być przekazywane do wiadomości Biura Nadzoru Właścicielskiego w celu podjęcia adekwatnych działań.

VII. Podpisy członków Komisji oraz kierownika podmiotu kontrolowanego.

Komisja Rewizyjna RMP w składzie:

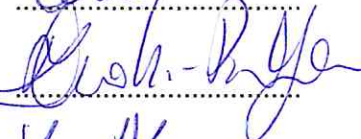
Przewodnicząca Komisji Klaudia Strzelecka



Zastępca Przewodniczącej Komisji Dorota Bonk-Hammermeister



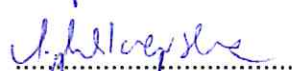
Zastępca Przewodniczącej Komisji Małgorzata Dudzic-Biskupska



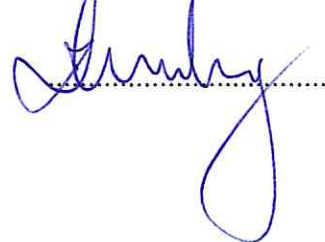
Członek Komisji Łukasz Kapustka



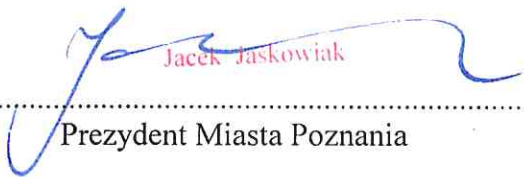
Członek Komisji Anna Wilczewska



Członek Komisji Konrad Zaradny



Kierownik jednostki kontrolowanej:


.....
Prezydent Miasta Poznania

VIII. Klauzula informująca o możliwości złożenia zastrzeżeń.

Zgodnie z § 10 ust. 4 załącznika Nr 5 do uchwały Nr LXXX/1202/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie Statutu Miasta Poznania (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 24 stycznia 2011 r., Nr 11, poz. 303 i 319, z 24 października 2018 r., poz. 8203) kontrolowany przedstawia swoje stanowisko odnośnie ustaleń kontroli, w którym ma możliwość złożenia zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokole kontroli.

Poznań, 3 marca 2020 r.

