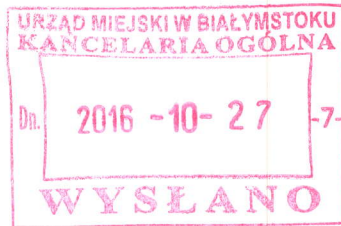


a/a

Białystok, 26 października 2016 r.

Prezydent  
Miasta Białegostoku  
BKU.1711.06.2016



**Pani Anna Daszuta- Zalewska  
Dyrektor Białostockiego Parku  
Naukowo -Technologicznego w  
Białymstoku**

### **Wystąpienia pokontrolne**

Działając na podstawie udzielonych upoważnień<sup>1</sup> do przeprowadzenia kontroli inspektorzy Biura Kontroli Urzędu Miejskiego w Białymstoku Wioletta Bizuta i Urszula Szczerbińska przeprowadzili kontrolę problemową w kierowanej przez Panią jednostce. Kontroli poddano zawierane przez Panią umowy najmu za lata 2014-2015.

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym przez strony w dniu 21 września 2016 roku, stosownie do § 13 procedury przeprowadzania kontroli<sup>2</sup> przekazuję Pani wystąpienie pokontrolne przedstawiając uwagi dotyczące ustaleń kontroli.

W kontrolowanym okresie zawierała Pani na podstawie udzielonego pełnomocnictwa<sup>3</sup> umowy z przedsiębiorcami na wynajem powierzchni w Białostockim Parku Naukowo – Technologicznym. Podpisane umowy przekazywane były do Referatu Obsługi Finansowo – Księgowej Projektów Unijnych w Departamencie Rachunkowości Urzędu Miejskiego w celu

<sup>1</sup> Upoważnienia ORN-I.077.380.2016, ORN-I.077.381.2016 z dnia 10.05.2016r.

<sup>2</sup> Zarządzenie wewnętrzne Nr 113/12 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 05 grudnia 2012 roku w sprawie wprowadzenia regulaminu przeprowadzenia kontroli przez Biuro Kontroli Urzędu Miejskiego w Białymstoku.

<sup>3</sup> Zarządzenie Nr 4186/14 z dnia 14.02.2014r., Zarządzenie Nr 4461/14 z dnia 21.05.2014r., Zarządzenie Nr 4822/14 z dnia 24.09.2014r., Zarządzeniem Nr 252/15 z dnia 09.04.2015r. Zarządzenie Nr 50/16 z dnia 25.01.2016r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa dyrektorowi Pani Annie Daszucie –Zalewskiej do działania w imieniu Miasta Białegostoku

prowadzenia rozrachunków oraz egzekucji należności z nich wynikających, za wyjątkiem umów na wynajem Transferowni – przestrzeni kreatywnej, które ewidencjonowane były przez kontrolowaną jednostkę. W latach 2014-2015 zawierała Pani umowy na wynajem powierzchni biurowych, magazynowych, laboratoryjnych, warsztatowych na okres od 1 do 3 lat kwalifikując je jako umowy długoterminowe. W przypadku laboratoriów i powierzchni z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej wyłaniano operatora/najemcę w drodze konkursu. Natomiast wynajem sal szkoleniowych, konferencyjnych, hall wystawienniczych oraz przestrzeni kreatywnej – Transferowni kwalifikowano jako najem incydentalny, z uwagi na zawarcie umów na dni lub godziny.

W zakresie najmu ww. powierzchni kontrola wykazała, że:

Dokonując metodą próby sprawdzenia wypełniania przez najemców obowiązków wynikających z postanowień zawartych umów w postaci wpłaty kaucji stanowiącej zabezpieczenie prawidłowej realizacji umowy, stwierdzono, że z wybranej grupy 22 podmiotów, 20 najemców wypełniło obowiązek terminowej zapłaty kaucji tj. do dnia wydania przedmiotu najmu i w terminach wskazanych w umowie. Natomiast 2 najemców nie dokonało wpłat w wymaganym terminie wynikającym z zawartych umów. Opóźnienia w dokonaniu wpłat wynosiły od 2 do nawet 159 dni. – str. 42-46 protokołu kontroli.

W wyjaśnieniach z dnia 21.09.2016r. udzielonych do protokołu kontroli w zakresie wypełniania obowiązku terminowej zapłaty kaucji przez najemców, podaje Pani, że dokumentem potwierdzającym przekazanie przedmiotu najmu, zgodnie ze stosowanymi przez jednostkę zapisami umownymi jest obustronnie podpisany protokół przekazania lokalu.

W dalszej treści wskazuje Pani, że w wyniku przeprowadzenia analizy posiadanych egzemplarzy protokołów przekazania lokali dla najemców, którzy nie dokonali wpłat kaucji w terminach wskazanych w umowach, każdorazowo wydanie przedmiotu najmu następowało dopiero po wpłaceniu przez najemcę kaucji zabezpieczającej.

Sprawdzono, że obustronnie podpisane umowy zobowiązywały najemcę do wpłaty kaucji w określonym terminie, zaś strony poprzez złożenie swoich podpisów oświadczyły, że zapoznały się z treścią umowy i jest ona dla nich zrozumiała. W związku z powyższym pomimo, iż § 12 pkt 7 Zarządzenia Nr 4535/14 z dnia 11.06.2014r. Prezydenta Miasta Białegostoku<sup>4</sup> nie wskazywał terminu wpłaty kaucji, a jedynie warunkował przekazanie przedmiotu najmu po wpłaceniu kaucji zabezpieczającej, której wysokość jest ustalana

---

<sup>4</sup> Zarządzenie Nr 4535/14 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 11.06.2014r. w sprawie określenia regulaminu przetargów, warunków najmu, dzierżawy i użyczenia lokali użytkowych i nieruchomości stanowiących zasób Gminy Białystok oraz stawek czynszu

w umowie, to jednak wyartykułowany w treści umowy, niebudzący żadnych wątpliwości termin wpłaty depozytu zabezpieczającego winien być dochowany.

Badając zapisy wprowadzanych zmian do umów w postaci aneksów, dotyczące depozytu zabezpieczającego prawidłową realizację umowy tj. wpłaty kaucji, stwierdzono, że w zawieranych aneksach stosowano zapis „*Kaucja w wysokości ..... zł płatna w terminie do dnia .....*” wymagając tym samym od najemców, zapłaty kaucji, która już w całości albo w części znajdowała się na rachunku wynajmującego. Stosowany zapis dotyczył zarówno powiększenia przedmiotu najmu, zwrotu przedmiotu najmu lub jednocześnie zamiany przedmiotu najmu. Jedynie w jednym przypadku w aneksie do umowy najmu zastosowano prawidłowe sformułowanie - brzmienie zapisu: „*Kaucja w kwocie .... zł zabezpieczona jest na rachunku wynajmującego*”. – strona 51 protokołu kontroli.

Kaucja, co do zasady musi spełniać rolę gwarancyjną, zabezpieczającą. Zastrzegając w umowie najmu i aneksach do umów kaucję przede wszystkim należy precyzyjnie określić jej wysokość, wyraźnie zapisać, jakiego rodzaju roszczenia wynajmującego mogą być z niej zaspokojone. Brak konkretnych regulacji w kodeksie cywilnym<sup>5</sup>, ale także i w przepisach podatkowych, daje dużą dowolność w zakresie kształtowania tego rodzaju stosunków przez strony umowy. W związku z tym strony umowy podpisując umowę powinny mieć wyartykułowane w treści umowy konkretną kwotę wniesienia lub uzupełnienia kaucji.

Dokonując metodą próby sprawdzenia wymagania od najemcy przedkładania oświadczeń w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c.<sup>6</sup>, stwierdzono, że na osiem przyjętych do analizy umów najmu, w dwóch umowach najemca złożyła oświadczenia po wymaganym terminie wynikającym z postanowień zawartej umowy i § 15 Zarządzenia Prezydenta<sup>7</sup>. Podmiot ... spółka z o.o. zawierając umowę Nr BPN-T 2501.I.10.2014 z dnia 26.06.2014r. złożyła oświadczenie w formie aktu notarialnego Nr Rep. A 3136/2014 z dnia 19.11.2014r. Dokumentem potwierdzającym przekazanie przedmiotu najmu był obustronnie podpisany protokół przekazania z dnia 30.06.2014r. Oświadczenie złożono więc po wymaganym terminie wynoszącym kilkadziesiąt dni. W przypadku drugiej umowy z tym samym podmiotem Nr BPN-T 2501.III.5.2014 z dnia 18.09.2014r. złożono oświadczenie Nr Rep. A 3143/2014 z dnia 19.11.2014r., zaś wydanie przedmiotu najmu nastąpiło w dniu 02.10.2014r. Oświadczenie dostarczono po wymaganym terminie.

---

<sup>5</sup> Ustawa z dnia 23.04.1964r. Kodeks cywilny (Dz. U 2016r. poz. 380 ze zm.)

<sup>6</sup> Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2014r. poz. 101 ze zm.)

<sup>7</sup> Zarządzenie Nr 4535/14 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 11.06.2014r. w sprawie określenia regulaminu przetargów, warunków najmu, dzierżawy i użyczenia lokali użytkowych i nieruchomości stanowiących zasób Gminy Białystok oraz stawek czynszu

Zgodnie z § 15 ust. 1 Zarządzenia Prezydenta Miasta Białegostoku<sup>8</sup>, najemca zobowiązany był złożyć oświadczenie w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, nie później niż przed przejściem lokalu, zaś wynajmujący miał prawo odstąpić od zawartej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia oraz naliczyć karę umowną w wysokości określonej w umowie.

W powyższej sprawie wyjaśniła Pani, że: „... BPN-T zaprosił przedsiębiorstwo X do współpracy i to BPN-T zależało na pozyskaniu tak cennego partnera oraz znaczącego i liczącego się gracza na światowym rynku implantów medycznych, zastosowanie wobec najemcy drastycznej procedury odstąpienia od umowy i obciążenia drakońskimi karami wynikającymi z umowy w wysokości 140.650,32 zł od razu na początku współpracy skutkowałoby niemożliwymi do przewidzenia skutkami, które z pewnością nie ograniczyłyby się wyłącznie do kontaktów na linii Wynajmujący- Najemca, ale odbiły by się szerokimi reperkusjami nie tylko na rynku lokalnym. Przekreśliłoby to naszą, jako Parku szansę nie tylko na współpracę z tym, konkretnym podmiotem, ale z pewnością wieloma innymi potencjalnymi lokatorami budynku Centrum Technologicznego. Opóźnienie w przedłożeniu oświadczenia o poddaniu się egzekucji nie spowodowało żadnych zakłóceń w egzekwowaniu wzajemnych świadczeń poprzez strony umowy najmu, a oświadczenie w prawidłowej formie i treści co prawda ze zwłoką, ale dostarczone. – strona 51 protokołu kontroli.

W tym samym zakresie stwierdzono również, że w stosunku do 2 najemców z wybranej próby jednostka nie wymagała przedłożenia stosownego oświadczenia – strona 42-46 protokołu kontroli.

Zgodnie z § 15 ust. 1 Zarządzenia Prezydenta Miasta Białegostoku<sup>9</sup>, w przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych wynosi ponad 3.000,00 zł najemca, winien przedłożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego<sup>10</sup>, egzekucji co do wydania nieruchomości po zakończeniu najmu lub dzierżawy oraz egzekucji należności wynikających z umowy w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych. W zakresie nie wymagania od wskazanych podmiotów oświadczenia o poddaniu się egzekucji w złożonych wyjaśnieniach do protokołu podaje Pani, że powołane wyżej Zarządzenie Prezydenta nie wskazuje jednoznacznie, czy chodzi o wymiar jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych wynoszący ponad 3.000,00 zł wyrażony w wartości netto czy brutto, jak

---

<sup>8</sup> Patrz przypis 7

<sup>9</sup> Patrz przypis 7

<sup>10</sup> Patrz przypis 6

również nie precyzuje, czy należy przyjmować bazową stawkę czynszu, czy też stawkę objętą bonifikatą po uwzględnieniu przyznanej pomocy de minimis. Przyjęła Pani zatem zasadę, że wymiarem jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych będzie ponoszona przez Najemcę opłata netto w wysokości uwzględniającej udzieloną pomoc de minimis. W związku z powyższym w przypadku tych dwóch przedsiębiorstw wymiar jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych wynosił mniej niż 3.000,00 zł, dlatego też nie wymagano złożenia stosownego oświadczenia.

Mając na uwadze ustalenia kontroli w tym zakresie oraz zapisy § 15 ust. 1 Zarządzenia Prezydenta Miasta Białegostoku<sup>11</sup> organ kontrolny przyjął, że do przedłożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji jednostka winna była przyjąć zasadę, według której:

- wartość jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych wynosi ponad 3.000,00 zł brutto z uwagi na ustalenie w tabelach minimalnych miesięcznych stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Gminy Białystok stanowiących załącznik do zarządzenia w wartości zawierającej podatek od towarów i usług VAT, oraz że czynsz najmu i opłat dodatkowych oraz kaucji zabezpieczającej wnoszony jest na rachunek wskazany w umowie również w wartości brutto,
- W ww. Zarządzeniu w załączniku Nr 1 w Tabelach Nr 5 Nr 6 i Nr 7 określających minimalne miesięczne stawki czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości położonych w siedzibie BPN-T określono, że wymienione stawki nie uwzględniają zniżek w ramach pomocy de minimis.

Wskazując na powyższe należy zwrócić uwagę, że w celu uniknięcia w przyszłości niejednakowo rozumianego sensu § 15 ust. 1 Zarządzenia Prezydenta Miasta Białegostoku<sup>12</sup> obecnie § 5 ust. 1 Zarządzenia Nr 817/16 Prezydenta Miasta Białegostoku<sup>13</sup>, należałoby wystąpić do Prezydenta Białegostoku o doprecyzowanie treści zarządzenia w zakresie ww. paragrafu, tak aby w brzmieniu nie budził on żadnych wątpliwości oraz tak, aby jednostka nie dokonywała dowolnej, swobodnej interpretacji pozostającej w sprzeczności z jej interesem ekonomicznym. Bowiem celem wymagania od najemców złożenia powyższego oświadczenia jest zabezpieczenie zobowiązań pieniężnych wynikających z umów najmu. Należy bowiem mieć na względzie, że akt notarialny zawierający oświadczenie dłużnika o poddaniu się egzekucji, po nadaniu mu klauzuli wykonalności, daje wierzycielowi możliwość wszczęcia egzekucji bez uprzedniego prowadzenia postępowania rozpoznawczego.

---

<sup>11</sup> Patrz przypis 7

<sup>12</sup> Patrz przypis 7

<sup>13</sup> Zarządzenie Nr 817/16 Prezydenta Miasta Białegostoku<sup>13</sup> z dnia 19.08.2016r. w sprawie określenia warunków umów najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości stanowiących zasób Miasta Białystok

W temacie egzekwowania zapisów umownych dotyczących naliczania kar w wysokości określonej w umowie, w przypadku nie złożenia przez najemcę oświadczenia o poddaniu się egzekucji w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy nie później jednak niż przed przejęciem lokalu, a także w kontekście postanowień § 15 ust. 1 Zarządzenia Prezydenta Miasta Białegostoku<sup>14</sup> - strona 46-47 oraz str. 51-52 protokołu kontroli, wskazuję, że nie podjęła Pani działań w celu rozwiązania umowy i naliczenia kary umownej w związku z niewypełnieniem przez najemcę przyjętego obowiązku przedłożenia stosownego oświadczenia w wymaganym terminie. Wprawdzie Zarządzenie nie określa zasad ustalania wysokości kary umownej w przypadku nieprzedłożenia oświadczenia, jedynie wskazuje na sankcję jej zapłaty, jednak zgodnie z treścią umowy najmu zaakceptowaną przez strony umowy, najemca zobowiązany był do zapłaty kary umownej w wysokości 140.650,32 zł tj. /utraconych przychodów za przewidywany okres najmu w przypadku nieprzedłożenia oświadczenia/. Tak więc odpowiedzialność najemcy za niewykonanie postanowień umowy była w umowie wyraźnie określona. Biorąc pod uwagę treści Pani wyjaśnień w tej sprawie, z których wynika, że *zastosowanie wobec najemcy tak drastycznej procedury odstąpienia od umowy i obciążenia drakońskimi karami skutkowałoby szerokimi reperkusjami na rynku nie tylko lokalnym ze względu na status tegoż przedsiębiorcy jako producenta specjalistycznych implantów i narzędzi do ortopedii i traumatologii*. Reasumując, mając na uwadze Pani wyjaśnienia w tej sprawie, należałoby w treściach zawieranych umów najmu ustalać wysokości kar umownych za nieprzedłożenie oświadczeń o poddaniu się egzekucji w terminie, na poziomie współmiernym do istotności dla realizacji umowy oraz w świetle innych posiadanych przez Panią zabezpieczeń realizacji umowy.

Odpowiedzialność za gospodarkę finansową jednostki sektora finansów publicznych, w tym za wykonanie obowiązków w zakresie adekwatnej, skutecznej i efektywnej kontroli zarządczej, spoczywa na kierowniku jednostki zgodnie z art. 53 ust. 1 i art. 69 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych.

Mając na uwadze przedstawione nieprawidłowości **zalecam:**

1. Skutecznie monitorować terminy wpłaty kaucji zabezpieczających przez najemców, tak aby wpłaty dokonywane były w terminach wynikających z umów najmu.

---

<sup>14</sup> Patrz przypis 7

2. Precyzyjnie stosować w umowach/aneksach do umów terminologię dotyczącą wniesienia/uzupełnienia kaucji zabezpieczającej w celu wyeliminowania w przyszłości niejednoznacznych zapisów.
3. Ustalanie i egzekwowanie wysokości kar umownych za nieprzedłożenie oświadczeń o poddaniu się egzekucji w terminie, na poziomie współmiernym do istotności dla realizacji umowy.
4. Wystąpienie do Prezydenta Miasta Białegostoku o doprecyzowania treści § 5 ust. 1 Zarządzenia Nr 817/16 Prezydenta Miasta Białegostoku<sup>15</sup> w zakresie stosowania zasady, według której najemcy winni składać oświadczenie o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 K.p.c.<sup>16</sup>, tak aby przyjęte zasady zabezpieczały zawsze interes prawny BPN-T.

Sprawozdanie z wykonania zaleceń pokontrolnych należy przesłać do Urzędu Miejskiego w Białymstoku, ul. Słonimska 1 z podaniem numeru sprawy, w terminie 30 – dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia.

PREZYDENT MIASTA

*dr hab. Tadeusz Truskolaski*

Otrzymują/Do wiadomości:

1. Departament Strategii i Rozwoju

---

<sup>15</sup> Patrz przypis 13

<sup>16</sup> Patrz przypis 6