



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Katowicach**

Katowice, dnia 31 sierpnia 2011 r.

**Pani  
Jolanta Mostowska  
Prezes Zarządu  
Miejskiego Zarządu Budynków  
Mieszkalnych Sp. z o.o.  
w Pyskowicach**

LKA-4101-07-03/2011/P/11/181

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, zwanej dalej ustawą o NIK, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach przeprowadziła kontrolę w Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. w Pyskowicach (zwanym dalej Spółką) w temacie: *Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym przez spółki prawa handlowego w latach 2009-2010.*

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 24 sierpnia 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Pani Prezes niniejsze wystąpienie pokontrolne.

**Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie realizację zadań w zakresie spraw objętych kontrolą.**

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. powstał na podstawie umowy z dnia 2 marca 1994 r., przy czym 100% udziałów Spółki posiada gmina Pyskowice<sup>2</sup>. W latach 2009 - 2010 Spółka prowadziła działalność m.in. w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy i administrowania lokalami Gminy w nieruchomościach, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe oraz zarządzała nieruchomościami wspólnymi tych wspólnot mieszkaniowych.

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

<sup>2</sup> Zwana dalej „Gminą”

I. NIK krytycznie ocenia działania Spółki w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy.

1. Zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym powierzono Spółce na podstawie Zarządzeń Burmistrza Miasta Pyskowice<sup>3</sup>, natomiast nie zawarto umowy o zarządzanie nieruchomościami, stosownie do art. 185 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>4</sup>. NIK nie podziela stanowiska Burmistrza Miasta Pyskowice, że „ (...) *umowa cywilno-prawna wskazana w art. 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest potrzebna, gdy gminne zadania realizuje podmiot od gminy niezależny oraz że ze spółką MZBM sp. z o.o., jako zarządcą nie mogła być zawarta umowa na realizację usługi w trybie art. 185 ustawy z dnia 21.08.1997 r., gdyż powierzenie realizacji zadania wynikało z wyżej wymienionych aktów gminy, a nie było ono zlecone na tzw. zasadach ogólnych (art. 3 ustawy o gospodarce komunalnej).* W ocenie NIK, fakt powierzenia w 2007 r. spółce MZBM czynności zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym nie zwolnił stron z podpisania umowy o zarządzanie, o której mowa w art. 185 ust. 2 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami i uregulowania wzajemnych praw i obowiązków zgodnie z tą ustawą, gdyż nie przewiduje ona innej formy powierzenia zarządzania nieruchomościami przedsiębiorcy wykonującemu działalność zawodową w tym zakresie. Określenie wysokości należnej rekompensaty w corocznych zarządzeniach Burmistrza Miasta, a od 1.01.2011 r. także w Porozumieniu z dnia 3.01.2011 r. (...) oraz - jak wyjaśniano w toku kontroli - w związku z tym, że *spółka nie otrzymuje wynagrodzenia w rozumieniu wskazanego przepisu lecz otrzymuje rekompensatę ustaloną przez gminę, której wysokość stanowi kwotę niezbędną do pokrycia kosztów poniesionych w trakcie wywiązywania się z zobowiązań wynikających z aktu powierzenia, oraz że kwota rekompensaty wyliczana jest na podstawie wskaźników nie zmienia faktu, że ze środków tych Spółka pokrywała koszty poniesione w związku z wywiązywaniem się z zobowiązań wynikających z aktu powierzenia i w istocie rekompensata miała charakter wynagrodzenia za wykonywane czynności.* Wskazuje na to również naliczony zysk, uwzględniony w kalkulacji miesięcznej stawki rekompensaty, który w 2009 r. wynosił 0,01 zł, a 0,02 zł w 2010 r. za 1 m<sup>2</sup> zarządzanej powierzchni.

---

<sup>3</sup> Zarządzenia Nr RZ0151-GKiM/225/07 z 31.12.2007 r. i Nr RZ0151-GKiH/214/08 z dnia 31.12.2009 r. w sprawie powierzenia czynności zarządzania nieruchomościami stanowiącymi wyłączną własność Gminy Pyskowice, lokalami Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych oraz nieruchomościami pozostającymi w jej zarządzie, zwane dalej Zarządzeniami Burmistrza

<sup>4</sup> Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

Burmistrz Zarządzeniem powierzył Spółce m.in. zadania w zakresie zawierania umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, przekazanych w zarządzanie, co stanowiło naruszenie art. 25 ust. 3 ww. ustawy, a Spółka zawierając te umowy działała w imieniu i na rzecz Gminy do końca 2009 r. Dopiero od 1 stycznia 2010 r. nastąpiła zmiana Zarządzenia Burmistrza i od tego czasu Spółka jedynie przygotowuje dla Burmistrza stosowną dokumentację. NIK zwraca uwagę, że zadania w zakresie zawierania umów uwzględniał, obowiązujący do czasu kontroli, regulamin Spółki, choć czynności tych już nie wykonywano. Prezes Spółki wyjaśniła, że przygotowuje aktualizację regulaminu.

2. Liczba zarządzanych przez Spółkę nieruchomości Gminy zmalała na koniec 2010 r., w stosunku do 31 grudnia 2009 r., z 43 do 41 budynków, a liczba lokali Gminnych w nieruchomościach wspólnych zmalała odpowiednio z 1515 do 1436. Spółka, z tytułu zarządzania zasobem gminnym, prowadziła rozliczenia na podstawie aktualnej i kompletnej ewidencji. Spółka przekazała na konto Urzędu Miasta w Pyskowicach pobrane czynsze za najem lokali komunalnych w 2009 r. w kwocie 6 501 784,54 zł, natomiast w 2010 r. w kwocie 6 552 721,01 zł.

Stwierdzono uchybienia w terminowości przekazywania czynszów. Spółka przekazywała czynsze rano w każdy poniedziałek i każdy ostatni dzień miesiąca. Według Prezes Spółki, przekazywanie środków finansowych w poniedziałek rano (rozliczenie pełnego poprzedniego tygodnia) pozwalało na lepszą kontrolę stanu środków na rachunku bankowym. Było to jednak niezgodnie z postanowieniami Zarządzeń Burmistrza, wg których środki należało przekazywać na koniec dnia w każdy poniedziałek i na koniec dnia w każdy ostatni dzień miesiąca. Ponadto stwierdzono dwa przypadki jednodniowego opóźnienia w przekazaniu środków do Urzędu. Kwotę 83 411,42 zł przekazano w dniu 28.07.2009 r. zamiast w dniu 27.07.2009 r., a kwotę 242 644,99 zł przekazano w dniu 16.02.2010 r. zamiast 15.02.2010 r. Prezes Zarządu wyjaśniła, że: „w jednym przypadku mogło to być związane z nieobecnością osoby upoważnionej do podpisu przelewu a w drugim przypadku było to związane z awarią systemu bankowego”.

Natomiast kwoty *rekompensaty* płacone przez Urząd Gminy na konto Spółki przekazywano z opóźnieniem wynoszącym od jednego do siedmiu dni, lecz Spółka nie występowała do Gminy o zapłatę odsetek za nieterminowe przekazywanie środków<sup>5</sup>. Prezes wyjaśniła, że nie dochodziła odsetek ponieważ w Zarządzeniach Burmistrza nie

---

<sup>5</sup> wyliczone przez Gł. Księgowego Spółki wyniosły: 877,46 zł za rok 2009 i 1.718,77 zł za rok 2010

zawarto postanowień o ewentualnych należnych odsetkach za nieterminowe przekazywanie należnej *rekompensaty*.

3. Spółka nie dysponowała pełną dokumentacją określającą stan techniczny zarządzanego zasobu. Stwierdzono przypadek nieprowadzenia w ogóle książki obiektu budowlanego, co było niezgodne z art. 64 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*<sup>6</sup>. Prowadzone książki obiektu budowlanego dla pozostałych 10 badanych budynków zawierały wprawdzie informacje o zakresie robót koniecznych do wykonania, wynikające z przeprowadzonych przeglądów i kontroli, jednak w trakcie kontroli stwierdzono zaniechania Zarządcy nieruchomości, dotyczące przeprowadzania okresowych kontroli, określonych w art. 62 ust. 1 pkt 2 prawa budowlanego. W przypadku 6 budynków nie przeprowadzono, co najmniej raz na pięć lat, kontroli stanu technicznego, a w przypadku 3 budynków nie przeprowadzono (co najmniej raz na 5 lat) kontroli instalacji elektrycznej, za co odpowiedzialność ponosił - jak wyjaśniła Prezes - Inspektor budowlany zatrudniony w Spółce.

Remonty nieruchomości i lokali realizowano zgodnie z planami finansowo-rzeczowymi., ustalonymi w porozumieniach z właścicielem zasobów<sup>7</sup>. Środki, którymi dysponowała Spółka nie wystarczały jednak na utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, stosownie do art. 185 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W roku 2009 na remonty budynków gminnych wydatkowano 1 032 510,75 zł, co stanowiło zaledwie 20% oszacowanych przez Spółkę potrzeb (5 109 000 zł), a w roku 2010 wydatkowano 695 863,41 zł, tj. zaledwie 11,8% oszacowanych potrzeb (5 931 000 zł).

4. W wyniku badania prawidłowości wydatkowania środków na remonty budynków gminnych stwierdzono, że:
  - 4.1. Remonty dachów budynków, stanowiących własność Gminy<sup>8</sup>, przeprowadzono w 2010 r. prawidłowo, zgodnie z procedurami określonymi w ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych*<sup>9</sup>.
  - 4.2. NIK ocenia negatywnie sposób wyłonienia wykonawcy na przeprowadzenie w 2009 r. remontów elewacji budynków gminnych o wartości ogółem 291 969,37 zł netto (312.407,23 zł brutto). Przed udzieleniem zamówień na remont elewacji tych budynków

---

<sup>6</sup> Dz. U. z 2010 r. Nr 242, poz. 1623

<sup>7</sup> Gminą Pyskowice

<sup>8</sup> Budynki przy ul. Sikorskiego 83 i Kościelna 2A

<sup>9</sup> Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm., zwanej dalej PZP

Spółka nie określiła wartości kosztów planowanych remontów (nie sporządziła kosztorysów inwestorskich lub nie oszacowała wartości robót). Podkreślić należy, że określone w poszczególnych umowach wynagrodzenia były tożsame z wartościami wynikającymi z kosztorysów ofertowych, których nie weryfikowano. Roboty zlecono jednemu wykonawcy, a oferty cenowe przedsiębiorca przedłożył Spółce w 3 (na 7) przypadkach w dniach poprzedzających datę oferty (w 3 przypadkach nie odnotowano daty wpływu oferty do Spółki). Ponadto w 3 przypadkach kosztorysy inwestorskie dołączone do ofert datowane były na m-c luty 2008 r., a w 3 przypadkach data kosztorysu była późniejsza niż data złożenia do Spółki oferty cenowej<sup>10</sup>. Wszystkie umowy na remonty elewacji podpisała Prezes Zarządu. I tak:

- w dniu 14.07.2009 r. zawarto umowę nr 44/09 na wykonanie robót ogólnobudowlanych, remont elewacji budynku położonego przy Rynek 1, na kwotę 63 105,82 zł netto oraz w dniu 15.09.2009 r. umowę nr 78/2009 na remont elewacji budynku położonego przy Rynek 23 (od podwórza), na kwotę 56 535,45 zł netto, bez stosowania procedur określonych w ww. ustawie PZP, co stanowiło naruszenie przepisu art. 7 ust. 3, w zw. z art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy PZP,
- w dniu 14.07.2009 r. zawarto umowy: 45/09 na wykonanie robót murarsko-tynkarskich na elewacji budynku przy Rynek 23 na kwotę 46 051,08 zł netto (wartość zamówienia zmniejszono do kwoty 41 027,02 zł netto, na skutek podpisania protokołu konieczności) i 45/a/09 na wykonanie robót malarsko-wykończeniowych na elewacji budynku położonego przy Rynek 23 na kwotę 45.673,31 zł netto (aneksowaną 10.08.2009 r. do kwoty 50 453,68 zł<sup>11</sup>), wbrew zakazowi dzielenia zamówienia publicznego, określonego w art. 32 ust. 2 ww. ustawy PZP, czego - jak wynika

---

<sup>10</sup> Zestawiono: miejsce przeprowadzenia remontu, data złożenia oferty, data oferty, data z kosztorysu załączonego do oferty:

- Rynek 1 – 9.07.2009 r., 10.07.2009, 12.02.2008 r.  
- Rynek 2 – 9.07.2009 r., 10.07.2009, 14.02.2008 r.  
- Rynek 23 – 9.07.2009 r., 10.07.2009, 22.07.2009 r.  
- Rynek 23 – 10.07.2009 r., 10.07.2009, 22.07.2009 r.  
- Rynek 4 – brak, 17.08.2009, 21.08.2009 r.  
- Rynek 5 – brak, 17.08.2009, 19.02.2008 r.  
- Rynek 23 – brak, 9.10.2009, 9.10.2009 r.

<sup>11</sup> Ogłoszenie datowane na dzień 22.06.2009 r. dotyczyło wyboru wykonawców na remont elewacji budynków położonych m.in. przy Rynek 1-2, Rynek 23. W dniu 14.07.2009 r. Prezes Zarządu podpisała umowy na wykonanie robót ogólnobudowlanych budynków położonych przy Rynek 1 i Rynek 2, przedmiotem których było: 1) Remont elewacji poprzez naprawę starego tynku ścian, 2) Impregnacja podłoża i gruntowanie, 3) 2-krotne malowanie elewacji budynku oraz odrębne umowy na wykonanie robót murarsko-tynkarskich i roboty wykończeniowe na elewacji budynku położonego przy Rynek 23.

z wyjaśnień Prezes Zarządu Spółki - dokonano m.in. celem pominięcia konieczności przeprowadzenia procedur określonych ww. ustawą.

Z wyjaśnień Prezes Zarządu wynika, że udzielenia zamówień na remonty budynków (wskazanych wyżej) bez zastosowania procedur określonych PZP dokonano „z presji czasu”, w związku z obchodami 750-lecia Miasta Pyskowic. W ocenie NIK, fakt pozyskania środków na remont z opóźnieniem nie może stanowić usprawiedliwienia dla opisanego sposobu zlecania zadań, tym bardziej że wszystkie zadania zlecono jednemu wykonawcy.

Jednocześnie w dniu 14.07.2009 r. podpisano odrębną umowę 43/09 na remont budynku przy Rynek 2 na kwotę 22 577,26 zł netto (aneksowaną w dniu 10.08.2009 do kwoty 29 747,82 zł netto), w sytuacji gdy przedłożone w trakcie kontroli jedyne ogłoszenie o wyborze wykonawcy na remont elewacji dotyczyło remontu elewacji budynku położonego przy Rynek 1/2. Ponadto w dniu 31.08.2009 r. podpisano jeszcze dwie umowy: 62/2009 i 63/09 na remont budynków położonych przy Rynek 4 na kwotę 20 083,95 zł netto i Rynek 5 na kwotę 31 015,63 zł netto.

Podkreślić należy, że tryb prowadzenia remontów i zawierania umów przez Prezes Spółki był niezgodny z trybem określonym w Zarządzeniach Burmistrza<sup>12</sup>, który stanowi m.in. że: *realizacja remontów kapitalnych i modernizacji, wyburzeń, a także prowadzenie inwestycji następuje po zatwierdzeniu harmonogramu, na odrębnie określonych zasadach. Realizacja tych remontów obejmuje: przygotowanie dokumentacji technicznej, organizowanie i przeprowadzanie przetargów zgodnie z obowiązującymi przepisami, zawieranie umów na realizację robót remontowych, modernizacyjnych i innych budowlanych w imieniu Gminy.*

Zgodnie z Programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pyskowice na lata 2008 – 2013<sup>13</sup>, protokołami przeglądów stanu technicznego przeprowadzonych w latach 2008 – 2010 oraz zapotrzebowaniami w planach potrzeb remontowych na 2009 r. i 2010 r. (przesyłanych do Gminy), Spółka wskazywała na konieczność przeprowadzenia remontów kapitalnych dachów budynków przy: Rynek 1/2, Rynek 4, Rynek 5, Rynek 23. NIK zwraca uwagę, że tych robót nie przeprowadzono, natomiast dokonano remontów elewacji w tych samych budynkach.

---

<sup>12</sup> w sprawie powierzenia Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych Sp. zo.o. czynności zarządzania nieruchomościami...(przypis 3)

<sup>13</sup> Stanowiącym załącznik do Uchwały Nr XXV/198/08 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia 27.08.2008 r.

Ponadto należy zwrócić uwagę, że korekty planu remontów, uwzględniające przeprowadzenie remontów elewacji ww. budynków, Spółka przesłała do Urzędu Miasta w załączeniu do pisma z dnia 30.11.2009 r., tj. po wykonaniu prac remontowych. Korektę zatwierdził, z upoważnienia Burmistrza, Sekretarz Miasta Pyskowice w dniu 8.12.2009 r.

Na sfinansowanie przeprowadzonych remontów elewacji ww. budynków Urząd Miasta przekazał<sup>14</sup> na konto Spółki środki finansowe w kwocie łącznej 321 779,45 zł, w tym 9 372,22 zł stanowiło 3% za *przygotowanie, prowadzenie i rozliczanie prac remontowych*<sup>15</sup>). Powyższa kwota stanowiła 30,82 % środków przekazanych przez Gminę na przeprowadzenie remontów budynków gminnych w 2009 r.

5. NIK ocenia negatywnie brak aktualizacji „zasad rachunkowości” przyjętych 1.01.2002 r. do stosowania w Spółce. Wbrew przepisom art. 10 ust. 1 *ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości*<sup>16</sup>, Prezes nie ustaliła w formie pisemnej zasad prowadzenia ksiąg pomocniczych i ich powiązania z kontami księgi głównej oraz opisu systemu informatycznego. Jak wyjaśniła Prezes Zarządu: *Wynikało to z niedopatrzenia. Dokumentacja dotycząca zasad rachunkowości, w pełni odpowiadające wymogom określonym m.in. w art. 10 ustawy o rachunkowości jest w trakcie opracowywania.*
6. W Spółce działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami wykonywali licencjonowani zarządcy nieruchomości. NIK zwraca jednak uwagę, że w okresie od 1 grudnia 2010 r. do 31 stycznia 2011 r. czynności zarządzania nieruchomościami nie powierzono licencjonowanemu zarządcy, pomimo że osoba taka była zatrudniona w Spółce. Jak wyjaśniła Prezes Zarządu - wynikało to z niedopatrzenia. W okresie objętym kontrolą zawarto umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności za szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością, w tym w związku z wykonywaniem czynności zarządzania. Nadmienić należy, że umowę obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości, obowiązującą w okresie od 1 marca 2010 r. do 28 lutego 2011 r. (Polisa Nr 908200026807 z 2.03.2010 r.), zawarto na sumę gwarancyjną niższą<sup>17</sup>, niż wymagana Zarządzeniem Ministra Finansów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia

---

<sup>14</sup> w dniu : 17.08.2009r.- 45.215,88 zł, 2.09.2009r.- 102.234 zł, 10.09.2009r. - 55.606 zł, 29.10.2009r. - 56.316,85 zł, 14.12.2009 r. - 62.307,72 zł.

<sup>15</sup> Zgodnie z Porozumieniem z dnia 28.04.2008 r.

<sup>16</sup> Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.

<sup>17</sup> o 20 zł. W trakcie kontroli (10.05.2011 r.) wystawiono aneks do polisy, zgodnie z którym sumę gwarancyjną podwyższono do prawidłowej kwoty.

odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości<sup>18</sup>, co było wynikiem przeoczenia pracownika odpowiedzialnego za ubezpieczenie.

Zarząd Spółki powołała Rada Nadzorcza, na podstawie w art. 10a ust. 6 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej<sup>19</sup>, a członków tej Rady Nadzorczej powołano spośród osób, które złożyły egzamin przewidziany w ustawie z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji<sup>20</sup>.

7. Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie prowadzonych przez Spółkę czynności windykacyjnych<sup>21</sup>. Wobec 20 największych dłużników naliczono odsetki za zwłokę w przypadku nieterminowej zapłaty należności, dłużnikom wysyłano wezwania do zapłaty, kierowano sprawy do Urzędu Miasta w Pyskowicach celem skierowania ich na drogę postępowania sądowego, a następnie do egzekucji komorniczej.

- II.** Spółka zarządzała również częściami wspólnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Warunki dopuszczające możliwość tworzenia spółek działających poza sferą użyteczności publicznej lub przystępowania do takich spółek określają art. 10 *ustawy o gospodarce komunalnej*, w związku z art. 9 ust. 2 *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym*<sup>22</sup>. Zgodnie z nimi spółki z udziałem gmin nie mogą (poza szczególnymi przypadkami) być tworzone poza sferą użyteczności publicznej<sup>23</sup>.

Zdaniem NIK, zarządzanie lokalami będącymi własnością gminy, a znajdującymi się w budynkach wspólnot, jest zadaniem własnym gminy, natomiast zarządzanie częścią wspólną wspólnot mieszkaniowych wykracza poza zadania o charakterze użyteczności publicznej i nie może być realizowane przez spółkę z udziałem gminy.

Według stanu na dzień 31.12.2009 r., Spółka zarządzała 127 wspólnotami mieszkaniowymi, z tego Gmina Pyskowice posiadała swoje lokale w nieruchomościach 125 wspólnot. Według stanu na dzień 31.12.2010 r. Spółka zarządzała odpowiednio 123 wspólnotami mieszkaniowymi, a w nieruchomościach 121 wspólnot Gmina posiadała swoje lokale. Przychody Spółki z tego tytułu wyniosły 2 160 209,58 zł w 2009 r. i 2 306 449,12 zł w 2010 r.

---

<sup>18</sup> Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2112

<sup>19</sup> Dz. U. z 2011 r. Nr 42, poz. 236

<sup>20</sup> Dz. U. z 2002 r. Nr 171, poz. 1397 ze zm.

<sup>21</sup> Dotyczące należności czynszowych

<sup>22</sup> Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.

<sup>23</sup> Zadania własne gminy określone zostały w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym. Działalność prowadzona przez podmioty komunalne w zakresie zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych nie mieści się w katalogu zadań własnych gminy, określonym tym przepisem, gdyż ma charakter komercyjny i jako taka wykracza poza zakres zadań o charakterze użyteczności publicznej

Pomijając ww. stwierdzenia, dotyczące prowadzenia przez Spółkę działalności wykraczającej poza sferę użyteczności publicznej, NIK ocenia, że Spółka prawidłowo wywiązywała się z obowiązków zarządcy wspólnot, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

Zbadano 12 umów o zarządzanie zawartych przez Spółkę ze wspólnotami mieszkaniowymi. W wyniku badania umów o zarządzanie nieruchomościami stwierdzono, że umowy spełniały wymogi określone w art. 185 ust. 2 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem wskazania w nich zarządcy nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonywanie i numeru jego licencji zawodowej oraz braku oświadczenia o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami. Umowy o zarządzanie wspólnotami, zawarte w formie aktu notarialnego (7 na 12 sprawdzonych), nie zawierały sposobu ustalenia lub wysokości wynagrodzenia za zarządzanie nieruchomością. Na podstawie badania rozliczeń prowadzonych przez Spółkę z 12 wspólnotami mieszkaniowymi (w nieruchomościach, w których Gmina posiadała lokale) ustalono, że wielkość administrowanego zasobu określano na podstawie aktualnej i kompletnej ewidencji. Spółka prawidłowo ustalała powierzchnię będącą podstawą obciążania Gminy, jako członka wspólnoty, za udział w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

Spółka składała właścicielom lokali roczne sprawozdania ze swej działalności oraz zwoływała zebrania właścicieli co najmniej raz w roku, na których wspólnota podejmowała uchwały, wymagane zgodnie z postanowieniami art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>24</sup>. Spółka prowadziła i aktualizowała spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej, prowadziła ewidencję pozaksiegową kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Spółka, działając w imieniu poszczególnych wspólnot mieszkaniowych, zawarła umowy na dostawę wody, energii cieplnej i elektrycznej do zarządzanych nieruchomości.

Zarządca nie w pełni wypełniał obowiązki w zakresie przeprowadzania okresowych kontroli, określone w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 *ustawy prawo budowlane*<sup>25</sup>. Spośród 12 zbadanych dokumentacji budynków, w przypadku 6 stwierdzono niewypełnienie

---

<sup>24</sup> Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.

<sup>25</sup> j.t. Dz. U. z 2010 r. Nr 242, poz. 1623

obowiązku przeprowadzenia, co najmniej raz na pięć lat, kontroli stanu technicznego, a w jednym przypadku nie przeprowadzono rocznej kontroli stanu technicznego.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1. Podjęcie działań w celu dostosowania działalności Spółki do ograniczeń w prowadzeniu działalności gospodarczej, wynikających z ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o gospodarce komunalnej.*
- 2. Zapewnienie terminowego dokonywania okresowych kontroli budynków, określonych w art. 62 ustawy prawo budowlane.*
- 3. Zapewnienie udzielania zamówień publicznych zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Panią Prezes, w terminie 20 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Pani prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.