



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Łodzi**

Łódź, dnia

sierpnia 2011 r.

**Pan  
Sylwester TOPOLSKI  
Prezes Zarządu  
Przedsiębiorstwa Gospodarki  
Mieszkaniowej Sp. z o.o.  
w Bełchatowie**

**LLO-4101-06-01/2011  
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 Łodzi przeprowadziła w Przedsiębiorstwie Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Bełchatowie (zwanym w dalszym ciągu Spółką lub PGM), kontrolę zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym w latach 2009-2010.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 11 lipca 2011 r. – Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia, pomimo stwierdzonych uchybień, realizację przez Spółkę zadań w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Miasta Bełchatów.

Podstawą pozytywnej oceny było wywiązywanie się z obowiązków zarządcy nieruchomości w zakresie zapewnienia właściwego stanu technicznego zarządzanego zasobu, pomimo stwierdzonych uchybień dotyczących reprezentowania Gminy przed sądami powszechnymi m.in. w sprawach o eksmisję z lokali mieszkalnych i o zapłatę czynszu,

---

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

wbrew zakazowi określone w art. 25 ust. 3 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 7-9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>2</sup>,

1. Spółka została założona 11 lutego 1991 r., a przedmiotem jej działalności jest „zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie”. Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym zostało Spółce (*Dzierżawcy*) powierzone przez Gminę Miasto Bełchatów (*Wydzierżawiającego*) w drodze umowy dzierżawy, zawartej w dniu 28 grudnia 2007 r. pomiędzy Prezydentem Miasta Bełchatowa a Prezesem Spółki, na podstawie uchwały nr XVI/128/07 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 listopada 2007 r. Spółka zarządzała zasobem nieruchomości, w skład którego wchodziły gminne budynki mieszkalne oraz lokale mieszkalne znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych. W 2009 r. w skład gminnego zasobu mieszkaniowego wchodziło m.in. 80 budynków o 2 158 lokalach mieszkalnych, a w 2010 r. - 75 budynków z 2 076 lokalami.

W pkt. 1 § 2 i § 3 pkt 1-7 wymienionej umowy określone zostały uprawnienia i obowiązki Spółki wobec Miasta Bełchatowa, obejmujące w szczególności:

- comiesięczne regulowanie na rzecz Gminy czynszu dzierżawnego, przy miesięcznej stawce netto w wysokości 0,01 zł/ m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w terminie płatności do dnia 15 następnego miesiąca,
- pobieranie pożytków z przedmiotu dzierżawy w postaci: czynszu za najem lokali mieszkalnych, opłat za najem dodatkowych komórek oraz za umieszczenie reklam, a także prowizji w wysokości 30% brutto od windykowanych wierzytelności na rzecz *Wydzierżawiającego*,
- wprowadzanie zmian wysokości czynszu, określonych w drodze Zarządzenia Prezydenta Miasta, zgodnie z obowiązującymi przepisami na podstawie pisemnych dyspozycji *Wydzierżawiającego*,
- używanie przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem oraz ponoszenie (w ramach pobieranych pożytków): kosztów czynności prawnych, obsługi administracyjnej budynku i mieszkańców, obsługi finansowo – księgowej, wszelkich niezbędnych przeglądów i napraw, remontów i konserwacji oraz innych czynności związanych z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym,
- wykonywanie, przy uwzględnieniu posiadanych środków finansowych: wymiany stolarki okiennej, drzwiowej i wykładzin podłogowych, wylewek balkonowych oraz innych prac remontowych niezbędnych do wykonania w lokalach dzierżawionych (również w lokalach do ponownego najmu), windykację na rzecz *Wydzierżawiającego*, powstałych

---

<sup>2</sup> Dz. U z 2010 r. Nr 102, poz.651 ze zm.

przed dniem zawarcia niniejszej umowy oraz nieruchomości przejętych w dzierżawę w trakcie jej obowiązywania,

- przekazywanie windykowanych należności na rachunek *Wydzierżawiającego* w terminie do 7-go następnego miesiąca wraz z informacją o wysokości wpłat najemców i naliczonymi odsetkami ustawowymi od zaległości,
- ubezpieczanie przedmiotu dzierżawy, a także zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone przy zarządzaniu przedmiotem dzierżawy,
- prawidłowe gospodarowanie przedmiotem dzierżawy, czuwanie nad prawidłowością realizacji umów zawartych z osobami trzecimi oraz ochrona przedmiotu dzierżawy i interesów *Wydzierżawiającego*,
- ponoszenie pełnej odpowiedzialności za szkody powstałe z winy *Dzierżawcy* w przedmiocie dzierżawy.

Spółka była przygotowana pod względem organizacyjnym do wypełniania obowiązków dotyczących zarządzania komunalnym zasobem nieruchomości, co m.in. wyrażało się tym, że:

- działalność ta była wykonywana przez 5 zatrudnionych w Spółce licencjonowanych zarządców nieruchomości, zgodnie z art. 184 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- zarządcy posiadali w badanym okresie obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej, do czego byli zobowiązani na podstawie art. 186 ust. 3 ww. ustawy,
- system finansowo-księgowy oraz oprogramowanie komputerowe służące do zarządzania nieruchomościami zapewniały sprawne wykonywanie powierzonych Spółce zadań.

Członkowie Rady Nadzorczej Spółki powołani zostali spośród osób, które złożyły egzamin dla kandydatów na członków rad nadzorczych przed komisją egzaminacyjną wyznaczoną przez ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa.

**2.** W badanym okresie Spółka wywiązywała się z obowiązków zarządcy nieruchomości w zakresie zapewnienia właściwego stanu technicznego zarządzanego zasobu.

Na podstawie analizy dokumentacji technicznej dziesięciu zarządzanych przez Spółkę budynków (13%) ustalono m.in., że we wszystkich z nich w 2009 i 2010 r. przeprowadzane zostały coroczne przeglądy budowlane, natomiast ostatni pięcioletni przegląd trzech spośród nich wykonany został w 2005 r. Dla budynków tych założono książki obiektu budowlanego, które zawierały wpisy o przeglądach, wykonanych przez uprawnione osoby.

W kontrolowanym okresie Spółka zgłaszała do Miasta Bełchatowa potrzeby remontowe dzierżawionego komunalnego zasobu mieszkaniowego. I tak:

- w 2009 r. zgłoszono 54 budynków z 728 lokalami mieszkalnymi na kwotę 7.236 tys. zł, w tym remonty kapitalne w 12 budynkach z 270 lokalami na kwotę 3.114 tys. zł oraz inne prace remontowe w 42 budynkach z 458 lokalami na kwotę 4.122 tys. zł.,
- w 2010 r. - 36 budynków z 650 lokalami mieszkalnymi na kwotę 7.909 tys. zł, w tym remonty kapitalne w 6 budynkach z 246 lokalami na kwotę 4.323 tys. zł oraz inne prace remontowe w 30 budynkach z 404 lokalami na kwotę 3.587 tys. zł.

W celu zapewnienia właściwego stanu technicznego zarządzanych budynków, Spółka w latach 2009-2010 przeprowadziła w dzierżawionych od Gminy obiektach 437 bieżących prac remontowo-konserwacyjnych (212 w 2009 r. i 225 w 2010 r.) o łącznej wartości 216 tys. zł, zaspokajając najpilniejsze potrzeby w tym zakresie. Remonty bieżące były wykonywane w ramach działalności własnych służb remontowych.

Pozostałe potrzeby, w tym remonty kapitalne, wskazywane każdego roku przez Spółkę w planach rzeczowo – finansowych, realizował właściciel zasobu mieszkaniowego, tj. Miasto Bełchatów. W kontrolowanym okresie Wydzierżawiający wykonał prace remontowe w 16 budynkach (315 lokali) na kwotę 1.412 tys. zł, nie przeprowadził jednak żadnego z planowanych w tym czasie remontów kapitalnych w 18 budynkach na kwotę 7.437 tys. zł. Niezaspokojone potrzeby remontowe w 2009 r. wynosiły 6.393 tys. zł, a w 2010 r. - 7.340 tys. zł.

W złożonej informacji - Prezydent Miasta Bełchatowa stwierdził, że mimo tego, iż gmina Miasto Bełchatów dokonywała w ramach bieżących wydatków remonty w komunalnych zasobach mieszkaniowych, których zakres zapewniał ich utrzymanie w nie pogorszonym stanie technicznym, to niestety ograniczone możliwości finansowe budżetu miasta spowodowały, że ilość tych remontów była znacznie mniejsza niż potrzeby zgłaszane przez PGM.

W latach 2009-2010 nie zachodziły okoliczności zobowiązujące Spółkę do przeprowadzenia postępowań o zamówienie publiczne w zakresie usług remontowych na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych<sup>3</sup>,

W 2009 r. Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 76,4 tys. zł, a w 2010 r. – 78,7 tys. zł.

**3.** W okresie 2009-2010, zgodnie ze stawkami określonymi przez Gminę, Spółka pobrała łącznie 7.346 tys. zł czynszu z tytułu najmu lokali komunalnych (3.705 tys. zł w 2009

---

<sup>3</sup> Dz.U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm.

r. i 3.641 tys. zł w 2010 r.). Kwota ta w myśl postanowień umowy dzierżawy z dnia 28 grudnia 2007 r., stanowiła w całości jej przychód.

Na koniec 2009 r. należności Spółki wynosiły 1.273,7 tys. zł, w tym z tytułu czynszu i odszkodowania 416 tys. zł oraz za media 857,7 tys. zł. Na koniec 2010 r. należności ogółem wzrosły do 1.435,5 tys. zł, tj. o 161,8 tys. zł (z tytułu opłat za czynsz).

Na 31 grudnia 2009 roku 577 najemców lokali komunalnych miało zaległości w łącznej kwocie (z odsetkami) 1.303,3 tys. zł, tj. średnio 2.259 zł na osobę, a na koniec 2010 r. zaległości 531 najemców tych lokali wyniosły ogółem 1.509,3 tys. zł, tj. średnio 2.842 zł na osobę.

Zgodnie z powołaną wyżej umową dzierżawy, do zadań Spółki należała windykacja na rzecz Miasta Bełchatów należności (wierzytelności) związanych z użytkowaniem lokali komunalnych powstałych przed dniem jej zawarcia, tj. do 31 grudnia 2007 r.

Wierzytelności gminy wraz z odsetkami i kosztami sądowymi, przejęte przez Spółkę do windykacji zleconej, wynosiły według stanu : na 1 stycznia 2008 r. – 1.490.772 zł, na 31 grudnia 2009 r. – 1.424.010 zł, na 31 grudnia 2010 r. – 1.451.165 zł.

Spółka, w ramach czynności windykacyjnych m.in. wzywała dłużników do zapłaty i zawierała ugody określające warunki realnego uregulowania zaległości.

W wyniku tych czynności pozyskano na rzecz Miasta Bełchatowa 93.369 zł w 2009 r. i 56.575 zł w 2010 r., a prowizje z tego tytułu dla Spółki wyniosły odpowiednio: 23.778 zł i 14.295 zł. W wyniku działań windykacyjnych w Spółce w badanym okresie nie występowały należności przedawnione.

W latach 2009-2010, na podstawie postanowień umowy dzierżawy, Spółka reprezentowała gminę w 430 sprawach sądowych, w tym o eksmisję z zajmowanych lokali – 32 pozwy i w 398 o zapłatę czynszu.

Występowanie Spółki przed sądami w tych sprawach było niezgodne z art. 25 ust. 3 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 7-9 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W myśl tych przepisów zarządca nieruchomości, w tym przypadku dzierżawca, nie może w ramach sprawowanego zarządu podejmować czynności w postępowaniu sądowym w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości i o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości.

W złożonych wyjaśnieniach Pan Prezes stwierdził, iż zakres obowiązków nałożonych na Dzierżawcę przez Wydierżawiającego w umowie dzierżawy zobowiązywał Spółkę do wykonywania wszelkich prawem przewidzianych czynności związanych z wynajmem lokali, w tym zawierania, wypowiedzania i rozwiązywania umów najmu lokali. Dotyczyło to również

czynności w postępowaniach sądowych o nakaz zapłaty lub eksmisji byłego najemcy lokalu, przy czym sądy nie kwestionowały legalności wykonywania powyższych czynności przez Spółkę.

4. W latach 2009- 2010 w sposób określony w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w związku z art. 33 z zastosowaniem przepisów Rozdziału 4 tej ustawy<sup>4</sup>, oprócz zasobu komunalnego, Spółka obsługiwała również 130 wspólnot mieszkaniowych, w tym w 119 sprawowała zarząd, a w 11 była administratorem nieruchomości.

Na podstawie analizy dokumentacji dotyczącej 12 umów o zarządzanie nieruchomościami wspólnymi (10%) stwierdzono, że Spółka podejmowała takie działania jak m.in.:

- reprezentowała wspólnoty mieszkaniowej przed sądami, organami egzekucyjnymi, bankami, dostawcami mediów oraz firmami ubezpieczeniowymi,
- składała właścicielom lokali roczne sprawozdania z działalności,
- utrzymywała w należytym stanie porządku i czystości pomieszczenia oraz urządzenia budynku służące do użytku wspólnego (dotyczyło to również otoczenia budynku), a także dokonywała bieżących konserwacji i remontów nieruchomości wspólnej,
- prowadziła książki obiektów budowlanych oraz terminowo przeprowadzała przeglądy techniczne nieruchomości oraz urządzeń stanowiących ich wyposażenie, a także ewidencjonowała lokale i aktualizowała listy ich właścicieli.

W ocenie NIK, obowiązujące przepisy prawa, nie pozwalają na zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych przez gminną spółkę prawa handlowego. Zakaz prowadzenia takiej działalności określony został w art. 10 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej<sup>5</sup>, w związku z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym<sup>6</sup>. Tak więc spółki z udziałem gmin nie mogą (poza szczególnymi przypadkami) być tworzone poza sferą użyteczności publicznej. Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych nie może być bowiem uznane za realizację zadań o charakterze użyteczności publicznej, gdyż nie dotyczy zaspokajania potrzeb zbiorowych mieszkańców jednostki samorządowej i nie jest usługą powszechnie dostępną (zaspokaja potrzeby i jest dostępna tylko dla członków wspólnoty).

---

<sup>4</sup> Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.

<sup>5</sup> Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236

<sup>6</sup> Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.

Zdaniem NIK, nie wystąpiły również przesłanki, określone w art. 10 ust. 1 ustawy o gospodarce komunalnej, których łączne spełnienie wyjątkowo zezwala gminnym spółkom prawa handlowego na prowadzenie działalności poza sferą użyteczności publicznej.

Izba nie podziela zatem argumentacji zawartej w złożonych przez Pana Prezesa wyjaśnieniach, że zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych mieści się w zakresie zadań o charakterze użyteczności publicznej, ponieważ wykonywane jest również na rzecz gminy w zakresie jej własnych zadań w celu zabezpieczenia zbiorowych potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi w latach 2009-2010 Spółka osiągnęła przychody w łącznej kwocie 10.435 tys. zł, tj. 58,7% ogółu przychodów. Były to zatem przychody uzyskane z działalności wykonywanej z przekroczeniem ograniczeń wynikających z art. 10 ust. 1 ustawy o gospodarce komunalnej.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje od Pana Prezesa w terminie 15 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji co do zawartych ocen oraz o sposobie wykorzystania uwag.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Prezesowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Łodzi umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen i uwag zawartych w tym wystąpieniu.

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