



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie**

Olsztyn, dnia 20 lipca 2011 r.

**Pan
Tomasz Andrukiewicz
Prezydent Miasta Ełk**

P/11/181 - LOL-4101-05-01/2011,

Wystąpienie pokontrolne

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie przeprowadziła kontrolę zarządzania przez „Administrator” Sp. z o.o. w Ełku² („Spółka”) komunalnym zasobem mieszkaniowym w latach 2009-2010.

Ocena kontrolowanej działalności przedstawiona została w wystąpieniu skierowanym do Prezesa Zarządu Spółki.

W związku z ustaleniami tej kontroli, wskazującymi na naruszenie określonych w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej³, w związku z przepisem art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁴ ograniczeń w prowadzeniu działalności gospodarczej przez gminną spółkę, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Kontrola wykazała, że w latach 2009 - 2010, oprócz zasobu komunalnego Spółka zarządzała także wspólnotami mieszkaniowymi (203 wspólnotami w 2009 r. i 209 w 2010 r.). Zasady i dopuszczalne formy realizacji zadań publicznych przez jednostki samorządu terytorialnego określa wskazana wyżej ustawa o gospodarce komunalnej, w której przyjęto

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

² Spółka zawiązana przez Gminę Miejską Ełk w grudniu 2000 r. Zgodnie z odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego, przedmiotem działalności Spółki jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

³ Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236.

⁴ Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.

(w art. 9), że mogą one tworzyć spółki. Głównym celem działalności takich spółek jest realizacja zadań własnych gminy, w szczególności zadań o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych. Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych nie może być natomiast uznane za realizację zadań o charakterze użyteczności publicznej, ponieważ:

- nie jest zadaniem wymienionym w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym,
- zarządzaniu nieruchomościami wspólnot nie można przypisać żadnej z cech, jakie zgodnie z definicją określoną w art. 1 ust. 2 ustawy o gospodarce komunalnej, charakteryzują zadania o charakterze użyteczności publicznej. Nie jest bowiem potrzebą zbiorową, ani powszechną, jak również usługą powszechnie dostępną, gdyż zaspokajają jedynie potrzeby członków wspólnoty mieszkaniowej. Brak jest również podstaw prawnych, aby na żądanie wspólnoty mieszkaniowej, gmina (bądź spółka z udziałem gminy) była zobowiązana do zawarcia z nią umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną.

Poza sferą użyteczności publicznej gmina może wprowadzić tworzyć spółki prawa handlowego i przystępować do nich, ale wyłącznie na zasadach określonych w art. 10 ust. 1 - 3 ustawy o gospodarce komunalnej. Zdaniem NIK, przepis ten nie ma jednak zastosowania w przypadku działalności polegającej na zarządzaniu nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych. Zgodnie bowiem z treścią art. 10 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 tej ustawy poza sferą użyteczności publicznej gmina może tworzyć spółki prawa handlowego i przystępować do nich wyłącznie wtedy, gdy łącznie spełnione zostaną następujące warunki:

- istnieją niezaspokojone potrzeby wspólnoty samorządowej na rynku lokalnym,
- występujące w gminie bezrobocie w znacznym stopniu wpływa ujemnie na poziom życia wspólnoty samorządowej, a zastosowanie innych działań i wynikających z obowiązujących przepisów środków prawnych nie doprowadziło do aktywizacji gospodarczej, a w szczególności do znacznego ożywienia rynku lokalnego lub trwałego ograniczenia bezrobocia.

Z uwagi na specyfikę działalności polegającej na zarządzaniu nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych łącznie wystąpienie obu przesłanek nie jest natomiast możliwe.

Przedstawiając powyższe uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o podjęcie działań, mających na celu dostosowanie działalności Spółki do ograniczeń wynikających z ustawy o samorządzie gminnym i gospodarce komunalnej.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, stosownie do art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje od Pana Prezydenta przedstawienia w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku, bądź o podjętych działaniach na rzecz jego realizacji lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Olsztynie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie zawartych w tym wystąpieniu uwag i wniosku.

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.

Z poważaniem