



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie**

Olsztyn, dnia 1 lipca 2011 r.

**Pan
Bogdan Popławski
Prezes Zarządu
„LOKUM” Sp. z o.o.
w Bartoszycach**

P/11/181, LOL-4101-05-02/2011

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 „LOKUM” Sp. z o.o. w Bartoszycach („Spółka”) komunalnym zasobem mieszkaniowym w latach 2009-2010.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 1 czerwca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, ocenia realizację przez Spółkę zadań w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy miejskiej Bartoszyce („gmina”). Podstawą pozytywnej oceny było wywiązywanie się z obowiązków zarządcy nieruchomości w zakresie zapewnienia właściwego stanu technicznego zarządzanego zasobu, a także prawidłowe pobieranie i odprowadzanie na rachunek gminy czynszów z tytułu najmu lokali komunalnych. Stwierdzone nieprawidłowości polegały na:

- nieposiadaniu przez zarządcę nieruchomości ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania, co było niezgodne z art. 186 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami²,

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

² Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

- reprezentowaniu gminy przed sądami powszechnymi m.in. w sprawach o eksmisję z lokali mieszkalnych i o zapłatę czynszu, wbrew zakazowi określone w art. 25 ust. 3 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 7-9 ww. ustawy.

1. Spółka została założona 18 lipca 2000 r., a przedmiotem jej działalności było „zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie”. Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym wykonywano na podstawie dwóch umów zawartych z gminą, tj. z dnia 30 grudnia 2008 r. oraz 30 marca 2010 r. Zgodnie z tymi umowami, Spółka zarządzała zasobem nieruchomości, w skład którego wchodziły gminne budynki mieszkalne, mieszkalno-użytkowe i użytkowe oraz lokale mieszkalne i użytkowe znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych. W 2009 r. w skład gminnego zasobu mieszkaniowego wchodziło m.in. 50 budynków z 465 lokalami mieszkalnymi, a w 2010 r. - 47 budynków obejmujących 453 lokale.

Spółka była należycie, pod względem organizacyjnym, przygotowana do wypełniania obowiązków dotyczących zarządzania komunalnym zasobem nieruchomości, gdyż m.in.:

- zatrudniała licencjonowanego zarządcę nieruchomości (kierownika Działu Techniczno-Exploatacyjnego), który wykonywał swoje obowiązki przy pomocy trzech osób pracujących na stanowiskach administratorów,
- ww. stanowiska pracy były wyodrębnione w strukturze organizacyjnej Spółki, a w zakresach obowiązków osób na tych stanowiskach ujęto wszystkie zadania związane z prawidłową realizacją obowiązków zarządcy nieruchomości,
- system finansowo-księgowy oraz oprogramowanie komputerowe służące do zarządzania nieruchomościami zapewniały sprawne wykonywanie powierzonych Spółce zadań.

W wyniku kontroli ustalono jednak, że licencjonowany zarządca nieruchomości nie posiadał w latach 2009-2010 obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami, do czego był zobowiązany na podstawie art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ubezpieczenie takie posiadała natomiast Spółka, która w toku kontroli NIK uzyskała zapewnienie od firmy ubezpieczającej, że odpowiedzialność z tytułu posiadanej przez nią polisy zostanie rozszerzona również na licencjonowanego zarządcę.

Ustalono, że 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 lub posiadały wpis na listę radców prawnych.

2. W badanym okresie Spółka należycie wywiązywała się z obowiązków zarządcy nieruchomości w zakresie zapewnienia właściwego stanu technicznego zarządzanego zasobu. Na podstawie analizy dokumentacji technicznej 22 zarządzanych przez Spółkę budynków (47%) ustalono m.in., że we wszystkich z nich w 2009 i 2010 r. przeprowadzane zostały coroczne przeglądy budowlane, natomiast ostatni pięcioletni przegląd tych budynków wykonany został w 2006 r. Dla budynków tych założono książki obiektu budowlanego, które zawierały wpisy o przeglądach, wykonanych przez uprawnione osoby. W celu zapewnienia właściwego stanu technicznego zarządzanych obiektów, Spółka w latach 2009-2010 przeprowadziła łącznie 1.275 prac remontowo-konserwacyjnych (546 w 2009 r. i 729 w 2010 r.) o łącznej wartości 644,8 tys. zł, zaspokajając tym samym wszystkie potrzeby remontowe.

W latach 2009-2010 Spółka przeprowadziła jeden przetarg nieograniczony o wartości 127,3 tys. zł na remont zarządzanego budynku wspólnotowego (80% udziału gminy we wspólnocie). Realizując to zamówienie, przestrzegano wymogów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych³, a zakres wykonanych robót był zgodny z zawartą umową.

W 2009 r. Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 25,4 tys. zł, natomiast w 2010 r. - 31 tys. zł. Zysk za 2009 r. został przeznaczony przez Zgromadzenie Wspólników na konserwację i remonty bieżące mieszkaniowego zasobu komunalnego, natomiast w odniesieniu do zysku za 2010 r. - do dnia zakończenia kontroli - Zgromadzenie Wspólników nie podjęło decyzji o jego przeznaczeniu.

3. W latach 2009-2010, zgodnie ze stawkami określonymi przez gminę, Spółka pobrała łącznie 3.063,5 tys. zł czynszu z tytułu najmu lokali komunalnych (1.536,7 tys. zł w 2009 r. i 1.526,8 tys. zł w 2010 r.). Czynsz odprowadzано na rachunek gminy terminowo oraz w kwotach odpowiadającym pobranym wielkościom.

Zgodnie z umowami o zarządzanie, do zadań Spółki należała windykacja należności z tytułu czynszu oraz innych opłat związanych z użytkowaniem lokali. Spółka wywiązywała się z tego obowiązku prawidłowo, gdyż m.in.:

³ Dz.U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm.

- wzywała dłużników do spłaty zadłużenia (w badanym okresie wysłano łącznie 2.154 wezwania do zapłaty),
- podpisywała z dłużnikami ugody w sprawie dobrowolnej spłaty zadłużenia (zawarto 77 ugód na łączną kwotę 276,5 tys. zł),
- kierowała do sądów pozwy o zapłatę należności lub o opróżnienie zajmowanego lokalu (łącznie 144 pozwy) oraz składała do komorników sądowych wnioski o wszczęcie egzekucji (106 na łączną kwotę 439,2 tys. zł).

Wskazać należy jednak, że pomimo podejmowanych działań, w 2010 r. zadłużenie najemców lokali komunalnych wzrosło w stosunku do 2009 r. o 17,2%, tj. z 520,5 tys. zł do 610,1 tys. zł. Zwiększeniu uległa również kwota zaległości nieściągalnych ze 159,9 tys. zł do 204,5 tys. zł (o 28%). Wzrost zadłużenia ogółem wynikał głównie z podwyżek stawek za media, co wpływało na stan zadłużenia najemców, natomiast zwiększenie kwoty zaległości nieściągalnych było konsekwencją bezskuteczności postępowań egzekucyjnych prowadzonych przez komorników sądowych.

W latach 2009-2010, na podstawie odpowiednich zapisów umów o zarządzanie, Spółka reprezentowała gminę w 144 sprawach sądowych o eksmisję z zajmowanych lokali i o zapłatę czynszu (kwota objętego pozwami zadłużenia wraz z kosztami sądowymi wyniosła 487,5 tys. zł). 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 którego zarządca nieruchomości 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 oparciu o uzyskane w tych sprawach wyroki sądowe Spółka odzyskała od dłużników 165,5 tys. zł. Należy jednak odnotować, że w kwietniu 2011 r. sporządzono aneks do umowy o zarządzanie, na mocy którego usunięto zapis o wykonywaniu przez Spółkę czynności prawnych w postępowaniach sądowych.

4. W latach 2009-2010, na podstawie zawartych umów, oprócz zasobu komunalnego, Spółka zarządzała również 133 wspólnotami mieszkaniowymi.

Na podstawie analizy dokumentacji dotyczącej 12 umów o zarządzanie nieruchomościami wspólnymi (9%) stwierdzono, że Spółka należycie wywiązywała się z obowiązku zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, gdyż m.in.:

- w każdym przypadku w zawartej umowie określono obowiązki zarządcy w zakresie reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej przed sądami, organami egzekucyjnymi, bankami, dostawcami mediów oraz firmami ubezpieczeniowymi,
- z tytułu zarządzania składano właścicielom lokali roczne sprawozdania z działalności,
- zapewniano utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku służących do użytku wspólnego (dotyczyło to również otoczenia budynku), a także dokonywano bieżących konserwacji i remontów nieruchomości wspólnej,
- prowadzono książki obiektów budowlanych oraz terminowo przeprowadzano przeglądy techniczne nieruchomości oraz urządzeń stanowiących ich wyposażenie, a także ewidencjonowano lokale i aktualizowano listy ich właścicieli.

Najwyższa Izba Kontroli zwraca jednak uwagę, że w świetle obowiązujących przepisów prawa, zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych przez gminną spółkę prawa handlowego jest niedopuszczalne. Zakaz prowadzenia takiej działalności określony został w art. 10 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej⁴, w związku z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁵, a zatem spółki z udziałem gmin nie mogą (poza szczególnymi przypadkami) być tworzone poza sferą użyteczności publicznej⁶. Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych nie może być uznane za realizację zadań o charakterze użyteczności publicznej, gdyż nie dotyczy zaspokajania potrzeb zbiorowych mieszkańców i nie jest usługą powszechnie dostępną (zaspokaja potrzeby i jest dostępna tylko dla członków wspólnoty). 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. W tej sprawie NIK skierowała wystąpienie pokontrolne do Burmistrza Miasta Bartoszyce.

Z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi w latach 2009-2010 Spółka osiągnęła przychody w łącznej kwocie 8.484 tys. zł (60,6% ogółu), a zatem były to przychody uzyskane

⁴ Dz.U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 ze zm.

⁵ Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.

⁶ 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.

z działalności wykonywanej z przekroczeniem ograniczeń wynikających z art. 10 ust. 1 ustawy o gospodarce komunalnej.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o spowodowanie zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej przez zatrudnionego w Spółce licencjonowanego zarządcę.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, stosownie do art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje od Pana Prezesa 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 Prezesowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Olsztynie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie zawartych w tym wystąpieniu ocen, 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