



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Olsztynie**

Olsztyn, dnia      lipca 2011 r.

**Pan  
Waldemar Łukaszewicz  
Prezes Zarządu  
Spółki z o.o.  
ADMINISTRATOR  
w Pisz**

P/11/181;LOL-4101-05-03/2011

**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 Olsztynie przeprowadziła w Spółce z o.o. ADMINISTRATOR w Pisz („Spółka”) kontrolę zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym w latach 2009-2010.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 17 czerwca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, realizację przez Spółkę zadań w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy miejskiej Pisz („gmina”) w latach 2009-2010. Ocenę tę uzasadnia w szczególności:

- nieprzeprowadzenie w 2009 r. okresowego przeglądu stanu technicznego zarządzanych budynków, pomimo takiego obowiązku wynikającego z art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>2</sup>,
  - brak aktualnego regulaminu organizacyjnego Spółki.
1. Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym Spółka wykonywała na podstawie dwóch umów z gminą, zawartych 15 października 2008 r. i 30 września 2009 r. Zgodnie z

---

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

<sup>2</sup> Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.

tymi umowami zarządzano zasobem nieruchomości, w skład którego wchodziły budynki i lokale mieszkalne oraz użytkowe stanowiące własność gminy, jak również lokale mieszkalne i użytkowe gminy znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych. W 2009 r. w skład gminnego zasobu mieszkaniowego wchodziło m.in. 21 budynków z 471 lokalami, a w 2010 r. - 20 budynków obejmujących 439 lokali. W badanym okresie Spółka nie wywiązywała się jednak należycie z obowiązków zarządcy nieruchomości. Stwierdzono bowiem, że:

- Wbrew wymogom art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, w 2009 r. Spółka nie przeprowadziła w żadnym z objętych badaniem<sup>3</sup> 10 budynków, stanowiących własność gminy, rocznej kontroli okresowej sprawdzenia stanu technicznego elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, a także nie dokonała dla ośmiu z tych budynków kontroli okresowej stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska. Naruszało to również warunki zawartej z gminą umowy o zarządzanie, która zobowiązywała Spółkę do przeprowadzania lub zlecenia wykonania obowiązków należących do właściciela w tym zakresie. Przedmiotowe kontrole zostały natomiast przeprowadzone w 2010 r.
  - W 2009 r., ówczesny Prezes Spółki udzielił w imieniu gminy zamówienia publicznego na wymianę stolarki okiennej w lokalach gminnych za kwotę 64.721,09 zł brutto. Stwierdzono, że czynności związane z udzieleniem i rozliczeniem tego zamówienia przeprowadzono nierzetelnie ponieważ, członkowie komisji przetargowej nie zwrócili uwagi, że kosztorys ofertowy złożony przez wykonawcę nie obejmował realizacji całości zamówienia, a jeden z członków tej komisji w ogóle nie zapoznał się z dokumentami przedłożonymi przez oferenta.
  - W badanym okresie zadłużenie najemców lokali komunalnych wzrosło z 471.291,06 zł do 665.323,99 zł. W wyniku pozwów wniesionych w badanym okresie przez Spółkę, orzeczono 38 eksmisji z lokali gminnych, a z wyroków sądu o nakaz zapłaty zaległości czynszowych, do 13 czerwca 2011 r. wyegzekwowano łącznie 301.232,98 zł.
2. Spółka nie posiadała wystarczających środków finansowych do wypełnienia obowiązków określonych w art. 185 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. utrzymania

---

<sup>3</sup> Kontrolę w tym zakresie przeprowadzono na próbie 10 budynków mieszkalnych.

nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości. W latach 2009-2010 na remonty 24 budynków wydatkowano łącznie 452.524,67 zł, co stanowiło zaledwie 23,5% potrzeb finansowych określonych w planach remontowych przedstawianych gminie.

3. Wg stanu na koniec 2010 r., Spółka zarządzała również 85 nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych (w stosunku do stanu na koniec 2008 r. ich liczba zmalała o sześć). Na podstawie analizy dokumentacji dotyczącej 12 wspólnot mieszkaniowych (14% ogółu) stwierdzono, że:

- w 11 przypadkach, zawarte ze wspólnotami mieszkaniowymi umowy o zarządzanie, nie spełniały niektórych wymogów określonych w art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż nie wskazano w nich zarządcy nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za ich wykonanie, numeru jego licencji zawodowej oraz oświadczenia o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami,
- dla pięciu budynków należących do wspólnot mieszkaniowych nie przeprowadzono w 2009 r. rocznych kontroli okresowych stanu technicznego, co było obowiązkiem Spółki określonym w umowach o zarządzanie. Obowiązek ten został natomiast zrealizowany w 2010 r.

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę, że w świetle obowiązujących przepisów prawa, zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych przez spółkę prawa handlowego z udziałem gminy jest niedopuszczalne. Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi narusza bowiem ustawowe ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej, wynikające z art. 10 ust. 1 ustawy o gospodarce komunalnej<sup>4</sup>, w związku z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym<sup>5</sup>. Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych nie jest zadaniem wymienionym w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym<sup>6</sup>. Nie może być także uznane za realizację zadań o charakterze użyteczności publicznej, gdyż nie dotyczy zaspokajania potrzeb zbiorowych mieszkańców i nie jest usługą

---

<sup>4</sup> Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236

<sup>5</sup> Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.

<sup>6</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

powszechnie dostępną (zaspokaja potrzeby i jest dostępna tylko dla członków wspólnoty). Z uwagi na specyfikę ww. działalności nie mógł również mieć zastosowanie art. 10 ust. 1 ustawy o gospodarce komunalnej, który wyjątkowo zezwala gminnym spółkom prawa handlowego na prowadzenie działalności poza sferą użyteczności publicznej. W tej sprawie NIK skierowała wystąpienie pokontrolne do Burmistrza Miasta Pisz. Z tytułu zarządzania częścią wspólną we wspólnotach mieszkaniowych (z udziałem lokali gminnych) badanym okresie Spółka uzyskała łącznie 774 tys. zł, tj. 393 tys. zł. w 2009 r. i 381 tys. zł w 2010 r. Ponadto uzyskano również przychody z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi bez udziału gminy w kwocie łącznej 49 tys. zł (23 tys. zł w 2009 r. i 26 tys. zł. w 2010 r.), jak również świadczenia usług konserwacyjnych i sprzątnia dla wspólnot mieszkaniowych oraz właścicieli i najemców lokali gminnych w kwocie łącznej 391 tys. zł (162 tys. zł w 2009 r. i 229 tys. zł w 2010 r.). Były to zatem przychody uzyskane również z działalności wykonywanej z przekroczeniem ograniczeń wynikających z art. 10 ust. 1 ustawy o gospodarce komunalnej.

4. Regulamin organizacyjny Spółki był nieaktualny, gdyż nie uwzględniał zmian w jej statucie dokonanych w 2009 r. w wyniku pozbawienia ówczesnego Piskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. („PTBS”) prawa używania dotychczasowej nazwy. Pomimo, że Spółka faktycznie funkcjonowała od 1 grudnia 2009 r. pod obecną nazwą i skorygowanym zakresem działalności, to regulamin nadal dotyczył PTBS.

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

- 1) egzekwowanie należytego wykonywania obowiązków przez członków komisji przetargowych prowadzących postępowania o udzielenie zamówień publicznych,
- 2) uaktualnienie regulaminu organizacyjnego Spółki.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje od Pana Prezesa, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu ich realizacji lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

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

---

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.

piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Olsztynie 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 wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

Z poważaniem