



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Olsztynie**

Olsztyn, dnia 19 lipca 2011 r.

**Pan  
Jan Alicki  
Burmistrz Pisz**

LOL-4101-05-03/2011, 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 Olsztynie przeprowadziła kontrolę zarządzania przez Spółkę z o.o. ADMINISTRATOR w Pisz<sup>2</sup> („Spółka”) komunalnym zasobem mieszkaniowym w latach 2009-2010. Ocena kontrolowanej działalności została przedstawiona w wystąpieniu pokontrolnym skierowanym do Prezesa Zarządu Spółki.

W związku z ustaleniami tej kontroli, wskazującymi na istotne nieprawidłowości, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, na podstawie art. 60 ustawy o NIK przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Kontrola wykazała, że naruszone zostały, określone w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej<sup>3</sup>, w związku z przepisem art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym<sup>4</sup>, ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej przez Spółkę.

W latach 2009-2010 Spółka, oprócz zasobu komunalnego, zarządzała także budynkami 85 wspólnot mieszkaniowych. Zasady i dopuszczalne formy realizacji zadań publicznych przez jednostki samorządu terytorialnego określa wskazana wyżej ustawa o gospodarce komunalnej, w której przyjęto (w art. 9), że mogą one tworzyć spółki. Głównym celem

---

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

<sup>2</sup> Spółka założona przez Gminę Miejską Pisz w dniu 14 czerwca 2000 r., której przedmiotem działalności jest m.in. zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

<sup>3</sup> Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236

<sup>4</sup> Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.

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 z dnia 8 marca 1990 r. 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 zaspokaja 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, łączne wystąpienie obu przesłanek nie jest natomiast możliwe.

Kontrola wykazała również inne działania i zaniechania Spółki ocenione negatywnie przez NIK, ponieważ m.in. nie przeprowadzono w 2009 r. kontroli okresowych stanu technicznego 10 budynków (100% badanych), będących własnością gminy Pisz („gmina”), czym zaniechano realizacji obowiązku wynikającego z art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>5</sup> oraz umowy zawartej z gminą. Obowiązek ten zrealizowano natomiast w 2010 r. Należy przy tym zauważyć, że gmina nie przekazała Spółce wystarczających środków finansowych do wypełnienia obowiązków określonych w art. 185 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonej zgodnie z jej przeznaczeniem oraz zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości. W latach 2009-2010 na remonty budynków wydatkowano łącznie 452.524,67 zł, co stanowiło zaledwie 23,5% potrzeb finansowych określonych w planach remontowych przedstawianych gminie.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o wzmocnienie nadzoru właścicielskiego nad działalnością Spółki, w celu wyeliminowania stwierdzonych nieprawidłowości, w tym o podjęcie działań zmierzających do dostosowania jej działalności do ograniczeń wynikających z ustaw o samorządzie gminnym i gospodarce komunalnej.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje od Pana Burmistrza, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku, bądź o działaniach podjętych w celu jego 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 Burmistrzowi 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 wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

Z poważaniem

---

<sup>5</sup> Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.