



Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie

Olsztyn, dnia 19 lipca 2011 r.

Pan
Maciej Przybylski
Prezes Zarządu
Miejskiego Przedsiębiorstwa
Gospodarki Komunalnej
Sp. z o.o.
w Nowym Mieście Lubawskim

P/11/181, LOL-4101-05-04/2011

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 w Miejskim Przedsiębiorstwie Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Nowym Mieście Lubawskim („Spółka”) kontrolę zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym w latach 2009-2010.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 1 lipca 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 Nowe Miasto Lubawskie („gmina”) w latach 2009 – 2010. Podstawą pozytywnej oceny było wywiązywanie się z obowiązków zarządcy nieruchomości w zakresie zapewnienia właściwego stanu technicznego komunalnego zasobu mieszkaniowego, a także prawidłowe pobieranie i odprowadzanie na rachunek gminy czynszu z tytułu najmu lokali. Stwierdzone nieprawidłowości polegały na:

- zarządzaniu od dnia 1 kwietnia 2010 r., komunalnym zasobem gminy bez wymaganej umowy,
- nieujęciu w zakresie obowiązków zarządcy nieruchomości, zadań związanych z zarządzaniem nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych,

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

1. Spółka została założona w grudniu 2007 r., a przedmiotem jej działalności była „obsługa nieruchomości”. Do końca marca 2010 r. Spółka w imieniu gminy zarządzała komunalnym zasobem mieszkaniowym na podstawie umowy zawartej przez ówczesny Miejski Zakład Komunalny w styczniu 1999 r. W 2009 r. w skład tego zasobu wchodziło m.in. 21 budynków ze 136 lokalami mieszkalnymi, a w 2010 r. - 21 budynków obejmujących 135 lokali. W związku z wypowiedzeniem powyższej umowy przez Burmistrza Nowego Miasta Lubawskiego, od 1 kwietnia 2010 r. do dnia zakończenia kontroli Spółka bezumownie zarządzała zasobem komunalnym gminy. W tym okresie Spółka naliczyła i pobrała od gminy wynagrodzenie za administrowanie budynkami komunalnymi oraz wspólnotami w łącznej wysokości 168.897,44 zł. Zgodnie z art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,² zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, wspólnota mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, przy czym umowa ta wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

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

- zatrudniała licencjonowanego zarządcę nieruchomości (kierownika Działu Gospodarki Mieszkaniowej),
- ww. stanowisko pracy były wyodrębnione w strukturze organizacyjnej Spółki,
- system finansowo-księgowy oraz oprogramowanie komputerowe służące do zarządzania nieruchomościami zapewniały sprawne wykonywanie powierzonych Spółce zadań,
- licencjonowany zarządca nieruchomości był ubezpieczony (podobnie jak Spółka) od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.

Należy jednak zauważyć, że zakres obowiązków zarządcy nie obejmował zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.

Ustalono ponadto, że członkowie Rady Nadzorczej Spółki powołani zostali spośród osób, które złożyły egzamin dla kandydatów na członków rad nadzorczych przed komisją

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

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 16 zarządzanych przez Spółkę budynków (31,4%) 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 2008 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 w ośmiu budynkach prace remontowo-konserwacyjne (wszystkie w 2009 r.) o łącznej wartości 10,8 tys. zł. Niewielki zakres tych prac wynikał z organizowania i finansowania większości robót bezpośrednio przez gminę.

W 2009 r. Spółka osiągnęła 93,0 tys. zł zysku netto, który został w całości przeznaczony na kapitał zakładowy. Rok 2010 zamknięto natomiast stratą w wysokości 179,0 tys. zł.

3. W latach 2009-2010, zgodnie ze stawkami określonymi przez gminę, Spółka pobrała łącznie 781,3 tys. zł czynszu z tytułu najmu lokali komunalnych (407,2 tys. zł w 2009 r. i 374,1 tys. zł w 2010 r.). Czynsz odprowadzано na rachunek gminy terminowo oraz w kwotach odpowiadającym pobranym wielkościom.

Zgodnie z umową 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.:

- wzywała dłużników do spłaty zadłużenia (w badanym okresie wysłano 149 wezwań do zapłaty),
- kierowała do sądów pozwy o zapłatę należności (26 pozwów) oraz składała do komorników sądowych wnioski o wszczęcie egzekucji (24 na kwotę 68.688,3 tys. zł).

Wskazać należy jednak, że pomimo podejmowanych działań, w 2010 r. zadłużenie najemców lokali komunalnych wzrosło w stosunku do 2009 r. o 11,0%, tj. z 211,0 tys. zł do 234,0 tys. zł. Zmniejszeniu uległa natomiast kwota zaległości nieściągalnych ze 36,0 tys. zł do 24,5 tys. zł (o 31,9%). Wzrost zadłużenia ogółem wynikał głównie ze

wzrostu bezrobocia na terenie gminy oraz podwyżek stawek za media, co wpływało na stan zadłużenia najemców.

4. W okresie objętym kontrolą, na podstawie zawartych umów Spółka zarządzała również wspólnotami mieszkaniowymi (31 w 2009 r. i 30 w 2010 r.).

Analiza dokumentacji dotyczącej 12 umów o zarządzanie nieruchomościami wspólnymi (40%) wykazała, że Spółka należycie wywiązywała się z umownych obowiązków zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, gdyż m.in.:

- w każdym przypadku w 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 budynków i 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 komunalnej³, w związku z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁴, a zatem spółki z udziałem gmin nie mogą (poza szczególnymi przypadkami) być tworzone poza sferą użyteczności publicznej⁵. 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

³ Dz.U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 ze zm.

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

⁵ 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.

dostępna (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 Nowego Miasta Lubawskiego.

Z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi w latach 2009-2010 Spółka osiągnęła przychody w łącznej kwocie 543,0 tys. zł (5,7% ogółu), a zatem były to 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 wnosi o podjęcie działań zmierzających do zawarcia z gminą umowy o zarządzanie jej zasobem komunalnym.

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