



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie**

Olsztyn, dnia 19 lipca 2011 r.

**Pan
Józef Blank
Burmistrz Nowego Miasta
Lubawskiego**

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

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 Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Nowym Mieście Lubawskim („Spółka”) komunalnym zasobem mieszkaniowym w latach 2009-2010². 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 Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Kontrola wykazała, że w latach 2009-2010, oprócz zasobu komunalnego Spółka zarządzała także wspólnotami mieszkaniowymi. 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 działalności takich spółek jest realizacja zadań własnych gminy, w szczególności zadań o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie

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

² Spółka założona przez gminę miejską Nowe Miasto Lubawskie w dniu 3 grudnia 2007 r.

³ Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236.

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.

Ponadto z ustaleń kontroli wynika, że od dnia 1 kwietnia 2010 r. do czasu zakończenia kontroli, Spółka zarządzała komunalnym zasobem gminy mimo braku umowy o zarządzanie wymaganej art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami⁵, który stanowi, że zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej

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

z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, przy czym umowa ta wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Za okres bezumownego świadczenia usług w tym zakresie gmina zapłaciła Spółce 168.897,44 zł.

Przedstawiając powyższe uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Podjęcie działań, mających na celu dostosowanie działalności Spółki do ograniczeń wynikających z ustawy o samorządzie gminnym i gospodarce komunalnej.
2. Zapewnienie zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym gminy w sposób odpowiadający wymogom ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, stosownie do art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje od Pana Burmistrza przedstawienia w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o podjętych działaniach na rzecz ich 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 wniosków.

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

⁵ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.