



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

LPO-4114-01-01/2012
I/12/002

Poznań, dnia 6 czerwca 2012 r.

**Pan
Wojciech Danielczak
Prezes
Zarządu Miejskiej Spółki Komunalnej
„AQUALIFT” w Międzychodzie**

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 Poznaniu przeprowadziła w Miejskiej Spółce Komunalnej „AQUALIFT” Sp. z o.o. w Międzychodzie (zwaną dalej „Spółką”), kontrolę w zakresie utrzymania komunalnych budynków mieszkalnych Gminy Międzychód, w latach 2010-2011.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 22 maja 2012 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 zarządcę komunalnych budynków mieszkalnych, tj. Spółkę, zadań z zakresu utrzymania tych obiektów.

1. W okresie objętym kontrolą 63 budynkami mieszkalnymi i 107 budynkami mieszkalnymi wspólnot mieszkaniowych (w których właścicielem części lokali mieszkalnych była Gmina Międzychód - „Gmina”) zarządzał Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Międzychodzie (dalej „ZGKiM”). ZGKiM od 1 stycznia 2012 r. przekształcony został w Spółkę, w której Gmina objęła 100% udziałów. W ramach ZGKiM oraz Spółki wykonywaniem zadań z zakresu utrzymania komunalnych budynków mieszkalnych zajmował się Zakład Gospodarki Mieszkaniowej („Zakład”) funkcjonujący najpierw, jako komórka organizacyjna ZGKiM, a następnie Spółki.

2. Osoby zarządzające komunalnymi budynkami mieszkalnymi, stosownie do postanowień art. 184 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami² posiadały licencję zawodowego zarządcy nieruchomościami. Wszystkie administrowane przez Spółkę budynki mieszkalne, posiadały założone książki obiektu budowlanego stosownie do postanowień art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane³, jednak nie zawierały wszystkich wymaganych danych oraz informacji o wykonaniu zaleceń z poprzednich kontroli okresowych. NIK zwraca uwagę, że spośród 12 książek poddanych szczegółowemu badaniu (metodą doboru celowego), plany sytuacyjne załączone do książek obiektu posiadały tylko trzy budynki, jednak nie zaznaczono na nich instalacji, jakie zostały do nich doprowadzone. NIK pozytywnie ocenia posiadanie wymaganej dokumentacji powykonawczej wszystkich budynków powstałych po 1945 r.

3. W wyniku oględzin 12 budynków mieszkalnych (dobranych metodą doboru celowego – 19% ogółu budynków), stwierdzono jednostkowe usterki dotyczące stanu technicznego lub estetyki zewnętrznej. Dziesięć z dwunastu budynków posiadało szczelne opierzenia oraz sprawne rynny i rury odprowadzające wody opadowe. Z dwunastu budynków, dwa nie posiadały zamontowanych rynien, także dwa budynki wymagały uzupełnień pokrycia dachowego, a trzy nie posiadały przeciwpożarowych wyłączników prądu. Ustalenia kontroli wykazały, że

¹ Dz. U. z 2012 r., poz. 82, ze zm.

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

³ Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623, ze zm.

10 budynków nie było wyposażonych w instrukcje p.poż. i informacje o telefonach alarmowych, co NIK ocenia negatywnie. Do wszystkich budynków zapewniony był swobodny dojazd dla samochodów Straży Pożarnej. Budynki wielorodzinne posiadały sprawną instalację odgromową. Wokół 11 budynków panował porządek. Budynek socjalny w Kolnie spełniał warunki do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

Przedstawione powyżej fakty wskazują, że Zakład starał się realizować podstawowe obowiązki określone w art. 61 Prawo budowlane tj. utrzymywanie obiektów budowlanych w należytym stanie technicznym i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektów budowlanych. W ocenie NIK, wskazane nieprawidłowości nie miały bezpośredniego wpływu na bezpieczeństwo użytkowania obiektów budowlanych.

4. NIK negatywnie ocenia realizację przez Zakład obowiązku przeprowadzania kontroli okresowych budynków. W latach 2010-2011 nie przeprowadzano corocznej kontroli budynków w zakresie sprawdzenia stanu technicznego elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektów, co stanowiło naruszenie dyspozycji art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane. Nieprzeprowadzanie ww. kontroli nosi znamiona wykroczenia określonego w art. 93 pkt 8 Prawa Budowlanego. W omawianym okresie dokonywano jedynie okresowych kontroli przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych (art. 62 ust. 1 pkt c) oraz instalacji gazowych.

Protokoły kontroli okresowej stanu technicznego budynków przeprowadzanych raz na 5 lat, nie zawierały opisu wszystkich elementów jakie powinny zostać poddane kontroli, a wynikają z postanowień § 4-6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁴. Kontrolę tę prowadziły osoby posiadające stosowne uprawnienia oraz wpisane na listę członków Wielkopolskiej Izby Inżynierów Budownictwa.

5. Zdaniem NIK, prowadzone działania remontowe i konserwacyjne pozwalały utrzymać substancję mieszkaniową w stanie niepogorszonym. Zakład planował w latach 2010-2011 wykonanie 53 remontów za kwotę 798 tys. zł, a zrealizował 77 remontów za kwotę 1.163 tys. zł. Wykonując trzy remonty budynków mieszkalnych, których zakres prac wymagał zgłoszenia organowi budowlanemu, Zakład zgłosił ten fakt przed zamierzonym terminem rozpoczęcia robót, stosownie do postanowień art. 30 ust. 1 i 5 prawa budowlanego.

6. Z tytułu sprawowania zarządu nad 126 nieruchomościami wspólnymi (w tym 107 z udziałem lokali gminnych), ZGKiM osiągnął przychody wynoszące: 457.676 zł w 2010 r. i 466.233 zł w 2011 r., a Spółka 116.697 zł w I kwartale 2012 r.

W ocenie NIK, zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych przez gminne spółki prawa handlowego nie może być uznane za realizację zadań o charakterze użyteczności publicznej. Działalność Spółki, w zakresie w jakim wykracza ona poza sferę użyteczności publicznej jest niezgodna z dyspozycją art. 10 ust. 1-3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej⁵. Wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 1 i art. 9 ww. ustawy, gmina może uczestniczyć w spółce kapitałowej jedynie w celu realizacji spoczywających na niej zadań publicznych (zadań własnych). Zadaniami użyteczności publicznej są w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁶ te zadania własne określone w art. 7 ust. 1 ww. ustawy (lub w przepisach szczególnych), których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb gminnej wspólnoty samorządowej (ludności) w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych⁷.

NIK, dostrzega obiektywne uwarunkowania i racjonalne przesłanki uzasadniające zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi przez spółki prawa handlowego z udziałem gmin. Zezwolenie na przedmiotową działalność, w jasno i precyzyjnie określonych prawem sytuacjach, odpowiadałoby zasadom pragmatyzmu w zarządzaniu, w szczególności nieruchomościami wspólnot z udziałem lokali gminnych. Niemniej jednak ww. przepisy nie umożliwiają prowadzenia tego rodzaju działalności. Ewentualna zmiana regulacji tej kwestii należy do wyłącznej kompetencji ustawodawcy.

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

1. Prowadzenie rocznych kontroli okresowych wszystkich budynków mieszkalnych, wymaganych Prawem Budowlanym oraz rzetelne dokumentowanie ich ustaleń.

2. Umieszczenie na klatkach schodowych budynków mieszkalnych instrukcji postępowania na wypadek powstania pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych.

⁴ Dz. U. z Nr 74, poz. 836, ze zm.

⁵ Dz. U. z 2011 r., Nr 45, poz. 236.

⁶ Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, ze zm.

⁷ por. również art. 10 ust. 4 i art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651, ze zm.), a także art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266, ze zm.), z których wynika, że nieruchomości wspólnot mieszkaniowych nie wchodzi w skład zasobu nieruchomości gminnych, co oznacza, że usługowe zarządzanie takimi nieruchomościami nie może być uznane za formę realizacji ustawowych zadań gminy.

3. Podjęcie działań w celu wyposażenia wszystkich budynków mieszkalnych w przeciwpożarowe wyłączniki prądu.

4. Dostosowanie zakresu działalności Spółki do ograniczeń wynikających z ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o gospodarce komunalnej.

Najwyższa Izba Kontroli – Delegatura w Poznaniu, na podstawie art. 62 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez 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 realizacji wniosków lub przyczyn 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 piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Poznaniu 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 mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.