



## NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

LPO-4114-01-03/2012  
I/12/002

Poznań, dnia 20 czerwca 2012 r.

**Pan  
Tadeusz Pelc  
Prezes  
Zarządu Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej  
Spółka z o. o. w Ostrzeszowie**

### 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 Poznaniu przeprowadziła w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Ostrzeszowie (zwanym dalej „Spółką” lub „Zakładem”), kontrolę w zakresie utrzymania komunalnych budynków mieszkalnych Miasta Ostrzeszów, w latach 2010–2011.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 6 czerwca 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. Zakład zarządzał 84 budynkami, w tym 77, w których znajdował się gminny zasób mieszkaniowy. Osoby zarządzające komunalnymi budynkami mieszkalnymi, stosownie do postanowień art. 184 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>2</sup> posiadały licencję zawodowego zarządcy nieruchomościami. Dla wszystkich 84 zarządzanych budynków Spółka prowadziła książki obiektów budowlanych i przechowywała dokumentację kontroli. Zastrzeżenia NIK, budzi nie w pełni zgodny z dyspozycjami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>3</sup> sposób prowadzenie tych dokumentów. Badanie 84 książek obiektów budowlanych (100% ogólnej liczby prowadzonych książek) wykazało m.in. brak upoważnienia dla osoby dokonującej wpisów do książek obiektu budowlanego (stosowne upoważnienie Pan Prezes wydał w trakcie kontroli NIK). W książkach brak było też części danych dotyczących identyfikacji obiektów, protokołów odbioru obiektów i pozwoleń na budowę, nie było w nich też planów sytuacyjnych obiektu (Spółka posiada te plany w odrębnych dokumentach). Ponadto, wpisy do książek obiektów budowlanych, w przypadkach budynków przy ulicy: Kolejowej 16, Rynek 18, Sienkiewicza 19 i Zamkowej 13, nie odzwierciedlały właściwej funkcji tych budynków, bowiem podano w nich, że pełnią funkcję mieszkalną, a jak wynika z przeprowadzonych oględzin, pełniły funkcję mieszkalno-usługową.

2. W ocenie NIK budynki mieszkalne, zarządzane przez Zakład, utrzymane były w stanie zapewniającym należyte bezpieczeństwo ludzi i mienia. Potwierdzały to wyniki okresowych kontroli stanu technicznego budynków – przeprowadzanych raz w roku, wymaganych przepisami art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>4</sup> (dalej Prawo budowlane) i kontroli pięcioletnich, wymaganych przepisami art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego.

<sup>1</sup> Dz. U. z 2012 r., poz. 82, ze zm.

<sup>2</sup> Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651, ze zm.

<sup>3</sup> Dz. U. Nr 120, poz. 1134.

<sup>4</sup> Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623, ze zm.

Ogłędziny dwunastu budynków mieszkalnych (dokonanych metodą doboru celowego – 14,3% ogółu budynków), wykazały występowanie jednostkowych usterek dotyczących ich stanu technicznego oraz estetyki (m.in. dewastację powłok malarskich i tynków, uszkodzenia ścian, stolarki okiennej i elewacji, nieporządek na podwórzach i w części korytarzy). We wszystkich budynkach oznakowano zawory instalacji gazowej, elektrycznej oraz znajdowały się instrukcje postępowania na wypadek pożaru, co spełniało wymogi § 4 ust. 2 pkt 3 i 4, § 32 i § 33 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów<sup>5</sup> w związku z art. 4. ust. 1 pkt 1-7 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej<sup>6</sup>. W ocenie NIK mankamenty te nie miały wpływu na bezpieczeństwo użytkowania tych obiektów budowlanych.

W toku kontroli NIK ustalono jednak, że w dwóch przypadkach stan techniczny budynków gospodarczych stanowił niebezpieczeństwo zagrożenia zdrowia lub życia mieszkańców, o czym Pan Prezes został poinformowany zgodnie z art. 51 ustawy o NIK.

3. NIK pozytywnie, ocenia realizację przez Zakład obowiązku przeprowadzania kontroli okresowych budynków, instalacji gazowych, wentylacyjnych i elektrycznych – wymaganych przepisami art. 62 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 Prawa budowlanego. Wszystkie protokoły sporządzały osoby z odpowiednimi uprawnieniami. Protokoły te, zawierały wszystkie elementy wymagane rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych<sup>7</sup>.

Zakład nie przeprowadzał fakultatywnych przeglądów roboczych stanu przygotowania budynków, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym, o których mowa w § 4 ust. 6 Rozporządzenia oraz przeglądów pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania, wymaganych dyspozycją § 10 ust.1 Rozporządzenia. Z wyjaśnień Zarządcy wynika, że Spółka wykonuje kontrole roczne i są one wystarczające oraz w pełni zaspakajają potrzeby w tym zakresie. Ponadto, w wyniku zgłoszeń najemców dokonywano szeregu robót konserwacyjnych i naprawczych, co również stanowi całoroczną formę przeglądu (w 2010 r. dokonano 376 takich napraw, a w 2011 r. – 331 napraw).

4. Plany finansowe Zakładu na lata 2010–2011, w zakresie zakupu usług remontowych w budynkach mieszkalnych, zostały wykonane w całości i wyniosły odpowiednio 798.760,87 zł i 758.288,78 zł. Zakład w okresie 2010–2011 wykonał w zarządzanych budynkach łącznie 707 różnego rodzaju własnych działań remontowych i konserwacyjnych. W ocenie NIK działania te pozwoliły utrzymać zadowalający stan techniczny budynków.

5. Z tytułu sprawowania zarządu nad 41 nieruchomościami wspólnymi (w tym 39 z udziałem lokali gminnych), Spółka osiągnęła przychody wynoszące: 203.827 zł w 2010 r., 206.267 zł w 2011 r. i 52.207 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 komunalnej<sup>8</sup>. 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 gminnym<sup>9</sup> 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 dostępnych<sup>10</sup>.

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.

<sup>5</sup> Dz. U. Nr 109, poz. 719.

<sup>6</sup> Dz. U. z 2009 r., Nr 178, poz. 1380, ze zm.

<sup>7</sup> Dz. U. Nr 74, poz. 836, ze zm.

<sup>8</sup> Dz. U. z 2011 r., Nr 45, poz. 236.

<sup>9</sup> Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, ze zm.

<sup>10</sup> 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.

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. Rzetelne prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych.
2. Usunięcie uszkodzeń i usterek wykazanych w trakcie przeprowadzonych oględzin.
3. 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.