



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 19 lipca 2011 r.

**Pan
Adam Janelt
Prezes Zarządu
Przedsiębiorstwo Usługowe Zakład
Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym
Tomyślu Spółka z o.o.**

LPO-4101-08-01/2011
P/11/181

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 Przedsiębiorstwie Usługowym Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (zwanym dalej „Spółką”), kontrolę w ramach tematu: Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym przez spółki prawa handlowego z udziałem gmin w latach 2009-2010.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 5 lipca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność Spółki w kontrolowanym zakresie.

1. Zgodnie z odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 24 maja 2011 r. zarząd Spółki stanowią prezes zarządu pan Adam Janelt i członek zarządu pani Dorota Szulc. NIK wskazuje, że z aktu założycielskiego Spółki wynika (§ 14), iż kadencja zarządu Spółki trwa jeden rok (mandaty członków zarządu wygasają z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników zatwierdzającego sprawozdanie zarządu z działalności), a do kompetencji Rady Nadzorczej należy m.in. powoływanie i odwoływanie członków zarządu Spółki. W trakcie kontroli brak było w Spółce dokumentów potwierdzających podjęcie uchwał w sprawie wyboru zarządu Spółki lub poszczególnych jej członków na aktualną kadencję, co oznacza, że w świetle ww. postanowień aktu założycielskiego funkcjonowanie ww. osób, jako zarządu Spółki obarczone jest istotną wadą prawną (brak jest aktu powołania ich na nową kadencję). Zgromadzenia

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

Wspólników zatwierdzające sprawozdania odbyły się: 31 marca 2008 r. za 2007 r., 14 kwietnia 2009 r. za 2008 r., 26 marca 2010 r. za 2009 r. i 11 kwietnia 2011 r. za 2010 r.

2. W Spółce, 100% udziałów posiada gmina Nowy Tomyśl. Według stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. Spółka zarządzała 353 budynkami i 574 lokalami oraz 112 wspólnotami mieszkaniowymi (w tym 107 wspólnotami, których członkiem jest gmina). Na powyższe składało się m.in. 86 budynków stanowiących własność gminy, w których znajdowało się 126 lokali mieszkalnych i 9 lokali użytkowych oraz 382 lokale mieszkalne i 57 lokali użytkowych we wspólnotach mieszkaniowych. Z tytułu sprawowania zarządu nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych Spółka osiągnęła przychody wynoszące 213.475,05 zł w 2009 r. i 245.518,63 zł w 2010 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 komunalnej². Wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 1 i 9 ww. ustawy gmina może uczestniczyć w spółce kapitałowej jedynie w celu realizacji spoczywających na niej zadań publicznych (zadań własnych). Zadaniem użyteczności publicznej są w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym³ 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 dostępnych⁴.

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.

3. W dniach 13 marca 2007 r. oraz 13 marca 2011 r. zarząd Spółki podpisał z Burmistrzem Nowego Tomysła umowy o wykonywanie usług z zakresu gospodarki mieszkaniowej i komunalnej. Stwierdzone w tych umowach nieprawidłowości dotyczyły:

– niewskazania osoby zarządcy nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numeru jego licencji zawodowej oraz oświadczenia o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami, co stanowiło naruszenie art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

² Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236.

³ Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.

⁴ por. również art. 10 ust. 4 i art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu 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 wchodzą w skład zasobu nieruchomości gminnych, co oznacza, że usługowe zarządzanie takimi nieruchomościami nie może być uznane za formę realizacji ustawowych zadań gminy.

– przekazania Spółce, wbrew zakazowi określönemu w art. 25 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zadañ w zakresie zawierania umów najmu dotyczących zasobu komunalnego przekazanego w zarządzanie, w konsekwencji czego, w okresie objętym kontrolą, stroną 26 zawartych umów była Spółka,

– powierzenia Spółce, wbrew zakazowi określönemu w art. 25 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przygotowania oraz składania pozwów do sądu dotyczących przekazanego w zarządzanie zasobu komunalnego (podkreślić jednak trzeba, że czynności te prowadził radca prawny, posiadający odrębne pełnomocnictwo Burmistrza Nowego Tomysła, a jako stroną powodową wskazywał on Gminę Nowy Tomysł).

4. Spółka nie odprowadzała na rachunek gminy pobranych czynszów za najem lokali: w 2009 r. w wysokości 2.583.386,44 zł, zaś w 2010 r. w kwocie 2.474.442,19 zł. Przepisy art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym i art. 4 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego⁵ (a więc aktów prawa powszechnie obowiązującego) klasyfikują wpływy z tych tytułów, jako dochody gminy. Wynikało to z postanowieñ umowy o „wykonywanie usług z zakresu gospodarki komunalnej” z dnia 13 marca 2007 r., w której zapisano, że Spółka pokrywać będzie koszty świadczonych przez siebie usług komunalnych (na zasadzie potrącenia, z końcowym rozliczeniem na zakończenie roku obrachunkowego) z wpływów z tychże usług. W okresie objętym kontrolą, Spółka nie dokonywała wpłat nadwyżki przychodów nad kosztami z gospodarki komunalnej w okresach kwartalnych z powodu gromadzenia środków finansowych na zapłatę zobowiązań za remonty substancji mieszkaniowej gminy.

5. Spółka była prawidłowo przygotowana do zarządzania zasobem komunalnym. System finansowo-księgowy oraz oprogramowanie komputerowe służące do zarządzania nieruchomościami zapewniały sprawne wykonywanie powierzonych Spółce zadañ. W Spółce byli zatrudnieni licencjonowani zarządcy nieruchomości. W okresie objętym kontrolą, Spółka posiadała ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania. Zwrócić jednak trzeba uwagę na to, że w okresie od dnia 10 kwietnia 2010 r. do dnia 1 września 2010 r., zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami (która weszła w życie dnia 10 kwietnia 2010 r.), obowiązek ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej spoczywał na zarządcach (osobach fizycznych posiadających stosowne uprawnienia zawodowe) - art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami. Zarządcy nieruchomości zatrudnieni w Spółce, w tym okresie nie posiadali polis od odpowiedzialności cywilnej.

6. NIK negatywnie ocenia to, że podstawowa dokumentacja dotycząca utrzymania i użytkowania budynków - jaką są książki obiektu budowlanego - prowadzona była nierzetelnie i niezgodnie z dyspozycjami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁶. Oględziny i analiza treści książek obiektów budowlanych, założonych dla budynków zarządzanych przez Spółkę, wykazały w szczególności (szczegółową analizą objęto 26 książek) brak 12 sztuk tych książek.

⁵ Dz. U. z 2010 r. Nr 80, poz. 526.

⁶ Dz. U. Nr 120, poz. 1134.

We wszystkich książkach wpisano rodzaj obiektu i jego adres, natomiast nie zamieszczono podziału na znajdujące się w budynku lokale (np. mieszkalne czy użytkowe).

W żadnej książce obiektu budowlanego nie zamieszczono informacji o dacie zakończenia budowy, dacie sporządzenia protokołu odbioru obiektu, czy dacie pozwolenia na użytkowanie. Spółka nie posiadała dokumentacji technicznej dla ww. budynków, o której mowa w art. 60 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane⁷, tj. dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej (art. 63 ustawy - Prawo budowlane).

Ponadto, w książkach tych nie zamieszczono informacji dotyczącej zmiany sposobu użytkowania obiektu (Boruja Kościelna pl. Kościelny 1, Bukowiec ul. Nowotomska 13 - adaptacja przedszkoli na lokale mieszkalne). W toku kontroli NIK przedłożono kontrolującemu zawiadomienia o zakończeniu budów, dotyczące powyższych nieruchomości, wysłane do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Nowym Tomyślu, które znajdowały się w teczkach osobowych lokatorów wykonujących remonty. W kontrolowanych książkach brak było na planie sytuacyjno-wysokościowym zaznaczonych przyłączy do budynku oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci.

Wpisy dotyczące kontroli okresowych nie obejmowały wszystkich wymaganych zaleceń i uwag, a jedynie informację o tym, co było przedmiotem badania. Wystąpiły również braki wpisu osoby wystawiającej dokument, a także brak było wpisu daty wykonania robót zaleconych w wyniku kontroli okresowej. Zapisów w książkach dokonywały osoby nieupoważnione do tej czynności. W dokumentacji dołączonej do książek obiektu budowlanego nie umieszczono protokołów robót remontowych. Protokoły te zostały dołączone do faktur wystawionych przez wykonawców.

7. W trakcie kontroli NIK stwierdzono nieprawidłowości w zakresie prowadzenia i dokumentowania kontroli okresowych budynków.

W toku badania 14 książek obiektu budowlanego stwierdzono brak protokołów kontroli okresowej budowlanej za rok 2011, które powinny być wykonane w porze wiosennej. W ośmiu budynkach nie dokonano kontroli pięcioletnich, przewidzianych w art. 62 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane, w wymaganym czasie. Stwierdzono brak protokołu przeglądu instalacji gazowej za rok 2010 w 11 budynkach. Kontrole okresowe instalacji elektrycznej w siedmiu budynkach nie zostały przeprowadzone po upływie pięciu lat od daty ostatniej kontroli, a w przypadku nieruchomości położonych w Nowym Tomyślu, przy ulicy Piłsudskiego 40a i 40b (dwa budynki mieszkalne), wyniki z przeprowadzonej kontroli skuteczności zerowania podano w jednym protokole dołączonym do książek obiektu budowlanego budynku położonego przy ulicy Piłsudskiego 40a.

Żaden z protokołów kontroli okresowej dołączony do książek obiektu budowlanego, nie zawierał wszystkich elementów wymaganych rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁸ („rozporządzenie MSWiA”). W protokołach nie zamieszczono informacji o rozmiarze zniszczenia lub uszkodzenia elementów budynku oraz

⁷ Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz.1623, ze zm.

⁸ Dz. U. Nr 74, poz. 836, ze zm.

wzmianki o zapoznaniu się z protokołami z poprzednich kontroli, z protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku w okresie od poprzedniej kontroli.

W okresie objętym kontrolą NIK, Spółka nie przeprowadzała fakultatywnych przeglądów roboczych stanu przygotowania budynków, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym, o których mowa w § 4 ust. 6 rozporządzenia MSWiA oraz przeglądów pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania, wymaganych dyspozycją § 10 ust.1 tego rozporządzenia.

8. Wskutek nieprawidłowego wykonywania przez licencjonowanego zarządcę powierzonych mu obowiązków, stwierdzono niżej wymienione nieprawidłowości:

- Spółka nie sporządziła protokołów przejęcia nieruchomości i jej dokumentacji technicznej, co naruszało art. 29 ust 1b ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali⁹,
- Spółka nie podejmowała czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynków i rozliczenia kosztów związanych z opracowaniem lub aktualizacją tej dokumentacji, co stanowiło naruszenie art. 29 ust 1c ww. ustawy.

9. Spółka prawidłowo udzielała zamówień publicznych w badanym okresie. Stwierdzono jedynie brak przekazania przez Spółkę sprawozdania z wykonanych zamówień publicznych za rok 2010 do Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych, co stanowiło naruszenie art. 98 ustawy Prawo Zamówień Publicznych¹⁰.

10. W wyniku kontroli terminowości i prawidłowości prowadzenia postępowań windykacyjnych stwierdzono, że terminowość zapłat należności z tytułu czynszu monitorowana była przez Spółkę na bieżąco. Terminowo wysyłane były upomnienia oraz wezwania do zapłaty. Odsetki z tytułu opóźnień we wpłatach były prawidłowo i terminowo naliczane. Zarząd Spółki dokonywał także wpisu zadłużonych najemców do Krajowego Rejestru Długów.

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

1. Podjęcie działań mających na celu dostosowanie działalności Spółki do ograniczeń w prowadzeniu działalności gospodarczej, wynikających z ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o gospodarce komunalnej.

2. Formalno-prawne uregulowanie kwestii dotyczącej powołania zarządu Spółki.

3. Podjęcie działań mających na celu dostosowanie treści umowy o wykonywanie usług z zakresu gospodarki mieszkaniowej i komunalnej z dnia 13 marca 2011 r. do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami.

4. Terminowe przeprowadzanie wszystkich kontroli okresowych budynków i prawidłowe ich dokumentowanie oraz przeglądów pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania, wymaganych rozporządzeniem MSWiA.

5. Prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego w sposób określony przepisami szczegółowymi, w tym gromadzenie protokołów ze wszystkich robót remontowych przy tych ksiązkach.

⁹ Dz. U z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.

¹⁰ Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759, ze zm.

6. Przekazywanie sprawozdań o przeprowadzonych zamówieniach publicznych do Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych zgodnie z ustawą Prawo Zamówień Publicznych w obowiązującym terminie oraz przekazanie takiego sprawozdania za rok ubiegły.

Najwyższa Izba Kontroli – Delegatura w Poznaniu, na podstawie art. 62 ust. 1 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 lub o działaniach podjętych w celu ich realizacji albo o 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 Prezesowi prawo zgłoszenia na piśmie dyrektorowi 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.