



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 14 lipca 2011 r.

**Pan
Józef Andrzejewski
Prezes Zarządu
Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej
i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Turku**

LPO-4101-08-02/2011
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 Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Turku, 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 30 czerwca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie przygotowanie Spółki do realizacji zadań oraz wykonywanie obowiązków w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym, a także prawidłowość rozliczeń związanych z wykorzystaniem zasobu mieszkaniowego, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, niemających jednakże zasadniczego wpływu na kontrolowaną działalność.

1. Spółka została utworzona w dniu 21 grudnia 1998 r., w wyniku przekształcenia Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Turku na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej², w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Gminy Miejskiej Turek (Gmina).

Według stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. Spółka zarządzała 165 budynkami o łącznej powierzchni użytkowej 149,8 tys. m², stanowiącymi zarówno własność komunalną (48 budynków o powierzchni użytkowej 16,8 tys. m²), jak i wspólnot mieszkaniowych (117 budynków o powierzchni użytkowej 133 tys. m²), w tym także wspólnot bez udziału

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

² Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236.

Gminy (5 budynków o powierzchni użytkowej 2,6 tys. m²). Z tytułu zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych Spółka uzyskała przychody w wysokości 1.880.575,80 zł w 2009 r. i 1.946.530,18 zł w 2010 r.

W ocenie NIK, zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych wykracza poza zakres zadań własnych gminy, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym³, co oznacza, że co do zasady, działalność ta nie powinna być wykonywana przez spółkę komunalną (por. art. 1 ust. 1 ustawy o gospodarce komunalnej).

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.

2. Kapitał zakładowy wynoszący 13.840 tys. zł na dzień utworzenia Spółki, a następnie sukcesywnie podwyższany do wysokości 50.661 tys. zł pokryła Gmina, która objęła również wszystkie udziały, w liczbie 50.661 szt. po 1 tys. zł każdy. NIK zwraca uwagę na to, że w trzech przypadkach Zarząd Spółki dopuścił do naruszenia terminu składania wniosków do Krajowego Rejestru Sądowego o zmianę danych w rejestrze przedsiębiorców, ustalonego, w art. 22 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym⁴. Trzy wnioski, z 8 maja i 13 lipca 2009 r. oraz z 4 czerwca 2010 r., związane z podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki, zostały złożone z przekroczeniem obowiązującego terminu, wynoszącym odpowiednio 1, 12 oraz 2 dni.

3. W ocenie NIK Spółka była prawidłowo przygotowana do zarządzania zasobem komunalnym. W okresie objętym kontrolą Spółka była ubezpieczona od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością, a czynności z zakresu zarządzania nieruchomościami wykonywane były przez licencjonowanych zarządców. W strukturze organizacyjnej Spółki wyodrębniono komórkę organizacyjną do realizacji zadań dotyczących zarządzania nieruchomościami, a w zakresach obowiązków pracowników ujęto wszystkie zadania związane z prawidłową realizacją obowiązków zarządcy nieruchomości.

Ponadto system finansowo-księgowy oraz oprogramowanie komputerowe służące do zarządzania nieruchomościami zapewniały sprawne wykonywanie powierzonych Spółce zadań.

Zarząd Spółki został powołany przez jej Radę Nadzorczą, na podstawie art. 10 a ust. 6 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, a członkowie Rady Nadzorczej, reprezentujący Gminę, zostali powołani spośród osób, które złożyły egzamin przewidziany w ustawie z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji⁵.

4. W dniu 30 grudnia 2008 r. Spółka zawarła z Gminą Miejską Turek umowę nr 120/2008 o zarządzanie nieruchomościami. Na podstawie § 6 tej umowy Spółka została

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

⁴ Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz. 1186, ze zm.

⁵ Dz. U. z 2002 r. Nr 171, poz. 1397, ze zm.

upoważniona do zawierania i rozwiązywania, w imieniu i na rzecz Gminy, umów najmu i dzierżawy lokali (mieszkalnych, socjalnych) oraz innych składników zasobu. Postanowienie to jest niezgodne z zakazem powierzania zarządcy wykonywania ww. czynności, określonym w art. 25 ust. 3 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁶.

Należności z tytułu czynszów za najem lokali, wynikające z umów zawartych przez Spółkę wyniosły 1.880.571,91 zł za 2009 r. (od wprowadzenia ww. umów w marcu do końca roku) oraz 2.349.542,49 zł za 2010 r.

5. Przeprowadzone w toku kontroli oględziny wykazały szereg nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego 11 wybranych losowo komunalnych budynków mieszkaniowych, w tym m.in. znaczne zawilgocenie ścian i stropów (10 budynków) oraz uszkodzenia: elewacji (6 budynków), pokryć dachowych (7 budynków), podłóg w korytarzach (4 budynki), schodów (3 budynki), stolarki okiennej (1 budynek) i komina (1 budynek). Pomimo stwierdzonego przez NIK złego stanu technicznego ww. budynków komunalnych, wykorzystanie środków budżetowych otrzymanych na działalność remontową w 2010 r. w wysokości 1.149,5 tys. zł wyniosło 966,6 tys. zł, tj. 84,1% przyznanej kwoty.

W złożonych na tą okoliczność wyjaśnieniach Wiceprezes Zarządu Spółki podał m.in., że zmniejszenie wydatków w 2010 r. wynikało ze zmiany zasad wykonywania podstawowych remontów (zlikwidowano nierentowny Wydział Usług). Oszczędności uzyskano również na kosztach wymiany wodomierzy i budowy trzonów piecowych.

6. Spółka prawidłowo wykonywała zadania związane z dokonywaniem okresowych kontroli stanu technicznego zarządzanych budynków oraz prowadzeniem dla każdego z nich książki obiektu budowlanego, wynikające z art. 62 ust. 1 i art. 64 ust. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁷. Objęte szczegółowym badaniem książki 11 obiektów budowlanych, które w toku kontroli zostały poddane oględzinom, posiadały wymagane wpisy o przeprowadzonych kontrolach okresowych stanu technicznego sprawności budynku oraz instalacji gazowych i przewodów kominowych, a także sprawności technicznej i wartości użytkowej całego obiektu.

NIK przyjmuje wyjaśnienie Pana Prezesa w sprawie braku wpisów danych identyfikacyjnych obiektów pochodzących w większości z XIX wieku, które są systematycznie uzupełniane, w miarę regulowania przez Gminę stosunków własnościowych. Wskazać jednak należy na brak wpisów o zmianie sposobu użytkowania obiektu, w związku z wykorzystaniem trzech lokali mieszkalnych na prowadzenie działalności handlowej i usługowej, co było wymagane rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁸.

7. NIK ocenia pozytywnie realizację zadań związanych z naliczaniem należności za czynsz i opłaty z tytułu najmu i dzierżawy, wraz z odsetkami za zwłokę oraz przekazywaniem tych środków Gminie. Ww. środki wpłacone na wyodrębniony rachunek bankowy

⁶ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zm.

⁷ Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, ze zm.

⁸ Dz. U. Nr 120, poz. 1134.

w wysokości 4.512,9 tys. zł w 2009 r. i 4.813,2 tys. zł w 2010 r. zostały terminowo przekazane Gminie w kwotach wynoszących odpowiednio 4.507 tys. zł i 4.809,5 tys. zł.

Spółka prawidłowo realizowała zadania w zakresie kontroli terminowości wpłaty czynszów oraz opłat z tytułu najmu i dzierżawy. Dłużnikom zalegającym z regulowaniem ww. należności wysyłano upomnienia w formie wezwań do zapłaty oraz naliczano odsetki za zwłokę. Kwartalne informacje o łącznym zadłużeniu najemców Spółka przekazywała Gminie w celu dalszego prowadzenia windykacji.

8. W latach 2009-2010 Spółka udzieliła 16 zamówień publicznych o łącznej wartości 6.062,4 tys. zł brutto. Szczegółowa kontrola pięciu wybranych zamówień o najwyższej wartości nie wykazała naruszenia wymogów wynikających z ustawy z dnia 19 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych⁹.

9. Spółka prawidłowo wykonywała obowiązki zarządcy nieruchomości wspólnych ustalone w zawartych umowach. Uwagi NIK dotyczą natomiast niepodjętowania przez Spółkę czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej zarządzanych budynków, podczas gdy taki obowiązek wynikał z art. 29 ust. 1c ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali¹⁰.

10. Spółka prowadziła dla każdej wspólnoty mieszkaniowej ewidencję pozaksięgową kosztów zarządzania nieruchomością wspólną oraz pobieranych zaliczek na pokrycie tych kosztów, a także innych rozliczeń z działalności na rzecz wspólnoty. Dla wszystkich wspólnot założono również rachunki bankowe w celu dokonywania rozliczeń przychodów i kosztów, zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o własności lokali.

Z rocznych sprawozdań finansowych wynika, że Spółka prowadziła działalność z zyskiem netto wynoszącym 404,4 tys. zł w 2009 r. i 429,6 tys. zł w 2010 r. Uzyskane w 2010 r. przychody ogółem w wysokości 38.146,3 tys. zł, były wyższe od wykonania 2009 r. o 1.154,7 tys. zł (3,1%). Badane bilanse za lata 2008-2010 wykazują wzrost aktywów Spółki z 68.290,6 tys. zł do 72.767,4 tys. zł (tj. o 6,6%) przede wszystkim w wyniku zwiększenia wartości aktywów obrotowych z 6.565 tys. zł do 10.041,4 tys. zł (tj. o 53%).

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

1. Prowadzenie działań mających na celu sukcesywne dostosowanie zakresu działalności Spółki do ograniczeń wynikających z ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o gospodarce komunalnej.

2. Podjęcie działań mających na celu dostosowanie treści umowy o zarządzanie nieruchomościami komunalnymi do ograniczeń wynikających z art. 23 ust. 1 pkt 7a w związku z art. 25 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Przestrzeganie obowiązującego terminu składania wniosków o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego.

4. Dokonywanie wymaganych wpisów do ksiąg obiektu budowlanego.

5. Podjęcie czynności zmierzających do opracowania (odtworzenia) brakującej dokumentacji technicznej budynków.

⁹ Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759, ze zm.

¹⁰ Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.

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 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 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.