



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 26 lipca 2011 r.

**Pan
Marian Kupijaj
Prezes Zarządu
Miejskiego Zakładu Gospodarki
Mieszkaniowej „MZGM” Sp. z o.o.
w Ostrowie Wielkopolskim**

LPO-4101-08-04/2011
P/11/181

Na podstawie art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli – Delegatura w Poznaniu skontrolowała Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” Spółka z o. o. w Ostrowie Wielkopolskim, zwany dalej „Spółką”, 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 20 lipca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli, ocenia pozytywnie działalność Spółki w zakresie stanowiącym przedmiot kontroli, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

1. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej jest spółką, w której 55,7% udziałów posiada Gmina Miasto Ostrów Wielkopolski, a 44,3% Holdikom, Spółka akcyjna z siedzibą w Ostrowie Wielkopolskim, w której 100% akcji posiada Gmina Miasto Ostrów Wielkopolski. Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2010 r. wyniósł 51.119 tys. zł.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. Spółka zarządzała 233 budynkami, o łącznej powierzchni ponad 103 tys. m². Szacunkowa wartość odtworzeniowa mienia komunalnego wyniosła 329.038 tys. zł. Spośród 233 budynków, 14 było własnością gminy Ostrów Wielkopolski o statusie miejskim (dalej: „Miasto”).

Spółka była właścicielem 69 budynków, zarządzała 17 budynkami (z tego 14 będącymi własnością Miasta) oraz 147 wspólnotami mieszkaniowymi (z tego 14 wspólnotami

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

z udziałem Miasta oraz 127 z udziałem Spółki)². W ocenie NIK, usługowe zarządzanie nieruchomościami 20 wspólnot mieszkaniowych, w których Spółka nie ma udziałów, przez gminną spółkę prawa handlowego jest niezgodne z ograniczeniami wynikającymi z art. 10 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej³, gdyż spółki z udziałem gmin nie mogą (co do zasady) być tworzone i prowadzić działalności poza sferą użyteczności publicznej⁴. W kontrolowanym okresie przychody z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi bez udziału Spółki wyniosły ogółem 146.583,82 zł (14 wspólnot z udziałem lokali Miasta - kwota 66.724,27 zł i sześciu pozostałych wspólnot - kwota 79.859,55 zł).

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 zasobem gminnym, zwłaszcza w przypadku wspólnot z udziałem lokali gminnych. Niemniej jednak ewentualna zmiana regulacji tej kwestii należy do wyłącznej kompetencji ustawodawcy.

2. Spółka była prawidłowo przygotowana do zarządzania zasobem komunalnym. System finansowo-księgowy oraz oprogramowanie komputerowe służące do zarządzania nieruchomościami zapewniały sprawne wykonywanie powierzonych Spółce zadań. W Spółce byli zatrudnieni licencjonowani zarządcy nieruchomości. Członkowie zarządu powołani zostali zgodnie z wymogiem określonym w art. 10 a ust. 6 ustawy o gospodarce komunalnej, w drodze uchwały przez radę nadzorczą, a członkowie rad nadzorczych zostali powołani spośród osób, które złożyły egzamin w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji⁵, na okres trzech lat stanowiących wspólną kadencję, obejmujących lata 2009-2011. Do realizacji zadań związanych z zarządzaniem zasobem wyodrębniono samodzielne stanowiska i działy. W okresie objętym kontrolą Spółka posiadała ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej oraz ubezpieczenie majątku, w tym majątku będącego własnością Miasta. Zarządca, prowadzący sprawy związane z zarządzaniem wspólnotami mieszkaniowymi, w których Miasto posiada udziały, od dnia 1 marca 2011 zawarł indywidualnie polisę odpowiedzialności cywilnej. W okresie objętym kontrolą nie posiadał on jednak ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, o którym mowa w przepisie art. 186 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁶.

Spółka w latach 2009-2010 wypracowała zysk odpowiednio w kwocie 324.947,47 zł i 139.731,36 zł, który zgromadzenie wspólników przeznaczyło na zwiększenie kapitału zapasowego.

3. Zastrzeżenia NIK budzi niezgodne z dyspozycjami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁷ prowadzenie

² Stan na 31 grudnia 2010 r.

³ Dz. U. z 2001 r. Nr 45, poz. 236, ze zm.

⁴ Zadania własne gminy określone zostały w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym - Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm. Działalność prowadzona przez podmioty komunalne w zakresie zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych nie mieści się w katalogu zadań własnych gminy, określonym tym przepisem, gdyż ma charakter komercyjny i jako taka wykracza poza zakres zadań o charakterze użyteczności publicznej.

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

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

⁷ Dz. U. Nr 120, poz. 1134.

tych dokumentów. Przeprowadzone w czasie trwania kontroli NIK badanie 15 ksiąg obiektu budowlanego wykazało (w pojedynczych przypadkach) m.in., że jako właściciela budynku wskazywano Spółkę zamiast Miasto lub niewskazywano go w ogóle (naruszenie § 5 ww. rozporządzenia), wpisów w ksiągkach dokonywały osoby nieupoważnione (naruszenie § 6 ust. 1 i ust. 3 ww. rozporządzenia). Stwierdzono również brak wpisów dotyczących daty wykonania robót (pomimo zaleceń pokontrolnych, osób upoważnionych, przeprowadzających kontrole okresowe) oraz brak podpisów osób dokonujących wpisu w ksiągkach obiektu budowlanego.

Spółka nie realizowała obowiązku wynikającego z art. 29 ust. 1c ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali⁸, tj. nie podejmowała czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej zarządzanych budynków.

Spółka, w 2009 r. wykonała remonty w budynkach na kwotę 2.209 tys. zł, a w 2010 r. na kwotę 2.422 tys. zł. W ocenie NIK, w sposób prawidłowy przygotowywano i zlecano wykonawstwo tych robót. Przy wyborze wykonawcy przestrzegano procedur określonych w ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. prawo zamówień publicznych⁹, niemniej jednak uchybienia wystąpiły w zakresie wskazania podstawy prawnej odrzucenia oferty (wskazano „art. 89 pkt 7” zamiast art. 89 ust. 1 pkt 2) oraz podpisania protokołu z wyboru najkorzystniejszej oferty tylko przez sekretarza komisji przetargowej, zamiast przez wszystkich członków komisji przetargowej (niezgodnie z § 8 Regulaminu pracy komisji przetargowej). Remonty zakończone były odbiorem robót w obecności przedstawicieli: zamawiającego, wykonawcy, wspólnoty mieszkaniowej oraz właściciela budynków.

Spółka zawarła umowy na wywóz śmieci, dostawę wody i odprowadzanie ścieków, dostawę energii elektrycznej / ciepłej, do rozliczeń założyła rachunki bankowe. Zarządca składał właścicielom roczne sprawozdania ze swej działalności, prowadził i aktualizował spis właścicieli lokali, dokonywał okresowej kontroli stanu technicznego budynków.

4. Spółka zawarła z Miastem umowę na rok 2009 i 2010 r. o sprawowanie zarządu nieruchomościami stanowiącymi gminny zasób nieruchomości (realizując wnioski pokontrolne NIK, znak LPO-41131-18-2008 z dnia 5 sierpnia 2008 r.). Zakres powierzonych zadań odpowiadał wymogom ustawowym określonym w art. 185 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Strony określiły wynagrodzenie za zarząd w kwocie 0,40 zł netto w stosunku miesięcznym, za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej zasobu komunalnego w budynkach niebędących wspólnotami mieszkaniowymi. Wynagrodzenie za 2009 r. stanowiło kwotę brutto 40.532,20 zł, a za 2010 r. - 35.593,89 zł.

Spółka zarządzała również bezumownie trzema budynkami stanowiącymi własność osób prywatnych, z którymi nie było możliwości nawiązania kontaktu. W latach 2009-2010 wydatki związane z zarządzaniem tymi budynkami przekroczyły uzyskane przychody o łączną kwotę 46,6 tys. zł. Dopiero w 2010 r. Spółka przyjęła do realizacji procedurę ustanowienia kuratora dla osób nieznanych z miejsca pobytu i w chwili obecnej jest na etapie opracowywania procedury - we współpracy z kancelarią prawną.

⁸ Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.

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

W ocenie NIK, Spółka prawidłowo realizowała zadania w zakresie ustalania i rozliczania kosztów oraz przychodów. Ewidencjonowane były przychody, w tym zaliczka na koszty zarządu (bez wynagrodzenia zarządcy), inne przychody, odsetki od utworzonych lokat, pożytki. Koszty dotyczyły m.in.: remontów bieżących i konserwacji, ubezpieczenia budynku, utrzymania porządku i czystości, media - część wspólna, pozostałe koszty (np. usługi kominiarskie, przeglądy techniczne). Obciążenia Miasta były proporcjonalne do jego udziałów we wspólnotach.

Zaległości za lokale będące własnością Miasta wyniosły na dzień 31 grudnia 2009 r. - 252.280,59 zł, zaś na 31 grudnia 2010 r. - 377.481,28 zł, w tym za lokale socjalne odpowiednio 26.113,50 zł i 70.325,70 zł. Windykacja zaległości prowadzona była poprawnie. Zaległości nie były przedawnione, do dłużników wysyłane były wezwania do zapłaty, przygotowano i przekazywano dokumentację do Urzędu Miejskiego w celu skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego i wyegzekwowania zaległości.

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

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

2. Skorygowanie błędnych zapisów w książkach obiektu budowlanego i prowadzenie wpisów w sposób określony przepisami szczegółowymi.

3. Zapewnienie przestrzegania przy realizacji postępowań w sprawach o zamówienia publiczne wewnętrznych regulacji Spółki w tym zakresie oraz przepisów ustawy prawo zamówień publicznych.

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 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 Najwyższej Izby Kontroli 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 wyżej mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.