



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

LPO – 4101-40-11/2012

P/12/163

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

ul. Dożynkowa 9H, 61-662 Poznań

T +48 61 655 62 00, F +48 61 655 62 01

lpo@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/12/163 - Gospodarowanie komunalnymi obiektami i lokalami o przeznaczeniu użytkowym, w miastach województwa wielkopolskiego
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu
Kontrolerzy	1. Mirosław Babkiewicz, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 85243 z 23 stycznia 2013 r. 2. Artur Pigłas, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr 85234 z 17 stycznia 2013 r.
Jednostka kontrolowana	Urbis Sp. z o.o., ul. Chrobrego 24/25, 62-200 Gniezno (dalej: „Spółka”)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Edmund Młodzikowski, Prezes Zarządu (dalej: „Prezes”)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie¹, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność Spółki w zakresie zarządzania obiektami i lokalami użytkowymi Miasta Gniezna, w latach 2009-2012.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Pozytywną ocenę uzasadnia wykonywanie przez Spółkę zadań zarządcy nieruchomości przy pomocy pracowników posiadających odpowiednie licencje zawodowe i polisy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, a także zrealizowanie wniosków pokontrolnych skierowanych do Spółki po kontroli NIK w zakresie gospodarowania lokalami użytkowymi w latach 2006-2008 (I kwartał).

Stwierdzone nieprawidłowości polegały na nieinformowaniu właściciela budynków o stwierdzonych zagrożeniach związanych z ich eksploatacją, nieprowadzeniu ksiąg obiektu budowlanego dla czterech budynków i nieprzeprowadzeniu w jednym z budynków wymaganych kontroli okresowych. Ponadto, Spółka nie prowadziła ewidencji skarg, wniosków i interwencji użytkowników zasobu komunalnego.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Realizacja zadań nałożonych na zarządcę gminnego zasobu nieruchomości użytkowych

Opis stanu faktycznego

1.1. Spółka została utworzona w 1997 r. jako Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Gnieźnie Sp. z o.o. Zgodnie z umową Spółki, przedmiotem jej działania było prowadzenie działalności komunalnej m.in. w zakresie zarządzania i utrzymania budynków komunalnych, w tym lokali użytkowych. W 2004 r. nastąpiła zmiana nazwy Spółki na Urbis Sp. z o.o.

¹ Najwyższa Izba Kontroli w ocenie ogólnej i przy ocenach cząstkowych stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

Na mocy umów z 29 września 2009 r. i 1 października 2011 r. („umowy o zarządzanie”) zawartych z Miastem Gniezno („Miasto”), Spółka objęła zarząd nad komunalnymi budynkami, lokalami mieszkalnymi i obiektami o przeznaczeniu użytkowym. Do zadań Spółki, stosownie do postanowień ww. umów, należało m.in. zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, obsługa użytkowników, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz wykonywanie czynności obsługi technicznej.

W szczególności, Spółka obowiązana była: naliczać opłaty za najem lokali użytkowych, prowadzić windykację należności (za wyjątkiem postępowania windykacyjnego przez sąd), monitorować terminowości wnoszenia opłat, doręczać najemcom wezwania do zapłaty i noty odsetkowe generowane przez system informatyczny. Ponadto, Spółka realizowała zadania z zakresu przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego zarządzanych budynków i prowadzenia dla nich ksiąg obiektu budowlanego.

W umowach określono osoby odpowiedzialne za realizację zadań m.in. administratorów nieruchomości oraz osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności.

(dowód: akta kontroli str. 5-10, 35-177, 353-364)

1.2. Spółka, zgodnie z art. 184 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami² („ustawa o gospodarce nieruchomościami”), do wykonywania czynności zarządzania nieruchomościami zatrudniała osoby posiadające licencje zawodowe zarządców nieruchomości.

1.3. W latach 2009-2012 Spółka, zgodnie z art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, posiadała aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości obejmujące cały okres obowiązywania umów o zarządzanie. Stosowne ubezpieczenie posiadali także wszyscy zarządcy nieruchomości, wskazani w umowach o zarządzanie.

(dowód: akta kontroli str. 185-187)

1.4. Spółka nie dysponowała przychodami z tytułu najmu komunalnych lokali użytkowych. Wpływy z czynszów od 2010 r. wpływały bezpośrednio na rachunek Zarządu Gospodarowania Lokalami („ZGL”).

(dowód: akta kontroli str. 35-177, 185-196, 351-352, 543-560)

1.5. Na podstawie badania dokumentacji dotyczącej 20 najemców zalegających z zapłatą należności czynszowych w latach 2010 i 2011³ ustalono, że Spółka na bieżąco monitorowała zaległości ww. najemców. W terminie od 5 do 17 dni od wystąpienia zaległości przewyższających 200 zł, Spółka sporządzała i doręczała najemcom wezwania do zapłaty.

(dowód: akta kontroli str. 351-352, 434-469, 474-489, 543-560)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

W Spółce, wbrew postanowieniom umowy o zarządzanie z 2011 r., do dnia rozpoczęcia kontroli NIK nie założono ewidencji skarg, wniosków i interwencji użytkowników zasobu komunalnego. Wiceprezes Spółki poinformował NIK, że ww. ewidencja zostanie niezwłocznie założona.

(dowód: akta kontroli str. 179-181, 185-186, 541-542)

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

³ Na łączną kwotę: 112.604,08 zł, w tym na koniec 2010 r. 10 najemców zalegających na kwotę 63.019,95 zł i na koniec 2011 r. 10 najemców zalegających na kwotę 49.584,13 zł.

Najwyższa Izba kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonej nieprawidłowości, działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym obszarze.

2. Stan techniczny gminnego zasobu obiektów i lokali o przeznaczeniu użytkowym i realizacja zadań zarządcy nieruchomości wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane

Opis stanu faktycznego

Kontrola dokumentacji dotyczącej 10 wybranych budynków, w których według stanu na 31 grudnia 2012 r., mieściły się lokale użytkowe zarządzane przez Spółkę, wykazała, że:

- a) dla dziesięciu budynków, zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁴ („Prawo budowlane”) prowadzono książki obiektu budowlanego,
- b) dziewięć budynków, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 Prawa budowlanego, zostało poddanych w latach 2009-2012 obowiązkowym kontrolom ich stanu technicznego i znajdujących się w nich instalacji. Kontrole te przeprowadziły osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności, kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim oraz kwalifikacje i uprawnienia do wykonywania dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, wydane na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci⁵,
- c) w pięciu przypadkach zakres robót remontowych, wynikający z ostatniej przeprowadzonej kontroli stanu technicznego budynku, został ujęty w planach remontów i zrealizowany. Wykonanie remontów w trzech innych budynkach, wraz ze wskazaniem wysokości szacunkowych nakładów na ich realizację, ujęto w planie remontów na 2013 r., przekazany do ZGL,
- d) dziewięć wolnych lokali użytkowych przeznaczonych do oddania w najem zostało odpowiednio zabezpieczonych przed zniszczeniem lub dewastacją.

(dowód: akta kontroli str. 204-269, 273-274, 281-284, 490-505, 514-522, i 583-587)

Ustalone nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. W przypadku budynku użytkowego położonego w Gnieźnie przy ul. Staszica 12A, stan techniczny instalacji lokalu w piwnicy (wolny lokal użytkowy), a także w lokalach wykorzystywanych do prowadzenia salonu fryzjerskiego i cukierni, według oceny wynikającej z kontroli okresowej budynku, stwarzał zagrożenie wystąpienia pożaru i porażenia elektrycznego⁶. Spółka nie poinformowała niezwłocznie ZGL o ww. zagrożeniu i nie podjęła działań w celu zabezpieczenia budynku przed awarią, wskazując jedynie w planie remontów, sporządzonym 20 grudnia 2012 r., na konieczność wymiany instalacji elektrycznej w ww. lokalach. Do dnia rozpoczęcia kontroli NIK zagrożenia te nie zostały usunięte. Dopiero w trakcie kontroli NIK Spółka dokonała szacunkowej wyceny kosztów usunięcia ww. zagrożenia i w dniu 27 lutego 2013 r. przekazała ją do ZGL wraz z wnioskiem o realizację.

⁴ Dz. U. z 2010 nr 243, poz. 1623, ze zm.

⁵ Dz. U. nr 89, poz. 828, ze zm.

⁶ Zalecenia wynikające z przeglądu (...) - okresowe pomiary elektryczne z 01.08.2012 r. brzmiały: „Bezwzględnie usunąć usterki: uszkodzony osprzęt elektrotechniczny, zwatowane zabezpieczenie zalicznikowe, przewody o zwęglonej izolacji, prowizorycznie poprowadzone przewody do poszczególnych gniazd. Na podstawie ww. wniosków należy bezzwłocznie usunąć powyższe usterki (...). Wyżej wymienione nieprawidłowości mogą doprowadzić do pożaru i porażenia elektrycznego.”

Zastępca kierownika Rejonowej Administracji Domów Nr 2 podał w wyjaśnieniu, że do użytkowników ww. lokali zostaną skierowane pisma o konieczności ograniczenia poboru energii elektrycznej przez urządzenia wyższej mocy.

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę, że Spółka, co najmniej od 5 listopada 2012 r. - od dnia otrzymania protokołu z 1 sierpnia 2012 r. z okresowych pomiarów elektrycznych w ww. budynku - posiadała informacje o stwierdzonym zagrożeniu. Zgodnie z umową o zarządzanie nieruchomością, Spółka była obowiązana do natychmiastowego poinformowania ZGL o wystąpieniu stanów zagrożeń budowlanych, celem ustalenia z ZGL niezbędnych do wykonania robót, po uprzednim zabezpieczeniu życia i mienia ludzi.

(dowód: akta kontroli str. 204-269, 273-274, 281-284, 490-505 i 583-587)

2. Badanie dokumentacji i oględziny budynku użytkowego położonego w Gnieźnie przy ul. Wawrzyńca nr 15/16 wykazały, że dla trzech budynków (w tym dla dwóch mieszkalnych i jednego użytkowego⁷) prowadzona była jedna, wspólna książka obiektu budowlanego, co było niezgodne z art. 64 ust. 1 Prawa budowlanego. Brakujące książki dla dwóch budynków założono w trakcie kontroli NIK. Ponadto, dla budynku użytkowego⁸, wbrew art. 62 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 Prawa budowlanego, nie wykonano kontroli okresowych. Budynek ten znajdował się w złym stanie technicznym, stwierdzono liczne zacieki na suficie, zawilgocenie ścian i podłóg, odpadający tynk i zapadniętą miejscowo podłogę.

Zastępca kierownika Rejonowej Administracji Domów Nr 2, podał w wyjaśnieniu, że wymagane kontrole obiektu zostaną w najbliższym czasie wykonane.

(dowód: akta kontroli str. 204-269, 273-274, 281-284, 490-505 i 583-587)

3. Badanie dokumentacji i oględziny budynku użytkowego położonego przy ul. Wawrzyńca nr 18 w Gnieźnie, wykazały, że dla trzech budynków (w tym dwóch budynków użytkowych i jednego mieszkalnego⁹) prowadzono jedną wspólną książkę obiektu budowlanego, co było niezgodne z art. 64 ust. 1 Prawa budowlanego. Brakujące książki dla dwóch budynków założono w trakcie kontroli NIK. Spółka przeprowadziła kontrole okresowe wszystkich ww. trzech budynków.

(dowód: akta kontroli str. 204-269, 273-274, 281-284, 490-505 i 583-587)

4. W przypadku niezagospodarowanego lokalu użytkowego położonego w Gnieźnie przy ul. Wrzesińskiej 43-55/20, w budynku użytkowym nr 20 o powierzchni 2.427,80 m², którego część o powierzchni 792,84 m², została zniszczona wskutek pożaru w 2008 r., oględziny wykazały, że zniszczona część budynku nadal jest niewyremontowana i nie została zabezpieczona przed zniszczeniem i dewastacją. Kierownik Rejonowej Administracji Domów Nr 1 podała w wyjaśnieniach, że Spółka regularnie zabezpiecza ww. obiekt przed dostępem osób niepowołanych, ale w obiekcie tym, położonym na terenie mało uczęszczanym zdarzają się częste włamania i kradzieże elementów metalowych (trzykrotnie poinformowano Policję o wystąpieniu ww. zdarzeń). W trakcie kontroli NIK, budynek został zabezpieczony przed dostępem osób nieupoważnionych.

Z ustaleń kontroli wynika, że Prezes Spółki w dniu 7 lipca 2008 r.¹⁰ poinformował Prezydenta Miasta Gniezna („Prezydent”) o uszkodzeniach ww. budynku na skutek pożaru i przedłożył Prezydentowi w dniu 18 lipca 2008 r.¹¹ wyliczenie szacunkowych kosztów remontu na kwotę 1.052.354,00 zł (w celu przywrócenia budynku do stanu sprzed pożaru). Jednocześnie Prezes przedstawił Prezydentowi wyliczenie szacunkowych kosztów doraźnego zabezpieczenia budynku przed zniszczeniem

⁷ Nr inwent. budynków, nr 163-2601 (mieszkalny), nr 180-1121 (użytkowy) i nr 163-2601 (mieszkalny).

⁸ Dotyczy budynku użytkowego nr inwent. 180-1121 użytkowy.

⁹ Nr inwent. budynków: 02-K-125/203-U (użytkowy), nr 02-K-125/202/M (mieszkalny) i nr 02-K-125/204/U (użytkowy).

¹⁰ Pismo nr RAD1/533/2008 z dnia 3 lipca 2008 r., data wpływu pisma do Urzędu Miejskiego: 7 lipca 2008 r.

¹¹ Pismo nr TP/2008 z dnia 17 lipca 2008 r., data wpływu pisma do Urzędu Miejskiego: 18 lipca 2008 r.

i opadami atmosferycznymi na kwotę 89.127,42 zł wskazując przy tym, że do robót należy przystąpić niezwłocznie. Z informacji uzyskanych od Prezydenta wynika, że Miasto nie wykonało remontu ww. budynku, ze względu na ograniczone środki finansowe oraz przyjęcie jako priorytet rewitalizacji śródmieścia Gniezna.

(dowód: akta kontroli str. 204-269, 273-274, 281-284, 490-505 i 583-587)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym obszarze.

3. Realizacja wniosków pokontrolnych

Opis stanu
faktycznego

W wystąpieniu pokontrolnym skierowanym do Zarządu Spółki w dniu 26 czerwca 2008 r., po kontroli w zakresie gospodarowania lokalami użytkowymi w latach 2006-2008 (I kwartał), NIK wnosila m.in. o:

- podjęcie działań mających na celu doprowadzenie do zgodności sposobu sprawowania przez Spółkę zarządu mieniem komunalnym z obowiązującymi przepisami w szczególności w zakresie przekazywania do budżetu Miasta wpływów z czynszów najmu oraz ustawowych ograniczeń dotyczących wynajmowania i wydzierżawiania mienia na rzecz Miasta,
- egzekwowanie postanowień umów najmu i dzierżawy.

Wszystkie wnioski pokontrolne zostały zrealizowane. Spółka zaprzestała realizacji zadań zastrzeżonych dla organu wykonawczego gminy. W zawartych w 2009 r. i 2011 r. umowach o zarządzanie nieruchomościami Miasta prawidłowo uregulowano zakres zadań wykonywanych przez Spółkę.

(dowód: akta kontroli str. 506-513)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym obszarze.

IV. Wnioski

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹², wnosi o:

1. Niezwłoczne podejmowanie działań w przypadku powstania zagrożenia dla życia lub zdrowia użytkowników lokali komunalnych.
2. Zaprowadzenie ksiąg obiektu budowlanego dla wszystkich budynków i obiektów objętych takim obowiązkiem.
3. Przeprowadzenie kontroli okresowych we wszystkich zarządzanych budynkach Miasta.
4. Założenie i prowadzenie ewidencji skarg, wniosków i interwencji użytkowników zasobu komunalnego Miasta.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

¹² Dz. U. z 2012 r., poz. 82, ze zm.

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK, kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Poznaniu.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK, proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Poznań, dnia 8 kwietnia 2013 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu

Kontrolerzy

Dyrektor

Mirosław Babkiewicz
specjalista kontroli państwowej

z up. Krzysztof Matuszek
Wicedyrektor

Artur Piglas
doradca ekonomiczny