



Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Zielonej Górze

Zielona Góra, dnia 26 sierpnia 2011 r.

Pan Roman Borowiecki
Prezes Zarządu
Zakładu Usług Mieszkaniowych
Sp. z o.o. w Nowej Soli

LZG-4101-03-01/2011, P/11/181

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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 Zielonej Górze skontrolowała zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym przez Zakład Usług Mieszkaniowych sp. z o.o. w Nowej Soli (dalej „ZUM” lub „Spółka”) w latach 2009-2010.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 14 lipca 2011 r., na podstawie art. 60 ustawy o NIK przekazuję Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działalność Zakładu Usług Mieszkaniowych w kontrolowanym zakresie.

Powyższą ocenę ogólną uzasadniają przedstawione niżej ustalenia i oceny szczegółowe:

1. Zakład Usług Mieszkaniowych jest spółką, której 100% udziałów posiada gmina Nowa Sól o statusie miejskim (dalej: „Miasto”). Według stanu na 31 grudnia 2010 r. Spółka zarządzała:

- 552 budynkami o łącznej powierzchni 271,4 tys. m², w tym 508 przedwojennymi, a szacunkowa wartość odtworzeniowa mienia wynosiła 265.996 tys. zł,
- nieruchomościami 504 wspólnot mieszkaniowych, w tym 440 wspólnot, których członkiem jest Miasto.

W ocenie NIK, zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych przez gminne spółki prawa handlowego nie było dopuszczalne w świetle obowiązujących przepisów prawa. Zakaz prowadzenia takiej działalności określony został w art. 10 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej², z którego wynika, że spółki z udziałem

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

² Dz. U. z 2011 r. Nr 42, poz. 236.

gmin nie mogą (poza szczególnymi przypadkami) być tworzone poza sferą użyteczności publicznej³. Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych nie może być uznane za realizację zadań o charakterze użyteczności publicznej, gdyż nie dotyczy zaspokajania potrzeb zbiorowych mieszkańców i nie jest usługą powszechnie dostępną (zaspokaja potrzeby i jest dostępna tylko dla członków wspólnoty).

Z tytułu administrowania i zarządzania na zlecenie nieruchomościami niewchodzącymi w skład zasobu komunalnego oraz innych usług na ich rzecz, Spółka osiągnęła w latach 2009-2010 przychody w łącznej kwocie 2.464,6 tys. zł (56% ogółu przychodów).

Najwyższa Izba Kontroli dostrzega 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. Jednak aktualny stan prawny w tym względzie jest jednoznaczny, a ewentualna zmiana przepisów należy do kompetencji ustawodawcy. W sprawie przedstawionej nieprawidłowości NIK skieruje odrębne wystąpienie pokontrolne do Prezydenta Nowej Soli.

2. Sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółki w badanym okresie była stabilna. Spółka corocznie osiągała dodatni wynik finansowy, z tego w roku 2009 w kwocie 9.661,39 zł, a w roku 2010 w kwocie 11.172,30 zł. Na podstawie stosownych uchwał Walnego Zgromadzenia Wspólników zysk był przeznaczany na zwiększenie kapitału zapasowego. Członkowie Rady Nadzorczej reprezentujący Miasto spełniali wymogi określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 7 września 2004 r. w sprawie szkoleń i egzaminów dla kandydatów na członków rad nadzorczych spółek, w których Skarb Państwa jest jedynym akcjonariuszem⁴. Osoby te zdały egzamin przed komisją powołaną przez Ministra Skarbu Państwa lub posiadały wpis na listę radców prawnych bądź adwokatów.

3. Spółka zarządzała i administrowała budynkami i lokalami komunalnymi w oparciu o umowę zawartą z Miastem w dniu 29 grudnia 2000 r.⁵, a określone w niej zadania dotyczące zarządzania budynkami gminnymi mieściły się w zakresie, o którym mowa w art. 25 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁶. Umowa nie wskazywała jednak zarządcy nieruchomości odpowiedzialnego za jej wykonywanie, numeru jego licencji zawodowej oraz oświadczenia o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności

³ 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.

⁴ Dz. U. z 2004 r. Nr 198, poz. 2038 ze zm.

⁵ Umowa nr 7059/2000 o wykonywanie zarządu i administrowanie zasobem komunalnym wraz z aneksami – Nr 1/2004 z 28 czerwca 2004 r. oraz Nr 2/2006 z 2 stycznia 2006 r.

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

cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami, określonych w art. 185 ust. 2 ww. ustawy.

Stosownie do wymogu określonego w art. 184 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czynności z zakresu zarządzania nieruchomościami wykonywane były przez zatrudnionych w Spółce sześciu licencjonowanych zarządców. Spełniono również ustawowy obowiązek w zakresie ubezpieczenia Spółki oraz licencjonowanych zarządców od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością dotyczącą zarządzania nieruchomościami.

4. Ze względu na stan techniczny budynków oraz ich wiek (ponad 92% budynków przedwojennych) Spółka nie posiadała wystarczających środków do pełnego wypełniania obowiązków określonych w art. 5 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane oraz w przepisie art. 185 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonej zgodnie z jej przeznaczeniem oraz zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości. Wskutek niedostatecznych środków finansowych w roku 2009 z potrzeb oszacowanych na 760,5 tys. zł zrealizowano zadania na kwotę 594,5 tys. zł. (tj. 78,2%), a w roku 2010 wskaźnik realizacji remontów w stosunku do potrzeb wynosił 79,8%⁷. Wyniki oględzin zarządzanych przez Spółkę budynków komunalnych⁸ wykazały liczne i poważne uchybienia w ich stanie technicznym oraz konieczność dokonania nakładów na remonty i modernizacje. I tak:

- w budynku przy ulicy Wróblewskiego 9. klatka schodowa wewnątrz budynku była zniszczona i brudna, z licznymi ubytkami płyt. Części wspólne (kuchnie, toalety, umywalki, prysznice) były zaniedbane i zdewastowane. Występowały liczne braki umywalki i baterii. Ściany i sufity były zawilgocone i zagrzybione, z licznymi zaciekami. Widoczne były braki w oświetleniu pomieszczeń. Nieczynne były toalety, pisuary i kabiny natryskowe;
- w budynku przy al. Wolności 8 (LOK), pomimo remontu tego obiektu przeprowadzonego w latach 2009-2010, widoczne były wybrzuszenia (wilgoć) i ubytki farby. Na suficie stwierdzono liczne niewykończone otwory, w których przebiegały przewody elektryczne. W pomieszczeniu biurowym widoczne były spękania, a przy schodach do strzelnicy – ubytki i braki farby. Na ścianach stwierdzono przebarwienia, cała powierzchnia ściany zewnętrznej miała ubytki tynku oraz była zawilgocona i zagrzybiona.

5. Negatywna ocena NIK dotyczy udzielenia trzech zamówień publicznych na łączną kwotę 238.216,41 zł brutto, tj. na usługi zduńskie w roku 2009⁹ (zamówienie Nr 1), na usługi

⁷ Z potrzeb oszacowanych na 457,6 tys. zł zrealizowano zadania na kwotę 365,4 tys. zł.

⁸ Oględzinami objęto 10 budynków stanowiących gminny zasób nieruchomości, wobec których Spółka wykonywała funkcję zarządcy.

⁹ Umowa z dnia 2 stycznia 2009 r. zawarta przez Prezesa ZUM z Zakładem Zduńskim Andrzej Piechowiak z siedzibą w Kozuchowie na usługi zduńskie polegające na przebudowie pieców kaflowych pokojowych

zduńskie w roku 2010¹⁰ (Nr 2) oraz na roboty budowlane w budynku – Aleja Wolności 8 w Nowej Soli¹¹ (Nr 3), z naruszeniem przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych¹² (ustawa PZP). I tak:

- wbrew obowiązкови określoneu w przepisie art. 17 ust 2 ustawy PZP, żadna z osób wykonujących czynności w postępowaniu na udzielenie ww. zamówień nie złożyła oświadczenia o braku lub istnieniu okoliczności, o których mowa w art. 17 ust. 1 tej ustawy (dotyczy zamówienia Nr 1, 2 oraz 3);
- zaniechano wezwania wykonawcy do uzupełnienia wymaganych dokumentów, a następnie udzielono mu zamówienia publicznego, pomimo że treść oferty nie odpowiadała wymaganiom siwz¹³. Stanowiło to naruszenie przepisów art. 26 ust 3 oraz art. 89 ust. 1 pkt 2 ustawy PZP (dotyczy zamówienia Nr 1);
- nie dokonano ustalenia szacunkowej wartości zamówienia (dotyczy zamówienia Nr 1), co stanowiło naruszenie przepisu art. 32 ust. 1 ustawy PZP;
- żadne z wymaganych ogłoszeń dotyczących ww. zamówień publicznych (o zamówieniu i o wyborze najkorzystniejszej oferty), nie zostało opublikowane na stronie internetowej zamawiającego oraz w Biuletynie Zamówień Publicznych (dotyczy zamówienia Nr 1, 2 oraz 3);
- nierzetelnie sporządzane były protokoły z podstawowych czynności, w szczególności były niezgodne z obowiązującym wzorem, nie zawierały wszystkich wymaganych elementów oraz stwierdzono przypadki ich niepodpisania i niezatwierdzenia (dotyczy zamówienia Nr 1, 2 oraz 3).

Ponadto Spółka nie sporządziła i nie przekazała Prezesowi UZP rocznych sprawozdań o udzielonych zamówieniach publicznych za lata 2009-2010, co stanowiło naruszenie art. 98 ust. 1 i 2 ustawy PZP.

Przyczyną ww. nieprawidłowości – według otrzymanych wyjaśnień – była niedostateczna znajomość obowiązujących przepisów, nierzetelne wykonywanie powierzonych obowiązków oraz brak należytego nadzoru ze strony Zarządu Spółki.

i pobudowanie nowych pieców kaflowych w mieszkaniach komunalnych administrowanych przez ZUM za wynagrodzeniem 60.762,25 zł brutto (56.787,18 zł netto).

¹⁰ Umowa z dnia 13 września 2010 r. zawarta przez Prezesa ZUM z wykonawcą – Usługi Zduńskie i Ogólnobudowlane Natalia Oskwarek na usługi polegające na przebudowie pieców kaflowych pokojowych i pobudowanie nowych pieców kaflowych w mieszkaniach komunalnych administrowanych przez ZUM. Wartość szacunkowa zamówienia – 109.436,81 zł, z tytułu realizacji umowy wypłacono wykonawcy wynagrodzenie w kwocie 41.965,40 zł brutto.

¹¹ Umowa z dnia 10 grudnia 2010 r. zawarta przez Prezesa ZUM z Zakładem Instalacyjno-Budowlanym Stanisław Piekarski z siedzibą w Nowej Soli na przebudowę (...) wraz z rozbudową (...) budynku komunalnego zarządzanego przez ZUM w Nowej Soli (Aleja Wolności 8) za wynagrodzeniem 135.488,76 zł brutto.

¹² Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 ze zm.

¹³ Oferta nie zawierała następujących dokumentów wymaganych w siwz: zaakceptowanego podpisem oferenta projektu umowy, odpisu z właściwego rejestru albo aktualnego zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, potwierdzającego, że oferent jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym, profil jego działania odpowiada profilowi objętemu przedmiotem zamówienia oraz wskazującego osoby upoważnione do dokonywania czynności prawnych w imieniu oferenta.

Nieprawidłowości stwierdzono również w zakresie sposobu wykonania zadań objętych zamówieniem nr 3. W szczególności dokonano odbioru i zapłaty wykonawcy wynagrodzenia z tytułu realizacji umowy oraz nie skorzystano z przysługujących zamawiającemu uprawnień gwarancyjnych, pomimo że w remontowanym obiekcie wystąpiły różne niedoróbki i ubytki (wyniki oględzin obiektu opisano w pkt. 5 wystąpienia). Uchybienia wystąpiły także w trakcie realizacji innych zadań remontowo-budowlanych, nieobjętych zamówieniami publicznymi, na łączną kwotę 53.275,11 zł. Podczas remontów mieszkań nie sporządzano, wskutek zaniedbań kierownika budowy oraz inspektora nadzoru inwestorskiego, protokołów robót zanikających. Stanowiło to naruszenie postanowień umów z wykonawcami oraz przepisów określonych w art. 22 ust. 7 i 25 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane¹⁴. Jak wynika z wyjaśnień osób odpowiedzialnych, taka praktyka funkcjonowała w Spółce od wielu lat. Ponadto, w wyniku braku należytej staranności, w umowach z wykonawcą prac wpisywano okresy gwarancji mniej korzystne dla Spółki, np. w jednej z umów skrócono okres gwarancji na wykonanie przedmiotu umowy do 24 miesięcy, podczas gdy wykonawca w swojej ofercie deklarował 36 miesięcy gwarancji.

6. Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia zaniechanie realizacji przez Spółkę obowiązków w zakresie dokonywania okresowych przeglądów technicznych zarządzanych budynków oraz nierzetelnego prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych. Ustalano, że¹⁵:

- wbrew obowiązkowi określonymu w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a i c ustawy Prawo budowlane, w latach 2009-2010 w 4 przypadkach nie dokonano rocznych kontroli okresowych stanu technicznego budynku oraz kontroli instalacji gazowych, a w 13 przypadkach kontroli przewodów kominowych;
- w przypadku 2 budynków nie zrealizowano obowiązku przeprowadzenia kontroli stanu ich instalacji elektrycznej co najmniej raz na 5 lat, co stanowiło naruszenie przepisu art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane;
- w 6 przypadkach stwierdzono sporządzenie i podpisanie rocznych protokołów kontroli przez pracowników Spółki nieposiadających uprawnień budowlanych, co było niezgodne z przepisem art. 62 ust. 4 ustawy Prawo budowlane;
- w jednym przypadku prowadzono jedną ksiągkę obiektu budowlanego dla dwóch budynków (niezgodnie z przepisem art. 64 ust. 1 ustawy Prawo budowlane); stwierdzono również przypadki nierzetelnego sporządzania protokołów z kontroli okresowych¹⁶ oraz prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych¹⁷ w sposób

¹⁴ Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.

¹⁵ Analizą objęto dokumentację techniczną 10 budynków komunalnych zarządzanych przez Spółkę.

¹⁶ Na 20 pozycji do wypełnienia w protokołach z 2009 r. i 2010 r. dotyczących budynku przy ul. Młynarskiej 4 wypełniono tylko jedną pozycję, natomiast w 19 pozycjach protokołu nie odnotowano żadnych wpisów.

¹⁷ W ksiągkach obiektów budowlanych nie dokonywano wpisów o osobie upoważnionej do dokonywania wpisów, zmianie zarządcy obiektu, księdze wieczystej, numerze ewidencyjnym gruntów, protokole odbioru obiektu, pozwoleniu na użytkowanie. Nie dokonywano też wpisów na str. 4 i 5, na których powinny być zamieszczone zapisy o dokumentacji dołączonej do ksiągki obiektu budowlanego.

nieodpowiadający wymogom rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego¹⁸.

W ocenie NIK, skala i rodzaj stwierdzonych nieprawidłowości świadczy o lekceważeniu obowiązków przez pracowników, którym powierzono zadania w tym obszarze oraz niewystarczającym nadzorze Zarządu Spółki nad realizacją tych zadań. Negatywną konsekwencją zaniedbań w przeprowadzaniu okresowych kontroli stanu technicznego budynków jest brak rzetelnych informacji o ich stanie technicznym, w tym o potrzebach remontowych, co może prowadzić do pogarszania się właściwości użytkowych i sprawności technicznej tych obiektów.

7. Spółka zarządzała wspólnotami mieszkaniowymi w oparciu o umowy, o których mowa w art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Analiza dokumentacji zarządzanych nieruchomości wspólnych wykazała¹⁹, że dla każdej nieruchomości zawarto wymagane umowy na dostawę energii, wody, odbiór ścieków i wywóz nieczystości. Każda wspólnota posiadała rachunek bankowy, dla każdej wspólnoty określono zasady ewidencji pozaksięgowej, a także założono spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej. Ponadto zarządca każdorazowo zwoływał coroczne zebranie ogółu właścicieli, przedkładał właścicielom lokali projekty wymaganych przepisami prawa uchwał oraz sprawozdanie roczne ze swojej działalności, przy czym w dwóch spośród 24 analizowanych przypadków roczne zebranie zwołano po terminie określonym w przepisie z art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali²⁰.

Stwierdzono natomiast niesporządzenie protokołów przejęcia nieruchomości i jej dokumentacji technicznej, do czego zobowiązywał przepis art. 29 ust. 1 lit. b ustawy o własności lokali. Spółka nie podejmowała działań mających na celu opracowanie brakującej lub aktualizacji istniejącej dokumentacji technicznej zarządzanych budynków, co było niezgodne z zapisami art. 29 ust. 1 lit. c ww. ustawy. Z uzyskanych wyjaśnień wynika, że główną przyczyną tego stanu był brak środków finansowych na ten cel.

8. Spółka prawidłowo ustalała i rozliczała koszty zarządu, czynsze od najemców, fundusz remontowy, uwzględniając m.in. proporcjonalne obciążenia wynikające z udziałów Gminy we wspólnotach oraz aktualne dane o powierzchni lokali mieszkalnych, liczby osób w nich zamieszkałych, standardu mieszkań, tj. wyposażenia lokali w urządzenia sanitarne, instalacje gazowe, CO. NIK pozytywnie ocenia również prowadzenie przez Spółkę ewidencji księgowej kosztów zarządzanych nieruchomości oraz pobieranie zaliczek zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości²¹.

9. Krytyczna uwaga NIK dotyczy braku skutecznych działań w zakresie zagospodarowania wolnych lokali (pustostanów). Na koniec 2009 r. w zasobie Miasta

¹⁸ Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1134.

¹⁹ Badaniem objęto 12 nieruchomości wspólnych (wspólnot mieszkaniowych).

²⁰ Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.

²¹ Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.

obsługiwanym przez ZUM znajdowało się łącznie 85 wolnych lokali. Liczba pustostanów na koniec 2010 r. uległa zwiększeniu i wynosiła 110. Z powodu przedłużającego się czasu ich zagospodarowania przez Miasto i ZUM, nieosiągnięto w latach 2009-2010 wpływów czynszowych w łącznej wysokości 35.460,23 zł.

Kontrola wybranych pustostanów wykazała²², że powodem ich niezagospodarowania był m.in. niewłaściwy przepływ informacji między Spółką a Miastem. W jednym przypadku, mimo sporządzenia w lipcu 2009 r. przez ZUM umowy najmu, do dnia zakończenia kontroli NIK umowa ta nie została podpisana, natomiast w drugim przypadku w okresie od czerwca 2009 r. do grudnia 2010 r. Spółka nie posiadała informacji o faktycznym stanie prawnym lokalu; kwalifikowała go jako wchodzący w skład zasobu, pomimo że lokal został zbyty. Konsekwencją było obciążanie Miasta przez 18 m-cy kosztami zarządzania w łącznej wysokości 1.220,76 zł za nieruchomość, która została już sprzedana.

10. W ocenie NIK, Spółka prowadziła windykację należności w sposób opieszawy, a podejmowane w tym zakresie działania nie były skuteczne. Analiza terminowości podejmowania czynności windykacyjnych oraz załatwiania spraw zaległości z tytułu korzystania z 20 lokali mieszkalnych (łączna kwota 204.375,87 zł) wykazała, że czas ten wynosił:

- od terminu płatności do wystosowania do dłużnika wezwania do zapłaty – w 2009 r. od 4 do 5 m-cy, a w 2010 r. – od 3 do 9 m-cy (średnio prawie 4 miesiące);
- od doręczenia wezwania do zapłaty, do sporządzenia pozwu – w 2009 r. od jednego do 9 m-cy (średnio 6 miesięcy), a w 2010 r. od 8 do 18 m-cy (średnio ponad 10 miesięcy);
- od otrzymania nakazu zapłaty (wyroku), do złożenia wniosku o egzekucję zaległości – w 2009 r. od 2 do 17 m-cy (średnio ponad 9 miesięcy), a w 2010 r. od 2 do 5 m-cy (średnio prawie 4 miesiące).

Pracownicy odpowiedzialni za windykację stwierdzili, że z uwagi na dużą liczbę osób, które zalegały z opłatami, brak było możliwości drukowania i wysyłania wezwań do zapłaty w okresach miesięcznych, a z uwagi na dużą liczbę prowadzonych spraw, niektóre załatwiane były z opóźnieniem.

W ZUM nie przestrzegano procedur i nie sporządzano comiesięcznych zestawień protokołów z rozmów przeprowadzonych z dłużnikami, a radca prawny nie potwierdzał w rejestrze spraw sądowych liczby otrzymanych pozwów.

W przypadku 3 osób, zalegających na łączną kwotę 28.091,69 zł, nie podjęto żadnych działań windykacyjnych. W jednym przypadku, mimo występującej na koniec 2009 r. zaległości w kwocie 6.494,38 zł, nie skierowano sprawy do sądu²³.

²² Badaniem objęto 12 lokali wolnych (pustostanów).

²³ Należność główna wraz z odsetkami została spłacona 15 i 16 listopada 2010 r. w łącznej kwocie 13.086 zł.

Nie wypowiedziano także umów najmu lokali w przypadku występujących zaległości. Na koniec 2009 r. zobowiązania dotyczące 6 lokali wynosiły od 6.494,38 zł do 9.830,09 zł, a na koniec 2010 r. zobowiązania dotyczące 4 lokali wynosiły od 10.904,40 zł do 12.136,55 zł. Łącznie zaległości czynszowe wynosiły 96.439,53 zł. Jednak dopiero w trakcie kontroli NIK złożono w sądzie 5 pozwów o zapłatę na kwotę 56.208,52 zł.

Przedstawiając Panu Prezesowi oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli oraz biorąc pod uwagę działania podjęte przez Pana Prezesa w trakcie kontroli, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Zielonej Górze wnosi o realizację następujących wniosków pokontrolnych:

1. Przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych zgodnie z wymogami i częstotliwością wynikającą z przepisów ustawy Prawo budowlane.
2. Rzetelne prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych.
3. Zapewnienie udzielania zamówień publicznych zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych oraz przestrzeganie obowiązku w zakresie sporządzania i przekazywania sprawozdań o udzielonych zamówieniach publicznych.
4. Podjęcie działań w celu poprawy stanu technicznego gminnych obiektów budowlanych zarządzanych przez Spółkę.
5. Zintensyfikowanie działań windykacyjnych wobec dłużników.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Zielonej Górze, 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 podjętych działaniach w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Prezesowi prawo zgłoszenia na piśmie, do dyrektora Delegatury NIK w Zielonej Górze, 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 której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK w sprawie rozpatrzenia zastrzeżeń.

Otrzymują:

1. adresat
2. aa