



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Zielonej Górze**

Zielona Góra, dnia 3 sierpnia 2011 r.

**Pan Kazimierz Sutor
Prezes Zarządu
Szprotawskiego Zarządu Nieruchomościami
„CHROBRY” Sp. z o.o.
w Szprotawie**

LZG-4101-03-02/2011, 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 Szprotawski Zarząd Nieruchomościami „CHROBRY” Spółka z o.o. w Szprotawie w latach 2009-2010.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 8 lipca 2011 r., na podstawie art. 60 ustawy o NIK przekazuję Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działalność Spółki w kontrolowanym zakresie.

1. Spółka została utworzona przez gminę Szprotawa (100% udziałów) w 2004 r., a przedmiotem jej działalności było m.in. zarządzanie nieruchomościami². Według stanu na 31 grudnia 2010 r. Spółka zarządzała:

- 37 budynkami oraz 603 lokalami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości,
- nieruchomościami wspólnymi (180 wspólnot mieszkaniowych, 1.610 lokali), z tego 49 wspólnotami mieszkaniowymi bez udziału gminy.

W ocenie NIK, w świetle obowiązujących przepisów prawa zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych przez gminną spółkę prawa handlowego nie jest możliwe. Zakaz prowadzenia takiej działalności określony został w art. 10 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej³, w związku z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca

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

² W okresie objętym kontrolą Spółka osiągała przychody z czterech rodzajów działalności, tj. zarządzania nieruchomościami, wykonywania robót budowlanych, zarządzania kąpieliskiem miejskim oraz wytwarzania i zaopatrywania w energię cieplną.

³ Dz. U. z 2011 r. Nr 42, poz. 236.

1990 r. o samorządzie gminnym⁴, a zatem spółki z udziałem gmin nie mogą (poza szczególnymi przypadkami) być tworzone poza sferą użyteczności publicznej⁵. 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). Zdaniem NIK, nie wystąpiły również przesłanki, określone w art. 10 ust. 1 ustawy o gospodarce komunalnej, których łączne spełnienie wyjątkowo zezwala gminnym spółkom prawa handlowego na prowadzenie działalności poza sferą użyteczności publicznej.

Najwyższa Izba Kontroli dostrzega racjonalność przesłanek wskazanych przez Pana Prezesa i Burmistrza Szprotawy oraz trafność argumentacji uzasadniającej zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi przez spółki prawa handlowego z udziałem gmin. Zezwolenie na przedmiotową działalność w określonych prawem sytuacjach odpowiadałoby zasadom pragmatyzmu w zarządzaniu zasobem gminnym, zwłaszcza w przypadku wspólnot z udziałem lokali gminnych. Jednak aktualny stan prawny w tym zakresie jest jednoznaczny, a ewentualna zmiana przepisów należy do wyłącznej kompetencji ustawodawcy.

Z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi oraz wykonywania na ich rzecz odpłatnych robót budowlanych Spółka osiągnęła w latach 2009-2010 przychody w łącznej kwocie 1.661 tys. zł (28,8% ogółu przychodów).

2. Sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółki w badanym okresie była stabilna. Spółka corocznie osiągała dodatni wynik finansowy, z tego w roku 2009 w kwocie 17.996,50 zł, a w roku 2010 w kwocie 61.174,82 zł. Na podstawie stosownych uchwał Walnego Zgromadzenia zysk był przeznaczany m.in. na pokrycie straty bilansowej z lat poprzednich lub zwiększenie kapitału zapasowego.

3. Spółka nie była w sposób należyty przygotowana pod względem organizacyjnym do zarządzania nieruchomościami. W Spółce zatrudniono tylko jednego licencjonowanego zarządcę w osobie Pana Prezesa, co – biorąc pod uwagę duży zasób zarządzanych nieruchomości (217 budynków, 2.213 lokali⁶), zakres obowiązków wykonywanych przez Pana jako Prezesa Spółki oraz faktyczny brak nadzoru Zarządu Spółki nad wykonywaniem obowiązków licencjonowanego zarządcy wskutek łączenia tych funkcji przez tę samą osobę – nie pozwalało na pełną realizację przypisanych zarządcy obowiązków. W konsekwencji stwierdzono wiele uchybień w tym obszarze. I tak⁷:

⁴ Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.

⁵ Zadania własne gminy określone zostały w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym. 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.

⁶ Stan na 31 grudnia 2010 r.

⁷ Badaniem objęto 10 budynków stanowiących gminny zasób nieruchomości oraz 12 budynków wspólnot mieszkaniowych.

- wbrew obowiązkowi określönemu w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a i c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁸, w roku 2009 nie dokonano rocznych przeglądów stanu technicznego dziesięciu budynków (45,4% objętych badaniem). Ponadto w jednym budynku nie dokonano kontroli stanu przewodów kominowych, w dwóch budynkach - przeglądu rocznego instalacji gazowej, a w kolejnym budynku - przeglądu instalacji elektrycznej i piorunochronnej. W roku 2010 nie dokonano rocznego przeglądu stanu technicznego jednego budynku (4,5%);
- w przypadku trzech budynków (13,6% objętych badaniem) nie zrealizowano obowiązku przeprowadzenia kontroli ich stanu technicznego co najmniej raz na 5 lat, co stanowiło naruszenie przepisu art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane;
- żadna z analizowanych umów o zarządzanie, zawartych ze wspólnotami mieszkaniowymi, nie określała imiennie zarządcy nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonywanie, co stanowiło naruszenie przepisu art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁹;
- wbrew obowiązkowi określönemu w art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali¹⁰, w roku 2009 i 2011 w przypadku siedmiu wspólnot mieszkaniowych (58,3% objętych badaniem), a w roku 2010 w przypadku czterech wspólnot (33,3%), nie dotrzymano terminu zwołania do końca I kwartału każdego roku zebrania ogółu właścicieli, a opóźnienia wynosiły od trzech do 38 dni;
- dla żadnej nieruchomości wspólnej zarządca nie posiadał dokumentacji określonej w art. 29 ust. 1b ustawy o własności lokali, tj. protokołów przejęcia nieruchomości i jej dokumentacji technicznej oraz nie podejmował czynności wynikających z art. 29 ust. 1c ww. ustawy, zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynków i rozliczenia kosztów związanych z opracowaniem lub aktualizacją tej dokumentacji.

Jeszcze w toku kontroli Pan Prezes zadeklarował wyeliminowanie stwierdzonych nieprawidłowości oraz poprawę sposobu zarządzania nieruchomościami, m.in. poprzez zatrudnienie, w miarę posiadanych środków finansowych, licencjonowanych zarządców, których pracę można skutecznie nadzorować.

Pozytywna ocena NIK dotyczy ubezpieczenia Spółki oraz licencjonowanego zarządcy od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością, o którym mowa w art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Również w sposób prawidłowy założono i prowadzono dla każdej z badanych nieruchomości książkę obiektu budowlanego oraz 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

⁸ Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, ze zm.

⁹ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zm.

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

każdorzazowo przedkładał właścicielom lokali sprawozdanie roczne ze swojej działalności, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali.

4. Zarząd Spółki został powołany przez jej Radę Nadzorczą zgodnie z przepisem art. 10a ust. 6 ustawy 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 prywatyzacji¹¹, bądź posiadały wpis na listę radców prawnych. Ustalono natomiast, że w okresie od czerwca 2008 r. do maja 2010 r. jeden z członków Rady Nadzorczej uczestniczył w jej pracach bez formalnego powołania (uchwały Zgromadzenia Wspólników), co stanowiło naruszenie przepisu art. 215 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz postanowień aktu założycielskiego Spółki.

5. Spółka zarządzała komunalnym zasobem mieszkaniowym na podstawie dwóch umów *o wykonywanie zarządu i administrowanie lokalowymi zasobami gminy* zawartych z gminą, tj. z 1 czerwca 2007 r. oraz 1 czerwca 2010 r. Niezgodne z prawem zapisy ww. umów dotyczyły:

- przekazania Spółce, wbrew zakazowi określonymu w przepisie art. 25 ust. 3, w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zadań w zakresie wydzierżawiania, wynajmowania i użyczania nieruchomości wchodzących w skład zasobu. W konsekwencji stroną zawieranych umów była Spółka;
- powierzenia Spółce, wbrew zakazowi określonymu w art. 25 ust. 3, w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podejmowania czynności w postępowaniu sądowym dotyczących zarządzanych nieruchomości. W konsekwencji Spółka, w imieniu gminy¹², skierowała do sądu 269 pozwów na łączną kwotę dochodzonych roszczeń 1.078,7 tys. zł, z czego zasądzono 1.074,7 tys. zł, a wyegzekwowano 365 tys. zł;
- 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 przepisu art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W toku kontroli Pan Prezes zadeklarował podjęcie wspólnych z gminą działań w celu dostosowania zapisów umów oraz praktyki w zakresie ich stosowania do ustawowych wymogów.

6. Ze względu na stan techniczny budynków oraz ich wiek (ponad 81% budynków przedwojennych) Spółka nie posiadała wystarczających środków do wypełniania obowiązków określonych w art. 5 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane oraz w przepisie art. 185 ust. 1 ustawy

¹¹ Dz. U. z 2002 r. Nr 171, poz. 1397 ze zm.

¹² W uchwale z dnia 23 maja 2003 r. (Sygn. III CZP 26/03, Lex 78007) Sąd Najwyższy stwierdził niedopuszczalność występowania zarówno we własnym imieniu (zastępstwo pośrednie), jak i w imieniu właściciela - gminy (zastępstwo bezpośrednie) w postępowaniu sądowym w sprawach o własność lub inne prawa rzeczowe na nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu lub dzierżawy, o stwierdzenie nabycia spadku, o zasiedzenie oraz o wpis w księdze wieczystej lub o założenie księgi wieczystej.

o gospodarce nieruchomościami, tj. utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości. Wyniki oględzin zarządzanych przez Spółkę budynków komunalnych¹³ wykazały liczne i poważne uchybienia w ich stanie technicznym.

Stosownie do wymogów umów o zarządzanie w Spółce sporządzano roczne plany remontów zasobu komunalnego. Plany remontowe nie odzwiercadlały jednak faktycznych potrzeb¹⁴, a bezpośredni wpływ na skalę ich realizacji miał poziom finansowania tych zadań przez gminę Szprotawa. W roku 2009 z potrzeb oszacowanych na 800,0 tys. zł zrealizowano zadania na kwotę 241,0 tys. zł. (tj. 30,1%), a w roku 2010 wskaźnik realizacji remontów w stosunku do potrzeb wynosił 61,1%¹⁵ wskutek niedostatecznych środków finansowych.

Najwyższa Izba Kontroli nie wnosi uwag do sposobu realizacji przez Spółkę zadań remontowych w budynkach stanowiących zasób komunalny¹⁶. Każde z badanych zadań ujęte było w planie remontowym, a zlecenie, rozliczenie i wykonanie remontów odbyło się prawidłowo. Krytyczna uwaga dotyczy zaniechania zlecenia ekspertyzy stanu technicznego budynku przy ul. Zamkowej 9a w Szprotawie, pomimo że przegląd techniczny tego obiektu wykazał potrzebę wykonania takiej ekspertyzy¹⁷.

Ponadto w przypadku żadnego z remontów Spółka (jako inwestor) nie dokonała zgłoszenia do Starosty Żagańskiego, stosownie do wymogu określonego w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, zamiaru wykonywania robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę, a polegających na remoncie istniejących obiektów budowlanych¹⁸.

7. Spółka naliczała opłaty czynszowe i zaliczki na bieżące wydatki eksploatacyjne, fundusz remontowy i wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości zgodnej z zarządzeniami burmistrza oraz uchwałami wspólnot mieszkaniowych. Nieprawidłowości stwierdzono natomiast w rozliczaniu niektórych grup kosztów Spółki i obciążania tymi kosztami gminy i wspólnot mieszkaniowych. W ocenie NIK, taka praktyka stanowiła naruszenie przepisu art. 185 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym zarządca nieruchomości nie może czerpać korzyści z zarządzania nieruchomością oprócz pobierania wynagrodzenia, chyba że umowa o zarządzanie stanowi inaczej.

Tymczasem mimo braku postanowień umownych w tym zakresie, Spółka refundowała sobie część kosztów własnych związanych z zarządzaniem oraz uzyskiwała dodatkowe

¹³ Oględzinami objęto 4 budynki stanowiące gminny zasób nieruchomości, wobec których Spółka wykonywała funkcję zarządcy, tj. ul. Wolności 5, Partyzancka 12b, Zamkowa 9a oraz Krasińskiego 16.

¹⁴ W planie remontów na rok 2009 ujęto zadania na kwotę 346,8 tys. zł, podczas gdy ustalone przez Spółkę faktyczne potrzeby wynosiły 800,0 tys. zł.

¹⁵ Z potrzeb oszacowanych na 840,0 tys. zł zrealizowano zadania na kwotę 513,0 tys. zł.

¹⁶ Badaniem objęto sześć kwotowo największych zadań remontowych zrealizowanych w 2010 r., dotyczących budynków stanowiących 100% zasób gminy o łącznej wartości 60.411,27 zł (18,3% poniesionych wydatków).

¹⁷ W protokole z 5-letniego przeglądu technicznego obiektu budowlanego w Szprotawie przy ul. Zamkowej 9a sporządzonego 28 maja 2010 r. podano, że *stan techniczny budynku w obecnym stanie stwarza zagrożenie dla zdrowia i życia jego mieszkańców oraz należy wykonać ekspertyzę stanu technicznego.*

¹⁸ Badane zadania remontowe dotyczyły m.in. wymiany instalacji elektrycznej, przemurowania kominów, wykonanie pokrycia dachu.

przychody z następujących opłat uiszczanych przez gminę lub wspólnoty mieszkaniowe: 90% kosztów zużycia materiałów biurowych¹⁹, 90% kosztów zużycia materiałów do urządzeń biurowych oraz usług telekomunikacyjnych i pocztowych²⁰ oraz koszty za techniczne utrzymanie budynków²¹.

Stwierdzono również nieprawidłowości w zakresie ewidencjonowania odsetek, tworzenia odpisów aktualizujących wartość należności, regulowania zobowiązań gminy oraz sporządzania sprawozdawczości. Dotyczyły one:

- zaniechania, wbrew postanowieniom umów zawartych ze wspólnotami, obciążania gminy odsetkami za nieterminowe regulowanie zobowiązań²². Według stanu na 31 grudnia 2010 r. gmina posiadała zobowiązania wymagalne w wysokości 144.117,84 zł, wobec których nie naliczono odsetek za zwłokę w kwocie 8.809,79 zł. W przypadku pozostałych dłużników – członków wspólnoty Spółka naliczała należne odsetki;
- nierzetelnego rozliczania zobowiązań gminy wobec wspólnot mieszkaniowych, wskutek czego w przypadku niektórych wspólnot stwierdzono nadpłatę w stosunku do zobowiązań gminy²³, przy jednoczesnym występowaniu zobowiązań wymagalnych gminy wobec innych wspólnot;
- stosowania niezgodnych z przepisem art. 35b ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości²⁴ zasad aktualizacji należności gminy. Utworzone odpisy i rezerwy nie były prawidłowo rozwiązywane; ich wartość na koniec 2009 i 2010 roku przekraczała wartość należności brutto o 542.094,96 zł i 593.821,59 zł;
- nieprawidłowego przedstawiania gminie poziomu jej zobowiązań wymagalnych. Na dzień 31 grudnia 2010 r. wykazano kwotę 116.058,16 zł, podczas gdy zobowiązania wymagalne wynosiły 144.117,84 zł.

Krytyczna uwaga NIK dotyczy dokonywania rozliczeń zarządzanego zasobu w oparciu o nieaktualne dane o jego wielkości. Na skutek nieegzekwowania od gminy aktualnych informacji o zbytych nieruchomościach²⁵, Spółka obciążała gminę wynagrodzeniem z tytułu zarządzania nieruchomościami, które nie wchodziły już w skład zasobu²⁶, pobierała od właścicieli nabytych lokali opłaty miesięczne na zasadach jakby

¹⁹ Kosztami w łącznej wysokości 2.476,71 zł (w roku 2009 – 913,21 zł i w roku 2010 – 1.563,50 zł), obciążono gminę proporcjonalnie do udziału powierzchni zasobu gminy w powierzchni zarządzanej przez Spółkę.

²⁰ Kosztami w łącznej wysokości 80.263,95 zł (z tego w roku 2009 – 38.936,25 zł i w roku 2010 – 41.327,70 zł), obciążano zarówno gminę jak i wspólnoty mieszkaniowe, według zasady opisanej w przypisie nr 19.

²¹ Kosztami w łącznej wysokości 16.461,49 zł (z tego w roku 2009 – 6.888,31 zł, w roku 2010 – 7.404,65 zł oraz w roku 2011 (I kw.) – 2.168,53 zł, obciążano gminę.

²² Opcja naliczania odsetek od zobowiązań wymagalnych w wykorzystywanych przez Spółkę programach komputerowych została wyłączona wyłącznie w stosunku do jednego dłużnika – gminy.

²³ Według stanu na 31.12.2010 r. nadpłaty wyniosły ogółem 18.232,05 zł.

²⁴ Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.

²⁵ W przypadku 13 lokali gmina poinformowała Spółkę o fakcie ich zbycia po upływie 2 miesięcy od tego zdarzenia. Spółka ani razu nie egzekwowała od gminy realizacji obowiązku przesyłania Spółce kopii dokumentów potwierdzających dokonanie sprzedaży i wskazujących kupującego nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu.

²⁶ W łącznej kwocie 1.661,11 zł.

pozostawali najemcami lokali gminnych²⁷ oraz obciążała gminę zamiast nowych właścicieli należnościami na rzecz wspólnot mieszkaniowych²⁸.

Stwierdzono również, że Spółka uzyskiwała podwójne wynagrodzenie za wykonywanie tożsamyh czynności zarządczych wobec lokali gminnych we wspólnotach. Analiza umów o zarządzanie zawartych z gminą oraz ze wspólnotami mieszkaniowymi wykazała, że zakres czynności Spółki określony w tych umowach w znacznej części się pokrywał, a Spółka pobierała odrębne wynagrodzenie od gminy – raz z tytułu umowy o zarządzanie zawartej z gminą i po raz drugi od gminy jako członka wspólnoty, w oparciu o umowę o zarządzanie zawartą ze wspólnotą. Tożsame czynności w ww. umowach dotyczyły w szczególności rozliczeń opłat za media, odczytów wodomierzy, zawierania umów ubezpieczeniowych, prowadzenia deratyzacji, dezynfekcji i dezynsekcji, kontroli stanu technicznego budynków, realizacji zadań remontowych, sporządzania planów remontowych budynków, przyjmowania i ewidencjonowania zgłoszeń, interwencji, wniosków oraz zawierania umów o dostawę mediów i świadczenie usług. Z tytułu wykonywania ww. obowiązków Spółka uzyskała od gminy wynagrodzenie ogółem 549.369,83 zł²⁹, z tego 334.442,97 zł w ramach umowy z gminą, a 214.926,86 zł w ramach umów ze wspólnotami z udziałem lokali gminnych.

Wprawdzie powyższa praktyka miała podstawy w postanowieniach umownych i była w interesie Spółki, jednak wskutek uszczuplenia i tak niewielkich środków gminnych przeznaczonych na utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, powodowała poprawę kondycji finansowej Spółki kosztem zarządzanego zasobu.

8. Spółka podejmowała działania windykacyjne, nie dopuszczając do przedawnienia roszczeń. Skuteczność prowadzonej windykacji, oceniona w stosunku do działań podejmowanych wobec najwyższych kwotowo zadłużeń, była niska. Z windykowanej od 20 dłużników łącznej kwoty 488,5 tys. zł wyegzekwowano zaledwie 36,5 tys. zł, co pozwalało na pokrycie wyłącznie kosztów sądowych. Opóźnienia w podejmowaniu działań w stosunku do przyjętych uregulowań wewnętrznych występowały jedynie na etapie wzywiania dłużników do spłaty zaległości. Zauważyć jednak należy, że wobec badanych dłużników równocześnie prowadzone były postępowania windykacyjne przez komornika sądowego w związku z zadłużeniem powstałym we wcześniejszych okresach lub orzeczona była eksmisja.

Przedstawiając powyższe uwagi i oceny wynikające z ustaleń kontroli oraz uwzględniając działania podjęte w toku kontroli, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Dostosowanie postanowień umowy o zarządzanie zasobem gminnym do wymogów ustawy o gospodarce nieruchomościami, m.in. w zakresie wskazania osoby zarządcy nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numeru jego licencji zawodowej i oświadczenia o posiadanym ubezpieczeniu oraz ograniczeń w wykonywaniu czynności związanych z gospodarowaniem zasobem.

²⁷ W łącznej kwocie 5.844, 83 zł.

²⁸ W łącznej kwocie 2.709,84 zł.

²⁹ Za okres 1 stycznia 2009 – 31 marca 2011 r.

2. Przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych zgodnie z wymogami i częstotliwością wynikającą z przepisów ustawy – Prawo budowlane.
3. Podjęcie działań w celu poprawy stanu technicznego gminnych obiektów budowlanych zarządzanych przez Spółkę w zakresie wymagań określonych w art. 5 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane.
4. Naliczanie i pobieranie opłat od właścicieli zarządzanych nieruchomości, na zasadach określonych w zawartych umowach o zarządzanie.
5. Rzetelne rozliczanie zobowiązań gminy wobec wspólnot mieszkaniowych, w tym zaniechanie bezprawnej praktyki odstępowania od naliczania gminie odsetek z tytułu zaległości.

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 działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty 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 którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK w sprawie rozpatrzenia zastrzeżeń.

Rozdzielnik:

1. adresat
2. a/a