



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Zielonej Górze**

Zielona Góra, dnia 5 września 2011 r.

**Pan
Tomasz Watros
Burmistrz Skwierzyny**

LZG-4101-03-04/2011, 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 Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Skwierzynie w latach 2009-2010. Ocena kontrolowanej działalności przedstawiona została w wystąpieniu pokontrolnym z 21 lipca 2011 r. skierowanym do Prezesa Zarządu Spółki.

W związku z ustaleniami tej kontroli, wskazującymi na naruszenie przez spółkę ograniczeń w prowadzeniu działalności gospodarczej określonych w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej², na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuję Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Kontrola wykazała, że w latach 2009-2010 Spółka, oprócz zarządzania zasobem komunalnym, zarządzała także nieruchomościami 91 wspólnot mieszkaniowych, z tego 72 bez udziału gminy. Zasady i dopuszczalne formy realizacji zadań publicznych przez jednostki samorządu terytorialnego określa wskazana wyżej ustawa, w której przyjęto (w art. 9), że mogą one tworzyć spółki. Głównym celem działalności takich spółek jest realizacja zadań własnych gminy polegających na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb ludności, w szczególności zadań o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych.

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

² Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236.

W ocenie NIK, zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych nie może być uznane za realizację zadań o charakterze użyteczności publicznej, ponieważ:

- nie jest zadaniem wymienionym w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym³,
- zarządzaniu nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych nie można przypisać żadnej z cech zadania o charakterze użyteczności publicznej wymienionych w art. 1 ust. 2 ustawy o gospodarce komunalnej. Nie jest bowiem potrzebą zbiorową, ani powszechną, jak również usługą powszechnie dostępną, gdyż zaspokajają jedynie potrzeby członków wspólnoty mieszkaniowej. Brak jest również podstaw prawnych, aby na żądanie wspólnoty mieszkaniowej gmina (bądź spółka z udziałem gminy) była zobowiązana do zawarcia z nią umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną.

Wprawdzie gmina może tworzyć spółki prawa handlowego poza sferą użyteczności publicznej i przystępować do nich, ale wyłącznie na zasadach określonych w art. 10 ust. 1-3 ustawy o gospodarce komunalnej. Zdaniem NIK, przepis ten nie ma zastosowania w przypadku działalności polegającej na zarządzaniu nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych. Zgodnie bowiem z treścią art. 10 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 tej ustawy, poza sferą użyteczności publicznej gmina może tworzyć spółki prawa handlowego i przystępować do nich wyłącznie wtedy, gdy łącznie spełnione zostaną następujące warunki:

- istnieją niezaspokojone potrzeby wspólnoty samorządowej na rynku lokalnym,
- występujące w gminie bezrobocie w znacznym stopniu wpływa ujemnie na poziom życia wspólnoty samorządowej, a zastosowanie innych działań i wynikających z obowiązujących przepisów środków prawnych nie doprowadziło do aktywizacji gospodarczej, a w szczególności do znacznego ożywienia rynku pracy lub trwałego ograniczenia bezrobocia.

Z ustaleń kontroli nie wynika, aby łącznie spełnione zostały ww. przesłanki⁴.

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

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

⁴ Z centralnego rejestru zarządców nieruchomości prowadzonego przez Ministerstwo Infrastruktury wynikało m.in., że na terenie na terenie Skwierzyny licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami posiada 6 osób. Wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem gminy zarządza m.in. 2 licencjonowanych zarządców ze Skwierzyny (nr licencji 13855 i 1620) oraz jeden podmiot z Gorzowa Wlkp.

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.

Przedstawiając powyższe uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o podjęcie działań, mających na celu dostosowanie zakresu działalności Spółki do ograniczeń wynikających z ustawy o samorządzie gminnym i gospodarce komunalnej.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Zielonej Górze, stosownie do art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje od Pana Burmistrza przedstawienia, w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku, bądź o podjętych działaniach na rzecz jego realizacji lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Burmistrzowi prawo zgłoszenia na piśmie, do dyrektora Delegatury NIK w Zielonej Górze, umotywowanych zastrzeżeń w sprawie zawartych w tym wystąpieniu ocen, uwag i wniosku.

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.

Otrzymują:

1. adresat
2. a/a