



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach**

Katowice, dnia 23 marca 2010 r.

**Pan
Radosław Baran
Prezydent
Miasta Będzina**

LKA-4111-02-01/2010
K/10/002

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 Katowicach skontrolowała Urząd Miejski w Będzinie, w zakresie realizacji wniosków pokontrolnych i wykorzystania uwag z kontroli nr P/07/140, pn.: „Zarządzanie nieruchomościami gminnymi”.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 16 marca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w zakresie ewidencji i inwentaryzacji środków trwałych, natomiast ocenia negatywnie dostosowanie przedmiotu działania Miejskiego Zakładu Budynków Mieszkalnych spółki z o.o. do obowiązujących przepisów prawa.

Powyzszą ocenę uzasadniają następujące ustalenia i oceny cząstkowe:

- I. Pozytywnie ocenia się prawidłową realizację następujących wniosków i uwag, sformułowanych w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 13 września 2007r., po kontroli nr P/07/140 pn.: „Zarządzanie nieruchomościami gminnymi”:

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

1. Wniosek nr 2 - „Rzetelne przeprowadzanie inwentaryzacji środków trwałych (gruntów, budynków i budowli)”.

Na koniec 2008 r. i 2009 r. przeprowadzono inwentaryzację ww. środków trwałych, zgodnie z art. 26 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości².

2. Wniosek nr 3 - „Prowadzenie ewidencji księgowej środków trwałych (gruntów, budynków, i budowli) w sposób umożliwiający ustalenie wartości początkowej poszczególnych obiektów”.

Założono ewidencję środków trwałych, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Ewidencję tę uzgodniono z zapisami księgi głównej. Ilość i wartość budynków będących w samoistnym posiadaniu gminy³ ujęto w ewidencji pozabilansowej, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 15 ustawy o rachunkowości. Ilość i wartość własnych gruntów oraz będących w użytkowaniu wieczystym Gminy ustalono na dzień 30 listopada 2009 r., natomiast zasób budynków gminnych uzgodniono z dokumentacją źródłową na dzień 15 kwietnia 2009 r.

3. Wniosek nr 4 – „Rzetelne sporządzanie sprawozdań S.G.-01”. Sprawozdania te w latach 2007 - 2009 sporządzono zgodnie z zapisami na koncie środków trwałych (011) księgi głównej. Ponadto, skorygowano wartości środków trwałych, wykazane nieprawidłowo w sprawozdaniu za 2006 r., informując o tym Urząd Statystyczny.

4. Uwagi skierowane do Pana Prezydenta, a mianowicie:

- zarządzeniem Prezydenta z dnia 14 listopada 2008 r. pozbawiono Miejski Zakład Budynków Mieszkalnych spółkę z o.o. w Będzinie (dalej spółka MZBM) prawa wydawania decyzji, dotyczących zawierania, zmiany i rozwiązywania umów dzierżawy nieruchomości, oraz wyrażania zgody na dokonywanie zamian lokali. Decyzje w tym zakresie wydaje Prezydent Miasta, zgodnie z art. 25 i z art. 23 ust. 1 pkt 7 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴,
- opracowano Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym, zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów⁵, który Rada Miejska przyjęła i zatwierdziła Uchwałą nr XVI/182/2007 w dniu 26 listopada 2007 r.,
- w udzielonych pełnomocnictwach radcom prawnym spółki MZBM stroną w postępowaniach sądowych w sprawach wynikających z własności nieruchomości

² Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.

³ W rozumieniu art. 336 kodeksu cywilnego.

⁴ Dz. U. Nr 9, poz. 43 ze zm.

⁵ Dz. U z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

jest Gmina Będzin, a nie jak poprzednio spółka MZBM, zgodnie z art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 8 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami.

- II. Negatywnie ocenia się niezrealizowanie wniosku nr 1 – „Ustalenie zakresu działania spółki gminnej, tj. Miejskiego Zakładu Budynków Mieszkalnych spółka z o.o., zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej”.

Pan Prezydent, jako przedstawiciel jedyne go wspólnika spółki MZBM, zmienił umowę wspomnianej spółki (w formie aktu notarialnego z 15 grudnia 2008 r.), której zakres działania jest niezgodny z uchwałą Rady Miejskiej z dnia 30 października 2000 r. oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Zgodnie z art. 1 ustawy o gospodarce komunalnej, polega ona na wykonywaniu przez jednostki samorządu terytorialnego zadań własnych w celu zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej, a przymiot użyteczności publicznej mają zadania własne, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokojenie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych. Zadania własne gminy wyszczególnione zostały w art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁶, natomiast art. 7 ust. 2 wspomnianej ustawy odsyła do ustawowych regulacji, wskazujących obowiązkowe zadania własne gminy. Ponadto, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów.

Działalność wymieniona w umowie spółki MZBM, w związku z uchwałą nr 18/2008 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 15 grudnia 2008 r., obejmowała m.in. budowę dróg, autostrad, obiektów inżynierii lądowej i wodnej, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, doradztwo podatkowe, techniczne, usługi księgowo, wynajem i dzierżawę maszyn, urządzeń budowlanych. Wymienionych powyżej rodzajów działalności nie obejmuje katalog zadań własnych gminy, określony w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym. Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi wspólnot mieszkaniowych jest przedmiotem działalności zarządców nieruchomości, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁷. Działalność ta nie mieści się w katalogu zadań własnych gminy, gdyż ma komercyjny charakter i jako taka wykracza poza zadania o charakterze użyteczności publicznej.

⁶ Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.

⁷ Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2601 ze zm.

Pomimo że w toku poprzedniej kontroli NIK zwracała uwagę na niezgodne z przepisami prawa zarządzanie przez spółkę MZBM wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem Gminy, nie podjęto działań w celu odstąpienia od takiej praktyki. Natomiast, w związku ze sprzedażą przez Gminę lokali mieszkalnych dla kolejnych czterech wspólnot, spółka MZBM stała się zarządcą ich nieruchomości wspólnych.

NIK zwraca uwagę, że zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych nie mieści się również w zadaniach wyznaczonych spółce MZBM przez Radę Miejską w Wieloletnim Programie Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym, zatwierdzonym w dniu 26 listopada 2007 r., tj. ponad rok przed Nadzwyczajnym Zgromadzeniem Wspólników, podejmującym uchwałę o zmianie przedmiotu działalności spółki MZBM.

Zaznaczyć należy, że kwestia oceny przedmiotu działalności spółki MZBM, w tym zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, była przedmiotem analizy Komisji Odwoławczej Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Katowicach w dniu 2 października 2007 r., a podjęta w tej sprawie uchwała została zatwierdzona postanowieniem Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z dnia 15 października 2007 r. Pomimo tego dokonał Pan Prezydent zmiany przedmiotu działalności spółki MZBM w sposób przekraczający zakres określony w ustawie o gospodarce komunalnej oraz wynikający z uchwały Rady Miejskiej z 2000 r.

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

- ***zapewnienie zgodności zakresu działania Miejskiego Zakładu Budynków Mieszkalnych spółki z o.o., określonego w uchwale Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z 15 grudnia 2008 r., z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz postanowieniami uchwały Rady Miejskiej z 2000 r.***

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta, w terminie 15 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosku 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 prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Katowicach umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosku, zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 *ustawy o NIK*, termin nadesłania informacji, o którym wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.