



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Katowicach**

Tekst ujednoczony

Katowice, dnia 28 kwietnia 2010 r.

**Pan  
Mirośław Starzyński  
Prezes Zarządu  
Miejskiego Zakładu Budynków  
Mieszkalnych spółki z o.o.  
w Będzinie**

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

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach skontrolowała Miejski Zakład Budynków Mieszkalnych spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Będzinie (zwaną dalej „Spółką”), 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 9 kwietnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi Zarządu niniejsze

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

**Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Spółki w zakresie spraw objętych kontrolą.**

Powyższą ocenę uzasadniają następujące ustalenia i oceny cząstkowe:

1. W trakcie realizacji jest wniosek nr 1 – „Podjęcie działań w celu zaprzestania prowadzenia niezgodnej z prawem działalności zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, wykraczającej poza zakres użyteczności publicznej”.

W pierwszym etapie dokonano rozdzielenia zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi od pozostałej działalności Spółki, co w przyszłości winno skutkować

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

wyodrębnieniem nowego podmiotu wykonującego usługi zarządcze. Podjęte przez obecnego Prezesa Zarządu Spółki działania w tym zakresie, przedstawiono we wrześniu 2009 r. Radzie Nadzorczej, która zobowiązała Prezesa do dokonania, w terminie do końca czerwca 2011 r., analizy potrzeb i wymagań dla nowego podmiotu zarządzającego wspólnotami mieszkaniowymi oraz przedstawienia harmonogramu działań prowadzących do ostatecznego zaprzestania zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych przez spółkę komunalną.

2. W realizacji jest wniosek nr 2 – „Zintensyfikowanie podejmowanych czynności windykacyjnych”.

W ramach windykacji zaległości kierowano do najemców wezwania do zapłaty, po upływie 3 miesięcy nieregulowania należności za lokal mieszkalny, a w przypadku lokali użytkowych – po 2 miesiącach. W efekcie tych działań wzrosła liczba wniosków dłużników o rozłożenie na raty spłaty zaległości lub ich odroczenie. Ogółem w latach 2007 - 2009 rozłożono na raty zaległości 849 dłużnikom na łączną kwotę 4.560.210 zł, przy czym do 65 dłużników ponownie wysłano wezwania do zapłaty, z uwagi na niewywiązywanie się z zawartych ugód. W wyniku przedsądowych wezwań do zapłaty, 156 dłużników złożyło dobrowolne oświadczenia o spłacie zadłużenia w określonym terminie. W przypadku bezskutecznych wezwań do zapłaty wypowiedziano 97 umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, wystosowano 172 wezwania o opuszczenie lokalu i zapłatę odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, a następnie przed skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego, ponownie wezwano 484 dłużników do zapłaty zaległości. W latach 2007-2009 do sądów skierowano 300 pozwów z roszczeniem o zapłatę zaległości oraz o eksmisję z lokali. W tym samym okresie do komorników złożono 63 wnioski o wykonanie wyroków eksmisyjnych. Ponadto, po raz pierwszy w 2009 r. uzgodniono z najemcami lokali użytkowych saldo należności i zobowiązań.

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę, że pomimo podejmowanych działań, w 2009 r. w porównaniu do 2007 r. wzrosła o 12,1 % (z 2.013 do 2.257) liczba dłużników zalegających z opłatami z tytułu czynszu za lokale mieszkalne powyżej 3. miesięcy i powyżej 2 miesięcy za lokale użytkowe, a kwota zadłużenia zwiększyła się o 28,9 % (z 14.278.292 zł do 18.397.854 zł). Wzrost zadłużenia spowodowało m.in. podwyższenie wysokości opłat z tytułu najmu lokali (około 60 % w 2008 r.) oraz opłat za wodę i odprowadzanie ścieków (rocznie ok. 8 %) i za wywóz śmieci (300 % w 2008 r. i 20 % w 2009 r.).

3. Ponadto wykorzystano uwagę, dotyczącą występowania Spółki w charakterze strony w postępowaniach sądowych w sprawach wynikających z własności nieruchomości, co było niezgodne z art. 25 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.<sup>2</sup> W związku z udzielonymi pełnomocnictwami radcom prawnym Spółki przez Prezydenta Miasta Będzina, stroną we wspomnianych postępowaniach w maju 2007 r. i we wrześniu 2008 r. była Gmina Będzin.

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

- 1. Doprowadzenie - w możliwie najkrótszym terminie - do zaprzestania niezgodnej z prawem, w świetle obowiązujących przepisów oraz orzecznictwa, działalności Spółki w zakresie zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.**
- 2. Kontynuację windykacji w celu skutecznego zmniejszania zaległości z tytułu opłat czynszowych.**

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezesa, w terminie miesiąca od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków 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 wniosków 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.

---

<sup>2</sup> Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.