



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie**

Olsztyn, dnia 20 lipca 2011 r.

**Pan
Krzysztof Malinowski
Prezes Zarządu
„Administrator” Sp. z o.o.
w Ełku**

P/11/181 - LOL-4101-05-01/2011,

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 Olsztynie przeprowadziła kontrolę zarządzania przez Sp. z o.o. „Administrator” w Ełku („Spółka”) komunalnym zasobem mieszkaniowym w latach 2009-2010.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 29 czerwca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, ocenia realizację przez Spółkę zadań w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy miejskiej Ełk („gmina”). Podstawą pozytywnej oceny było należyte przygotowanie organizacyjne Spółki do zarządzania nieruchomościami, wywiązywanie się z obowiązków zarządcy w zakresie dbania o stan techniczny zarządzanego zasobu, a także prawidłowe pobieranie i rozliczanie czynszów. Stwierdzone nieprawidłowości polegały na nieokreśleniu organizacji, trybu pracy oraz zakresu obowiązków członków komisji przetargowej, a także nieskładaniu przez nich wymaganych oświadczeń.

1. Spółka została powołana przez gminę w grudniu 2000 r., w celu świadczenia usług w zakresie administrowania i zarządzania komunalnym zasobem lokalowym gminy, w tym

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

świadczenia usług na rzecz innych podmiotów. Na koniec 2010 r. w zasobie tym znajdowało się 1.956 lokali, tj. o 190 mniej niż w 2008 r.

Spółka zarządzała komunalnym zasobem mieszkaniowym na podstawie umowy zawartej z gminą w listopadzie 2001 r. na czas nieoznaczony i pod względem organizacyjnym była należycie przygotowana do realizacji obowiązków wynikających z postanowień ww. umowy, gdyż m.in.:

- zatrudniała licencjonowanego zarządcę nieruchomości, który wykonywał swoje obowiązki przy pomocy trzech osób pracujących na stanowiskach administratorów,
- wykonywała zadania na rzecz prawidłowej eksploatacji zasobu nieruchomości, w tym m.in. w zakresie utrzymania porządku i czystości w budynkach, oraz przeglądów i oceny ich stanu technicznego,
- prawidłowo naliczała należności i inne opłaty najemcom lokali, jak również składała gminie sprawozdania z planowanych i zrealizowanych dochodów i wydatków,
- zarządca nieruchomości posiadał obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.

W latach 2009 - 2010 Spółka przedkładała gminie wykazy potrzeb remontowych w budynkach komunalnych. Obejmowały one kwotę 3.716,6 tys. zł, natomiast nakłady gminy na ten cel wyniosły w tym okresie 1.999,1 tys. zł (53,8 %), co wskazuje na niezaspokojenie w pełni potrzeb remontowych.

2. Na podstawie analizy dokumentacji technicznej 16 budynków (5,4 % zarządzanego zasobu) ustalono, że Spółka prowadziła książki obiektu budowlanego dla zarządzanych budynków. Zgodnie z obowiązującymi wymogami, w badanym okresie przeprowadzone zostały coroczne przeglądy budowlane, a ostatni pięcioletni przegląd tych budynków wykonany został w latach 2007 – 2009. Przeglądy były wykonywane przez uprawnione osoby, a wyniki przeglądów - odnotowane w książkach obiektu budowlanego.

3 W wyniku badania dokumentacji 6 zamówień publicznych udzielonych w badanym okresie ustalono, że wykonawców robót budowlanych (remontów budynków) wybrano w każdym przypadku w trybie przetargu nieograniczonego, a umowy podpisano z oferentami, którzy zaproponowali najniższą cenę. Stwierdzono jednak w tym zakresie nieprawidłowości, ponieważ:

- Pan Prezes powołał wprawdzie komisję przetargową, jednak nie określił organizacji, trybu pracy oraz zakresu obowiązków członków komisji, co było niezgodne z art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych²,
- żaden z członków komisji przetargowej, a więc osób biorących udział w postępowaniu, nie złożył pisemnego oświadczenia o braku lub istnieniu okoliczności powodujących wyłączenie z postępowania, przez co naruszono art. 17 ust. 2 ww. ustawy.

4. Zgodnie z umową o zarządzanie, Spółka prowadziła działania związane z windykacją należności z tytułu czynszu oraz innych opłat związanych z użytkowaniem lokali komunalnych. M.in. w badanym okresie zakończono 55 postępowań o eksmisję oraz 46 postępowań o zapłatę czynszu na kwotę 448,6 tys. zł. Mimo podejmowanych działań, corocznie wzrastała jednak kwota zadłużenia lokali komunalnych. Na koniec 2010 r. zadłużenie to wynosiło 3.564,4 tys. zł i w stosunku do roku 2008 r. wzrosło o 49,1 %.

5. Oprócz zarządzania zasobem komunalnym gminy, Spółka zarządzała również nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych. Na koniec 2010 r. Spółka zarządzała 209 wspólnotami mieszkaniowymi, w tym 192 z udziałem gminy.

NIK zwraca jednak uwagę, że w świetle obowiązującego prawa, zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych przez gminną spółkę prawa handlowego jest niedopuszczalne. Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi narusza bowiem ustawowe ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej, wynikające z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej³, w związku z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁴. Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych nie jest zadaniem wymienionym w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym⁵. Nie może być także 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 uwagi na specyfikę ww. działalności nie mógł również mieć zastosowania

² Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm.

³ Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 ze zm.

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.

art. 10 ust. 1 ustawy o gospodarce komunalnej, których wyjątkowo zezwala gminnym spółkom prawa handlowego na prowadzenie działalności poza sferą użyteczności publicznej.

Z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi, w latach 2009 - 2010 Spółka osiągnęła przychody w kwocie 6.796,0 tys. zł (66,2% ogółu), a zatem były to przychody uzyskane także z działalności wykonywanej z przekroczeniem ograniczeń wynikających z art. 10 ust. 1 ustawy o gospodarce komunalnej.

6. Za 2009 r. Spółka osiągnęła zysk wynoszący 23,4 tys. zł, a za 2010 r. – 18,3 tys. zł. Zgodnie z aktem założycielskim Spółki, Zgromadzenie Wspólników podjęło stosowne uchwały o przekazaniu zysku na podwyższenie kapitału zapasowego (minimum 8 %) oraz na podwyższenie kapitału rezerwowego. Ustalono ponadto, że członkowie Rady Nadzorczej Spółki powołani zostali spośród osób, które złożyły egzamin dla kandydatów na członków rad nadzorczych przed komisją egzaminacyjną wyznaczoną przez ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa lub posiadały wpis na listę radców prawnych.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o określenie organizacji, trybu pracy oraz zakresu obowiązków członków komisji przetargowej oraz wyegzekwowanie od osób biorących udział w postępowaniach o zamówienie publiczne obowiązku składania wymaganych oświadczeń.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, stosownie do art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje od Pana Prezesa 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 Prezesowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Olsztynie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie zawartych w tym wystąpieniu ocen i uwag oraz 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.

Z poważaniem