



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Rzeszowie**

Rzeszów, dnia       maja 2011 r.

**Pan  
Krzysztof Biskupski  
Prezes Zarządu  
Miejskiego Zarządu  
Budynków Mieszkalnych  
Spółka z o.o. w Rzeszowie**

LRZ-4101-08-02/2010

P/10/173

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o *Najwyższej Izbie Kontroli* (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.), zwanej dalej ustawą o NIK, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie skontrolowała w Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych Spółce z o. o. w Rzeszowie („MZBM”) wpływ nadzoru właścicielskiego na działalność jednoosobowych spółek samorządowych w latach 2008 – 2010.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 23 sierpnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie, na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze

### **WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia funkcjonowanie Spółki w odniesieniu do realizacji zadań o charakterze użyteczności publicznej i ustawowych ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej poza tą sferą, a także działań mających wpływ na wyniki ekonomiczne Spółki i efektywność jej funkcjonowania.

Ustalono, że głównym celem gospodarki prowadzonej przez MZBM było zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej Miasta Rzeszowa w zakresie zadań własnych, tj. zarządzanie i administrowanie nieruchomościami, zgodnie z zapisami aktu założycielskiego Spółki w przedmiocie jej działalności.

Spółka prowadzi gospodarkę ukierunkowaną na zapewnienie odpowiedniego stanu technicznego powierzonego mienia, utrzymania porządku i bezpieczeństwa.

Prowadzona przez Spółkę działalność nie wykraczała poza sferę użyteczności publicznej, określonej w ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. *o gospodarce komunalnej* (Dz. U. z 1997 r., Nr 9, poz. 43 ze zm.).

Stwierdzono, że Spółka posiada uregulowany stan prawny mienia komunalnego przekazanego do używania i na bieżąco regulowała sprawy mienia przekazywanego aportami. Akt założycielski Spółki jest aktualny w zakresie przedmiotu działalności, wysokości kapitału zakładowego, liczby i wartości udziałów, a dokonywane w tym zakresie zmiany były przyjmowane uchwałami Zgromadzenia Wspólników MZBM i terminowo aktualizowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Gmina Miasto Rzeszów, jako jedyny wspólnik MZBM, ma zagwarantowane w akcie założycielskim Spółki prerogatywy dla Zgromadzenia Wspólników, pozwalające na kontrolę jej działalności na każdym etapie decyzyjnym i w każdym czasie.

Ustalono, że ogólna liczba administrowanych przez MZBM obiektów w 2008 r. wynosiła 384, zaś w 2009 r. wynosiła 383 obiekty. Ponadto w administrowaniu znajdują się nieruchomości gruntowe, tj. działki stanowiące otoczenie administrowanych budynków o łącznej powierzchni 62 ha.

Ponieważ przeważająca część administrowanych budynków (94%) to budynki wybudowane przed 1980 r., z których część jest w złym stanie technicznym, wymagającym dużych nakładów finansowych na wykonanie niezbędnych remontów, stąd też stanowi to dla działalności Spółki znaczne obciążenie finansowe.

Wartość wykonanych remontów w zasobach komunalnych w 2008 r. wyniosła 6.288 tys. zł, tj. zrealizowano 115,7% planu rocznego, zaś w 2009 roku 5.959 tys. zł, tj. zrealizowano 110,9% planu.

Stwierdzono, że przychody ogółem MZBM w 2008 r. wyniosły 31.409 tys. zł, natomiast w 2009 r. wyniosły 32.350 tys. zł, tj. wzrosły o 3,0% w porównaniu do poprzedniego roku.

Koszty ogółem w 2008 r. wynosiły 31.378 tys. zł, zaś w 2009 r. wyniosły 32.318 tys. zł, tj. wzrosły również o 3,0%.

Spółka w obu latach zaplanowała osiągnięcie wyniku finansowego brutto w wysokości 30 tys. zł i osiągnęła dodatni wynik finansowy brutto w obu latach w jednakowej wysokości w kwocie 32 tys. zł.

Źródłem wzrostu kosztów, niezależnie od starań Spółki o ich zmniejszenie, był znaczny wzrost cen za usługi, a zwłaszcza za wywóz nieczystości, dostawę zimnej wody, zakup usług remontowych, utrzymanie czystości.

Możliwości wzrostu przychodów Spółki są także ograniczone z powodu reglamentacji wzrostu wysokości czynszów, opłat za lokale użytkowe oraz opłat za media, które są podstawowymi przychodami MZBM z tytułu zarządzania i administrowania nieruchomościami.

Plan finansowy przychodów i kosztów ogółem Spółki w 2008 r. został wykonany w 101,7%, natomiast w 2009 r. w 100,5%.

Stwierdzono, że wartość kapitału obrotowego MZBM jest dodatnia, Spółka jest wypłacalna i zapewnia zaspokojenie potrzeb finansowych związanych z jej działalnością. Nie stwierdzono w badanym okresie przypadków równoważenia niedoboru środków finansowych z działalności operacyjnej wpływami ze sprzedaży składników majątku trwałego, bądź zaciąganych na ten cel kredytami.

Do pozytywnego trendu należy zaliczyć fakt, że w badanym okresie utrzymano stałe zatrudnienie odnośnie Rady Nadzorczej, Zarządu i dyrektorów MZBM, zaś zmniejszyło się zatrudnienie w grupie pracowników administracyjnych z 58,25 etatów na koniec 2008 r. do 54,25 etatów wg stanu na dzień 30 czerwca 2010 r., tj. o 6,9%, natomiast zwiększyło się w tym samym czasie w grupie pracowników produkcyjnych z 94,47 etatów do 97,50 etatów, tj. o 2,1%.

Tendencja wzrostowa wynagrodzeń w Spółce była wyrównana i umiarkowana i kształtowała się w badanym okresie średnio w granicach od 11,3% do 15,8%.

Wysokość wynagrodzenia pobieranego przez członków Zarządu Spółki nie przekraczała dopuszczalnej kwoty, ustalonej w art. 8 pkt 8 ustawy z dnia 3 marca 2000 r. *o wynagradzaniu osób kierujących niektórymi podmiotami prawnymi* (Dz. U. Nr 26, poz. 306, ze zm.), tj. sześciokrotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat z zysku w IV kwartale roku poprzedniego, publikowanym przez Prezesa GUS i odpowiadała wynagrodzeniu ustalonemu przez Zgromadzenie Wspólników MZBM.

Rada Nadzorcza MZBM została powołana zgodnie z procedurą i w liczbie określonej w akcie założycielskim Spółki, po dwóch członków przez Zgromadzenie Wspólników i załogę MZBM.

Wysokość pobieranego przez członków Rady Nadzorczej MZBM wynagrodzenia nie naruszała ograniczeń określonych w art. 4 cytowanej ustawy o wynagradzaniu (...), tj. wynagrodzenie było pobierane z tytułu członkostwa tylko w Radzie Nadzorczej MZBM oraz w wysokości ustalonej przez Zgromadzenie Wspólników Spółki.

Stwierdzono, że zarówno członkowie Rady Nadzorczej, jak i Zarządu MZBM, nie naruszali ograniczeń w zakresie zajmowania stanowisk i pełnienia funkcji określonym w art. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o ograniczeniu prowadzenia działalności gospodarczej przez osoby pełniące funkcje publiczne* (Dz. U. z 2006 r., Nr 216, poz. 1584 ze zm.), tj. pełnili funkcje lub byli zatrudnieni tylko w MZBM.

Spółka prawidłowo udzielała zamówień publicznych, zgodnie z procedurami przewidzianymi w ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych* (Dz. U. z 2007 r., Nr 223, poz. 1655 ze zm.), a pozostałe zakupy, nie wymagające stosowania procedury o zamówienie publiczne, odbywały się na podstawie składanych zapotrzebowań, za akceptacją Zarządu Spółki.

Spółka sporządziła i przekazała kompletne, roczne sprawozdania o udzielonych zamówieniach publicznych, z zachowaniem terminu określonego w art. 98 ust. 2 cytowanej ustawy *Prawo zamówień publicznych*.

Zawierane przez Spółkę umowy na wykonanie przez kontrahentów zewnętrznych specjalistycznych usług i reklamę MZBM zabezpieczały w wystarczającym stopniu jej interesy, a kontrahenci w należyty sposób wywiązali się z realizacji postanowień umownych, realizując zadania zgodnie z warunkami umów.

Stwierdzono, że Spółka wypełniła ustawowy obowiązek poddania badaniom sprawozdań finansowych MZBM, a wyboru biegłych rewidentów dokonano zgodnie z wymogami zawartymi w art. 66 ust. 4 ustawy z dnia 29 września 1994 r. *o rachunkowości* (tekst w wersji Dz. U. z 2002, Nr 76, poz. 694), tj. wyboru rewidentów w obu latach dokonało Zgromadzenie Wspólników MZBM na wniosek Rady Nadzorczej, wyłonionych spośród kandydatów z kilku zgłoszonych ofert.

Biegli rewidenci w swoich opiniach stwierdzili, że sprawozdania z działalności MZBM były kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 cytowanej ustawy o rachunkowości, a zawarte w nich informacje, pochodzące ze zbadanych sprawozdań finansowych, są z nimi zgodne.

Sprawozdania Zarządu z działalności MZBM zostały pozytywnie zaopiniowane przez Radę Nadzorczą i zatwierdzone przez Zgromadzenie Wspólników Spółki wraz z udzieleniem absolutorium Zarządowi Spółki.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdziła, że Spółka w pełni realizuje obowiązki wynikające z uprawnień organu założycielskiego w zakresie nadzoru, przekazując do Urzędu Miasta Rzeszowa stosowne analizy półroczne i roczne kosztów i przychodów z mienia komunalnego, administrowanego przez MZBM, roczne sprawozdania z działalności, zawierające wszystkie elementy sprawozdawcze oraz sporządzając jednostkowe analizy, opracowania i zestawienia w trakcie roku obrotowego na żądanie Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli sytuacja finansowa Spółki jest stabilna i nie stwierdzono istotnych zagrożeń dla jej dalszego funkcjonowania, przy utrzymaniu właściwych relacji między kosztami, a wartością sprzedaży.

Na podstawie 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 Rzeszowie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen i uwag zawartych w tym wystąpieniu.