



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia 26 stycznia 2010 r.

**Pan
Jan Moś
Dyrektor
Wojskowej Agencji Mieszkaniowej
Oddziału Regionalnego
W Bydgoszczy**

LBY-410-10-01/2009
P/09/179

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy przeprowadziła w Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddział Regionalny w Bydgoszczy, zwanej dalej „Oddziałem”, kontrolę działalności Oddziału w latach 2007-2009 (I półrocze) w zakresie realizacji zadań własnych oraz zadań zleconych przez Ministra Obrony Narodowej, w tym wykorzystania dotacji budżetowych przeznaczonych na sfinansowanie ww. zadań

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole kontroli podpisanym 23 grudnia 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, działania Oddziału w kontrolowanym zakresie.

Formułując powyższą ocenę, NIK uwzględniła prawidłową realizację przez Oddział zadań objętych kontrolą w zakresie:

- 1) sporządzania rocznych planów finansowych,

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

- 2) wypracowania w 2007 r. zysku netto w wysokości 14.098,1 tys. zł (150% planu finansowego), w 2008 r. 4.169,4 tys. zł (365% planu finansowego) oraz w I półroczu 2009 r. – 72.509,9 tys. zł. Niższy wynik finansowy w 2008 r. w stosunku do 2007 r. (o 70%) spowodowany był zmniejszeniem dotacji budżetowej na realizację zadań zleconych przez Ministerstra Obrony Narodowej z 21.068,4 tys. zł do 8.108,6 tys. zł (o 62%).
- 3) wykorzystania zgodnie z przepisami ustawy z 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej², zwanej dalej „ustawą o zakwaterowaniu”, środków pochodzących z dotacji budżetowej w kwocie: 35.667,4 tys. zł w 2007 r. i 13.108,6 tys. zł w 2008 r.
- 4) naliczania odpraw mieszkaniowych zgodnie z zasadami określonymi w art. 47 ustawy o zakwaterowaniu oraz przestrzeganiu przy jej wypłacaniu art. 87 ust. 1 pkt 1-4 tej ustawy,
- 5) zrealizowania planów dotyczących oddania do użytkowania w latach 2007-2008, 148 mieszkań. Koszt wybudowanych przez Oddział mieszkań wyniósł 25.007.200,06 zł, a cena za 1 m² powierzchni użytkowej kształtowała się od 3.058 zł do 3.711 zł i była niższa od cen na rynku lokalnym, obowiązujących ww. okresie (od 4.200 do 6.500 zł za 1 m²).
- 6) przeprowadzenia zgodnie z przepisami ustawy z 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych³, zwanej dalej „Pzp”, postępowań o udzielenie zamówienia publicznego na: wykonanie budynku wielorodzinnego w Bydgoszczy, termomodernizację budynku mieszkalnego w Leźnicy Wielkiej oraz wymianę instalacji elektrycznych, założenie domofonów i roboty budowlane w 4 budynkach mieszkalnych w Rożenkowie.
- 7) właściwego realizowania, zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu, uprawnień żołnierzy zawodowych do prawa zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym,
- 8) podejmowania działań prowadzących do zmniejszenia ilości lokali niezasiedlonych (pustostanów) oraz doprowadzenia do zmniejszenia w 2008 r. o 8,3% kosztów ich utrzymania (w 2007 r. koszty wyniosły 2.793,5 tys. zł, a w 2008 r. - 2.561,1 tys. zł),
- 9) sprzedaży lokali mieszkalnych zgodnie z art. 57 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu,
- 10) obliczania opłat za używanie 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego położonego w budynkach WAM,

² Dz. U. z 2005 r. Nr 41, poz. 398 ze zm.

³ Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 ze zm.

11) wypełniania obowiązku prawidłowego prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego i przeprowadzania okresowych przeglądów stanu technicznego budynków zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁴,

12) egzekwowania odszkodowań od gmin, które nie realizowały uprawnień dłużników do orzeczonych na mocy wyroków sądowych ich prawa do lokali socjalnych (w okresie kontrolnym wyegzekwowano 110.284,37 zł, co stanowiło 37% należności Oddziału).

Jednocześnie Najwyższa Izba Kontroli wskazuje na nieprawidłowości polegające na:

1) nierzetelnym prowadzeniu w latach 2007-2009 (I półrocze) rejestru umów przez Zespół Inwestycji Nadzoru Właścicielskiego, zwany dalej „ZINW”, tj.:

- w 2007 r. błędnym podaniu w 6 przypadkach nazwy wykonawcy robót i błędnym podaniu dat obowiązywania 5 umów,

- w 2009 r. nieujęciu w rejestrze 15 aneksów do umów, braku dat zawarcia 15 umów oraz błędnym podaniu dat zawarcia 15 umów.

Odpowiedzialną za prowadzenie ww. rejestru była B. M. specjalista ZINW. W trakcie kontroli naniesiono poprawki, uzupełnienia i sprostowania w tym rejestrze.

2) zwiększaniu kwoty należności przeterminowanych: Na koniec 2007 r. wynosiły one 16.451,1 tys. zł, na koniec 2008 r. – 19.135,5 tys. zł, a na 30 czerwca 2009 r. – 20.284,6 tys. zł, pomimo zintensyfikowania w 2008 r. działań windykacyjnych w stosunku do roku poprzedniego. Systematycznie wzrastała, w stosunku do lat ubiegłych, kwota należności przeterminowanych z tytułu opłat za lokale mieszkalne. I tak: w 2007 r. kwota ta wyniosła 13.535,6 tys. zł, w 2008 r. – 15.463,9 tys. zł (wzrost o 12% do roku poprzedniego) i na 30 czerwca 2009 r. – 16.229 tys. zł (wzrost o 5% w stosunku do roku poprzedniego). Przyczyną tego stanu była zmiana, od 1 stycznia 2008 r., sposobu wykazywania przeterminowanych należności nieściągalnych, ujmowanych do tego czasu w ewidencji pozabilansowej, przesunięcie okresu wiekowania powyżej 3 lat, a w konsekwencji naliczenie od tych kwot należnych odsetek;

3) zwiększeniu kwoty przeterminowanych należności za korzystanie z internatów: na koniec 2007 r. – 85 tys. zł, na koniec 2008 r. – 89,5 tys. zł (wzrost o 5%), na 30 czerwca 2009 r. – 108,5 tys. zł (wzrost o 21%). Tak duży wzrost zadłużenia spowodowany był m.in. przez zmianę od 2008 r. sposobu windykacji i egzekucji należności z tytułu zajmowania miejsca w internacie, z egzekucji administracyjnej na dochodzenie należności w drodze powództwa

⁴ Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

cywilnego przed sądem powszechnym. Procedura taka w znacznym stopniu powodowała wydłużenie czasu dochodzenia należności.

NIK negatywnie ocenia udzielenie przez Oddział zamówień publicznych na:

- roboty budowlane przy wymianie pionów kanalizacyjnych w 5 budynkach w Leźnicy Wielkiej o łącznej wartości robót 236.288,55 zł, które zostały wykonane w 2007 r.,
- remont piwnic w 17 budynkach w Leźnicy Wielkiej na łączną kwotę 99.485,65 zł (przeprowadzony w 2007 r.),
- remont 15 lokali przed zasiedleniem mieszczących się w budynku w Inowrocławiu na łączną kwotę 380.501,64 zł (przeprowadzony w 2009 r.)

Stwierdzono, że w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 30 czerwca 2009 r. Oddział zawarł kilkanaście oddzielnych umów z 4 wykonawcami na wymianę pionów kanalizacyjnych i roboty remontowe w budynkach mieszkalnych, w tym w szczególności:

- przy wymianie pionów kanalizacyjnych w Leźnicy Wielkiej zawarto 5 oddzielnych umów w tym samym okresie, z tym samym wykonawcą,
- przy remoncie piwnic w 17 budynkach w Leźnicy Wielkiej zawarto w tym samym okresie, z tym samym terminem wykonania 17 oddzielnych umów z dwoma wykonawcami, w tym 13 umów na kwotę 79.227,08 zł z jednym wykonawcą i 4 umowy na kwotę 20.258,57 zł z innym wykonawcą,
- przy remoncie 15 lokali przed zasiedleniem mieszczących się w budynku w Inowrocławiu zawarto po 3 umowy na roboty w każdym mieszkaniu (15 umów na „remont lokalu przed zasiedleniem”, 15 umów na „roboty remontowe” i 15 umów na „roboty dodatkowe”), łącznie 45 umów z tym samym wykonawcą na łączną kwotę 380.501,64 zł. Następnie zmieniając warunki 15 umów na „remont lokalu przed zasiedleniem” (aneksami bez dat ich sporządzenia) wydłużono termin realizacji tych umów o miesiąc i obniżono wynagrodzenie zawarte w tych umowach, ze względu na odstępianie od realizacji części zadań. Łączna kwota zmniejszenia wartości robót wyniosła 11.873,60 zł.

W ocenie NIK zamawiający zawierając kilkanaście oddzielnych umów na wykonanie ww. robót dokonał podziału zamówienia na części, w celu uniknięcia stosowania przepisów Pzp, co stanowiło naruszenie art. 32 ust. 2 Pzp. Dyrektor Oddziału odpowiedzialny za prowadzenie ww. zamówień publicznych nie podzielił stanowiska NIK gdyż uważał każdy remont za odrębne zadanie niewymagające zastosowania Pzp.

Zdaniem NIK wyjaśnienia te nie zasługują na uwzględnienie, gdyż z art. 3 ust. 1 w związku z art. 4 pkt 8 wynika obowiązek stosowania przepisów Pzp.

NIK zwraca uwagę na to, że Oddział zawarł na polecenie Prezesa WAM umowy z Zespołem Zarządców Nieruchomości WAM Spółka z o. o., zwanym dalej „ZZN”. na niekorzystnych warunkach (pomimo negocjacji przez Oddział stawek), które spowodowały wzrost ponoszonych przez Oddział kosztów:

1) na zarządzanie zasobem mieszkaniowym WAM po powierzeniu od 2008 r. tego zadania ZZN. Koszty ponoszone przez Oddział na obsługę internatów w 2008 r. wzrosły w stosunku do roku 2007 z 571.083,06 zł do 1.088.586,86 zł. Dodatkowo od 2008 r. Oddział musiał ponosić koszty związane z wymianą pościeli, prania i sprzątaniami (były to wcześniej usługi odpłatne), za które zapłacił 210.398,42 zł. Koszty ponoszone przez Oddział wzrosły o 727.902,22 zł;

2) za przeprowadzanie przez ZZN wywiadów środowiskowych. W okresie od stycznia do września 2009 r. Oddział zapłacił ZZN za tę usługę 1.841,40 zł, a po wejściu życie umowy z 1 września 2009 r. koszty za okres od września do listopada 2009 r. wyniosły 1.241,85 zł.

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

1. Podjęcie działań zapewniających przestrzeganie przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych.
2. Kontynuowanie działań zmierzających do wyeliminowania przeterminowanych należności.
3. Zapewnienie rzetelnego prowadzenia rejestru umów przez ZINW.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Dyrektora w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie Dyrektorowi Delegatury NIK w Bydgoszczy 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 mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

[http://10.207.100.5/PUBLICZNE/Szablony Dokumentów/LBY_godlo_pismo.doc](http://10.207.100.5/PUBLICZNE/Szablony%20Dokumentów/LBY_godlo_pismo.doc)