



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Rzeszowie

LRZ – 4112-16-01/2013

S/13/056

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Rzeszowie

ul. Kraszewskiego 8, 35-016 Rzeszów

T +48 17 780 23 00, F +48 17 780 23 06

lrz@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	S/13/056 – Prawidłowość rozliczeń kosztów zarządu nieruchomością oraz opłat za dostarczane ciepło w budynku przy ul. Popiełuszki 81 w Krośnie przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. w Krośnie, w latach 2011 – 2012.
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie.
Kontroler	Krzysztof Pakuła, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 86333 z dnia 14 sierpnia 2013 r. (dowód: akta kontroli str. 1 - 2)
Jednostka kontrolowana	Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. w Krośnie, ul. Wyzwolenia 4 (kod: 38-400 Krosno), zwane w dalszej treści TBS PM Sp. z o.o. w Krośnie lub Zarządcą
Kierownik jednostki kontrolowanej	Stanisław Kubit – Prezes Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego – Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. w Krośnie. (dowód: akta kontroli str. 3 - 4)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie¹ działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Kontrola wykazała, że TBS PM Sp. z o.o. w Krośnie prawidłowo realizowało zadania dotyczące rozliczania kosztów zarządu nieruchomością oraz opłat za dostarczane ciepło w budynku przy ul. Popiełuszki 81 w Krośnie.

Ustalone stawki opłata za lokale wynikały z uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej i uchwał Rady Gminy Krosno.

Nadwyżki i niedobory wynikające z rozliczenia przychodów i kosztów na koniec 2011 i 2012 r. nie były rozliczane, za wyjątkiem wody, której zużycie rozliczane było na koniec każdego kwartału – zgodnie uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej.

Nadwyżki bądź niedobory stanowiły bilans otwarcia, następnego okresu rozliczeniowego, którym był rok kalendarzowy.

Właściciele lokali mieszkalnych wnosili jednolite stawki opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz na pokrycie kosztów remontów i dostawę mediów.

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny ogólnej według proponowanej skali byłoby nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, stosuje się ocenę opisową, bądź uzupełnia ocenę ogólną o dodatkowe objaśnienie

Właściciele lokali użytkowych posiadali zawarte odrębne umowy na dostawę mediów, tj. wody, centralnego ogrzewania i wywóz nieczystości stałych i rozliczali się bezpośrednio z kontrahentami. Do Zarządcy wnosili, w postaci miesięcznych opłat, zaliczkę na bieżące utrzymanie nieruchomości oraz zaliczkę na pokrycie kosztów remontów, w wysokości jak dla lokali mieszkalnych.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

Opis stanu
faktycznego

W dniu 30 lipca 2010 r. w Krośnie zawarta została umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną, pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową w Krośnie ul. Popiełuszki 81 (Zleceniodawca) a TBS PM Spółka z o.o. w Krośnie (Zleceniobiorca). Przedmiotem umowy było świadczenie usług w zakresie zarządzania częścią wspólną nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Popiełuszki 81 w Krośnie.

Zgodnie z zapisami § 2 cyt. umowy Zleceniobiorca ponosi pełną odpowiedzialność za zarządzanie nieruchomością wspólną zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Do obowiązków Zleceniobiorcy należało m.in.:

- prowadzenie aktualnego wykazu lokali i ich właścicieli oraz przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej,
- reprezentowanie Zleceniodawcy przed organami sądowymi, administracyjnymi i innymi instytucjami w sprawach związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną,
- aktualizowanie stanu prawnego ze stanem faktycznym nieruchomości,
- zlecanie i nadzorowanie pracy osób i podmiotów świadczących pracę lub usługi na rzecz Zleceniodawcy, między innymi w zakresie: bieżącej konserwacji powierzonego budynku i wszelkich urządzeń w nim znajdujących się, remontów bieżących, zlecanie i nadzorowanie okresowych przeglądów urządzeń i instalacji zgodnie z obowiązującym prawem, likwidacji awarii (w tym skutków i przyczyn),
- zawarcie i rozliczenie umów zawartych o dostawę energii elektrycznej, dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz wywozu nieczystości stałych i innych zawartych umów,
- gromadzenie wpłat na fundusz remontowy w sposób zapewniających ich księgowe wyodrębnienie,
- windykacja należności stanowiących należności, pożytki oraz inne przychody z nieruchomości oraz dochodzenie zaległych należności od właścicieli nieruchomości lokalowych na podstawie uchwały udzielającej w tym zakresie pełnomocnictwa,
- dokonywanie rozliczania wpłaconych przez właścicieli zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i pokrycie świadczeń, wpłat na fundusz remontowy,
- sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego wg przyjętego wzoru przez Wspólnotę,
- sporządzanie rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej zgodnie z decyzją Zleceniodawcy, określającą zakres i formę tej ewidencji.

W § 3 przedmiotowej umowy, Zleceniobiorca zobowiązał się do wykonania wszelkich czynności koniecznych do należytego wykonania przedmiotu umowy za wynagrodzeniem w wysokości 0,90 zł od 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości. Wynagrodzenie mogło być waloryzowane z dniem 1 kwietnia każdego roku o wskaźnik wzrostu cen artykułów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS.

(dowód: akta kontroli str. 5 – 19)

W budynku przy ul. Popieluszki 81 w Krośnie znajdowało się łącznie **53** lokale o ogólnej powierzchni **2.819,90 m²**, w tym 48 lokali mieszkalnych o powierzchni 1.947,94 m² oraz 5 lokali użytkowych o powierzchni 871,96 m².

Z wymienionych lokali, na dzień 19 sierpnia 2013 r. 8 lokali mieszkalnych o pow. 288 m² i 1 lokal użytkowy o pow. 310,37 m² było własnością Gminy Krosno, użytkowanych przez najemców na podstawie umów najmu.

Gmina Krosno nabyła powyższe lokale, na podstawie aktu notarialnego z dnia 28 października 2011 r. (Rep. A numer 8885/2011), od syndyka masy upadłości „UNIKROS” Sp. z o.o. w Krośnie.

(dowód: akta kontroli str. 20 – 42)

Uchwałą Nr 2/2011 właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Popieluszki 81 w Krośnie z dnia 3 marca 2011 r. zatwierdzono plan gospodarczy oraz wysokość zaliczek miesięcznych na 2011 r.

Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2011 r. ustalono jednostkową stawkę zaliczki miesięcznej w wysokości 1,30 zł/m² i odrębną zaliczkę na koszty remontów w kwocie 1 zł/m².

Na pokrycie kosztów wywozu nieczystości stałych ustalono jednostkową stawkę zaliczki miesięcznej w wysokości 7 zł/osobę.

Za zarządzanie nieruchomością ustalono stawkę wynagrodzenia w 2011 r. w wysokości 27.194,40 zł. Uchwała weszła w życie z dniem 1 kwietnia 2011 r.

Wysokość zaliczki na centralne ogrzewanie wynosiła:

- 3,50 zł/m² - od 1 maja 2010 r., ustalona uchwałą Nr 2/2010 właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 20 marca 2010 r.,
- 3,90 zł/m² - od 1 stycznia 2012, ustalona uchwałą Nr 7/2011 właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 20 września 2010 r.,

W 2010 r. łączne przychody Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. Popieluszki 81 wyniosły 210.662,90 zł, w tym przychody części wspólnej – 85.364,47 zł oraz przychody z poszczególnych lokali – 125.298,43 zł.

Łączne koszty budynku w 2010 r. wyniosły 193.494,89 zł, w tym koszty części wspólnej – 76.935,47 oraz koszty z lokali – 116.559,42 zł.

Nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła 17.168,01 zł, w tym na centralnym ogrzewaniu 9.551,22 zł.

W § 4 cyt. uchwały Nr 2/2011 z dnia 3 marca 2011 r., Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła pozostawić bez rozliczenia niedobory i nadwyżki za 2010 r., w tym: zaliczkę na bieżące utrzymanie nieruchomości, zaliczkę remontową, zaliczkę na wywóz nieczystości oraz zaliczkę za zużytą wodę i kanalizację. Natomiast zaliczkę na centralne ogrzewanie postanowiono rozliczyć na koniec kwietnia 2011 r.

Zarządca nie dokonał rozliczenia zaliczek na centralne ogrzewanie na koniec kwietnia 2011 r., do czego zobowiązywały go zapisy cyt. uchwały.

Wspólnota Mieszkaniowa uchwałą Nr 1/2011 z dnia 3 marca 2011 r. przyjęła sprawozdanie z działalności rzeczowo-finansowej za 2010 r. i udzieliła absolutorium Zarządowi Wspólnoty za 2010 r. Za przyjęciem uchwały głosowało 52,70% wielkości udziałów, nikt nie był przeciw i nikt się nie wstrzymał.

(dowód: akta kontroli str. 43 – 65)

Prezes Zarządu Spółki – Pan Stanisław Kubit w złożonym wyjaśnieniu w sprawie niedokonania rozliczenia zaliczek na centralne ogrzewanie, zgodnie z uchwałą Nr 2/2011 Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 3 marca 2011 r. podał m.in. że na koniec kwietnia 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa nie posiadała nadwyżki na wyniku centralnego ogrzewania tylko niedobór środków w kwocie 3.375,30 zł. Przychody z zaliczek na centralnym ogrzewaniu od stycznia do kwietnia 2011 r. (łącznie z bilansem otwarcia 2011 r.) wyniosły 37.055,38 zł. Koszty dostarczonego ciepła - 40.430,68 zł. Wynik wyniósł minus 3.375,30 zł. Nie dokonano rozliczenia tego niedoboru, ponieważ Wspólnota zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali*, podjęła uchwałę o przyjęciu nowego regulaminu rozliczania ciepła, w którym zawarty został zapis dotyczący rocznego cyklu rozliczania ciepła. Ponadto Prezes wyjaśnił, że u poprzedniego zarządcy centralne ogrzewanie rozliczane było po zakończeniu sezonu grzewczego, który obowiązywał od 1 czerwca poprzedniego roku do 31 maja danego roku, w którym sporządzano rozliczenie, dlatego przed zatwierdzeniem nowego regulaminu poinformowano właścicieli poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń o wyniku na centralnym ogrzewaniu na dzień 31 maja 2011 r. Przychody od stycznia do maja 2011 r. wyniosły 34.380,20 zł. Koszty 42.953,23 zł. Wynik, z uwzględnieniem bilansu otwarcia 2011 r. (9.551,22 zł) wyniósł plus 978,19 zł.

(dowód: akta kontroli str. 274 – 278)

Uchwałą Nr 2/2012 właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Popiełuszki 81 w Krośnie z dnia 7 marca 2012 r. zatwierdzono plan gospodarczy oraz wysokość zaliczek miesięcznych na 2012 r.

Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2012 r. ustalono jednostkową stawkę zaliczki miesięcznej w wysokości 1,30 zł/m², i odrębną zaliczkę na koszty remontów w kwocie 1 zł/m².

Na pokrycie kosztów wywozu nieczystości stałych ustalono jednostkową stawkę zaliczki miesięcznej w wysokości 7 zł/osobę.

Za zarządzanie nieruchomością w 2012 r. ustalono stawkę wynagrodzenia w wysokości 28.282,18 zł. Uchwała weszła w życie z dniem 1 kwietnia 2012 r.

W 2011 r. łączne przychody Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. Popiełuszki 81 wyniosły 216.142,14 zł, w tym przychody części wspólnej – 87.807,16 zł oraz przychody z poszczególnych lokali – 128.334,98 zł.

Łączne koszty budynku w 2011 r. wyniosły 187.352,15 zł, w tym koszty części wspólnej – 70.288,25 oraz koszty z lokali – 117.063,90 zł.

Nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła 28.789,99 zł, w tym na centralnym ogrzewaniu 8.637,07 zł.

W § 4 cyt. uchwały Nr 2/2012 z dnia 7 marca 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła pozostawić bez rozliczenia niedobory i nadwyżki za 2011 r., w tym: zaliczkę na bieżące utrzymanie nieruchomości, zaliczkę remontową, zaliczkę na wywóz nieczystości oraz zaliczkę na centralne ogrzewanie.

Wspólnota Mieszkaniowa uchwałą Nr 1/2012 z dnia 7 marca 2012 r. przyjęła sprawozdanie z działalności rzeczowo-finansowej za 2011 r. i udzieliła absolutorium Zarządowi Wspólnoty za 2011 r. Za przyjęciem uchwały głosowało 60,80% wielkości udziałów, nikt nie był przeciw i nikt się nie wstrzymał.

(dowód: akta kontroli str. 66 – 74)

Uchwałą Nr 2/2013 właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Popiełuszki 81 w Krośnie z dnia 9 kwietnia 2013 r. zatwierdzono plan gospodarczy oraz wysokość zaliczek miesięcznych na 2013 r.

Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2013 r. ustalono jednostkową stawkę zaliczki miesięcznej w wysokości 1,30 zł/m² oraz zaliczkę na koszty remontów w kwocie 1 zł/m².

Na pokrycie kosztów wywozu nieczystości stałych ustalono jednostkową stawkę zaliczki miesięcznej w wysokości 7 zł/osobę.

Za zarządzanie nieruchomością w 2013 r. ustalono stawkę wynagrodzenia w wysokości 29.413,47 zł. Uchwała weszła w życie z dniem 1 maja 2013 r.

W 2012 r. łączne przychody Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. Popiełuszki 81 wyniosły 235.758,55 zł, w tym przychody części wspólnej – 98.566,46 zł oraz przychody z poszczególnych lokali – 137.192,09 zł.

Łączne koszty budynku w 2011 r. wyniosły 200.898,55 zł, w tym koszty części wspólnej – 66.898,55 oraz koszty z lokali – 134.000 zł.

Nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła 34.860 zł. Na centralnym ogrzewaniu zanotowano niedobór w kwocie minus 1.561,25 zł.

W § 4 cyt. uchwały Nr 2/2013, Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła pozostawić bez rozliczenia niedobory i nadwyżki za 2012 r., w tym: zaliczkę bieżącego utrzymania nieruchomości, zaliczkę remontową oraz zaliczkę na centralne ogrzewanie.

Wspólnota Mieszkaniowa uchwałą Nr 1/2013 z dnia 9 kwietnia 2013 r. przyjęła sprawozdanie z działalności rzeczowo-finansowej za 2012 r. i udzieliła absolutorium Zarządowi Wspólnoty za 2012 r. Za przyjęciem uchwały głosowało 66,60% wielkości udziałów, nikt nie był przeciw i nikt się nie wstrzymał.

(dowód: akta kontroli str. 75 – 92)

W wyniku analizy dokumentacji źródłowej dotyczącej ustalania opłat miesięcznych dla 53 lokali, w budynku przy ul. Popiełuszki 81, w latach 2011 – 2012 ustalono, że opłaty ustalane były na podstawie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (opłaty na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, kosztów remontów, wywozu nieczystości stałych i kosztów centralnego ogrzewania) oraz na podstawie uchwał Rady Miasta Krosna (opłaty za dostarczaną wodę i odprowadzane ścieki).

Właściciel lokalu zawiadamiany był przez Zarządcę o wysokości miesięcznych opłat za lokal, w przypadku każdej zmiany stawek przypadających na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, na osobę lub na 1m³ zużycia.

Nadwyżki i niedobory wynikające z rozliczenia przychodów i kosztów na koniec 2011 i 2012 r. nie były rozliczane (za wyjątkiem wody, której zużycie rozliczane było na koniec każdego kwartału), tj. zgodnie uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej.

Nadwyżki bądź niedobory stanowiły bilans otwarcia, następnego okresu rozliczeniowego, którym był rok kalendarzowy.

Wysokość obowiązujących miesięcznych stawek opłat za lokale w latach 2011 – 2012, przedstawiała się następująco:

- zaliczka na bieżące utrzymanie nieruchomości – 1,30 zł/m²,
- zaliczka na c.o. - 3,53 zł/m² (w 2011 r.), - 3,90 zł/m² (od 1 stycznia 2012 r.),
- zaliczka na remonty - 1 zł/m²,

- wywóz nieczystości - 6,06 zł/os. (do 31 marca 2011), 7 zł/os od 1 kwietnia 2011 r.,
- opłata stała za wodę - 0,73 zł (do stycznia 2011 r.), - 0,23 zł (od lutego 2011 r., 0,25 zł (od lutego 2012 r.),
- zaliczka na koszty zużycia wody - 6,66 zł/m³ (styczeń 2011 r.), - 6,98 zł/m³ (do stycznia 2012 r.), - 7,44 zł (od lutego 2012 r.).

Od stycznia 2011 r. podniesiono zaliczkę na c.o. z 3,50 zł/m² na 3,53 zł/m², z uwagi na zmianę stawki podatku VAT z 22% na 23%.

Właściciele lokali mieszkalnych wnosili jednolite stawki opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz na pokrycie kosztów remontów i dostawę mediów.

Właściciele lokali użytkowych posiadali zawarte odrębne umowy na dostawę mediów, tj. wody, centralnego ogrzewania i wywóz nieczystości stałych i rozliczali się bezpośrednio z kontrahentami. Do Zarządcy wnosili, w postaci miesięcznych opłat, zaliczkę na bieżące utrzymanie nieruchomości (1,30 zł/m²) oraz zaliczkę na pokrycie kosztów remontów (1 zł/m²).

(dowód: akta kontroli str. 93 – 273)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

IV. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Rzeszowie.

Rzeszów, dnia września 2013 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Rzeszowie

Kontroler
Krzysztof Pakuła
Główny specjalista kontroli państwowej

Dyrektor
Wiesław Motyka

.....
podpis

.....
Podpis