



Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie

Warszawa, 12 marca 2010 r.

Zarząd
Zespołu Zarządców Nieruchomości
WAM Spółka z o.o.
w Warszawie

I/09/021
LWA-4114-02-01/2009

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 1 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 Warszawie przeprowadziła w Zespole Zarządców Nieruchomości WAM Sp. z o.o. (zwanym dalej „Spółką”), kontrolę w zakresie zarządzania nieruchomościami Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w latach 2007-2009 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 24 lutego 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Zarządowi Spółki niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Spółki w zakresie zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi oraz internatami i kwaterami internatowymi Wojskowej Agencji Mieszkaniowej (WAM).

Według stanu na 30 czerwca 2009 r. Spółka zarządzała 632 budynkami o powierzchni 687 284 m² oraz 40 356 lokalami mieszkalnymi w budynkach Skarbu Państwa, wspólnot mieszkaniowych i innych pozostających w dyspozycji WAM o łącznej powierzchni 1 938 151 m². Od 1 stycznia 2008 r. WAM przekazała również Spółce zarządzanie 86 internatami o powierzchni 128 826 m² oraz 847 kwaterami internatowymi o powierzchni 34 734 m².

ul. Filtrowa 57, 02-056 Warszawa

tel.: (0-22) 444 57 72, fax: (0-22) 444 57 62, e-mail: LWA@nik.gov.pl

Adres korespondencyjny: Skr.poczt.P-14, 00-950 Warszawa 1

Spółka świadczyła usługi zarządzania nieruchomościami na podstawie umów, zawartych z dyrektorami 11 Oddziałów Regionalnych WAM, na warunkach i w oparciu o stawki wynegocjowane ze Spółką przez Prezesa WAM, na podstawie kalkulacji kosztów za zarządzanie sporządzonych przez Spółkę.

Ustalono, że w okresie od 1 stycznia do 31 października 2007 r. stawka wynagrodzenia za zarządzanie budynkami mieszkalnymi (z wyjątkiem Warszawy) wynosiła 0,47 zł za 1 m² powierzchni użytkowej budynku, w okresie od 1 listopada 2007 r. do 31 sierpnia 2009 r. - 0,60 zł za 1 m², a od 1 września 2009 r. - 0,56 zł za 1 m². Stawki za zarządzanie ww. budynkami na terenie Warszawy WAM wynosiły odpowiednio: 0,73 zł, 0,74 zł i 0,60 zł. Wzrost stawek w okresie od 1 listopada 2007 r. do 31 sierpnia 2009 r. wynikał z szerszego zakresu świadczonych usług w porównaniu do poprzedniej umowy (dot. m. in. okresowych kontroli stanu technicznego budynków, konserwacji i utrzymania czystości), natomiast spadek stawek od 1 września 2009 r. wynikał m. in. z wyłączenia ze stawki za zarządzanie, kosztów przeglądów okresowych budynków (ww. zadania podlegają oddzielnym rozliczeniom).

Stosowane przez Spółkę stawki za zarządzanie budynkami WAM w latach 2007-2009 zasadniczo nie odbiegały od stawek stosowanych przez Spółkę za zarządzanie budynkami innych podmiotów (wspólnot mieszkaniowych), ustalonych w wyniku postępowań przetargowych.

Stawka opłat za zarządzanie lokalami mieszkalnymi w okresie od 1 stycznia do 31 października 2007 r. wynosiła 0,20 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, a od 1 listopada 2007 r. - 0,30 zł i w umowach zawartych od 1 września 2009 r. pozostała na niezmiennym poziomie. Stawki za zarządzanie lokalami mieszkalnymi na terenie Warszawy wyniosły odpowiednio: 0,40 zł, od 0,50 do 0,52 zł i 0,45 zł.

Zarząd Spółki, uchwałą z 19 grudnia 2007 r. utworzył w Spółce Oddział Tymczasowego Zakwaterowania, któremu 1 stycznia 2008 r. WAM przekazała zarząd internatami i kwaterami internatowymi. Średnia stawka za zarządzanie budynkami internatowymi, wynegocjowana przez Prezesa WAM dla wszystkich Oddziałów, wynosiła 10,17 zł za 1 m², a kwaterami internatowymi – 4,73 zł, za sprzątanie w internatach – 2,40 zł i kwaterach internatowych – 2,52 zł oraz wymianę i pranie pościeli – od 12,60 zł do 16,80 zł.

Obowiązujące od 1 kwietnia 2009 r. stawki za zarządzanie internatami zostały na terenie 8 Oddziałów Regionalnych WAM obniżone w stosunku do poprzednich

(obowiązujących od 1 kwietnia 2008 r. do 31 marca 2009 r.) od 0,01 zł do 0,10 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku 3 Oddziałów - zwiększone od 0,03 zł do 0,08 zł. Stawki za zarządzanie kwaterami internatowymi na terenie wszystkich 11 Oddziałów Regionalnych WAM obniżono średnio od 0,03 zł do 0,11 zł. za 1 m² powierzchni użytkowej. Zmiana stawek za zarządzanie internatami i kwaterami internatowymi wynikała z rezygnacji WAM ze świadczenia przez Spółkę usług prania i wymiany pościeli oraz sprzątanania pokoi internatowych i kwater internatowych, które to usługi nadal są świadczone na życzenie i koszt zakwaterowanych.

Należy zaznaczyć, że przed ostatecznymi negocjacjami warunków umów przez Biuro Prezesa WAM, propozycje Spółki odnośnie stawek za zarządzanie zostały przekazane do oceny poszczególnym Oddziałom WAM, które w przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, przeprowadzały negocjacje w kwestionowanym zakresie. W przypadku negocjacji stawek za zarządzanie internatami i kwaterami internatowymi obowiązujących od 1 kwietnia 2009 r., zastrzeżenia zgłosiło 5 Oddziałów, z których w 2 przypadkach strony wynegocjowały stawki, a w 3 przypadkach nie doszły do porozumienia. W tych przypadkach Prezes WAM zaakceptował propozycje Spółki.

W okresie objętym kontrolą, działalność Spółki zamknęła się zyskiem, który wynosił: za 2007 r. – 3 914,3 tys. zł brutto, za 2008 r. – 4 212, 8 tys. zł, a za I półrocze 2009 r. – 4 585,5 tys. zł, pomimo poniesionej w 2007 r. straty na zarządzaniu budynkami i lokalami mieszkalnymi WAM w kwocie 333,1 tys. zł. Ponadto w latach 2007-2009 Spółka poniosła straty na sprzedaży ciepła, wytwarzanego w dzierżawionych lub przejętych z WAM kotłowniach, odpowiednio w kwotach 5 68,9 tys. zł, 4 268,1 tys. zł i 2 378,0 tys. zł.

W świetle wyjaśnień Prezesa Spółki, straty poniesione na zarządzaniu nieruchomościami WAM za 2007 r. wynikały z narzucenia Spółce przez WAM dotychczas stosowanych przez Agencję stawek w wysokości 0,47 zł za 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych i 0,20 zł za 1 m² powierzchni lokali mieszkalnych, które były odpowiednio o 0,08 zł i 0,09 zł niższe od proponowanych przez Spółkę.

Ponoszone straty na zarządzaniu nieruchomościami WAM i na sprzedaży ciepła były rekompensowane zyskiem osiągniętym przez Spółkę za zarządzanie nieruchomościami innych podmiotów, w tym głównie wspólnot mieszkaniowych, który wynosił: za 2007 r. – 4 231,3 tys. zł, za 2008 r. – 3 779,9 tys. zł i za 2009 r. (I półrocze) – 3 526,6 tys. zł.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje wniosków pokontrolnych.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 i 2 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, Zarządowi Spółki przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Warszawie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen i uwag zawartych w tym wystąpieniu.

Rozdzielnik:

1. Adresat
2. a/a