



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Warszawie

LWA.411.011.01.2015
K/15/008

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Warszawie
ul. Filtrowa 57, 02-056 Warszawa
T +48 22 444 57 72, F +48 22 444 57 62
lwa@nik.gov.pl
Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-14, 00-950 Warszawa 1

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	K/15/008 – Funkcjonowanie Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej spółka z o.o. w Raciążu oraz sprawowanie nadzoru nad spółką (kontrola sprawdzająca)
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie
Kontrolerzy	Jerzy Kęcik, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 95296 z 6 lipca 2015 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej spółka z o.o. ¹ , ul. Wolności 34, 23-140 Raciąż
Kierownik jednostki kontrolowanej	Krzysztof Talak, Prezes Zarządu (dowód: akta kontroli str. 3)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna	Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonej nieprawidłowości ² działania podjęte przez Zarząd Spółki w celu realizacji wniosków pokontrolnych sformułowanych przez NIK w wystąpieniu pokontrolnym nr LWA-4112-01-01/2013 z 22 maja 2013 r.
Uzasadnienie oceny ogólnej	Powyższą ocenę uzasadnia opracowanie i wdrożenie przez PGKiM planu naprawczego, w wyniku czego nastąpiła poprawa sytuacji finansowej Spółki. Opracowane zostały zasady (polityka) rachunkowości, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości ³ , wyodrębniono z ksiąg rachunkowych ewidencję przychodów i kosztów dla zarządzanych nieruchomości wspólnot mieszkaniowych oraz uregulowane zostały zaległości wobec ZUS. W okresie objętym kontrolą ⁴ dokonano okresowych przeglądów stanu technicznego budynków mieszkalnych, stosownie do wymogów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane ⁵ , a książki obiektu budowlanego dla zarządzanych nieruchomości prowadzone były według obowiązującego wzoru, zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego ⁶ . PGKiM nie zawarło pisemnych umów z odbiorcami usług, na dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, co było niezgodne z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków ⁷ .

¹ Dalej PGKiM lub Spółka

² Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

³ Dz.U. z 2013 r., poz. 330 ze zm.

⁴ 2013-2015 (I półrocze).

⁵ Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.

⁶ Dz.U. Nr 120, poz. 1134.

⁷ Dz.U. z 2015 r., poz. 139.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

W wyniku kontroli przeprowadzonej w PGKiM w 2013 r., Najwyższa Izba Kontroli wniosła o:

- 1) opracowanie zasad (polityki) rachunkowości zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości,
- 2) uporządkowanie ksiąg rachunkowych Spółki i rzetelne ich prowadzenie,
- 3) dokonanie korekty sprawozdania finansowego za 2012 r. i rzetelne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej PGKiM,
- 4) podjęcie działań zmierzających do poprawy sytuacji finansowej Spółki, w tym uregulowania zaległości wobec ZUS,
- 5) otwarcie rachunków bankowych dla wspólnot mieszkaniowych zarządzanych budynków i dokonywanie rozliczeń poprzez ww. rachunki,
- 6) prowadzenie odrębnej ewidencji przychodów dla zarządzanych nieruchomości wspólnot mieszkaniowych,
- 7) dokonywanie okresowych przeglądów stanu technicznego budynków, stosownie do wymogów ustawy Prawo budowlane,
- 8) podjęcie działań zmierzających do odtworzenia dokumentacji technicznej zarządzanych nieruchomości wspólnot mieszkaniowych,
- 9) zaliczanie do kosztów zarządzania nieruchomością wspólną, wyłącznie wydatków określonych w umowach o zarządzanie oraz dokonanie korekty rozliczeń tych kosztów o wydatki zaliczone niezgodnie z zawartymi umowami,
- 10) prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego według obowiązującego wzoru,
- 11) informowanie Rady Nadzorczej o rzeczywistej sytuacji Spółki.

1. Realizacja wniosku: „opracowanie zasad (polityki rachunkowości) zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości”

Opis stanu
faktycznego

W Spółce opracowana została dokumentacja opisująca przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości⁸, zgodnie z wymogami określonymi w art. 10 ust. 1 ustawy o rachunkowości. W dokumentacji określone zostały m.in. zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych i sprawozdawczości, sposób kontroli dowodów księgowych i ich dekretacji. W założowym planie kont wyszczególnione zostały konta księgi głównej wraz z ich opisem. Księgi rachunkowe prowadzone były techniką komputerową w systemie Raks SQL. W zasadach opisano system służący ochronie danych i ich zbiorów. Spółka opracowała także i wprowadziła do stosowania od 1 stycznia 2014 r. zasady prowadzenia ewidencji księgowej dla wspólnot mieszkaniowych.

(dowód: akta kontroli str. 8-67)

2. Realizacja wniosku: „uporządkowanie ksiąg rachunkowych Spółki i rzetelne ich prowadzenie”

Dla 12 wspólnot mieszkaniowych na koniec 2013 r. Spółka wyodrębniła z ogólnej ewidencji księgowej wszystkie koszty związane z zarządzaniem nieruchomościami wspólnymi.

Analiza wybranych losowo 60 faktur na łączną kwotę 130,0 tys. zł dotyczących sześciu wspólnot mieszkaniowych wykazała, że tytuły kosztów i kwoty wyszczególnione na tych dokumentach, były zgodne z kwotami wynikającymi z faktur zaewidencjonowanych w ewidencji wspólnej dla wszystkich podmiotów. Faktury wystawione na wspólnoty mieszkaniowe posiadały dane dotyczące: wystawcy i odbiorcy faktury, numer, datę wystawienia oraz podpis osoby dokonującej refakturowania.

(dowód: akta kontroli str.94-98)

⁸ Uchwała Zarządu PGKiM nr 01/01/2014 z 2 stycznia 2014 r.

W wyniku szczegółowej kontroli: 26 faktur z lat 2014-2015 dotyczących kosztów utrzymania budynków komunalnych na łączną kwotę 7,6 tys. zł, 30 faktur⁹ dotyczących kosztów pozostałej działalności PGKiM na łączną kwotę 20,7 tys. zł oraz 12 dowodów księgowych dotyczących przychodów Spółki na łączną kwotę 11,3 tys. zł¹⁰ stwierdzono, że były prawidłowo opisywane, sprawdzane pod względem rachunkowym i formalnym oraz rzetelnie ewidencjonowane w systemie finansowo-księgowym. Dowody i zapisy księgowe spełniały wymogi określone w art. 21 i 23 ustawy o rachunkowości.

(dowód: akta kontroli str. 99-170)

3. Realizacja wniosku: „dokonanie korekty sprawozdania finansowego za 2012 r. i rzetelne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej PGKiM”

W wyniku przeprowadzonej analizy ksiąg rachunkowych za 2012 r. Spółka dokonała korekty rozliczeń i zapisów księgowych, w tym dotyczących m.in.:

- a) rozliczenia wspólnot mieszkaniowych, poprzez refakturowanie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych oraz wyłączenie z przychodów Spółki opłat eksploatacyjnych wpłaconych przez właścicieli mieszkań,
- b) błędnie zaksięgowanych w rozliczenia międzyokresowe kosztów leasingu w kwocie 140,2 tys. zł (kwota ta została zaksięgowana do kosztów bieżącej działalności),
- c) przeterminowanych odpisów należności nieściągalnych (dokonano odpisów przeterminowanych należności bezpośrednio w koszty wraz z rozwiązaniem odpisu aktualizującego w kwocie 157,5 tys. zł),
- d) wyksięgowania z rozliczeń międzyokresowych dotacji w kwocie 216,9 tys. zł na modernizację stacji uzdatniania wody, której Spółka nie otrzymała¹¹.

Zgromadzenie Wspólników zatwierdziło skorygowane sprawozdanie finansowe za 2012 r.¹², sporządzone przez Spółkę 9 czerwca 2014 r., wg którego nadwyżka kosztów działalności nad przychodami na dzień 31 grudnia 2012 r. wynosiła 838,8 tys. zł

(dowód: akta kontroli str. 190-206)

4. Realizacja wniosku: „podjęcie działań zmierzających do poprawy sytuacji finansowej Spółki, w tym uregulowania zaległości wobec ZUS”

W latach 2013-2014 sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółki uległa poprawie. W 2013 r. przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wyniosły 1 976,0 tys. zł, a koszty działalności operacyjnej 2 561,9 tys. zł (w porównaniu do 2012 r. zmniejszyły się o 114,3 tys. zł, tj. o 4,3%). W 2014 r. ww. przychody wyniosły 2 975,3 tys. zł (wzrost o 999,3 tys. zł, tj. o 50,6%), a koszty 2 662,0 tys. zł (wzrost o 100,1 tys. zł, tj. o 3,9%). Strata Spółki za 2012 r. wynosiła 838,8 tys. zł, za 2013 r. zmniejszyła się do kwoty 626,7 tys. zł, a za 2014 r. zmniejszyła się do kwoty 72,5 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 211, 237)

W I półroczu 2015 r. Spółka osiągnęła przychody netto z działalności w wysokości 1 173 tys. zł, a koszty działalności operacyjnej wynosiły 1 265,7 tys. zł. Strata ze sprzedaży na 30 czerwca 2015 r. wynosiła 91,9 tys. zł.

Główna Księgowa wyjaśniła, że głównym powodem poniesionej straty są niższe wpływy za wodę i ścieki w stosunku do ponoszonych kosztów na tej działalności. Przewiduje się, że strata ta ulegnie zmniejszeniu w drugim półroczu – wpływ na zmianę sytuacji będzie miała zmiana opłat za wodę i ścieki wprowadzona od 1 lipca 2015 r. przez Radę Miasta¹³.

⁹ Wybranych losowo.

¹⁰ W tym: pięć wpłat czynszu oraz sześciu wpłat z tytułu wykonywania usług takich jak pielęgnacja drzew, zbiórka odpadów komunalnych, usuwanie awarii.

¹¹ Miasto Raciąż nie podejmowało decyzji o przyznaniu dla PGKiM dotacji na modernizację stacji uzdatniania wody.

¹² Uchwałą Nr 1 Zgromadzenia wspólników z 27 czerwca 2014 r.

¹³ Uchwałą Nr VII/52/2015 z 26 maja 2015 r.

(dowód: akta kontroli str. 397)

W 2013 r. opracowany został plan naprawczy dla PGKiM Spółka z o. o. w Raciążu, zatwierdzony przez Prezesa Zarządu, w którym określono kierunki działania, w celu poprawy jej sytuacji ekonomiczno-finansowej. Spółka 14 maja 2014 r. zawarła z Energia-Obrót SA porozumienie w sprawie rozłożenia na raty zaległości z tytułu opłat za energię elektryczną w kwocie 256,3 tys. zł oraz umorzenia odsetek w kwocie 32,9 tys. zł. Na poprawę sytuacji finansowej Spółki w 2014 r. wpłynął również wzrost ilości realizowanych zleceń na rzecz Miasta i innych podmiotów: w 2014 r. realizowano ogółem 106 zleceń, z tego: 61 na rzecz Miasta (o 13 więcej niż w 2013 r.) oraz 45 zleceń dla innych podmiotów (o 7 więcej niż w 2013 r.). W 2014 r. przychody z tytułu realizacji robót na rzecz Miasta wynosiły 956,6 tys. zł i w porównaniu do 2013 r. zwiększyły się o 305,5 tys. zł, a na rzecz innych podmiotów odpowiednio: 113,3 tys. zł i 66,0 tys. zł. Wzrost przychodów wynikał głównie z realizacji usług remontowo-budowlanych w budynkach komunalnych i prac budowlanych na rzecz osób fizycznych.

(dowód: akta kontroli str. 75-91, 390-394)

Zaległości z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne na 31 grudnia 2013 r. wynosiły 231,6 tys. zł. Kwota ta została uregulowana w dwóch ratach: 29,0 tys. zł – 31 stycznia 2014 r. i 213,9 tys. zł – 31 marca 2014 r. Od daty spłaty zadłużenia Spółka na bieżąco regulowała należności wobec ZUS i na 15 lipca 2015 r. nie posiadała zaległości z tego tytułu.

(dowód: akta kontroli str. 171-188)

5. Realizacja wniosku: „otwarcie rachunków bankowych dla wspólnot mieszkaniowych zarządzanych budynków i dokonywanie rozliczeń poprzez ww. rachunki”

W okresie objętym kontrolą, Spółka świadczyła usługi zarządzania nieruchomościami dla 12 wspólnot mieszkaniowych, z tego siedem wspólnot posiadało wybrany na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali¹⁴ zarząd wspólnoty. Zarządy siedmiu wspólnot mieszkaniowych¹⁵ zawarły umowy z bankami o prowadzenie dwóch rachunków bieżących, przeznaczonych dla gromadzenia środków na fundusz remontowy i obsługę kosztów eksploatacji. W przypadku pięciu pozostałych wspólnot mieszkaniowych, PGKiM otworzyła po dwa rachunki pomocnicze dla każdej wspólnoty na obsługę funduszu remontowego i na eksploatację.

(dowód: akta kontroli str. 92-93, 248-250, 279)

6. Realizacja wniosku: „prowadzenie odrębnej ewidencji przychodów dla zarządzanych nieruchomości wspólnot mieszkaniowych”

Oględziny ewidencji prowadzonej przy pomocy programu finansowo-księgowego PI Firma, wchodzącego w skład systemu Unitech oraz analiza dokumentacji finansowej siedmiu wspólnot mieszkaniowych¹⁶ wykazały, że PGKiM prowadziła wyodrębnione ewidencje księgowe dla wszystkich wspólnot mieszkaniowych. Wpłaty były ewidencjonowane na poszczególne konta księgowe właścicieli danej wspólnoty, na podstawie wyciągów bankowych. Prowadzona ewidencja pozwala kontrolować regularność wpłat współwłaścicieli oraz reagować na ewentualne opóźnienia. Program umożliwia wygenerowanie m.in.: wezwań do zapłaty oraz historii rozliczeń z właścicielem mieszkania. Wszelkie wypłaty z kont wspólnot mieszkaniowych były dokonywane po podpisaniu dyspozycji przez zarząd wspólnoty lub osoby upoważnione.

¹⁴ Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz.903 ze zm.

¹⁵ Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ulicach: 19 stycznia 7A; 19 stycznia 9B; 19 stycznia 9C; Kilińskiego 48, Kilińskiego 56B, Kilińskiego 58 i Mickiewicza 18/22.

¹⁶ Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ulicach: 19 stycznia 7A; 19 stycznia 9B; 19 stycznia 9C; Kilińskiego 48, Kilińskiego 56B, Kilińskiego 58 i Mickiewicza 18/22.

Do wyodrębnionej ewidencji księgowej wprowadzane były także dokumenty dotyczące kosztów utrzymania części wspólnych m.in.: opłaty za energię elektryczną, CO, koszty zarządu, usługi bankowe, na podstawie których dokonywane były rozliczenia roczne poniesionych kosztów przez daną wspólnotę.

System ewidencyjny pozwalał także wygenerować dla każdej wspólnoty osobno zestawienie księgowień oraz salda końcowe dla funduszu remontowego.

(dowód: akta kontroli str. 297-332)

7. Realizacja wniosku: „dokonywanie okresowych przeglądów stanu technicznego budynków, stosownie do wymogów ustawy Prawo budowlane”

W latach 2013-2014 zostały przeprowadzone przeglądy techniczne wszystkich budynków mieszkalnych. Spółka wywiązała się z obowiązku określonego w art. 62 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane i przeprowadziła roczną okresową kontrolę polegającą na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania budynków. Wszystkie pozostające w użytkowaniu budynki zostały objęte także pięcioletnią kontrolą okresową. W 2015 r. przeprowadzenie okresowej kontroli stanu technicznego budynków przewidziano we wrześniu i październiku.

(dowód: akta kontroli str. 371-386)

8. Realizacja wniosku: „podjęcie działań zmierzających do odtworzenia dokumentacji technicznej zarządzanych nieruchomości wspólnot mieszkaniowych”

Spółka posiadała tylko jedną dokumentację techniczną dla budynku komunalnego przy ul. Akacyjnej 9. Dla pozostałych budynków Spółka 27 lipca 2014 r. zawarła umowę na przeprowadzenie inwentaryzacji, a następnie sporządzenie na tej podstawie dokumentacji technicznej dla każdego obiektu budowlanego wykazanego w specyfikacji. Termin zakończenia prac określony został na 31 grudnia 2015 r.

Główny Księgowy wyjaśniła, że z uwagi na trudności finansowe dopiero w połowie tego roku zaistniała możliwość zawarcia tej umowy.

Mimo że Spółka powiadomiła wspólnoty mieszkaniowe o przeprowadzonej kontroli NIK w 2013 r. i zaleceniu opracowania dokumentacji technicznej dla budynków, wspólnoty mieszkaniowe nie podjęły decyzji w przedmiotowej sprawie, z uwagi na brak wolnych środków finansowych.

(dowód: akta kontroli str. 368-370)

9. Realizacja wniosku: „zaliczanie do kosztów zarządzania nieruchomością wspólną, wyłącznie wydatków określonych w umowach o zarządzanie oraz dokonanie korekty rozliczeń tych kosztów o wydatki zaliczone niezgodnie z zawartymi umowami”

Spółka przeprowadziła korektę rozliczeń kosztów zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych oraz dokonała refakturowania wszystkich kosztów związanych z energią elektryczną, energią ciepłą i wywozem odpadów stałych, które były ujęte w ewidencji księgowej PGKiM. Na podstawie wystawionych przez Spółkę faktur koszty związane z eksploatacją budynków zostały ujęte w ewidencjach księgowych wspólnot mieszkaniowych. Do kosztów zarządzania zaliczone zostały tylko te, które związane były z wydatkami określonymi w § 4 umów o zarządzanie i administrowanie.

(dowód: akta kontroli str. 94-98, 275-277)

Szczegółową analizą objęto rozliczenia kosztów administrowania i zarządzania nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Kilińskiego 56B, poniesionych w latach 2013-2014. Spółka sporządziła sprawozdania finansowe za 2013 i 2014 r., zgodnie z § 3

pkt. 14 umowy o zarządzanie¹⁷. Sprawozdania za 2013 r. zostało zatwierdzone na zebraniu Wspólnoty 27 marca 2014 r., natomiast za 2014 r. zatwierdzono na zebraniu 24 marca 2015 r., po dokonaniu korekty sprawozdania przez PGKiM¹⁸.

Główna księgowa wyjaśniła, że korekta dotyczyła stawki za utrzymanie czystości: w rozliczeniu za 2014 r. przyjęto stawkę w kwocie 0,51 zł/m² za cały rok, a stawka ta, zgodnie z uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej¹⁹, obowiązywała od kwietnia 2014 r. (do marca 2014 r. obowiązywała stawka 0,49 zł/m²).

Zarząd Wspólnoty potwierdził, że przyjęte do rozliczeń stawki były właściwie naliczone, a stawka 0,49 zł/m² za utrzymanie czystości wynikała z kalkulacji przedstawionej przez PGKiM.

Stwierdzono, że ww. sprawozdania finansowe zostały sporządzone na podstawie faktycznie poniesionych kosztów zarządzania i utrzymania nieruchomości oraz wniesionych opłat przez właścicieli lokali mieszkalnych i były zgodne z ewidencją księgową. Rozliczenia wpłaconych zaliczek za energię ciepłą dokonano na podstawie rozliczeń jej zużycia, sporządzonych przez Metrona Polska spółka z o. o. w Warszawie²⁰.

(dowód: akta kontroli str. 333-365, 399, 402-415, 418-422, 465, 467, 485-487)

Rada Miejska w Raciążu podjęła uchwałę²¹ w sprawie zatwierdzenia taryf dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków na terenie Raciąża, w której ustalono miesięczną wysokość opłaty abonamentowej od punktu poboru wody w kwocie 5,00 zł, a od odprowadzania ścieków w kwocie 2,50 zł. Faktury za zużycie wody za lipiec 2015 r. przez właścicieli lokali mieszkalnych przy ul. Kilińskiego 56B zawierały naliczone opłaty abonamentowe, według stawek określonych ww. uchwale.

Zarządca nieruchomości wyjaśnił, że każdy lokal mieszkalny przy ul. Kilińskiego 56B posiada zainstalowany licznik zużycia wody, na podstawie którego PGKiM dokonuje indywidualnych rozliczeń z odbiorcą usługi. W związku z tym od każdego punktu dostawy wody została naliczona opłata abonamentowa ustalona w uchwale Rady Miejskiej.

(dowód: akta kontroli str. 477-484)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

PGKiM nie zawarło pisemnych umów z odbiorcami usług na dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, co było niezgodne z art. 6 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Zarządca nieruchomości wyjaśnił, że umowy z odbiorcami usług zostały zawarte w sposób dorozumiany poprzez przyłączenie do sieci odbiorców i wykonywanie przez PGKiM dostawy wody lub odbioru ścieków, co było przez nich akceptowane, o czym świadczy regulowanie płatności za te usługi.

(dowód: akta kontroli str. 477-478)

¹⁷ Z 13 sierpnia 2012 r.

¹⁸ W przypadku Pana J.K., który uczestniczył w zebraniach Wspólnoty: 27 marca 2014 r. i 24 marca 2015 r., PGKiM nie posiadała potwierdzenia odbioru ww. sprawozdań przez właściciela lokalu. W związku z powyższym, w toku kontroli, (20 sierpnia 2015 r.) przekazano sprawozdania za ww. lata Panu J. K.

¹⁹ Uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr 5/3/2014 z 27 marca 2014 r. W 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa nie podejmowała uchwał w sprawie obowiązujących stawek w latach 2011-2013, a rozliczeń dokonywano na podstawie faktycznie poniesionych przez PGKiM kosztów zarządzania i utrzymania nieruchomości.

²⁰ Odczytów zużycia energii cieplnej i jej rozliczenia dokonuje Metrona Polska spółka z o.o. w Warszawie na podstawie umowy zawartej z PGKiM. W przypadku lokalu nr 6 w 2013 r. wystąpiła nadpłata za sezon grzewczy 2013/2013 w kwocie 419,21 zł, a za 2013/2014 w kwocie 798,59 zł, która została zwrócona właścicielowi lokalu 9 grudnia 2013 r. i 5 listopada 2014 r.

²¹ Nr VII/52/2015 z 26 maja 2015 r. Uchwała weszła w życie 1 lipca 2015 r.

W ocenie NIK, brak pisemnych umów uniemożliwia jednoznaczne ustalenie na jakich warunkach świadczone są usługi wodociągowe i kanalizacyjne oraz jakie są prawa i obowiązki stron, w tym m.in. dotyczące wzajemnych rozliczeń.

10. Realizacja wniosku: „prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego według obowiązującego wzoru”

Przeprowadzone oględziny 42 ksiąg obiektów budowlanych²² oraz analiza wpisów wykazała, że książki były prowadzone dla wszystkich budynków komunalnych oraz budynków wspólnot mieszkaniowych i zawierały wpisy o przeprowadzonych okresowych kontrolach stanu technicznego. Dokonane wpisy w ksiągach obiektów zawierały numer protokołu i datę jego sporządzenia, wynik kontroli oraz dane i posiadane uprawnienia przez osobę dokonującą przeglądu stanu technicznego budynku. Ww. książki prowadzone były zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu w sprawie książki obiektu budowlanego.

(dowód: akta kontroli str. 387)

11. Realizacja wniosku: „informowanie Rady Nadzorczej o rzeczywistej sytuacji Spółki”

Z protokołów posiedzeń Rady Nadzorczej²³ oraz wyjaśnień sekretarza Rady wynika, że w okresie od 1 września 2013 r. do 30 czerwca 2015 r., na każde posiedzenie Rady Nadzorczej Zarząd Spółki przedkładał pisemne informacje o sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółki, jak również o podejmowanych działaniach i osiągniętych efektach. Rada Nadzorcza nie wносиła uwag do przedkładanych materiałów oraz sprawozdań z działalności Spółki. We wszystkich ww. posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczył Burmistrz Raciąża.

(dowód: akta kontroli str. 425-448)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonej nieprawidłowości działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższą ocenę wynikającą z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli²⁴, wnosi o zawarcie z odbiorcami usług pisemnych umów na dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków.

V. 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 Warszawie.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosku pokontrolnego oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

²²12 ksiąg prowadzonych dla budynków wspólnot mieszkaniowych i 30 ksiąg prowadzonych dla budynków komunalnych

²³Rada Nadzorcza odbyła 7 posiedzeń w 2013 r., 5 posiedzeń w 2014 r. oraz 2 posiedzenia w 2015 r.

²⁴Dz.U. z 2015 r., poz. 1096.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Warszawa, 02 września 2015 r.

Kontroler
Jerzy Kęcik
specjalista k.p.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie