



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Zielonej Górze**

Zielona Góra, dnia 11 września 2009 r.

**Pan
Jan Muzia
Prezes Zarządu Międzyrzeskiego
Towarzystwa Budownictwa
Społecznego sp. z o.o. w Międzyrzeczu**

LZG-410-07-04/2009, P/09/126

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Zielonej Górze przeprowadziła w Międzyrzeskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Międzyrzeczu, zwanym dalej „Towarzystwem” lub „TBS”, kontrolę funkcjonowania TBS w okresie od 1 stycznia 2006 r. do 31 marca 2009 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 7 sierpnia 2009 roku, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuję Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Towarzystwa w kontrolowanym zakresie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, które nie miały jednak zasadniczego wpływu na kontrolowaną działalność.

Powyższą ocenę ogólną uzasadniają przedstawione niżej ustalenia i oceny szczegółowe:

1. Według stanu na 31.03.2009 r. Towarzystwo dysponowało piętnastoma własnymi budynkami mieszkalnymi, w tym dwunastoma (74 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 3.096 m²) przekazanymi aportem w grudniu 1999 r. przez gminę Międzyrzecz oraz trzema (89 mieszkań – 4.648 m²) wybudowanymi w latach 2001-2005 przy współudziale kredytów otrzymanych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM) na podstawie art. 19

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

ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego², zwanej dalej „ustawą o p.b.m.”. Zakres działania Towarzystwa, polegający głównie na budowie domów mieszkalnych i ich eksploatacji na zasadach najmu, był zgodny z art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o p.b.m.

Na działalności związanej z gospodarowaniem zasobami własnymi Towarzystwo osiągnęło w latach 2006-2008 oraz w I kw. 2009 r. zysk netto odpowiednio w kwotach: 555,8 tys. zł, 203,8 tys. zł, 409,5 tys. zł i 98,2 tys. zł. Zarząd i Rada Nadzorcza, wzorem lat ubiegłych, zwracały się do Zgromadzenia Wspólników o przeznaczenie całości zysku na kapitał zapasowy spółki. Na koniec 2008 r. kapitał ten wynosił 2.429,2 tys. zł.

W związku z art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych³, który wszedł w życie z dniem 1.01.2007 r., TBS naliczył i odprowadził za lata 2007-2008 podatek dochodowy w łącznej kwocie 50,8 tys. zł, m.in. z tytułu wydzierżawiania powierzchni użytkowych oraz odsetek naliczonych od środków zgromadzonych na rachunkach bankowych (lokat terminowych).

Stawki czynszu w TBS uchwalane były przez Zgromadzenie Wspólników i w okresie objętym kontrolą zmieniały się następująco: do 28.02.2007 r. - 7,00 zł/m², od 1.03.2007 r. do 28.02.2008 r. - 7,30 zł/m², a od 1.03.2008 r. - 7,70 zł/m². Suma wpływów z tytułu czynszu pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i spłatę zaciągniętych kredytów. Czynsz w skali roku spełniał kryterium określone w art. 28 ust. 2 ustawy o p.b.m., tj. nie był wyższy niż 4% (od 2,58% do 3,50%) wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁴. Najemcy poszczególnych lokali obciążani byli, stosownie do art. 2 ust. 1 pkt 8a ww. ustawy, proporcjonalnie wszystkimi opłatami, podatkami i kosztami ponoszonymi przez TBS, za wyjątkiem opłaty stałej z tytułu dostawy energii cieplnej (patrz pkt 4 niniejszego wystąpienia).

2. Spośród wybudowanych przez TBS 89 lokali mieszkalnych, w budowie 23 (w budynku przy ul. Kołłątaja) partycypowały osoby fizyczne na podstawie art. 29a ustawy o p.b.m., które zostały następnie najemcami tych lokali. Obowiązujące w tym czasie przepisy nie zezwalały, aby osoba partycypująca w kosztach budowy była jednocześnie najemcą lokalu mieszkalnego. Zgodnie z przepisem art. 4 ust. 1 ustawy o zmianie ustawy o p.b.m. oraz o

² Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.

³ Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 ze zm.,

⁴ Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

zmianie niektórych innych ustaw⁵, przepisy art. 29 i art. 29a w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, mają zastosowanie do przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych objętych wnioskami wstępnymi o udzielenie kredytu ze środków KFM poczynawszy od dnia 1 stycznia 2005 r. Tymczasem wniosek wstępny o udzielenie kredytu na realizację ww. inwestycji został złożony w dniu 29.09.2003 r., a umowy o partycypację w kosztach budowy lokali mieszkalnych od 20.10.2004 r. do 23.06.2005 r. Kwota wniesionej partycypacji z naruszeniem ww. przepisów wyniosła łącznie 392.265,67 zł.

W okresie objętym kontrolą nastąpiła jedna zmiana osoby partycypującej. Pierwszy partycypant (najemca) „wskazał” nowego najemcę nie posiadając, stosownie do postanowień umowy o partycypację, uprawnień do takiej czynności prawnej. Nowy najemca zajmował lokal ponad 12 miesięcy bez wniesienia partycypacji w kosztach jego budowy, a poprzedniemu najemcy partycypację tę, w kwocie 13.714,27 zł, zwrócono po okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu (od 1.03.2008 r. do 30.03.2009 r.), tj. niezgodnie z przepisem art. 29a ust. 3 ustawy o p.b.m. obowiązującym w dniu zakończenia najmu. Ponadto kwota pobranej partycypacji od pierwszego partycypanta została zaniżona o 793,23 zł, w związku z obliczeniem jej na podstawie błędnie przyjętego wskaźnika przeliczeniowego wynoszącego 2.284 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu zamiast 2.450 zł/m².

Stwierdzono również, że postanowienia umów o partycypację w kosztach budowy realizowanego budynku mieszkalnego (44 lokale) przy ul. Malczewskiego w Międzyrzeczu (opisanego w pkt 7), zawartych z osobami fizycznymi, były niezgodne z cyt. art. 29 i 29a ustawy o p.b.m. Według tych przepisów osoba fizyczna obecnie nie posiada uprawnień do wskazywania najemcy. Tymczasem postanowienia umowne dawały prawo osobom partycypującym do wskazywania najemcy lokalu mieszkalnego przez cały okres trwania umowy (jako pierwszego najemcę partycypant wskazywał swoją osobę), a także prawo wskazywania przyszłego najemcy w przypadku rozwiązania umowy najmu. Do dnia 10.07.2009 r. zawarto 38 umów o partycypację na łączną kwotę 1.461.937,31 zł (do 30.06.2009 r. partycypanci wpłacili na konto TBS 1.136.737,38 zł). Pan Prezes uznając błędność zawartych w umowach ww. postanowień zobowiązał się do ich sprostowania poprzez spisanie stosownych aneksów z partycypantami.

⁵ Dz. U. Nr 213, poz. 2157

Ponadto Towarzystwo nie dostosowało postanowień aktu założycielskiego do zmian ustawy o p.b.m. obowiązujących od 15.10.2004 r., według których osoba fizyczna nie ma uprawnień do wskazywania innej osoby do najmu lokalu. Uprawnienia takie przysługują pracodawcy, osobie prawnej, powiatowi, gminie i związkowi międzygminnemu. Tymczasem § 6 aktu założycielskiego i § 6 „Regulaminu naboru osób prawnych i fizycznych chętnych do zawarcia z TBS umowy w sprawie partycypacji...”, niezgodnie z ustawą stanowi, iż Towarzystwo *„...jest zobowiązane do dokonania naboru osób prawnych i fizycznych chętnych do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem (...) spośród osób, które wskażą osoby trzecie do zawarcia umowy najmu...”*.

3. Według stanu na dzień 31.03.2009 r. TBS zarządzało gminnym zasobem mieszkaniowym, 853 mieszkaniami (100% zasobu) o łącznej powierzchni 39.306 m², usytuowanymi w 44 budynkach gminnych i 205 budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych, zgodnie z postanowieniami art. 27 ust. 2 pkt 4 ustawy o p.b.m. Czynności zarządu nad ww. nieruchomościami wykonywane były przez Pana Prezesa, posiadającego licencję zawodową nadaną w dniu 6.02.2001 r. przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast⁶ w trybie przepisów art. 192 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁷, na podstawie umowy zawartej 14.01.2000 r. z Gminą Międzyrzecz.

Zgodnie z postanowieniami powyższej umowy Towarzystwo zawierało z lokatorami umowy najmu gminnych lokali, podczas gdy stosownie do art. 25 ust. 2 i 3, w związku z art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zawieranie takich umów przez zarządcę od 22.09.2004 r. było czynnością zabronioną.

W dniu 1.10.2002 r. pomiędzy stronami zawarta została kolejna umowa o zarządzanie zasobem gminnym, obejmującym nieruchomości po byłej Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (AWRSP). Umową objęto 37 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1.934 m². Umowę zawarto tylko na czas określony, do dnia 30.09.2003 r. W okresie późniejszym innej umowy nie zawarto. Oznacza to, iż w okresie od 1.10.2003 r. do dnia zakończenia kontroli NIK, Towarzystwo zarządzało lokalami mieszkalnymi po byłej AWRSP w trybie bezumownym, tj. z naruszeniem przepisu art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. O fakcie bezumownego zarządzania ww. zasobem Pan Prezes dowiedział

⁶ Na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 1.03.2002 r. o zmianie w organizacji i funkcjonowaniu centralnych organów w administracji rządowej i jednostek im podporządkowanych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 25, poz. 253 ze zm.), organ Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast został zniesiony z dniem 31 grudnia 2003 r.

⁷ Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

się w trakcie kontroli i uznał to za *niedopatrzenie*. Także zasady współdziałania Towarzystwa z gminą nie zostały określone umową, mimo takiego obowiązku wynikającego z art. 31 ust. 1 ustawy o p.b.m.

4. Uchybienia i nieprawidłowości stwierdzono w odniesieniu do organizacji i rozliczeń kosztów ogrzewania trzech budynków mieszkalnych wybudowanych w latach 2001-2005 przez TBS z udziałem środków z KFM, posiadających odrębne kotłownie gazowe. Budynki zaopatrywane były w energię ciepłą przez Zakład Energetyki Ciepłej (ZEC) sp. z o.o. w Międzyrzeczu na podstawie umów zawartych z TBS. Towarzystwo nie opracowało wewnętrznego regulaminu rozliczania kosztów ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tych budynków, a zatem nie mogło spełnić obowiązku przekazania go do wiadomości najemcom lokali mieszkalnych, do czego zobowiązane było przepisem art. 45a ust. 6 i 10 ustawy z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne⁸.

Zgodnie z art. 45a ust. 8 pkt 1 Prawa energetycznego, koszty zakupu ciepła dla lokali mieszkalnych powinny być rozliczane poprzez wskazania ciepłomierzy oraz na podstawie powierzchni lub kubatury tych lokali, a dla części wspólnych budynku wielorodzinnego odpowiednio w proporcji do powierzchni (kubatury) zajmowanych lokali. Tymczasem wnoszona przez lokatorów opłata stała, dotycząca ogrzewanych powierzchni wspólnych budynków, nie była uzależniona od powierzchni użytkowej poszczególnych lokali. Wszystkich najemców obciążano jednakową kwotą. I tak np. z tytułu rozliczenia budynku przy ul. Kołłątaja za okres od 1.06.2008 r. do 30.04.2009 r. wszystkich najemców obciążono opłatą stałą w łącznej wysokości 504,09 zł. Zgodnie z ustawą opłata ta winna być zróżnicowana i wynosić od 323,65 zł za lokal najmniejszy o powierzchni użytkowej 33,89 m² do 579,69 zł (lokal największy - 60,7 m² p.u.). W badanym okresie Towarzystwo obciążyło wszystkich najemców 3 omawianych budynków, niezgodnie z ww. przepisem, opłatą stałą w łącznej kwocie 151, 8 tys. zł.

5. Według § 13 ust. 2 aktu założycielskiego TBS, „...Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty będą gromadzone na wydzielonych kontach w bankach...”. W zakładowym planie kont nie wyodrębniono jednak konta służącego do ewidencji środków funduszu remontowego i nie założono w tym celu konta bankowego. Kwota odpisów na fundusz remontowy w okresie od 1.01.2006 r. do 31.03.2009 r., stosownie do postanowień aktu założycielskiego i stawek czynszowych uchwalonych przez Zgromadzenie Wspólników,

⁸ Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 ze zm.

powinna wynosić 107.880 zł. Pan Prezes zobowiązał się do założenia wydzielonego konta bankowego i gromadzenia na nim od sierpnia tego roku środków na fundusz remontowy.

6. Kontrola wykazała, iż Towarzystwo w latach 2006-2008 i w I kw. 2009 r. terminowo (do 20-go każdego miesiąca) i w kwotach ustalonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) spłacało kredyty zaciągnięte z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM), na podstawie umów z 11.06.2001 r., 26.08.2003 r. i 24.02.2005 r. Roczne sprawozdania finansowe przekazywane przez TBS do BGK zawierały dane finansowe zgodne z bilansem oraz rachunkiem zysków i strat. Zaciągnięte zobowiązania kredytowe w łącznej kwocie 5.899,0 tys. zł, według stanu na dzień 31.03.2009 r. zostały spłacone w wysokości 1.030,7 tys. zł, w tym umorzone w kwocie 893,5 tys. zł a łączna kwota zadłużenia wobec BGK wynosiła 4.832,8 tys. zł.

Towarzystwo nie wykazało jednak należytej staranności przy ubieganiu się o obniżenie oprocentowania kredytów udzielonych na podstawie umów z dnia 11.06.2001 r. i 26.08.2003 r. W umowach tych ustalono, stosownie do obowiązujących wówczas rozporządzeń Rady Ministrów w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków KFM...⁹, oprocentowanie kredytów w wysokości odpowiednio „...0,5 stopy redyskontowej weksli w NBP...” oraz „50% stopy redyskontowej weksli przyjmowanych od banków do redyskonta przez NBP, jednak nie niższej niż 4,5% w stosunku rocznym...”. W okresie do lutego 2009 r. BGK naliczał Towarzystwu oprocentowanie kredytu w średniej wysokości 4,44% (wahało się od 4,25% do 4,50%).

Tymczasem stosownie do §5 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 6.04.2004 r. zmieniającego rozporządzenie z dnia 4.07.2000 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków KFM...¹⁰ (weszło w życie z dniem 5.05.2004 r.), istniała możliwość zmniejszenia oprocentowania do obowiązującego aktualnie, tj. do 3,5% w stosunku rocznym. Nie wystąpiono jednak formalnie do BGK z prośbą o zmniejszenie oprocentowania tych kredytów, ograniczając się, jak wyjaśniono, do prowadzenia w tym zakresie rozmów telefonicznych z przedstawicielami Banku. Dopiero w dniu 19.03.2009 r., tj. po blisko 5 latach od stworzenia takich możliwości, dokonano stosownych zmian ww. umów w formie aneksów. Gdyby uzyskano zgodę BGK na zmniejszenie oprocentowania, koszty kredytu zmniejszyłyby się, za okres objęty kontrolą, o łączną kwotę 87,4 tys. zł.

⁹ Dz. U. z 2000 r. Nr 62, poz. 719 oraz Dz. U. z 2001 r. Nr 116, poz. 1234

¹⁰ Dz. U. Nr 86, poz. 803

7. We wrześniu 2008 r., po uzyskaniu od BGK w dniu 4.03.2008 r. promesy udzielenia kredytu, Towarzystwo rozpoczęło budowę kolejnego budynku mieszkalnego przy ul. Malczewskiego (44 lokale – 2.146 m²). Po półrocznej realizacji, wykonawca wstrzymał (w dniu 30.04.2009 r.) roboty budowlane, pozostawiając obiekt w stanie surowym zadaszonym, w większości z zamontowaną stolarką okienną i drzwiową. Powodem przerwania prac było niezapewnienie przez TBS finansowania obiektu z kredytu z KFM w kwocie 4,5 mln zł, który do czasu zakończenia kontroli (7.08.2009 r.) nie został udzielony. Okoliczności związane z przedłużającą się procedurą rozpatrzenia przez BGK wniosku kredytowego TBS przedstawiały się następująco:

a) Termin złożenia ostatecznego wniosku o udzielenie kredytu KFM, wyznaczony pierwotnie przez BGK do 21.06.2008 r., na prośbę TBS został dwukrotnie przesuwany łącznie o 3 miesiące, w związku przedłużającą się procedurą wyłonienia wykonawcy oraz niezapewnieniem chętnych do partycypacji w kosztach budowy. Ostatecznie Towarzystwo wniosek kredytowy złożyło 24.09.2008 r., który został zarejestrowany przez BGK 3.11.2008r. Przyczynami przewlekłej procedury w rozpatrzeniu wniosku kredytowego były: niedopełnienie przez Towarzystwo niektórych wymaganych przez BGK warunków w zakresie przedłożenia wymaganych dokumentów i analiz, niezapewnienie źródeł finansowania inwestycji oraz dokonywanie zmian wniosku o kredyt.

b) Na dzień złożenia wniosku o kredyt (24.09.2008 r.) Towarzystwo zawarło tylko 13 umów o partycypację w kosztach budowy lokali mieszkalnych na łączną kwotę 534,2 tys. zł, tj. 51,7% planowanej kwoty wpływów z tego tytułu (1.033,8 tys. zł). Brakujących środków nie gwarantowała również Gmina Międzyrzecz;

c) Poważną wadą wniosku było przekroczenie (na dzień złożenia wniosku) o 34,1% kosztu budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (3.151,59 zł) w odniesieniu do wysokości wskaźnika przeliczeniowego, ogłaszanego przez Wojewodę Lubuskiego (2.350 zł/m²)¹¹.

Zgodnie z § 26 cyt. rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków KFM, BGK mógł dopuścić przekroczenie tego wskaźnika o nie więcej niż 30%. Skorygowanie kosztów przedsięwzięcia z tego tytułu nastąpiło dopiero w trakcie kontroli NIK w dniu 6.07.2009 r. (na podstawie pisma BGK z

¹¹ W okresie od złożenia wniosku o udzielenie promesy do dnia złożenia wniosku o kredyt wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych uległ obniżeniu z 3.270 zł do 2.350 zł.

3.07.2009 r.). Koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynku zmniejszono do kwoty 3.054,65 zł, tj. nieprzekraczającej wysokości wskaźnika przeliczeniowego powyżej 30%.

Na dzień 31.03.2009 r. wartość wykonanych i zapłaconych robót wyniosła 2.448,7 tys. zł, co stanowiło 39,0% umownej wartości robót budowlano-montażowych, natomiast na dzień przerwania robót (30.04.2009 r.) wartość wykonanych robót wyniosła 2.705,5 tys. zł brutto, tj. 43,1% wartości umownej.

Procedura postępowania o udzielenie zamówienia przeprowadzona przez komisję przetargową była zgodna z przepisami ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych¹². Umowny termin zakończenia budowy, dwukrotnie przekładany, ustalony został na 30.11.2009 r., z możliwością odstąpienia od umowy w przypadku nie uzyskania kredytu.

8. NIK krytycznie ocenia sposób świadczenia przez Towarzystwo usług wspólnotom mieszkaniowym w zakresie prac sanitarno-porządkowych oraz rozliczeń zużycia wody.

Kontrola świadczenia tych usług 5 wspólnotom wykazała, iż w zakresie prac polegających na sprzątaniu terenu i utrzymaniu zieleni przydomowej, Towarzystwo w 2 przypadkach obciążało wspólnoty kosztami za te prace wykonane na terenach stanowiących własność Gminy. W rezultacie Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Centrum 7 w Międzyrzeczu za okres od 1.01.2006 r. do 30.03.2009 r. została przez TBS bezzasadnie obciążona kosztami w łącznej kwocie 4.603,49 zł, a Wspólnota przy ul. Kilińskiego 9 w Międzyrzeczu kosztami w wysokości 398,25 zł. Obciążenia powyższe wynikały z nierzetelnego zawarcia przez TBS, w imieniu tych Wspólnot, umów z wykonawcami zewnętrznymi. Towarzystwo nie posiadało zgody wspólnot na ich obciążanie za prace porządkowe wykonywane na terenie stanowiącym własność gminy.

Analiza rozliczeń zużycia wody 143 lokali w 5 budynkach mieszkalnych badanych wspólnot mieszkaniowych, za lata 2006-2008, wykazała, że przy stosowanych płatnościach zaliczkowych za wodę w stosunku do 76 lokali wystąpiła nadpłata w kwocie średnio 132,40 zł (w przedziale od 1,17 zł do 158,08 zł), a w odniesieniu do 67 lokali niedopłata w granicach średnio 34,40 zł (od 6,7 zł do 34,07 zł).

Na zakres nadpłat i niedopłat wpływ miało szereg uchybień organizacyjnych w sposobie rozliczeń. Mianowicie, TBS rozliczeń zużycia wody poszczególnych lokali mieszkalnych dokonywał raz na pół roku, zamiast raz na kwartał, jak wynikało z powierzonych Towarzystwu do realizacji uchwał wspólnot. Odczyty wodomierzy głównych

¹²Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 ze zm.

oraz odczyty wodomierzy poszczególnych lokali mieszkalnych w okresach półrocznych nie były ze sobą zsynchronizowane (brak równoległych odczytów wodomierzy głównych i w mieszkaniach). Dodać należy, iż przy odczytach wodomierzy głównych, przeprowadzanych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji (MPWiK) w Międzyrzeczu, nie uczestniczyli pracownicy TBS a wyniki odczytów były jednostronnie dokumentowane przez MPWiK i na tej podstawie następowały płatności faktur. Zdaniem NIK taki sposób dokumentowania może przyczynić się do nierzetelnych odczytów i rozliczeń zużycia wody w budynkach, a w konsekwencji nieprawidłowych rozliczeń zużycia wody w poszczególnych mieszkaniach.

Wpływ na prawidłowość rozliczeń miała też ograniczona dostępność do wodomierzy głównych. Oględziny ww. 5 budynków mieszkalnych wspólnot wykazały w jednym przypadku brak dostępności do wodomierza głównego zlokalizowanego w piwnicy lokatorskiej. Na utrudnienia związane z brakiem dostępu do pomieszczeń z wodomierzami głównymi wskazuje też informacja MPWiK przekazana NIK, w której przykładowo podano utrudnienia z dostępnością do odczytów wodomierzy głównych w 5 wspólnotach. Pan Prezes w toku kontroli zadeklarował, iż w porozumieniu z MPWiK oraz wspólnotami mieszkaniowymi opracuje stosowne procedury związane z odczytami, co jak stwierdził Pan w wyjaśnieniach *pozwoli do minimum wyeliminować niepotrzebne reklamacje i niezrozumienie rozliczeń związanych z niedopłatami za zużycie wody.*

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, oraz uwzględniając zadeklarowane działania, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Doprowadzenie do zgodności z obowiązującymi przepisami czynności związanych z zawieraniem umów najmu na gminne lokale mieszkalne.
2. Uregulowanie umową z Gminą Międzyrzecz zasad prowadzenia czynności zarządu na nieruchomościach po byłej Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.
3. Zawarcie z Gminą Międzyrzecz umowy o współpracy, o której mowa w art. 31 ust. 1 ustawy o p.b.m.
4. Uporządkowanie systemu rozliczania energii cieplnej poprzez:
 - opracowanie wewnętrznego regulaminu rozliczania kosztów ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynków TBS,
 - uzależnienie opłaty stałej za dostarczanie energii cieplnej do ww. lokali od ich powierzchni użytkowej.

5. Gromadzenie środków na fundusz remontowy budynków mieszkalnych TBS na wydzielonym koncie bankowym.
6. Dostosowanie postanowień aktu założycielskiego do obowiązujących przepisów.
7. Zapewnienie zgodności z prawem umów o partycypację w kosztach budowy lokali mieszkalnych przy ul. Malczewskiego w Międzyrzeczu.
8. Zaprzestanie obciążania wspólnot mieszkaniowych kosztami za prace sanitarno-porządkowe prowadzone na terenach stanowiących własność gminy bez wymaganych uzgodnień oraz dokonanie rozliczeń ze wspólnotami nadpłaconych kwot z tego tytułu.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Zielonej Górze, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezesa, w terminie 30 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 treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Prezesowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Zielonej Górze 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 w sprawie rozpatrzenia zastrzeżeń.

Otrzymują:

1. Delegatura NIK w Bydgoszczy
2. Adresat
3. a/a