

SPRAWOZDANIE

z kontroli doraźnej przeprowadzonej w Pyrzyckim Przedsiębiorstwie Mieszkaniowym Spółka z o.o. w Pyrzycach.

Kontrolę przeprowadził zespół kontrolny w składzie:

1. Teresa Kordaczuk – koordynator zespołu kontrolnego
2. Elżbieta Młodawska
3. Dorota Grzybowska
4. Katarzyna Walerowska

działający na podstawie upoważnienia Nr 7/2011 do przeprowadzenia kontroli wydanego przez Burmistrza Pyrzyc w dniu 11 lipca 2011 roku. Kontrolę przeprowadzono w okresie od 13 do 25 lipca 2011 roku.

Przedmiot kontroli: Prawidłowość rozliczeń PPM Sp. z o.o. z Gminą Pyrzyce z tytułu zarządzania nieruchomościami.

Ustalenia kontroli zawarte zostały w następujących rozdziałach:

- I. Rozliczenie nadwyżki w czynszu powstałej w wyniku różnicy pomiędzy kosztami poniesionymi przez poszczególne wspólnoty a wpłatami dokonywanymi przez najemców lokali komunalnych
- II. Wysokość czynszu a zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną
- III. Zobowiązania Gminy wobec PPM Sp. z o.o. z tytułu odsetek wykazanych w wezwaniu z dnia 26 kwietnia 2010 roku
- IV. Zobowiązania Gminy wobec PPM Sp. z o.o. z tytułu zwrotu przekazanych odsetek za zwłokę
- V. Zobowiązania Gminy wobec PPM Sp. z o.o. na dzień 31.12.2009 roku
- VI. Rozliczenia Spółki ze wspólnotami mieszkaniowymi

I. Rozliczenie nadwyżki w czynszu powstałej w wyniku różnicy pomiędzy kosztami poniesionymi przez poszczególne wspólnoty a wpłatami dokonywanymi przez najemców lokali komunalnych

Zgodnie z § 10 umowy nr 1/2009 o zarządzanie mieniem komunalnym Gminy Pyrzyce z dnia 17 grudnia 2009 roku nadpłata powstała w wyniku nadwyżki czynszów w zależności od ustalonych przez Wspólnoty kosztów utrzymania części wspólnych Zleceniobiorca przeznaczyć ma na remont lokali komunalnych.

Pyrzyckie Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Spółka z o.o. zgodnie z § 17 umowy nr 1/2009 o zarządzanie mieniem komunalnym Gminy Pyrzyce z dnia 17 grudnia 2009 roku dokonało rocznego rozliczenia z wykonywania zarządu powierzonym mieniem. W dniu 1 czerwca 2011 roku zostało złożone rozliczenie kosztów zarządu części wspólnych oraz lokali komunalnych Gminy Pyrzyce za rok 2010 (pismo znak: L.dz. 1197/11 z dnia 31 maja 2011 roku).

W zestawieniu wpływów naliczonych z czynszów i innych dochodów oraz poniesionych kosztów zarządu nieruchomością wspólną przypadającą na Gminę Pyrzyce w roku 2010 w pozycji poniesione koszty wykazano między innymi – koszty

remontu lokali komunalnych na kwotę 64.853,47 zł, które zostały pokryte z powstałej nadwyżki w czynszu.

W dniu 15 września 2010 roku zarządca przedłożył zapotrzebowanie na środki finansowe dotyczące remontu części Wspólnych oraz remontu lokali komunalnych. W pkt 9 wymienione zostały remonty lokali komunalnych dotyczące wymiany okien w budynkach Poniatowskiego 5, Kościuszki 10 oraz lokalach Bogusława 18/9 – 2 szt., Dworcowa 9/15 – 3 szt., Bogusława 17/7 – 1 szt., Dworcowa 7/5a – 2 szt., Warszawska 9/6 – 3 szt. na łączną kwotę 15.000 zł jak również wykazano konieczność naprawy podłogi w lokalu przy ul. Staromiejskiej nr 70 na kwotę 5000,00 zł.

Z analizy przedłożonego przez Spółkę materiału wynika, że przeprowadzone prace remontowe na lokalach komunalnych odbiegają od złożonego zapotrzebowania.

Poniżej dokonano weryfikacji dokumentów księgowych potwierdzających wydatkowanie środków finansowych:

1 . Wymiana okien

Z pisemnej informacji uzyskanej w dniu 4 lipca 2011 roku od zarządcy PPM za 2010 rok wynika, że dokonano wymiany okien w następujących lokalach:

1. (*ochrona danych osobowych*) na kwotę 1 520,00 zł,
2. (*ochrona danych osobowych*) na kwotę 1 020,00 zł, (dłużnik)
3. (*ochrona danych osobowych*) na kwotę 1 260,00 zł, (dłużnik)
4. (*ochrona danych osobowych*) na kwotę 1 570,00 zł,
5. (*ochrona danych osobowych*) na kwotę 1 050,00 zł, (dłużnik)

RAZEM: 6 420 zł

Z analizy ewidencji faktur dotyczących zakupów (wydatków) prowadzonej przez PPM wynika, że dokonano również wymiany okien w następujących lokalach:

1. Pana (*ochrona danych osobowych*) na kwotę 620,00 zł, (dłużnik)
2. Pani (*ochrona danych osobowych*) na kwotę 3100,00 zł,

RAZEM: 3720,00 zł

W trakcie analizy teczek lokalowych będących w dyspozycji Spółki stwierdzono brak następujących dokumentów potwierdzających konieczność wymiany okien:

1. brak protokołu określającego stan techniczny okien,
2. brak potwierdzenia montażu okien w poszczególnych lokalach przez najemców,
3. brak informacji o zwiększeniu wartości lokalu w związku z wykonaniem modernizacji.
4. w nielicznych przypadkach znajdują się podania Najemców zwracających się z prośbą o wymianę okien tj.:
 - Pani (*ochrona danych osobowych*) z dnia 3 sierpnia 2010 roku,
 - Pani (*ochrona danych osobowych*) z dnia 2 listopada 2009 roku
5. w dwóch przypadkach stwierdzono wydanie dyspozycji pisemnej przez Urząd:
 - Pani (*ochrona danych osobowych*) – pismo z dnia 24 października 2008 roku,
 - Pani (*ochrona danych osobowych*) – pismo z dnia 25 sierpnia 2010 roku.

Brak protokołów określających stan techniczny lokali komunalnych uniemożliwia prawidłowe określenie zakresu niezbędnych prac remontowych w poszczególnych lokalach. Remonty prowadzone są w formie doraźnej. Stwierdzono brak ewidencji dotychczas wykonanych remontów lokali komunalnych. Posiadanie przez Spółkę takiej ewidencji miałooby znaczący wpływ na zastosowanie przez Gminę właściwej bonifikaty przy sprzedaży lokali oraz racjonalne prowadzenie właściwej gospodarki w zakresie remontu lokali.

2. Remont piecy kaflowych

Z nadwyżki dokonano również modernizacji piecy kaflowych w lokalach komunalnych:

I. Faktura VAT 4/2010 z dnia 12.02.2010 roku na kwotę 8744,04 zł

1. (ochrona danych osobowych),
2. (ochrona danych osobowych),
3. (ochrona danych osobowych),
4. (ochrona danych osobowych) na kwotę 3.524,58 zł – podanie 28.09.2009 rok,

II. Faktura VAT 11/2010 z dnia 06.10.2010 na kwotę 7261,02 zł

1. (ochrona danych osobowych),
2. (ochrona danych osobowych) (obecnie właściciel lokalu od 28 stycznia 2011 roku),
3. (ochrona danych osobowych) Najemca lokalu,

III. Faktura VAT 10/2010 z dnia 17.09.2010 roku na kwotę 7.106,94 zł

1. (ochrona danych osobowych) na kwotę 1868,22 zł – (właściciel lokalu od 19 lipca 2010 roku - podanie 26.04.2010 roku),
2. (ochrona danych osobowych) na kwotę 1868,22 zł,
3. (ochrona danych osobowych) na kwotę 1502,28 zł,
4. (ochrona danych osobowych) na kwotę 1868,22,

IV. Faktura VAT 15/2010 z dnia 1.12.2010 roku na kwotę 7164,72 zł

1. (ochrona danych osobowych) na kwotę 3.428,28 zł,
2. (ochrona danych osobowych) na kwotę 1868,22 zł,
3. (ochrona danych osobowych) na kwotę 1868,22

V. Faktura VAT 6/2010 z dnia 22 kwietnia 2010 roku na kwotę 7723,26 zł

1. (ochrona danych osobowych) na kwotę 1926 zł – podanie z
21.10.2009 roku,
2. (ochrona danych osobowych) na kwotę 1656,36 zł (obecnie lokal bez najemcy),
3. (ochrona danych osobowych) na kwotę 1.136,34 zł – podanie z
11.01.2010 roku
4. (ochrona danych osobowych) na kwotę 3.004,56 zł,

3. Rozbiórka części budynku Brzesko 126

W związku z katastrofą budowlaną części budynku mieszkalnego w miejscowości Brzesko 126 z nadwyżki w czynszu wydatkowano kwotę 20.000 zł. Kosztorys inwestorski z dnia 01.12.2010 roku wykonany przez Pana Tadeusza Rajtera określił wartość robót kosztorysowych brutto na kwotę 34.358,93 zł. W dniu 3 listopada 2010 roku sporządzony został protokół konieczności rozbiórki, w którym komisja w składzie Henryk Gwiazdowski – Dyrektor PPM, pracownicy Urzędu Tadeusz Rajter i Jan Bogusławski oraz Jerzy Wroński Komendant OSP ustalili, konieczność dokonania rozbiórki. Jako zamawiający został ustalony Urząd Gminy Pырzyce natomiast na wykonawcę robót wybrano Ochotniczą Straż Pożarną w Brzesku. Komisja ustaliła szacunkową wartość robót na kwotę 20.000 zł.

W dniu 6 grudnia 2010 roku Pырzyckie Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Spółka z o.o. w Pырzycach zrealizowało rachunek nr 1/10 z dnia 03.12.2010 roku wystawiony przez Ochotniczą Straż Pożarną w Brzesku na rozbiórkę budynku gospodarczego stanowiącego integralną część budynku mieszkalnego. Do faktury nie podłączono protokołu zakończenia robót rozbiórkowych ani oferty Ochotniczej Straży Pożarnej w Brzesku potwierdzającej wybór wykonawcy. Faktura została opisana jako koszty remontowe gminy Brzesko 126". W aktach sprawy brakowało dokumentu wyrażającego zgodę przez Gminę na wydatkowanie kwoty 20.000 zł z nadwyżki w czynszu, która zgodnie z § 10 umowy nr 1/2009 o zarządzanie mieniem komunalnym Gminy Pырzyce z dnia 17 grudnia 2009 roku - *nadpłata powstała w wyniku nadwyżki czynszów w zależności od ustalonych przez Wspólnoty kosztów utrzymania części wspólnych Zleceniobiorca przeznaczy na remont lokali komunalnych*. Z zapisu dziennika budowy nr 286/10 z dnia 18 listopada 2010 roku wynika, że do robót rozbiórkowych przystąpiono w dniu 4 grudnia 2010 roku a zakończono w dniu 8 grudnia 2010 roku. Ostatni zapis w dzienniku z dnia 11 grudnia 2010 roku odnosi się do uprzątnięcia terenu.

Rachunek za wykonanie usługi zapłacono w dniu 6 grudnia 2010 roku.

4. Wynagrodzenia pracowników PPM Sp. z o.o.

Z analizy dokumentów oraz informacji przekazanej przez pracownika PPM wynika, że ze środków przeznaczonych na remont lokali komunalnych (nadwyżki w czynszu) wydatkowana została kwota 26.803,54 zł obejmująca wynagrodzenie pracowników zatrudnionych w Spółce na podstawie umowy o pracę:

1. (*ochrona danych osobowych*), który zgodnie z wyjaśnieniem złożonym w dniu 22 lipca 2011 roku przez pracownika Spółki wykonuje zadania związane z nadzorem nad budynkami i lokalami oraz zajmuje się przyjmowaniem zgłoszeń dotyczących usuwania wszelkiego rodzaju awarii na mieniu będącym w administrowaniu Spółki, w tym stanowiących również współwłasność Wspólnot Mieszkaniowych – w kwocie 6.346,80 zł, kwotę doliczono do wydatków związanych z konserwacją,
2. (*ochrona danych osobowych*) zostało zaksięgowane w kosztach eksploatacji w utrzymaniu czystości. Gmina jako członek wspólnoty została obciążona kosztami do kwoty 16.790,48 zł.
3. (*ochrona danych osobowych*) w kwocie 3.666,26 zł, które zostało zaksięgowane w kosztach eksploatacji – usługi bankowe.

Nieprawidłowość takiego sposobu księgowania została wcześniej zakwestionowana przez Panią Katarzynę Walerowską - Głównego Specjalistę do spraw kontroli w protokole kontroli z dnia 15 kwietnia 2011 roku odnoszącym się do prawidłowości naliczania opłat z tytułu funduszu remontowego i opłaty eksploatacyjnej.

Przenoszenie kosztów z jednej grupy (wynagrodzenie zarządcy) do drugiej (koszty eksploatacji) zniekształca faktyczne koszty zarządu, które obecnie ustalone są jako zaliczka na poziomie 0,75 zł/1m².

5. Rada nadzorcza Spółki

Z nadwyżki w czynszu został pokryty roczny koszt utrzymania Rady Nadzorczej w wysokości 15 600 zł, który zaksięgowano w kosztach eksploatacji, co jest niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa .

6. Nadwyżka do wykorzystania z roku 2010 i 2011

Z pisma L.dz.1197/11 z dnia 31 maja 2011 roku wynika, że do dyspozycji Gminy pozostała nadwyżka na remonty lokali komunalnych w kwocie 72.616,81 zł za rok 2010 oraz 86.693,04 zł za okres od stycznia 2011 do 31 maja 2011 roku. Faktycznie kwota 72.618,81 zł nie została wykazana w bilansie Spółki. Analogiczna sytuacja przedstawia się w odniesieniu do kwoty 86.693,04 zł.

Rozliczenie nadwyżki w czynszu za 2010 roku z uwzględnieniem wszystkich wydatków pokrytych środkami z tego tytułu:

1. remont lokali komunalnych w 2010 roku- 65.285,27 zł,
2. koszt utrzymania Rady Nadzorczej PPM – 15.699,00 zł
3. rozbiórka budynku w Brzesku 126- 20.000 zł
4. wynagrodzenie pracowników Spółki w rozliczeniu do powierzchni użytkowej lokali wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku:
 - 15610 m² powierzchnia lokali Gminnych
 - 36.761,60 m² powierzchnia lokali wchodzących w skład Wspólnot bez powierzchni Gminy

Razem powierzchnia w administrowaniu PPM 52.371,60 m², z tego udział Gminy wynosi 42,46%

Łączny koszt utrzymania 3 pracowników przez Gminę i Wspólnoty :

1. 52.470,24 zł
2. 18.000,00 zł,
3. 15.350,00 zł (wg kontroli przeprowadzonej w dniu 15 kwietnia 2011 roku)

Razem: 87.820,24 zł

87.820,24 zł x 42,46% (koszty wynagrodzeń ukryte w kosztach eksploatacji po stronie Gminy proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku) 37.288,47 zł rocznie.

5. nadwyżka w czynszu do wykorzystania w 2011 roku 72.616,81 zł

Razem nadwyżka w czynszu za rok 2010 – 210.889,55 zł

II. Wysokość czynszu a zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną

Zgodnie z § 8 cytowanej umowy zleceniodawca ma obowiązek przedłożyć wniosek o zmianę stawki czynszu uwzględniający planowane koszty utrzymania lokali, w tym koszty zarządu, koszty remontu oraz modernizacji i eksploatacji budynków.

Przedłożona przez Spółkę propozycja zmiany stawki czynszu zakłada:

- wynagrodzenie zarządcy i eksploatacja na poziomie 1,75zł/1m²
- fundusz remontowy części wspólnych 1,50 zł/1m²,
- za zarząd lokalami 0,20 zł/1m²
- remont lokali 1,05 zł/1m²

RAZEM 4,50 zł /1m² powierzchni użytkowej lokalu.

Wysokością zaliczek zajmował się Sąd Najwyższy, a stanowisko w tej kwestii zostało wyrażone w wyroku z dnia 20 czerwca 1997 roku (IICKN 226/97), z którego wynika, że stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali – obowiązek właściciela lokalu do uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat miesięcznych jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się między innymi wydatki i ciężary określone w art. 14 ustawy o własności lokali. Zaliczki powinny być tak określone, aby pokrywały bieżące wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Wielkość tych zaliczek powinna być określona na podstawie faktycznie poniesionych kosztów na ten cel w odniesieniu do roku minionego. Przedstawiona przez Spółkę propozycja nie odzwierciedla rzeczywistych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w tym wynagrodzenia zarządcy, o czym świadczą coroczne dopłaty występujące po rozliczeniu roku, przeliczenie części kosztów z wynagrodzenia zarządcy do kosztów eksploatacji (konserwacja, usługi bankowe, utrzymanie czystości).

W związku z zaistniałą sytuacją należałoby postawić ponownie pytanie jaki jest wg Spółki rzeczywisty koszt utrzymania 1/m² powierzchni użytkowej lokalu komunalnego. Takie zapytanie zostało skierowane do Dyrektora w dniu 17 czerwca 2009 roku pismo znak: PPIGMK.0718/67/2009, na które do dnia dzisiejszego brak odpowiedzi.

III. Zobowiązania Gminy wobec PPM Sp. z o.o. z tytułu odsetek wykazanych w wezwaniu z dnia 26 kwietnia 2010 roku

Niezapłacone noty za najem lokali wystawione w okresie od marca 2009 roku do marca 2010 roku obejmują zadłużenie Gminy za okres od lutego 2007 roku do marca 2010 roku. Składają się z należności głównej 364 436,66 zł i odsetek naliczonych na dzień wystawienia not w kwocie 32 020,67 zł.

Szczegółowe dane w powyższym zakresie zawiera poniższa Tabela.

Noty PPM	Data	Kwota główna	Odsetki wyliczone na dzień wystawienia not	Kwoty główne zapłacone w okresie VI-VII	Różnica kwot głównych do wyjaśnienia	Odsetki wg not - niezapłacone przez gminę
----------	------	--------------	--	---	--------------------------------------	---

				2011r.			
5/2009	05-03-2009	0,00	1 599,12		0,00		1 599,12
11/2001	26-03-2009	0,00	3 264,18		0,00		3 264,18
12/2009	26-03-2009	0,00	416,71		0,00		416,71
14/2009	01-04-2009	0,00	1 915,84		0,00		1 915,84
17/2009	03-04-2009	56 854,11	7 644,66	8 979,29	47 874,82	do wyjaśnienia okres przedawnienia (nie zakończone postępowanie)	7 644,66
19/2009	12-05-2009	12 914,20	1 478,38		12 914,20		1 478,38
25/2009	26-05-2009	0,00	507,75		0,00		507,75
28/2009	01-06-2009	40 867,39	2 251,05	35 348,09	5 519,30		2 251,05
30/2009	30-06-2009	36 360,61	1 959,63		36 360,61		1 959,63
39/2009	31-08,2009	32 925,16	2 134,60	26 113,82	6 811,34	do wyjaśnienia okres przedawnienia	2 134,60
53/2009	05-10,2009	43 490,01	2 270,02	43 490,01	0,00		2 270,02
56/2009	03-11-2009	25 840,88	1 531,18	22 349,99	3 490,89	do wyjaśnienia okres przedawnienia	1 531,18
63/2009	03-11,2009	16 309,11	0,00	16 309,11	0,00		0,00
65/2009	13-11-2009	16 974,45	702,67	16 974,45	0,00		702,67
67.68/2009	30-11-2009	36 217,57	1 467,36	36 217,57	0,00		1 467,36
77/2009	16-12-2009	40 784,58	2 033,40	36 560,04	4 224,54	do wyjaśnienia okres przedawnienia	2 033,40
4/2010	01-03-2010	0,00	728,53		0,00		728,53
10/2010	02-03-2010	4 898,59	115,79		4 898,59		115,79
RAZEM:		364 436,66	32 020,87	242 342,37	122 094,29		32 020,87

Kwoty powyższe znajdują odzwierciedlenie w należnościach wykazanych na 31 grudnia 2010r. po stronie Wn konta 249.021 – „Pozostałe rozrachunki” – „Rozrachunki z Gminą” w łącznej kwocie 403 226,43 zł tzn. Spółka posiada w swojej ewidencji noty z 2007r. oraz noty wystawione po marcu 2010r. na odsetki w wysokości 6 769,10 zł.

Kwoty należne od Gminy zostały wyśięgowane z konta 204 „Rozrachunki z tytułu czynszów” – „wg najemców” łącznie z odsetkami, mimo że odsetki nie były przypisane do ewidencji. Brak zgodności ksiąg pomocniczych z księgą główną stanowi naruszenie przepisów art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009r. Nr 152, poz. 1223 z późn. zm.) i wpływa na nierzetelne prezentowanie danych w sprawozdaniu firmy.

Zarządzeniem Nr 2/2009 ustalono zasady rachunkowości obowiązujące od 01.01.2010 roku przywołujące, że podstawą regulującą funkcjonowanie kont bilansowych i wynikowych operacji gospodarczych jest publikacja „Rachunkowość spółek z ograniczoną odpowiedzialnością” autorstwa Telesfora Żyznowskiego,

a celem zapewnienia administrowanym Wspólnotom Mieszkaniowym oraz Gminie, odzwierciedlenia sytuacji finansowej i majątkowej wspólnoty oraz poszczególnym ich członkom, prowadzona jest pozaksięgowa ewidencja kosztów.

Program komputerowy TRAWERS, który użytkuje jednostka nie umożliwia odczytania treści operacji, które dokonywane są wg klucza ustalonego przez jednostkę, tzw. automatów. Stąd wszelkiego rodzaju analizy opierają się na wyszukiwaniu poszczególnych kwot w dokumentach źródłowych.

Ponadto w toku analizy stwierdzono brak dokumentów księgowych, z których wynikałoby roszczenie o płatność odsetek dla PPM przez Gminę w wysokości 189 642,30 zł. Kwota ta była należna Geotermii Spółka z o.o. od PPM Spółka z o.o w 2005r. i została wyegzekwowana zgodnie z wyrokami sądowymi Sygn. Akt VIII GNc 202/05 z 29.08.2005r. i Sygn. Akt VIII GC 498/04 z 26.12.2004r. Kwota ta mogła zostać umorzona przez Geotermię pod warunkiem dotrzymania zobowiązań określonych w porozumieniu z dnia 31 marca 2006r. Spółka nie dotrzymała warunków porozumienia, jakim było między innymi terminowe regulowanie należności bieżących a tym samym nie mogła pomniejszyć trzeciej transzy spłaty zadłużenia wynikającego z porozumienia.

Odsetki wskazane w piśmie z dnia 26 kwietnia 2010 roku na kwotę 31 833,26 zł nie zostały zaewidencjonowane w Spółce, w związku z czym w niniejszej kontroli nie ma podstaw do ich analizy.

Ponadto stwierdzono, że Spółka domaga się od Gminy zapłaty odsetek, pomimo że nie przeprowadziła inwentaryzacji powyższych należności w drodze pisemnego potwierdzenia salda na podstawie przepisów art. 26 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009r. Nr 152, poz. 1223 z późn. zm.).

IV. Zobowiązania Gminy wobec PPM Sp. z o.o. z tytułu zwrotu przekazanych odsetek za zwłokę

Pyrzyckie Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Spółka z o.o. uznało Gminę Pyrzyce wpłatami wniesionymi przez najemców lokali gminnych (zgodnie z umową Nr 1/2009 z dnia 17.12.2009 roku) załączając spis najemców i uiszczonych przez nich wpłat na sumę 256 029,82 zł:

nota Nr 8/2010 z dnia 18.02.2010 roku na kwotę 85 066,45 zł

nota Nr 11/2010 z dnia 10.03.2010 roku na kwotę 79 945,42 zł

nota Nr 15/2010 z dnia 09.04.2010 roku na kwotę 91 017,95 zł

Po weryfikacji powyższych dokumentów w siedzibie Spółki stwierdzono, że wpłaty obejmowały należności za czynsz – 249 856,59 zł i odsetki za nieterminowe płatności – 6 173,23 zł.

Obecnie Spółka żąda zwrotu odsetek w kwocie 6 203,85 zł. W kwocie tej są odsetki zapłacone przez 3 osoby w łącznej wysokości 30,62 zł, których Spółka nigdy nie przekazała Gminie.

Pomijając rozbieżności w kwotach – z opinii Radcy prawnego znak: ZPR/KK/Z/2009 z dnia 8.04.2009 roku (Akta kontroli Nr 1) wynika, że „PPM nie ma żadnych podstaw prawnych, aby domagać się od Gminy zapłaty kwoty stanowiącej odsetki za

opóźnienie w zapłacie należności czynszowych należnych Gminie na podstawie umowy najmu. Wynika to stąd, że należności z tytułu odsetek za opóźnienie w zapłacie czynszu najmu nie mieszczą się w pojęciu wydatków na utrzymanie lokalu i wynikają ze stosunku prawnego, którego PPM nie jest stroną, a przedmiotowa umowa nie przewiduje obowiązku ich zapłaty przez Gminę na rzecz PPM”.

W związku z powyższym niezasadne jest żądanie zwrotu kwoty 6 203,85 zł. Pomimo, że w umowie Nr 1/2009 z dnia 17.12.2009 roku w § 12 uregulowano wyłącznie obowiązek zwrotu przez Spółkę kwoty wniesionych czynszów, nie można domniemać, że odsetki stanowią przychody Spółki. Nie były one Spółce należne ani na podstawie powyższej umowy ani umów poprzednich.

Należy tu zaznaczyć, że część mieszkań komunalnych wchodzi w skład wspólnot mieszkaniowych i wpłacany przez najemców czynsz (lub jego część – do kwoty obowiązujących opłat) stanowi pokrycie wpłat należnych wspólnotom. Tym samym to właśnie Wspólnoty mogą dochodzić odsetek za zwłokę od nieterminowych wpłat od właściciela lokalu, którym jest Gmina Pyrzyce.

Ponadto zgodnie z art. 451 § 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn.zm.) – wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć wpłatę na związane z długiem zaległe należności uboczne np. odsetki.

W myśl tego przepisu (w związku z brakiem odmiennych uregulowań umownych) Spółka może dowolnie zaliczać wpłatę częściowo na należność główną a częściowo na odsetki i w ten sposób kształtować kwoty przekazywane Gminie – w przypadku uznania odsetek za należne Spółce.

V. Zobowiązania Gminy wobec PPM Sp. z o.o. na dzień 31.12.2009 roku

Zgodnie z umową Nr 1/2009 z dnia 17 grudnia 2009 roku o zarządzanie mieniem komunalnym Gminy Pyrzyce – Gmina od dnia 1 stycznia 2010 roku wnosi całość opłat w terminie do dnia 15 każdego miesiąca z góry, a Spółka przekazuje Gminie całość czynszu wniesionego przez najemców w terminie do 10 dnia każdego miesiąca za miesiąc ubiegły.

Nadmienia się, że z większości umów zawartych między Wspólnotami a PPM Sp. z o.o. (według jednego wzorca) wynika, że opłaty powinny być płatne do 10 dnia każdego miesiąca z góry. W związku z tym płatność do 15 dnia każdego miesiąca może nie uchronić Gminy przed zapłatą odsetek za zwłokę na rzecz Wspólnot.

Sposób spłaty zobowiązań wynikających z umowy uprzedniej (czyli powstałych do dnia 31.12.2009 roku) miał zostać uregulowany w odrębnym porozumieniu. Odrębnego porozumienia w tej sprawie nie sporządzono.

Część zaległości według stanu na koniec 2009 roku została ujęta w notach z marca i lipca 2010 roku na łączną kwotę 54 738,12 zł (bez odsetek) tj.:

1. Nr 4/2010 z dnia 01.03.2010 roku – 17 614,43 zł
2. Nr 38/2010 z dnia 22.07.2010 roku – 8 148,65 zł
3. Nr 37/2010 z dnia 19.07.2010 roku – 5 714,64 zł
4. Nr 35/2010 z dnia 14.07.2010 roku – 8 490,15 zł
5. Nr 32/2010 z dnia 09.07.2010 roku – 12 172,66 zł

6. Nr 10/2010 z dnia 02.03.2010 roku (po korekcie wynikającej z noty Nr 24/2010 z dnia 21 maja 2010 roku) – 2 597,59 zł

Poza ujęciem zadłużenia za 2009 rok w ww. notach, zaległości najemców do 31.12.2009 roku ponownie zostały ujawnione w piśmie z dnia 22.06.2011 roku stanowiącym odpowiedź na pismo NiR.7135/44/2011 z dnia 30 maja 2011 roku w sprawie ustalenia ostatecznej kwoty zobowiązań Gminy Pyrzyce wobec Spółki.

W związku z powyższym podjęto czynności sprawdzające, czy zaległości powyższe faktycznie występują.

Szczegółowej analizie poddano 10 losowo wybranych dłużników według stanu na dzień 31.12.2009 roku ujętych w zestawieniu. Zestawienie powyższe na kwotę zadłużenia 136 500,36 zł stanowi Załącznik Nr 1a a zestawienie na kwotę 7 229,00 zł stanowi Załącznik Nr 1c do pisma L.dz.1351/11 z dnia 22 czerwca 2011 roku.

Analizie poddano przypadki wykazane w Tabeli stanowiącej Akta kontroli Nr 2.

Na podstawie danych zawartych w Tabeli stwierdzono, że:

- zaległości według stanu na 31.12.2009 roku faktycznie wystąpiły, choć w związku z zarachowywaniem dokonywanych wpłat na poczet zaległości najdawniejszych – dług według stanu na V 2011 roku uległ zmianie. Niemniej jednak w związku z przekazywaniem od I 2010 roku wszystkich wpłat na rachunek Gminy (niezależnie od tego, że w kartotece dłużnika zostały zarachowane na poczet zaległości powstałych przed 31.12.2009 roku) zaległość nie uległa zmniejszeniu.

Zaległości według stanu na dzień 31.12.2009 roku dotyczyły okresu od II do XII 2009 roku. W toku kontroli pobrano Wyjaśnienie w celu ustalenia przyczyn nie wykazania tych zaległości we wcześniejszych rozliczeniach.

Wyjaśnienie stanowi Akta kontroli Nr 3 – pkt 1.

Ze złożonego Wyjaśnienia i analizy kartotek dłużników wynika, że wpłaty dokonywane w okresie następującym po XII 2009 zmniejszyły dług najstarszy stąd faktyczne obecne zadłużenie dotyczy (w 9 przypadkach) okresu od XI/2010 do V/2011. W 1 przypadku (uznając, że dodatek mieszkaniowy nie został zaliczony na poczet długu najdawniejszego, lecz na poczet danego miesiąca) zaległość dotyczy okresu VII-VIII/2010.

Zgodnie z § 15 ust. 5 umowy Nr 1/2009 z dnia 17 grudnia 2009 roku po przeprowadzeniu windykacji nieprzekraczającej okresu 3 miesięcy – Spółka była zobowiązana przekazać Gminie komplet dokumentów związanych z zadłużeniem i jego egzekucją. Zgodnie z § 15 ust. 1 Zleceniobiorca zobowiązał się podejmować windykację niezwłocznie w terminie nie dłuższym niż pełne dwa okresy płatności czynszu.

W myśl powyższych postanowień - do dnia 10 czerwca 2011 roku powinny być przekazane Gminie celem zasądzenia wszystkie zaległości sprzed stycznia 2011 roku. Analiza kwot zadłużenia i okresu, którego dotyczą wskazuje, że terminy określone w umowie nie zawsze były przestrzegane tj. część zaległości

wykazanych w Tabeli (według stanu na dzień 31.05.2011 roku) nie została dotychczas przekazana do zasądzenia, np.:

poz. 1 (dotyczy XI-XII/2010),
poz. 9 (dotyczy XII/2010),
poz. 10 (dotyczy VII-VIII/2010)

Ponadto na podstawie załączonej do Wyjaśnienia korespondencji stwierdzono, że Dyrektor PPM Sp. z o.o. wyrażał w 2009 roku zgodę na odraczania lub rozkładanie na raty zaległości czynszowych.

Czynsze stanowią należności pieniężne budżetu Gminy i zastosowanie ulg w ich poborze powinno odbywać się wyłącznie na zasadach określonych na podstawie ustawy o finansach publicznych w uchwale Rady Miejskiej.

W trakcie kontroli stwierdzono również, że Spółka nie przedłożyła Gminie kompletnej kwartalnej informacji (za IV kwartał 2010) zawierającej dane w zakresie stanu zadłużenia wraz z imiennym wykazem dłużników oraz informacją o powziętych czynnościach windykacyjnych, co było niezgodne z postanowieniami § 15 ust. 2 zawartej umowy.

- w 1 przypadku (poz. 1) wpłata w kwocie 1 000,00 zł powinna być - zgodnie z przeznaczeniem – zwrócona Gminie na spłatę zadłużenie za 2008 rok, w związku z przekazaniem Gminie tego zadłużenia do zasądzenia.

Kwota ta została przeznaczona na spłatę długu za 2009 rok i stąd stan zadłużenia za 2009 rok obciążający Gminę jest mniejszy niż wynikający z prawidłowego zaliczenia wpłaty. Niemniej jednak zgodnie z przepisami art. 451 ustawy z dnia 24 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn.zm.) - dłużnik może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić a wierzyciel jest tym wskazaniem związany.

Wyjaśnienie w powyższej sprawie stanowi Akta kontroli Nr 3 pkt 2.

- w okresie od stycznia do marca (część) 2010 roku Spółka przekazywała Gminie również pobrane od najemców odsetki za zwłokę. Obecnie Spółka żąda ich zwrotu – szczegóły rozliczenia pobranych odsetek opisano w rozdziale IV niniejszego protokołu.

Pomijając kwestie zasadności powyższego żądania, analiza logiczna zestawień załączonych do pisma L.dz.1351/11 z dnia 22 czerwca 2011 roku wskazuje, że częściowo odsetek żądano w załącznikach Nr 1 i ponownie tych samych odsetek żądano w Załączniku Nr 2.

Kwoty żądane po dokonaniu zmiany w oprogramowaniu w celu uniknięcia podwójnego ujęcia odsetek (a także po korekcie zwrotu nadpłat) wynoszą:

- w Załączniku Nr 1a – 134 862,52 zł a nie 136 500,36 zł
- w Załączniku Nr 1b – 7 482,57 zł a nie 7 536,44 zł
- w Załączniku Nr 1c – 7 822,13 zł a nie 7 229,00 zł

Z powyższego wynika, że łącznie roszczenie wobec Gminy Pырzyce zawyżono o 1 098,58 zł.

Od IV/2010 do V/2011 pobrane od najemców odsetki za zwłokę nie były przekazywane.

Łącznie w okresie od I/2010 do V/2011 Spółka pobrała odsetki w kwocie 11 792,55 zł, z czego przekazała Gminie kwotę 6 173,23 zł (której obecnie domaga się zwrotu).

- W 1 przypadku (poz.10) - błędnie ustalono kwotę zadłużenia przekazaną do zasądzenia i okres, którego dotyczy tj. według ewidencji księgowej zadłużenie na koniec I/2009 wynosiło 3 408,78 zł za okres od IV/08 do I/09, do zasądzenia przekazano kwotę 4 342,25 zł za okres od I/2008 do I/2009.
Wyjaśnienie w powyższej sprawie stanowi Akta kontroli Nr 3 pkt 4
- W trakcie poprzednich kontroli stwierdzono (co obecnie potwierdzono ponownie), że nadpłaty wynikające z rozliczenia wody i ścieków oraz CO zaliczono na poczet zaległości.
Pomimo, że nadpłacona kwota została przeznaczona na spłatę zaległości najemcy, jej przejście przez Pyrzyckie Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. w celu skompensowania wzajemnych wierzytelności nie zostało uzasadnione oświadczeniem o potrąceniu lub stosowną umową, o której mowa w przepisach art. 499 lub 353¹ ustawy z dnia 24 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn.zm.).

W związku z tym, że od dnia 1 stycznia 2010 roku Gminie przekazywano całość pobranych wpłat, tj. niezależnie od tego, czy dotyczyły należności bieżących czy zaległych (np. za 2009 rok), obecnie Spółka domaga się spłaty pełnego zadłużenia według stanu na koniec 2009 roku pomniejszonego o kwoty już ujęte w dotychczas przekazanych Gminie notach.

W toku kontroli ustalono, że Spółka domaga się zwrotu:

- nadpłaconych przez najemcę i przekazanych do Gminy kwot za okres I/2010 do V/2010, w przypadku gdy u najemcy powstała faktyczna nadpłata, która w części pokryje zadłużenie powstałe do końca 2009 roku a w części pozostanie na koncie najemcy do jego dyspozycji.

Przykład - poz. 7 Tabeli – nadpłacona żądana kwota 2 229,27 zł (po dokonaniu zwrotu przez Gminę) pokryje zaległość w kwocie 2 147,58 zł (według stanu na 31.12.2009r.) a reszta w kwocie 81,69 zł pozostanie do dyspozycji najemcy w związku z dokonaną nadpłatą.

- kwoty zadłużenia według stanu na 31.12.2009 roku w przypadku, gdy u najemcy – pomimo wpłat dokonanych w okresie I/2010 – V/2011 nadal figuruje zaległość lub powstała za ten okres nadpłata (przekazana Gminie) jest niewystarczająca na pokrycie zadłużenia powstałego na koniec 2009 roku czyli nadpłata faktycznie nie istnieje.

Przykład – poz. 1 Tabeli – ponieważ nadpłacona kwota 15,79 zł została Gminie zwrócona w całości i nie pokrywa zaległości w kwocie 1 711,75 zł (według stanu na 31.12.2009r.), Spółka domaga się zwrotu kwoty 1 711,75 zł. Po dokonaniu zwrotu w tej kwocie, po stronie najemcy powstanie zobowiązanie wobec Gminy w kwocie 1 695 zł (1 711,75 zł minus nadpłata 15,79 zł).

Opierając się na analizie ww. losowo wybranych przypadków i analogicznym odniesieniu do pozostałych przypadków stwierdzono, że kwota do rozliczenia z Gminą Pyrzyce po uwzględnieniu stanu zadłużenia na dzień 31.12.2009 roku wykazana w Załącznikach Nr 1 do pisma L.dz.1351/11 z dnia 22 czerwca 2011 roku jest nieprawidłowa tj. została zawyżona o 1 098,58 zł.

VI. Rozliczenia Spółki ze wspólnotami mieszkaniowymi

Fakty:

1. Zgodnie z § 7 aktu założycielskiego, jednym z elementów działalności PPM Spółki z o.o. jest zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi.

Spółka zawarła umowy:

- a. o zarządzanie mieniem komunalnym z Gminą Pyrzyce – umowa Nr 1/2009 z dnia 17 grudnia 2009 r. z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2010 r.
- b. umowy zlecenie administracji – zarządzania zawarte ze Wspólnotami Mieszkaniowymi.

Umowy te zostały zawarte w 2001 r. po uzyskaniu przez Spółkę licencji Zarządcy Nieruchomości. Z umów podpisanych w 2001 r. nie wynika, czy Spółkę łączyły umowy ze Wspólnotami przed tą datą, można jednak domniemywać, że tak, na podstawie założonych w lipcu i czerwcu 1999 r. umów rachunku bankowego dla Wspólnot w Banku Spółdzielczym w Pyrzycach, w których stroną umowy była Wspólnota reprezentowana przez członków Zarządu Wspólnot oraz Dyrektora PPM Spółka z o.o Henryka Gwiazdowskiego i Główną Księgową Spółki Lilię Boczkowską. Umowy rachunku bankowego założono dla z 19 Wspólnot przy 66 aktualnie współpracujących ze Spółką.

2. Spółka prowadzi gospodarkę finansową wspólną dla Spółki i Wspólnot Mieszkaniowych. Wszelkie operacje finansowe prowadzone są za pośrednictwem rachunku bankowego Spółki.

Do końca 2009 r. Spółka dokonywała rozliczeń poprzez rachunek bankowy prowadzony w Banku PekaO S.A.; w 2010 r. w okresie styczeń- kwiecień w Banku PekaO S.A. i w okresie styczeń- grudzień w PKO BP. Na rachunkach Wspólnot założonych w 1999 r. wykonane były w 2010 r. jedynie operacje dotyczące księgowania odsetek bankowych od zgromadzonych środków na rachunku funduszu remontowego lub rachunku bieżącego oraz pobierane przez bank prowizje i opłaty za prowadzenie rachunku.

3. Na koniec 2010 r. według bilansu saldo funduszu remontowego do wykorzystania (konto 852) stanowiło kwotę 297.333, 91 zł. (saldo przeniesiono na koniec roku jedną kwotą) Saldo to nie jest zgodne z przedłożonym w czasie kontroli zestawieniem syntetycznych kosztów na budynkach w okresie 01.01.-31.12.2010 r. o kwotę 22.904 zł. Zgodnie z syntetycznym zestawieniem, fundusz remontowy

wykazywał saldo dodatnie ogółem w kwocie 274.429,91 zł. w tym: Wspólnot 164.911,47 zł. i Gminy 109.518,44 zł. W zestawieniu obejmującym 66 Wspólnot, 17 Wspólnot wykazywało debetowe saldo na rachunku (ewidencja pozaksięgową) na kwotę 241.079,62 zł., pozostałe Wspólnoty – 49, wykazywało dodatnie środki tego funduszu (ewidencja pozaksięgową) na kwotę 561.077,59 zł.

Bezpośrednią przyczyną takiego stanu rzeczy jest podejmowanie przez Wspólnoty inwestycji nie mających pokrycia w zgromadzonym funduszu remontowym. Mimo powyższego, Wspólnoty mieszkaniowe, w uzgodnieniu ustnym ze Spółką (takie wyjaśnienie złożył ustnie Dyrektor PPM) podejmowały uchwały w zakresie inwestycji, dokonywały wyboru wykonawcy, podpisywały umowy na wykonanie robót, wskazując jako płatnika PPM Spółka z o.o. Umowy te były bądź nie były parafowane przez płatnika w osobie Dyrektora Spółki. Na podstawie wystawianych przez wykonawcę faktur w tym częściowych, Spółka nie mając do tego upoważnień właścicieli funduszu remontowego, oraz mimo braku zapisów dotyczących zaliczkowej płatności, realizowała wystawiane przez wykonawców faktury. Realizacja faktur następowała za pośrednictwem rachunku bankowego Spółki ze środków Spółki i Wspólnot. Przy realizacji tych płatności nie dokonywano także częściowych odbiorów robót. I tak:

Wspólnota Mieszkaniowa w Pyrzycach ul. Lipiańska 7.

Podjęto realizację inwestycji na kwotę umowną brutto 124.413,19 zł. polegającą na dociepleniu ścian i fundamentów, wymianie obróbek blacharskich, rynien, parapetów, okien, przemurowaniu kominów, postawieniu wiatrołapu, naprawie instalacji odgromowej oraz ogrodzenia i wykonaniu bramy. Końcowe rozliczenie inwestycji stanowi kwotę brutto 127.865,00 zł. Na dzień planowanego rozpoczęcia inwestycji tj. 02.10.2009 r. zgromadzony fundusz Wspólnoty stanowił kwotę 52.839,53 zł. Oznacza to, że Wspólnota w całym okresie realizacji inwestycji finansowana była (ukryta pożyczka) środkami innych właścicieli funduszu w tym również Gminy - kwota 75.025,47 zł.

Płatności za wystawiane częściowo faktury realizowano jn:

- faktura Nr 14/07/2010 z dnia 01.07.2010 r. z 14 dniowym terminem płatności na kwotę 21.400 zł., zrealizowano bez protokołu częściowego odbioru robót w dniu 01.07.2010 r.
- faktura Nr 16/08/2010 z dnia 02.08.2010 r. z 14 dniowym terminem płatności na kwotę 21.400,00 zł. zrealizowano bez protokołu częściowego odbioru robót w dniu 10.08.2010 r.
- faktura Nr 17/08/2010 z dnia 16.08.2010 r. z 14 dniowym terminem płatności na kwotę 16.050,00 zł. zrealizowano bez protokołu częściowego odbioru robót w dniu 23.08.2010 r.
- faktura Nr 19/09/2010 z dnia 13.09.2010 r. z 14 dniowym terminem płatności na kwotę 16.050,00 zł. zrealizowano bez protokołu częściowego odbioru robót w dniu 22.09.2010 r.
- faktura Nr 21/10/2010 z dnia 20.10.2010 r. z 14 dniowym terminem płatności na kwotę 12.840,00 zł. zrealizowano bez protokołu częściowego odbioru robót w dniu 25.10.2010 r.
- faktura Nr 23/11/2010 z dnia 04.11.2010 r. z 14 dniowym terminem płatności na kwotę 13.375,00 zł. zrealizowano bez protokołu częściowego odbioru robót w dniu 08.11.2010 r.

- faktura Nr 25/11/2010 z dnia 17.11.2010 r. z 14 dniowym terminem płatności na kwotę 16.050,00 zł. zrealizowano bez protokołu częściowego odbioru robót w dniu 18.11.2010 r.
- faktura Nr 26/12/2010 z dnia 02.12.2010 r. z 14 dniowym terminem płatności na kwotę 10.700,00 zł. zrealizowano bez protokołu odbioru robót w dniu 02.12.2010 r.

W dniu 16 grudnia, po zapłaceniu końcowej faktury bez protokołu odbioru końcowego, dokonano rozliczenia inwestycji i każdego właściciela z funduszu remontowego, wzywając ich do zapłaty brakującej części funduszu. Wynika z tego niekonsekwencja z wcześniejszych uzgodnień Spółki ze Wspólnotami, co nie zwalnia właścicieli z obowiązku uzupełnienia funduszu remontowego - spłaty „cichej pożyczki”. Inwestycja nie powinna być w ogóle podjęta, chyba że Wspólnota uzupełniłaby zgromadzone środki na funduszu remontowym kredytem bankowym lub pożyczkami na podstawie zawartych umów pożyczki z pozostałymi właścicielami funduszu remontowego z pełnymi tego konsekwencjami (Urząd Skarbowy).

Odbioru końcowego nie dokonano. Dokonano częściowego odbioru robót i na tę okoliczność sporządzono w dniu 14.06.2011 r. protokół – konsekwencja skargi Wspólnoty z dnia 23.05.2011 r. Zgodnie z umową, termin zakończenia inwestycji 25.06.2010 r.

Wspólnota Mieszkaniowa w Pyrzycach ul. Bogusława 22.

Podpisana w dniu 01.06.2010 r. umowa pomiędzy Wspólnotą a wykonawcą nie jest podpisana Przez płatnika – PPM Spółka z o.o. Termin realizacji inwestycji 16.06-28.09.2010 r.; na dzień kontroli inwestycja niezakończona.

Podjęto realizację inwestycji na kwotę umowną brutto 106.504,59 zł. polegającą na dociepleniu ścian i fundamentów, wymianie rur spustowych i parapetów, montażu daszków nad wejściami od podwórka i ulicy oraz położeniu opaski. Na dzień planowanego rozpoczęcia inwestycji tj. 31.05.2010 r. zgromadzony fundusz Wspólnoty stanowił kwotę 45.223.13 zł. Oznacza to, że Wspólnota w całym okresie realizacji inwestycji finansowana była (ukryta pożyczka) środkami innych właścicieli funduszu w tym również Gminy-kwota 61.281,46 zł.. Płatności za wystawiane częściowo faktury opłacano:

- faktura Nr 1/01/2011 z dnia 11.01.2010 r. z 14 dniowym terminem płatności na kwotę 16.200 zł., zrealizowano bez protokołu częściowego odbioru robót w dniu 11.01.2011 r.
- faktura Nr 3/02/2011 z dnia 02.02.2011 r. z 14 dniowym terminem płatności na kwotę 16.200,00 zł. zrealizowano bez protokołu częściowego odbioru robót w dniu 07.02.2011 r.
- faktura Nr 8/03/2011 z dnia 09.03.2010 r. z 14 dniowym terminem płatności na kwotę 16.200,00 zł. zrealizowano bez protokołu częściowego odbioru robót w dniu 14.03.2010 r.
- faktura Nr 9/04/2011 z dnia 04.04.2011 r. z 14 dniowym terminem płatności na kwotę 27.000,00 zł. zrealizowano bez protokołu częściowego odbioru robót w dniu 11.04.2011 r.
- faktura Nr 11/05/2011 z dnia 04.05.2011 r. z 14 dniowym terminem płatności na kwotę 21.600,00 zł. zrealizowano bez protokołu częściowego odbioru robót w dniu 17.05.2011 r.

- faktura Nr 16/06/2011 z dnia 05.06.2011 r. z 14 dniowym terminem płatności na kwotę 8.640,00 zł. zrealizowano bez protokołu częściowego odbioru robót w dniu 20.06.2011 r.

Mimo upływu terminu umowy, inwestycja nie została zakończona. Inwestycja nie powinna być w ogóle podjęta, chyba że Wspólnota uzupełniłaby zgromadzone środki na funduszu remontowym kredytem bankowym lub pożyczkami na podstawie zawartych umów pożyczki z pozostałymi właścicielami funduszu remontowego z pełnymi tego konsekwencjami (Urząd Skarbowy).

Wspólnota Mieszkaniowa w Pyrzycach ul. Niepodległości 2.

Podpisana w dniu 15.09.2009 r. umowa pomiędzy Wspólnotą a wykonawcą nie jest podpisana przez płatnika – PPM Spółka z o.o. (w dokumentach wspólnoty znajdują się 3 egz. nie podpisanych umów przez Zarząd Spółki jako płatnika. Termin realizacji inwestycji 01.10-20.11.2009 r.; na dzień kontroli inwestycja zakończona.

Podjęto realizację inwestycji na kwotę umowną brutto 41.195 zł. polegająca na kapitalnym remoncie dachu. Na dzień planowanego rozpoczęcia inwestycji tj. 01.10.2009 r. Wspólnota nie posiadała zgromadzonych środków funduszu remontowego. Oznacza to, że Wspólnota w całym okresie realizacji inwestycji finansowana była (ukryta pożyczka) środkami innych właścicieli funduszu w tym również Gminy- kwota 41.195,00 zł. Inwestycja została odebrana protokołem końcowym, podpisanym tylko przez jednego członka Zarządu Wspólnoty (jest 3 osobowy Zarząd)

Faktury zostały opłacone w 2010 r, Płatności za wystawiane częściowo faktury opłacano:

- faktura Nr 4/05/2010 z dnia 04.05.2010 r. z 14 dniowym terminem płatności na kwotę 21.400 zł., zrealizowano bez protokołu częściowego odbioru robót w dniu 08.06.2010 r.

- faktura Nr 8/06/2010 z dnia 01.06.2010 r. z 14 dniowym terminem płatności na kwotę 19.795,00 zł. zrealizowano na podstawie protokołu końcowego odbioru robót w dniu 10.06.2010 r.

Inwestycja nie powinna być w ogóle podjęta, chyba że Wspólnota uzupełniłaby zgromadzone środki na funduszu remontowym kredytem bankowym lub pożyczkami na podstawie zawartych umów pożyczki z pozostałymi właścicielami funduszu remontowego z pełnymi tego konsekwencjami (Urząd Skarbowy).

4. Odsetki od zaległości czynszowych Spółka księgowała w 2010 r. jako przychody z operacji finansowych. Saldo przychodów na dzień 31.12.2010 r. (konto 752) stanowiło kwotę 26.997,00 zł. i w rachunku zysku i strat wykazane zostało w pozycji inne przychody finansowe.

Według opinii Radcy Prawnego Gminy, odsetki od zaległości czynszowych nie mieszczą się w pojęciu wydatków na utrzymanie lokalu i wynikają ze stosunku prawnego, którego Spółka nie jest stroną. O tym fakcie Zarząd Spółki został powiadomiony w dniu 13.05.2009 r. i dodatkowo pismem z dnia 28 kwietnia 2010r. Oznacza to, że w przypadku zapłacenia przez dłużnika odsetek za zwłokę w opłacaniu czynszu, pobrane odsetki powinny być zwrócone Gminie. Zatem księgowanie odsetek za zwłokę w zapłacie czynszu jako przychód Spółki, jest

niezgodne z prawem, podlega zwrotowi a na koniec 2010 r. miało istotny, dodatni wpływ na wysokość poniesionej straty.

5. Koszty Rady Nadzorczej za 2010 r. w kwocie 15.600,00 zł. zostały zaliczone przez Spółkę w ciężar kosztów eksploatacyjnych Gminy, mimo iż jest to koszt organów Spółki i jako taki powinien stanowić element kosztów Zarządu. Ponadto Spółka rozliczyła w ciężar kosztów eksploatacyjnych Gminy i Wspólnot Mieszkaniowych wynagrodzenia 3 pracowników Spółki w łącznej kwocie 57.000,00 zł.

Stwierdzone nieprawidłowości i uchybienia:

1. prowadzenie gospodarki finansowej, niezgodną z ustawą o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. z 1994 r. Nr 85, poz. 388 z późniejszymi zmianami). Ustawa o własności lokali komunalnych nakłada na Zarządę Wspólnot (a takim jest Spółka) obowiązek prowadzenia ewidencji (art. 29 ustawy) oraz wyodrębnienia rachunku bankowego dla każdej Wspólnoty (art. 30 ust. 1). Gromadzenie środków Spółki i Wspólnot Mieszkaniowych na jednym rachunku bankowym należącym do Spółki jest sprzeczne z przepisami w/w ustawy, ponieważ środki wspólnot powinny być prowadzone wyłącznie na rachunkach Wspólnot i dysponentem tych rachunków powinny być jedynie Wspólnoty. Nieprawidłowość tą wskazał również biegły rewident badający bilans spółki za 2010 r. w swoim raporcie i opinii z badania sprawozdania finansowego Spółki. Zarząd Spółki, pismem Burmistrza Gminy (100% właściciel Spółki) znak: NiR.0717/03/2011 z dnia 22 czerwca został zobowiązany do rozliczenia Wspólnot Mieszkaniowych na koniec czerwca 2011 r. Do dnia kontroli, Spółka nie podjęła żadnych działań w tym zakresie. Oznacza to, iż mimo funkcjonujących ustawowych uregulowań, Spółka nie stosuje ich w praktyce.
2. brak nadzoru nad prawidłowością wykonywania umów o zarządzanie i dysonowanie cudzymi środkami nie posiadając do tego umocowania. Dotyczy to głównie działalności inwestycyjnej Wspólnot. Przy pełnej i świadomej akceptacji Zarządu Spółki, Wspólnoty realizują zadania inwestycyjne, nie posiadając na ten cel zgromadzonych środków na funduszu remontowym. Zarząd Spółki jako zarządca Wspólnot akceptuje podpisane przez Wspólnoty umowy z wykonawcami na wykonanie robót inwestycyjnych, dając tym samym gwarancję wykonawcy na zapłatę należności na podstawie wystawionych faktur. Jeśli nawet Zarząd nie podpisał takiej umowy (stwierdzono takie 2 przypadki) to i tak dokonuje płatności na rzecz wykonawców.
3. brak nadzoru nad prawidłowością i celowością wydatkowanych środków funduszu remontowego nie będącego własnością Spółki (właściciele Wspólnoty i Gmina). W wyniku braku tego nadzoru, Spółka dokonuje zapłaty dla wykonawców robót inwestycyjnych mimo braku takiej możliwości w umowach z wykonawcami, braku protokołów częściowego odbioru, czy też braku zgody pozostałych Wspólnot na zaangażowanie ich środków w inwestycje tzw. „obce”.
4. brak nadzoru nad prawidłowością wydatkowania środków przekazywanych z Gminy Pyrzyce w ramach umowy o zarządzanie mieniem komunalnym Gminy Pyrzyce. Według dokonanych przez Spółkę rozliczeń z Gminą za okres 01.07-

2010 -31.05.2011. Spółka wypracowała nadwyżkę finansową w kwocie ca.136.000 zł., (nadwyżka ewidencyjna), jednak nie znajduje ona potwierdzenia w wysokości środków na rachunku bankowym.

5. przyjęcie zasad gospodarki finansowej i rozliczeń ze Wspólnotami oraz Gminą, umożliwiające Spółce swobodne dysponowanie obcymi środkami finansowymi. Spółka wykorzystuje tę możliwość i bez posiadania stosownych uprawnień wspomaga niewydolne finansowo Wspólnoty, kredytując je w ten sposób i unikając jednocześnie rozliczeń z Urzędem Skarbowym. Takie postępowanie może narazić Spółkę na niepotrzebne koszty.
 6. narażanie Wspólnotę na utratę zgromadzonych środków. Spółka posiada dużo zobowiązań. W przypadku ich nieuregulowania, uzyskania wyroku sądowego przez wierzyciela i zajęcia rachunku bankowego przez Komornika, Wspólnoty nigdy nie odzyskają powierzonych Spółce środków finansowych.
 7. nie podejmowanie stosownych działań w zakresie rozliczenia i przekazania środków funduszu remontowego na rachunki Wspólnoty, mimo iż posiada wiedzę o utracie zdolności do prowadzenia działalności już po sporządzeniu bilansu za 2009 r. (zobowiązania przekroczyły majątek Spółki). Spółka nie posiada zabezpieczenia finansowego na przekazanie Wspólnotom ich środków funduszu remontowego ponieważ takowych środków na własnym rachunku bankowym nie posiada. Środki funduszu remontowego Wspólnot zostały naruszone poprzez Spółkę niezgodnie z prawem i przeznaczone na finansowanie niewydolnych finansowo Wspólnot w kwocie 291.000, 00 zł. i innych wydatków na rzecz Spółki.(koszty wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej, koszty wynagrodzeń pracowników Spółki – kwota ca 68.000,00 zł.
 8. brak nadzoru nad prowadzoną windykacją. Prowadzona windykacja narusza warunki podpisanej z Gminą umowy, prowadzona jest ze znacznym opóźnieniem, co w konsekwencji doprowadziło już wcześniej do przedawnienia należnych Gminie kwot. Aktualnie kwestionowana jest przez Gminę kwota ca 108.000,00 z tytułu zaległych czynszów komunalnych do zapłaty której Spółka zobowiązała Gminę.
 9. brak nadzoru nad prawidłowością rozliczenia opłat czynszowych z tytułu najmu lokali komunalnych. Na koniec roku, na podstawie prowadzonej pozaksięgowej ewidencji i kartotek ręcznych, w celu rozliczenia wpłat z tytułu czynszów, rozksięguje się poniesione koszty w ciężar kosztów eksploatacyjnych bez ich merytorycznej analizy.
 - 10.brak działań, ze strony Zarządu w celu dokonania zmian w prowadzonej gospodarce finansowej Spółki. Brak programu naprawczego Spółki, do sporządzenia którego Zarząd został zobowiązany w miesiącu maju 2011 r.
- Na powyższych ustaleniach sprawozdanie zakończono.

Wykaz Akt kontroli:

Akta kontroli Nr 1 – Informacja prawna z dnia 8 kwietnia 2009 roku

Akta kontroli Nr 2 – Tabela – 10 losowo wybranych dłużników
Akta kontroli Nr 3 – Wyjaśnienie Pani Lidii Kuras

Sprawozdanie niniejsze sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Jeden egzemplarz sprawozdania przekazano kierownictwu Pyrzyckiego Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego Sp. z o.o.

Fakt przeprowadzenia kontroli odnotowano w książce kontroli Pyrzyckiego Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego Sp. z o.o. pod poz. 4/2011.

Pyrzyce, dnia 09.08.2011r.

Kontrolujący: