

PROTOKÓŁ

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

Kontrolę przeprowadził Główny specjalista ds. kontroli Katarzyna Walerowska, działająca na podstawie upoważnienia Nr 3/2011 do przeprowadzenia kontroli wydanego przez Burmistrza Pyrzyc w dniu 25 marca 2011 roku. Kontrolę przeprowadzono w dniu 15 kwietnia 2011 roku i w dniu 27 kwietnia 2011 roku.

Przedmiot kontroli: Prawdliwość naliczania opłat z tytułu funduszu remontowego i opłaty eksploatacyjnej.

W trakcie kontroli ustalono następujący stan faktyczny:

Zgodnie z dokumentem „Pyrzyckie Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe spółka z o.o. w Pyrzycach ustala następujące zasady rachunkowości...” z dnia 31.12.2009 roku podpisanym przez Dyrektora Pana Henryka Gwiazdowskiego ustalono, że celem zapewnienia administrowanym Wspólnotom Mieszkaniowym oraz Gminie, odzwierciedlenia sytuacji finansowej i majątkowej wspólnoty oraz poszczególnym ich członkom, prowadzona jest pozaksięgowa ewidencja kosztów.

W zasadach prowadzenia tej ewidencji nie wskazano zasad wyceny zobowiązań z tytułu rozliczenia kosztów eksploatacji w tym ich podziału pomiędzy poszczególne wspólnoty (np. adekwatnie do m² zajmowanej powierzchni).

Z analizy danych ewidencji księgowej wynika, że koszty obciążające poszczególne Wspólnoty dzielą się na:

- koszty łączne wspólne dla całego zasobu nieruchomości, które są dzielone na poszczególne wspólnoty stosowanie do powierzchni budynków a następnie lokali,
- koszty obciążające dany budynek, którymi następnie są obciążani poszczególni właściciele stosowanie do powierzchni zajmowanych lokali,
- koszty związane ze ściśle określonym lokalem i obciążające wyłącznie danego właściciela.

W celu analizy rodzajów kosztów, którymi są obciążani poszczególni właściciele, w tym Gmina Pyrzyce, kontroli poddano koszty przypadające na budynek 1-010 za 2010 rok.

I. KOSZTY EKSPLOATACJI

Na podstawie okazanych dokumentów ustalono kierunki rozliczanych kosztów zaliczanych do kosztów eksploatacji.

Nadmienia się, że kwoty wynagrodzeń i pochodnych ustalono na podstawie informacji pracowników księgowości tzn. nie dokonując analizy źródłowych dokumentów osobowo - płacowych.

Rozliczenie budynku 1-010 za 2010 rok – stanowi Akta kontroli Nr 1.

Z przedmiotowego rozliczenia wynika, że koszty eksploatacji budynku wyniosły 21 398,01 zł, zaliczki na ich poczet wyniosły 18 400 zł, co spowodowało powstanie niedopłaty w kwocie 2 997,57 zł.

Na powyższe koszty składają się koszty przeliczone stosowanie do powierzchni budynku a następnie podzielone na poszczególne lokale. Ich skład kształtował się następująco:

„Utrzymanie czystości” – łączny koszt: 278 498,88 zł

- 100 % wynagrodzenia (*ochrona danych osobowych*) - 176 178,44 zł
- 100 % wynagrodzenia (*ochrona danych osobowych*) – 52 470,24 zł
- napoje - 257,57 zł
- szkolenie nt. „Nowa polityka certyfikacyjna – „Profil zaufania” oraz funkcjonalność programu Płatnik” – 310,00 zł
- pranie i konserwacja odzieży 2 124,23 zł tj.:
 - 212,00 zł – mydło dla pracowników fizycznych (dozorczyni - osoby sprzątające),
 - 1 912,23 zł – ekwiwalent na rzecz osób sprzątających - dozorczyń
- narzuty na ZUS - 30 843,47 zł (osoby sprzątające)
- świadczenia na rzecz pracowników – 700,00 zł
 - badania lekarskie osób sprzątających – 392,00 zł
 - szczepienia ochronne pracowników PPM (11 osób) – 308,00 zł
- Fundusz Socjalny (osoby sprzątające) - 10 827,67 zł
- środki do sprzątania (w tym paliwo do kosiarki) - 4 787,26 zł

„Konserwacja stałe zlecenie” – łączny koszt: 120 335,11 zł

- zlecenie stałe – 102 335,11 zł
- 1/3 wynagrodzenia (*ochrona danych osobowych*) – 18 000 zł

„Materiały do konserwacji” – łączny koszt: 71,40 zł

- kij teleskopowy 3 m (do sprzątania) - 17,30 zł
- ziemia, nawóz, środek na szkodniki - 54,10 zł
- + koszt budynku: 17,00 zł

„Ubezpieczenia” – UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. – łączny koszt: 51 318,00 zł

- Polisa Nr 855-A 0109020 (na okres od 02.10.2010 do 01.10.2011) – OC zarządcy nieruchomości Pana Henryka Gwiazdowskiego Nr licencji 3068 – 1 596 zł (przelew 06.10.10r.)
- Polisa Nr PSM 061663 (na okres od 28.05.2010 do 27.05.2011) – ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń – 38 198 zł, ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku – 981 zł, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami – 10 543 zł – 49 722 zł (przelew 22.05.10r.-4 000 zł, 28.06.10r.-20 861 zł, 20.12.10r.-24 861 zł)

„Podatek VAT – nierozliczony” – 12 609,83 zł (dotyczy całości niepodlegającego odliczeniu podatku od towarów i usług czyli również obciążającego koszty własne Spółki)

„Podatek od nieruchomości” – łączny koszt – dotyczy wyłącznie zasobu Gminy: 35 203,19 zł (łącznie z lokalami użytkowymi niezwiązanymi z budynkiem 1-010)

„Usługi transportowo-sprzętowe” – koszt budynku: 49,44 zł

„Usługi bankowe i kasowe” – łączny koszt: 29 760,18 zł

– Usługi bankowe 17 723,18 zł (łączny koszt zarządu)

Nadmienia się, że część wspólnot posiada otwarte rachunki bankowe, które nie są wykorzystywane tzn. rozliczenia nadal są dokonywane za pośrednictwem rachunku bankowego Spółki a Wspólnota ponosi podwójnie koszt obsługi bankowej tj.: koszt obsługi bankowej konta spółki (proporcjonalnie do udziału powierzchni w ogólnym zasobie nieruchomości) oraz koszty utrzymania własnego rachunku.

– 1/4 wynagrodzenia (ochrona danych osobowych) - 17 350, 00 zł

„Pozostałe usługi niematerialne” – łączny koszt: 19 546,40 zł

– zakup programu i abonament Lex Gamma do celów współpracy z radcą prawnym - 2 352,00 zł

– usługa komputerowa – 150,00 zł

– obsługa prawna (12 x 1 400,00 zł) - 16 800,00 zł

– usługi materialne, w tym:

220,00 zł - okresowa konserwacja kserokopiarki 2 x 110,00 zł

24,40 zł - tablica informacyjna na klatki schodowe (dotyczy budynku Szczecińska 21)

„Usługi i przeglądy” – koszt budynku: 180,55 zł

„Wynagrodzenie zarządcy” – koszt budynku: 9 860,57 zł

Po uwzględnieniu obowiązującej stawki w wysokości 0,75 zł za m² miesięcznie, zaliczka na pokrycie kosztów zarządcy powinna wynosić 9 857,25 zł rocznie.

Obciążenie członków Wspólnoty Mieszkaniowej następowało po zatwierdzeniu poszczególnych sprawozdań uchwałami Wspólnot, co stanowiło o zaakceptowaniu kosztów zawartych w sprawozdaniach (wyjątek – rok 2009 – zebranie wspólnoty budynku 1-010 nie doszło do skutku).

Pomimo, że wspólnota zatwierdzała koszty wynikające z przedłożonych sprawozdań, analiza szczegółowa zapisów księgowych wskazuje, że w 2010 roku jej członkowie (w tym Gmina Pyrzyce) zostali obciążeni kosztami mającymi charakter kosztów własnych, które powinien ponieść zarządca we własnym zakresie.

W związku z powyższym niniejszą analizę poszerzono o rozliczenia za lata 2008-2009.

Rozliczenie budynku 1-010 za 2008 rok – stanowi Akta kontroli Nr 2.

Z przedmiotowego rozliczenia wynika, że koszty eksploatacji budynku wyniosły 21 137,11 zł, zaliczki na ich poczet wyniosły 17 983,73 zł, co spowodowało powstanie niedopłaty w kwocie 3 153,38 zł.

Na powyższe koszty składają się koszty przeliczone stosownie do powierzchni budynku a następnie podzielone na poszczególne lokale. Ich skład kształtował się następująco:

„Utrzymanie czystości” – 261 089,69 zł

- 100 % wynagrodzenia (*ochrona danych osobowych*) – 172 629,25 zł (- korekta części nagrody jubileuszowej w kwocie 1 088,00 zł)
- 3/4 wynagrodzenia (*ochrona danych osobowych*) – 37 661,04 zł
- napoje – 176,61 zł
- szkolenie BHP – 250,00 zł
- pranie i konserwacja odzieży pracowników fizycznych: ekwiwalent i środki czystości (dozorczyni - osoby sprząające) – 1 757,47 zł
- narzuty na ZUS – 29 795,95 zł (osoby sprząające)
- świadczenia na rzecz pracowników – 322 zł
 - badania lekarskie – 112,00 zł
 - szczepienia ochronne (osoby sprząające) – 210,00 zł
- Fundusz Socjalny (osoby sprząające) – 11 785,87 zł
- środki do sprzątania (w tym paliwo, środki czystości, olej, części do kosiarki, miotła, szczotki, drabiny, środek chwastobójczy) – 6 429,21 zł
- prenumerata „Wspólnota Mieszkaniowa” – 156,00 zł
- zakup pompy wodnej – 360,69 zł
- usługi pocztowe – 703,60 zł
- reklama (darowizna dla SOSW) – 150,00 zł

„Konserwacja stałe zlecenie” – 153 177,21 zł

- zlecenie stałe – 124 739,13 zł
- 1/2 wynagrodzenia (*ochrona danych osobowych*) – 28 438,08 zł

„Materiały do konserwacji” – 3 033,02 zł

- Materiały do konserwacji, artykuły metalowe, drut ocynkowany, uszczelka – 472,04 zł
- Wiadra – 14,50 zł
- Obejma zatrask do wodomierzy – 1 962,28 zł
- Rękawice ochronne – 411,00 zł
- Druki-kosztorys – 165,00 zł
- Ręczniki – 8,19 zł

„Ubezpieczenia” – UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. – 44 856,00 zł

- Polisa Nr 0028472 (na okres od 02.10.2008 do 01.10.2009) – OC zarządcy nieruchomości Pana Henryka Gwiazdowskiego Nr licencji 3068 – 1 510 zł (przelew 18.11.08r.)
- Polisa Nr PSM 061663 (na okres od 28.05.2008 do 27.05.2009) – ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń – 35 172 zł, ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku – 981 zł, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w

związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami – 7 193 zł –
43 346 zł (przelew 30.06.08r.-21 673 zł, 22.12.08r.-21 673 zł)

„Podatek VAT – nierozliczony” – 11 414,00 zł

„Podatek od nieruchomości” – 23 566,00 zł (łącznie z siedzibą Spółki)

„Usługi bankowe i kasowe” – 48 725,54 zł

- Usługi bankowe 22 318,82 zł (koszty zarządu)
- 1/2 wynagrodzenia (*ochrona danych osobowych*) – 26 406,72 zł

„Pozostałe usługi niematerialne” – 6 860,00 zł

- obsługa prawna (2 x 1 400,00 zł) - 2 800,00 zł
- Krajowy Rejestr Długów (abonament 12 x 305,00 zł) – 3 660,00 zł
- Darowizna (OSiR)– 150,00 zł
- Szkolenie BHP – 250,00 zł

„Usługi i przeglądy, pozostałe koszty” – 766,57 zł

„Wynagrodzenie zarządcy” – 9 863,89 zł

Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej ustalono zaliczkę na pokrycie kosztów zarządcy w wysokości 0,75 zł za m² miesięcznie, co powinno wynosić 9 857,25 zł rocznie.

Rozliczenie budynku 1-010 za 2009 rok – stanowi Akta kontroli Nr 3.

Z przedmiotowego rozliczenia wynika, że koszty eksploatacji budynku wyniosły 21 491,10 zł, zaliczki na ich poczet wyniosły 18 432,48 zł, co spowodowało powstanie niedopłaty w kwocie 3 058,62 zł.

Na powyższe koszty składają się koszty przeliczone stosowanie do powierzchni budynku a następnie podzielone na poszczególne lokale. Ich skład kształtował się następująco:

„Utrzymanie czystości” – 272 077,58 zł

- 100 % wynagrodzenia (*ochrona danych osobowych*) – 165 611,42 zł
- 100 % wynagrodzenia (*ochrona danych osobowych*) – 54 500,00 zł
- napoje – 7,07 zł
- pranie i konserwacja odzieży 2 099,60 zł tj.:
 - 75,05 zł + 78,19 zł – środki czystości dla pracowników fizycznych (dozorczynie - osoby sprzątające),
 - 1 946,36 zł – ekwiwalent na rzecz osób sprzątających - dozorczyń
- narzuty na ZUS – 29 792,08 zł (osoby sprzątające)
- świadczenia na rzecz pracowników (badania lekarskie) – 459,00 zł
- Fundusz Socjalny (osoby sprzątające) - 10 333,66 zł
- środki do sprzątania, w tym: środki czystości, paliwo, worki (na liście), części do pilarki, olej do kosiarki, grabie) - 4 499,93 zł
- Materiały do konserwacji – 81,61 zł
- Rękawice – 88,52 zł

- Materiały do konserwacji ksero – 271,00 zł
- Materiały biurowe – 1 592,35 zł
- prenumerata „Wspólnota Mieszkaniowa” – 180,00 zł
- Usługi pocztowe – 1 887,71 zł
- Usługi materialne, w tym:
 - 200,00 zł - konserwacja kserokopiarki
 - 126,23 zł – dorobienie kluczy
 - 18,00 zł – wiązanka okolicznościowa
 - 329,40 zł – naprawa lokalizatora

„Konserwacja stałe zlecenie” – 145 837,80 zł

- zlecenie stałe – 115 879,36 zł
- ½ wynagrodzenia (*ochrona danych osobowych*) – 29 958,44 zł

„Ubezpieczenia” – UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. – 50 023,30 zł

Polisa Nr PSM 061662 (na okres od 28.05.2009 do 27.05.2010) – ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń – 42 263 zł, ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku – 981 zł, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami – 7 103 zł – 50 347 zł (przelew 26.06.09r.-25 174 zł, 22.12.09r.-10 173 zł, 28.12.09r.-15 000 zł minus zwrot 323,70 zł)

„Podatek VAT – nierozliczony” – 14 168,18 zł

„Podatek od nieruchomości” – 20 626,47 zł

„Usługi bankowe i kasowe” – 47 997,30 zł

- Usługi bankowe 23 627,30 zł
- 1/2 wynagrodzenia (*ochrona danych osobowych*) – 24 370,00 zł

„Pozostałe usługi niematerialne” – 17 775,25 zł

- usługa bhp (2 x 250,00 zł) – 500,00 zł
- obsługa prawna (9 x 1 400,00 zł) – 12 600,00 zł
- badanie bilansu – 4 500,00 zł
- delegacje – 85,25 zł
- odpis z księgi wieczystej dla celów prowadzenia postępowania sądowego – 90,00 zł

„Usługi i przeglądy” – 451,00 zł

„Wynagrodzenie zarządcy” – 9 871,04 zł

Wspólnota Mieszkaniowa nie ustaliła zaliczek. Przy przyjęciu stawki z poprzedniego roku w wysokości 0,75 zł za m² miesięcznie, zaliczka na pokrycie kosztów zarządcy powinna wynosić 9 857,25 zł rocznie.

Analiza wydatków w latach 2008-2010 wskazuje, że Pyrzyckie Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. sprawujące zarząd nieruchomością wspólną wliczało do kosztów tego zarządu także koszty własne.

Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną powinny być zaliczone wyłącznie koszty, które bezpośrednio lub pośrednio wiążą się z tym zarządem. Nie stanowią kosztów zarządu nieruchomością wspólną koszty, które Spółka musiałaby ponieść niezależnie od sprawowania zarządu nieruchomością wspólną. Nie znajduje uzasadnienia prawnego przerzucenie ciężaru ponoszenia tych kosztów na członków wspólnoty mieszkaniowej (patrz temat pokrewny: Uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 29 maja 2000r. III CZP 10/2000 – Akta kontroli Nr 5).

Generalnie kwestie związane z wzajemnym rozliczeniem pomiędzy każdą wspólnotą a administratorem powinny jasno wynikać z zawartej umowy. Jednoznacznych zapisów w tym względzie zabrakło w umowie z dnia 8 marca 2001 roku zawartej przez Wspólnotę Mieszkaniową budynku 1-010 (Akta kontroli Nr 4).

Na dzień kontroli, aprobaty obecnego rozliczenia kosztów można dopatrywać się w uchwałach właścicieli zatwierdzających sprawozdania Spółki. Niemniej jednak niektóre rodzaje finansowanych przez wspólnoty kosztów są niezgodne z przepisami art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn.zm.), tzn.:

- część wydatków może budzić wątpliwości, choć ich związek z zarządzaniem nieruchomościami wspólnymi można pośrednio dowieść i za zgodą właścicieli wyrażoną np. w zawartej umowie o sprawowanie tego zarządu uznać za dopuszczalny do rozliczenia poza ustalonym wynagrodzeniem zarządcy (np. część wynagrodzenia pracowników, obsługa prawna).

Należy tu zwrócić uwagę, że obciążając wspólnoty ww. kosztami w latach 2008-2010 Spółka stosowała niejednorodne zasady udziału wspólnot w tych samych kosztach np.:

- wynagrodzenie (*ochrona danych osobowych*) (udział wspólnot wynosił w 2008 roku – 3/4, w 2009 roku – 100 %, w 2010 roku – 100%),
- wynagrodzenie (*ochrona danych osobowych*) (udział wspólnot wynosił w 2008 roku – 1/2, w 2009 roku – 1/2, w 2010 roku – 1/4),
- wynagrodzenie (*ochrona danych osobowych*) (udział wspólnot wynosił w 2008 roku – 1/2, w 2009 roku – 1/2, w 2010 roku – 1/3),
- obsługa prawna (udział wspólnot wynosił 1 400 zł miesięcznie tj. w 2008 roku za 2 miesiące, w 2009 roku za 9 miesięcy, w 2010 roku za 12 miesięcy).

Ze stosowania różnych zasad rozliczeń wynika, że część ww. kosztów była w różny sposób w różnym okresie rozliczana w ramach wynagrodzenia zarządcy tzn. jego kosztów własnych. Zmienność rozliczeń i niestałość usług oferowanych w ramach ustalonego przez wspólnoty wynagrodzenia zarządcy jest spowodowana brakiem jednoznacznych uzgodnień pomiędzy wspólnotą i administratorem. Wspólnota tak naprawdę nie posiada wiedzy, za jakie usługi płaci wynagrodzenie a którymi kosztami zostanie obciążona dodatkowo.

- część wydatków powinna być przypisana bezpośrednio do określonego budynku a nie rozliczana na wszystkie wspólnoty (np. tablice informacyjne, dorabianie kluczy, wydanie niektórych materiałów do konserwacji),

- część wydatków nie powinna w całości obciążać wspólnot z uwagi na to, że częściowo dotyczy również kosztów własnych Spółki (np. podatek VAT niepodlegający odliczeniu, utrzymanie czystości, koszty obsługi bankowej, ubezpieczenie),
- w 2008 roku podatkiem od nieruchomości przekazanej Spółce zostały obciążone lokale pozostające w mieszkaniowym zasobie Gminy.

Podatek od nieruchomości obciążający lokale gminne wynikał z podzielenia podatku za dany rok (w tym zawierającego podatek od nieruchomości innych niż lokale mieszkalne np. garaże) na poszczególne gminne lokale mieszkalne.

- część innych wydatków – w opinii kontrolującego - znacząco odbiega od ustawowego znaczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną (np. zakup wiązanki okolicznościowej, szczepienia ochronne pracowników, badanie bilansu, oprogramowanie Lex, darowizny - reklamy, szkolenia i delegacje pracowników, materiały do konserwacji i konserwacja kserokopiarki stanowiącej własność Spółki, zakup materiałów biurowych, prenumerata, usługa komputerowa, abonament KRD, usługi pocztowe jako utrzymanie czystości) i wydaje się, że tylko brak powzięcia wiadomości w tym zakresie mógł spowodować zatwierdzenie przez właścicieli sprawozdania zarządcy.
Powyższe nie zmienia faktu, że za zgodą właścicieli Spółka mogłaby obciążyć również powyższymi kosztami poszczególne wspólnoty.

Z dokonanej kontroli nasuwa się ogólny wniosek, że zarządy wspólnot mieszkaniowych (właściciele lokali) w niewystarczający sposób współpracują z administratorem m.in. nie wymagają przedłożenia wyczerpującej informacji finansowej. Zaangażowanie właścicieli spowodowałoby uniknięcie niedomówień, pozwoliłoby na bieżąco usunąć mogące wystąpić oczywiste omyłki w nieprawidłowym klasyfikowaniu kosztów, a w konsekwencji umocnić przekonanie o gospodarności i wiarygodności zarządcy. Zarówno Spółka jak i wspólnoty powinny zabiegać o ustalenie wzajemnych praw i obowiązków w skonkretyzowanej umowie o administrowanie.

Obecnie sygnalizowane uwagi do rozliczeń dokonywanych przez Spółkę (choć nie powodujące dotychczas zaskarżenia uchwał w trybie przepisów art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali) mogą skutkować rezygnacją z oferowanych usług, co spowoduje wzrost kosztów stałych przypadających na pozostałe wspólnoty implikując w ten sposób dalsze niezadowolenie.

II. FUNDUSZ REMONTOWY

Na przykładzie analizy danych dotyczących wspólnoty mieszkaniowej 1-010 stwierdzono, że wpłaty na fundusz remontowy zostały ustalone zgodnie z uchwałami właścicieli lokali (z wyjątkiem 2009 roku, gdzie zebranie wspólnoty nie doszło do skutku).

Uwagi dotyczące remontów w latach 2001-2009 zostały zawarte w protokole kontroli przeprowadzonej w Pyrzyckim Przedsiębiorstwie Mieszkaniowym Spółka z o.o. w Pyrzycach w okresie od 24 stycznia do 11 lutego 2011 roku.

W trakcie analizy ustalono, że plany gospodarcze, które powinny zawierać remonty, dla których ustalana jest wysokość wpłaty na fundusz remontowy zawierała prace, które powinny być sfinansowane w ramach opłaty eksploatacyjnej np. przeglądy.

Na podstawie danych ewidencji księgowej stwierdzono, że faktyczne wydatki na remonty dotyczyły:

2001 rok – naprawa dachu, materiały

2002 rok – materiały

2003 rok – wymiana instalacji wodociągowej

2004 rok – materiały

2005 rok – wykonanie pokrycia dachu

2006 rok – czyszczenie kanalizacji (nie stanowi wydatku remontowego) brak w planie

2007 rok – docieplenie budynku i projekt docieplenia, a także zakup materiałów, oraz naprawa domofonu i dorabianie wkładek do kluczy, których nie ujęto w planie

2008 rok – docieplenie budynku, zakup rynien i innych materiałów oraz remont okien i skrzynki pocztowe, których nie ujęto w planie

2009 rok – naprawa opierzenia, centrali domofonowej, podnośnik hydrauliczny

2010 rok – podnośnik hydrauliczny (x4), drobne materiały do remontów

Na podstawie powyższych danych stwierdzono, że niektóre z wydatków nie mieściły się w ustalonym planie finansowym.

Ponadto wystąpienie na koniec roku niedopłat wskazuje, że zaciągano zobowiązania przekraczające ustalony plan finansowy.

Zgodnie z zapisami § 2 ust. 3 oraz § 3 umowy z dnia 8 marca 2001 roku – do obowiązków Zleceniobiorcy należy wykonywanie w ramach posiadanych środków finansowych remontów nieruchomości wspólnej. Remonty bieżące powinny być wykonywane na podstawie rocznych planów zatwierdzonych przez przedstawicieli. W razie zaistnienia konieczności zwiększenia sumy wydatków przewidzianych w planie Zleceniobiorca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zleceniodawcę w celu uzyskania zmiany rocznego planu gospodarczego. W razie zaistnienia nadzwyczajnych okoliczności Zleceniobiorca – po uzyskaniu akceptacji Zleceniodawcy – może przekroczyć limit wydatków bez wcześniejszej zmiany planu gospodarczego.

Z informacji uzyskanych od Głównej księgowej Pyrzyckiego Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego Sp. z o.o. wynika, że wydatki niezajdujące pokrycia finansowego w przychodach czy zaliczkach wpłacanych przez członków danej wspólnoty, posiadały odroczone w czasie terminy płatności (za zgodą zleceniobiorcy) lub były finansowane ze środków innej wspólnoty.

Powyższy sposób rozliczeń ze środków innych wspólnot jest niezgodny nieprawidłowy, choć uzasadniony ekonomicznie. Umożliwia wykonanie większych remontów bez konieczności zaciągania kredytów, a tym samym ponoszenia przez wspólnoty dodatkowych kosztów. Niemniej jednak wspólnota „udzielająca pożyczki” zostaje pozbawiona możliwości decydowania o własnych zasobach pieniężnych.

Ponadto na przykładzie rozliczeń budynku 1-010 stwierdzono, że Spółka egzekwowała dokonywanie wpłat z tytułu niedopłat na fundusz remontowy wyłącznie

od właściciela Gminy Pyrzyce. W przypadku pozostałych właścicieli powstałe niedopłaty nie były wyrównywane poprzez fizyczną wpłatę lecz kompensowane wpłatami w następnym roku rozliczeniowy np. Gmina dokonała dopłaty do kosztów remontów (w tym lokali komunalnych) w 2009 roku w kwocie 3 525,51 zł, w 2008 roku w kwocie 9 049,41 zł, w 2007 roku w kwocie 1 231,37 zł, w 2006 roku w kwocie 9 840,51 zł, gdzie podobnych dopłat nie dokonywali inni właściciele. Również wezwania do zapłaty wysyłane np. do innych właścicieli (np. 1-010-004) nie zawierały niedopłat do funduszu remontowego pomimo ich występowania.

Gmina dokonywała stosownych dopłat na podstawie ustaleń zawartych w § 10 umowy Nr 1/2009 z dnia 17 grudnia 2009 roku zawartej pomiędzy Gminą Pyrzyce a PPM Sp. z o.o. w Pyrzycach.

Ponadto stwierdzono, że zgodnie z § 9 ust. 1 zawartej umowy – plany remontów są przedkładane Zleceniodawcy do dnia 31 lipca każdego roku kalendarzowego.

Według okazanej korespondencji plan powyższy został przedłożony nieterminowo tj. 17 września 2010 roku.

Na powyższych ustaleniach czynności kontrolne zakończono.

Wykaz Akt kontroli:

Akta kontroli Nr 1 – Rozliczenie budynku 1-010 za 2010 rok

Akta kontroli Nr 2 – Rozliczenie budynku 1-010 za 2008 rok

Akta kontroli Nr 3 – Rozliczenie budynku 1-010 za 2009 rok

Akta kontroli Nr 4 – Umowa zlecenie administracji – zarządzania z dnia 8 marca 2001 roku

Akta kontroli Nr 5 – Uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 29 maja 2000 roku III CZP 10/2000

Dyrektor Pyrzyckiego Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego Sp. z o.o. Pan Henryk Gwiazdowski został poinformowany o przysługującym - na mocy zapisów § 11 ust. 12 Regulaminu kontroli zarządczej stanowiącego Załącznik Nr 1 do zarządzenia Nr 1194/2010 Burmistrza Pyrzyc z dnia 19 lipca 2010 roku - prawie odmowy podpisania protokołu.

Protokół niniejszy sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, które po uprzednim odczytaniu podpisano.

Jeden egzemplarz protokołu wręczono Dyrektorowi Pyrzyckiego Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego Sp. z o.o.

Fakt przeprowadzenia kontroli odnotowano w książce kontroli Pyrzyckiego Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego Sp. z o.o. pod poz. 3/2011.

Pyrzyce, dnia 06.05.2011r.

Za jednostkę kontrolowaną:

Kontrolujący: