



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia 13 listopada 2009 r.

**Pan
Jerzy Lejman
Prezes Zarządu
Brodnickiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
w Brodnicy**

S/09/004

LBY-4113-04-01/2009

Tekst ujednolicony

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1701 ze zm.) zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli przeprowadziła w III i IV kwartale 2009 r. w Brodnickim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Brodnicy, zwanym dalej „BTBS” lub „Spółką”, kontrolę funkcjonowania BTBS ze szczególnym uwzględnieniem rozliczeń dokonywanych z najemcami lokali mieszkalnych w latach 2006 – 2009 (I kwartał). Kontrola funkcjonowania BTBS objęła działalność w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych w budynkach z zasobu własnego BTBS.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 15 października 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia kontrolowaną działalność, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

Formułując powyższą ocenę, NIK uwzględniła prawidłową realizację zadań polegających na:

a) ustaleniu sumy czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę, która pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów wszystkich budynków

stanowiących własność BTBS oraz na spłatę kredytu zaciągniętego na budowę budynków. Tym samym spełniony został wymóg wynikający z przepisu art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz.1070 ze zm.) zwanej w dalszej treści „ustawą o p.b.m.”.

- b) ustaleniu wielkości miesięcznego czynszu i innych opłat w umowach o najem i aneksach do tych umów.
- c) prowadzeniu od miesiąca kwietnia 2008 r. strony w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) pod adresem <http://www.bip.brodnickietbs.pl>. NIK zwraca uwagę, że nie w pełni wykorzystywano możliwości, jakie daje ta forma przekazywania informacji. Informacje zamieszczane w BIP nie były na bieżąco aktualizowane. Np. informacja z dnia 26 sierpnia 2009 r. o treści „Aktualnie trwa budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kościelnej 10, 12 w Brodnicy.” była emitowana pomimo zakończenia budowy budynku w maju 2009 r. (3 miesiące wcześniej).

Jednocześnie Najwyższa Izba Kontroli wskazuje na nieprawidłowości polegające na:

- a) błędnym rozliczeniu rocznych kosztów zużycia ciepła za lata 2006 i 2007 dla budynków ul. Łyskowskiego 42 i ul. Nowa Kolonia 10, gdzie do kosztów ciepła wynikających z faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej niezasadnie doliczono koszty „regulacji urządzeń instalacji odbiorczej centralnego ogrzewania i ciepłej wody poza węzłem c.o. w budynku (do węzła PEC) (...) przez hydraulików grupy konserwacyjnej.” Dla budynku ul. Łyskowskiego 42 za 2006 r. doliczono z tego tytułu kwotę 2.794,78 zł, a za 2007 r. kwotę 3.790,83 zł, dla budynku Nowa Kolonia 10 za 2006 r. doliczono 3.299,99 zł, zaś za 2007 r. kwotę 3.050,00 zł. Spowodowało to wzrost tej części opłat za ciepło, która była rozliczana wg powierzchni mieszkań. W przypadku budynku ul. Łyskowskiego 42 wzrost obciążenia najemców z tego tytułu wyniósł 1,29 zł/m²/rok za 2006 r. i 1,76 zł/m²/rok za 2007 r., a w przypadku budynku ul. Nowa Kolonia 10 odpowiednio 4,59 zł/m²/rok za 2006 r. i 4,24 zł/m²/rok za 2007 r. Obciążenie najemców innymi kosztami poza kosztami ustalonymi na podstawie faktur dostawcy ciepła było niezgodne z art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2005 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., nr 31 poz.266 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o ochronie praw lokatorów” oraz z pkt. II. 1 regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej podpisanym przez Prezesa Zarządu BTBS o treści: „Koszty stałe i zmienne dostawy ciepła na potrzeby c.o. i c.w.u. ustalane są na podstawie ewidencji księgowej – faktur dostawcy”.

- b) rozliczaniu kwartalnych opłat za dostawę wody i odprowadzenie ścieków za lata 2006, 2007, 2008 i I kw. 2009 r. niezgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów i niezgodnie z zasadami zawartymi w regulaminie rozliczania dostaw wody i odprowadzenia ścieków obowiązującym w BTBS.

Do ilości zużytej wody ustalanych wg wskazań domowych wodomierzy nie doliczano zużycia wody eksploatacyjnej, która zgodnie z § 2 pkt. 13 i 14 Regulaminu rozliczania zużycia wody (...) oraz zapisami w umowach zawartych przez BTBS z najemcami winny być rozliczane na wszystkich użytkowników. Nie dokonywano również rozliczeń z najemcami w tych przypadkach, kiedy obciążono ich kosztami za ilości wody niezużytej, wynikającej z różnicy wody rozliczonej w ciągu roku na poszczególnych najemców, a ilością wody wg wskazania głównego wodomierza w budynku. Powyższe spowodowało, że najemcy lokali mieszkalnych z budynków ul. Konopnickiej 26, 26 a i 28 oraz ul. Przykop 13 w okresie objętym kontrolą ponieśli łącznie razem większe opłaty niż wynikające z faktur wystawionych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Brodnicy: w 2006 r. o 1.873,79 zł, w 2007 r. o 2.344,73 zł, w 2008 r. o 3.253,94 zł, w I kwartale 2009 r. o 734,54 zł. Natomiast najemcy lokali mieszkalnych z budynków ul. Łyskowskiego 4 i ul. Nowa Kolonia 10 zapłacili łącznie razem mniej niż wynikało to z faktur wystawionych przez MPWiK Sp. o.o.: w 2006 r. o 2.202,35 zł, w 2007 r. o 1.767,28 zł, w 2008 r. o 2.558,18 zł, w I kwartale 2009 r. o 466,48 zł (z tym że najemcy z budynku ul. Łyskowskiego 4 zapłacili razem mniej o 516,05 zł, zaś najemcy z budynku ul. Nowa Kolonia 10 nadpłacili razem 49,57 zł).

- c) wprowadzeniu obowiązku wpłacenia kaucji zabezpieczającej w wysokości 10 % wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego dla najemców lokali mieszkalnych w budynku ul. Nowa Kolonia 10 oddanym do zasiedlenia w 2006 r. co było niezgodne z obowiązującym art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, w związku z art. 33 ustawy o p.b.m. Przepis ten stanowił, że kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. BTBS zobowiązując przyszłych najemców do uiszczenia kaucji w wysokości 10 % wartości odtworzeniowej lokalu żądał wyższych kwot kaucji niż wynikało to z art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Tym samym najemcy lokali mieszkalnych w budynku ul. Nowa Kolonia 10 o łącznej pow. użytkowej 720 m² wpłacili kaucje zabezpieczające w łącznej kwocie 144.144 zł, tj. o 88.848 zł więcej niż wynikało to z art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

- d) niezasadnym odstąpieniu od roszczenia wpłacenia przez 3 partycypantów w pełnej zadeklarowanej w umowie kwoty partycypacji, tj. w wielkości równej 10 % ostatecznego kosztu budowy lokalu mieszkalnego w budynku ul. Nowa Kolonia 10. Trzech partycypantów wpłaciło swoje udziały w kosztach budowy w wielkości 8,98-9,00 %, tj. łącznie mniej o 2.695 zł od wielkości zadeklarowanych partycypacji

Ponadto NIK zwraca uwagę, iż wydane przez BTBS regulaminy: w zakresie rozliczania zużycia wody, odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości stałych oraz w zakresie rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby ogrzania budynków oraz zużycia podgrzanej wody nie zawierały dat ich zatwierdzenia i wprowadzenia w życie. Z regulaminów podpisanych przez Prezesa Zarządu BTBS nie wynika też jaki organ je wydał i jakim aktem wprowadzono je do stosowania. Brak również udokumentowania komu zostały one przekazane do stosowania oraz kiedy i w jaki sposób podane zostały one do wiadomości zainteresowanych osób, w tym najemców lokali mieszkalnych.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli, wnosi o:

1. Dokonanie weryfikacji rozliczeń kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków a także rozliczeń kosztów dostaw ciepła za lata 2006 - I. kw. 2009 r.
2. Przestrzeganie obowiązujących zasad rozliczeń opłat niezależnych od właściciela (BTBS).
3. Podjęcie działań mających na celu pobieranie kaucji zabezpieczających w wysokości określonej w art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz rozważenie zwrotu zawyżanych kaucji lokatorom bloku przy ul. Nowa Kolonia 10
4. Wyegzekwowanie od partycypantów wpłat partycypacji do pełnych kwot wynikających z umów partycypacyjnych.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Zarząd Spółki, w terminie 21 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 art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Zarządowi Spółki prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Bydgoszczy 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.

X:\Domek\Jeziorny\Wyst\s0900401.doc