



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Łodzi**

Łódź, dnia 22 kwietnia 2010 r.

Tekst ujednoczony z uwzględnieniem zmian
wprowadzonych uchwałą Komisji Odwoławczej w NIK
Delegatura w Łodzi z dnia 17 maja 2010 r.

Pan

Idzi ANTCZAK

Prezes

Miejskiego Przedsiębiorstwa

Gospodarki Mieszkaniowej

Spółka z o.o.

w Zgierzu

LLO-4112-01-02/2010
S/10/002

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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 Łodzi skontrolowała w Miejskim Przedsiębiorstwie Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Zgierzu (MPGM) realizację zamówień publicznych na zakup stolarki okiennej oraz zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, w latach 2006 – 2009.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 10 marca 2010 r. Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli oceniła negatywnie, pod względem legalności, rzetelności i gospodarności, realizację zamówień publicznych w zakresie dostaw stolarki okiennej. Pozytywnie oceniono, mimo stwierdzonej nieprawidłowości, działalność MPGM, w zakresie zawierania i rozwiązywania umów najmu lokali

1. MPGM zarządzało zasobem mieszkaniowym Miasta Zgierza na podstawie umów: z dnia 29 grudnia 1995 r. na administrowanie terenami, budynkami i lokalami komunalnymi

¹ Dz. U. z 2007 r. nr 231, poz. 1701

i z dnia 2 stycznia 1997 r. na administrowanie lokalami komunalnymi znajdującymi się we wspólnotach mieszkaniowych. Do zadań MPGM należało m.in. świadczenie usług remontowo–budowlanych finansowanych z budżetu Miasta oraz zawieranie i wypowiedanie umów najmu lokali mieszkalnych.

Kontrola NIK wykazała, że w latach 2006 (od lipca) – 2009 MPGM udzielało zamówień publicznych na dostawę stolarki okiennej bez stosowania przepisów Prawa zamówień publicznych², mimo iż było do tego zobowiązane przepisami art. 3 ust. 1 pkt 3b powołanej ustawy. Wartość zakupionej przez MPGM w powyższym okresie stolarki wraz z podatkiem VAT wyniosła łącznie 804.977,22 zł (659.817,39 zł netto), w tym:

- w 2006 r. (od lipca) – 36.140,06 zł brutto, 29.623 zł netto tj. 42.501,36 euro,
- w 2007 r. – 316.632,70 zł brutto, 259.535,00 zł netto tj. 7.320,10 euro,
- w 2008 r. – 260.851,86 zł brutto, 213.813,00 zł netto tj. 55.147,66 euro,
- w 2009 r. – 191.352,60 zł brutto; 156.846,39 zł netto tj. 40.454,56 euro.

Podając przyczyny, dla których nie przeprowadzono przetargu na dostawę stolarki, Pan Prezes wyjaśnił, że na przeszkodzie stały trudności z ustaleniem przedmiotu zamówienia spowodowane m.in. tym, że plan remontów w zakresie stolarki okiennej jest sporządzany przez Miasto Zgierz jedynie w wyrazie finansowym, a lista lokali zakwalifikowanych do wymiany okien jest tworzona przez MPGM na bieżąco w ciągu całego roku. Ponadto może wystąpić sytuacja braku środków finansowych w budżecie Miasta Zgierza oraz brak jest możliwości ustalenia ile okien najemcy wymienią we własnym zakresie.

W ocenie NIK, powyższe przyczyny nie stanowią podstaw do odstąpienia od przestrzegania obowiązujących w zakresie udzielania zamówień publicznych procedur. Ustalenia kontroli wskazują przy tym, że w planach nakładów na remonty, Urząd Miasta Zgierza wykazywał kwotę nakładów na wymianę okien w danym roku, a MPGM sporządzał w styczniu każdego roku plany rzeczowe wymiany okien, obejmujące m.in. adres lokalu, liczbę okien do wymiany, ich obmiar i powierzchnię w m².

Zamówienia na dostawę okien w latach 2006 (od lipca) –2009 MPGM składało tylko jednemu dostawcy - Danucie Karasińskiej, właścicielce firmy „Dankar” w Zgierzu. Wartość poszczególnych zamówień nie przekraczała równowartości kwoty, poniżej której nie stosuje się Prawa zamówień publicznych. W ocenie NIK, postępowanie to stanowiło naruszenie art. 32 ust 2 Prawa zamówień publicznych, zakazującego dzielenia zamówień na części w celu uniknięcia stosowania przepisów tej ustawy.

² Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz.1655 ze zm.)

W badanym okresie przeprowadzono natomiast dwa postępowania (w dniu 4 stycznia 2007 r. i 3 marca 2009 r.), w toku których zebrano oferty innych firm. W wyniku rozstrzygnięcia tych postępowań, dostawcą stolarki w obu przypadkach została firma „Dankar”, która zaoferowała najniższą cenę (odpowiednio 11.270 zł i 18.265 zł netto). Kontrola NIK wykazała przy tym, że na przedmiot zamówienia objętego postępowaniem z 3 marca 2009 r., już w dniu 19 lutego 2009 r. została wystawiona przez firmę „Dankar” faktura, która następnie (w dniach 20 i 23 lutego 2009 r.) została zaakceptowana merytorycznie i formalnie przez MPGM. Wszystkie te operacje przeprowadzono przed ustalonym terminem składania ofert (27 lutego 2009 r.).

Zdaniem NIK, powyższe postępowanie było sprzeczne z art. 7 ust. 1 Prawa zamówień publicznych, nakazującym przeprowadzanie postępowań w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równego traktowania wykonawców.

Uwagę kontroli NIK zwrócił także znaczny wzrost cen za dostarczane przez firmę „Dankar” drzwi i okna. Tak np. za drzwi balkonowe (880x2195 mm), których cena jednostkowa netto w styczniu 2007 r. wynosiła 310 zł, już w sierpniu należało zapłacić 367 zł (18,4%). Z kolei, okno o rozmiarze 2349x1425 w lutym 2009 r. kosztowało 660 zł, a w maju 2009 r. – 710 zł (7,6%).

Wyjaśniając przyczyny, dla których w latach 2006-2009 jedynym dostawcą okien była firma „Dankar”, Pan Prezes stwierdził m.in., że „kilkakrotne postępowanie przetargowe w latach wcześniejszych (przed 2006 r.) zakończone wyborem firmy ZPUH „Dankar” jako dostawcy (producenta) najtańszego i zdolnego do realizacji zamówienia w najkrótszym terminie, ugruntowało jej pozycję jako solidnego kontrahenta MPGM.

W ocenie NIK, udzielanie zamówień na dostawę okien wykonawcy, który nie został wybrany w trybie określonym w przepisach Prawa zamówień publicznych stanowi, na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych³ - naruszenie dyscypliny finansów publicznych. Równocześnie należy podkreślić, że stosowanie przedstawionej wyżej praktyki wskazuje na możliwość występowania w tym przypadku zjawisk o charakterze korupcyjnym.

2. Zasady wynajmowania lokali w zasobie mieszkaniowym Miasta Zgierza ustalone zostały uchwałą Rady Miasta z 29 listopada 2001 r.⁴ Stosownie do postanowień tej uchwały,

³ Dz. U. z 2005 r. Nr 14, poz. 114 ze zm.

⁴ Uchwała nr XXXVI/391/01 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 listopada 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Zgierza ze zmianami wniesionymi Uchwałą nr XI/92/07 z 30 sierpnia 2007 r.

MPGM był upoważniony do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych, na podstawie skierowania wydanego przez właściwy wydział Urzędu Miasta Zgierza. W latach 2006–2009 MPGM otrzymało z Urzędu Miasta Zgierza 561 skierowań w sprawie zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych i socjalnych. Do kontroli wybrano losowo 21 umów najmu, z tego 13 w administrowanych budynkach i 8 we wspólnotach mieszkaniowych (3,8%). We wszystkich badanych przypadkach umowy najmu lokali mieszkalnych lub socjalnych – zgodne z obowiązującym wzorem - były zawarte na podstawie skierowań Urzędu Miasta Zgierza. W przypadku, gdy wynajmowano lokal do remontu we własnym zakresie i na własny koszt najemcy, umowa zawierała stosowne wzmianki (nie zawarte we wzorze umowy), w tym dotyczące daty, od której obowiązuje zapłata czynszu. We wszystkich wymaganych przypadkach najemcy mieszkań wpłacili przed zawarciem umowy najmu kaucje mieszkaniowe, w wysokości określonej przez Urząd Miasta Zgierza w skierowaniu do zawarcia umowy.

Spośród 21 badanych umów najmu tylko w 1 przypadku stwierdzono zastosowanie wyższej od ustalonej odpowiednimi zarządzeniami Prezydenta Miasta Zgierza stawki czynszu. W umowie najmu lokalu socjalnego przy ul. Cezaka 9 m 5 z dnia 26 kwietnia 2006 r., z płatnością czynszu od 1 kwietnia 2007 r., zastosowano stawkę czynszu właściwą dla lokali mieszkalnych. Naliczono 2,84 zł za m², podczas gdy obowiązująca do października 2008 r. stawka czynszu dla lokali socjalnych wynosiła 1,42 zł za m². Zawyżoną stawkę czynszu zastosowano również po podwyżkach od 1 listopada 2008 r. (stawka 3,12 zł za m² zamiast 1,56 zł za m²) i od 1 listopada 2009 r. (stawka 3,31 zł za m² zamiast 1,65 zł za m²). Ogółem nadpłata czynszu najmu w okresie od 1 kwietnia 2007 r. do 31 stycznia 2010 r. wyniosła 1.535,49 zł. W ocenie NIK, nie zastosowanie prawidłowych stawek czynszu przy okazji kolejnych podwyżek, świadczy o braku nadzoru nad prawidłowością wyliczeń dotyczących opłat czynszowych.

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

- stosowanie przepisów Prawa zamówień publicznych przy udzielaniu zamówień na zakup stolarki okiennej,
- zwiększenie nadzoru nad prawidłowością wyliczania stawek czynszu w umowach zawieranych z najemcami lokali;
- prawidłowe rozliczenie czynszu z lokatorem lokalu nr 5 przy ul. Cezaka 9.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje od Pana Prezesa, w terminie 20 dni od daty otrzymania niniejszego

wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczyn 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 Łodzi 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 której wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.