



**Zarząd Przedsiębiorstwa
Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów
Spółka z o.o.
z siedzibą w Żyrardowie**

LWA-4101-07-06/2011
P/11/108

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 *ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli*¹ zwanej dalej *ustawą o NIK*, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie przeprowadziła w Przedsiębiorstwie Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów Spółka z o.o.², kontrolę realizacji zadań w zakresie zarządzania budynkami mieszkalnymi Gminy Żyrardów w latach 2008-2011 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole podpisanym 25 lipca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 60 *ustawy o NIK*, przekazuje Zarządowi PGM niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia sposób dokonywania przez PGM rozliczeń finansowych z Gminą, związanych z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi oraz sposób wykonywania obowiązku przeprowadzania okresowych przeglądów budynków i lokali mieszkalnych.

1. NIK ocenia negatywnie, z punktu widzenia rzetelności, rozliczanie przez PGM środków uzyskanych na rzecz Gminy z tytułu najmu lokali oraz sporządzanie sprawozdań dotyczących wielkości tych środków (wymaganych w umowie o zarządzanie).

Gmina Żyrardów powierzyła PGM zarządzanie 147 budynkami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy, na podstawie umowy zawartej w dniu 3 marca 2008 r. W § 6

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

² Dalej także: PGM lub Spółka.

powyższej umowy strony ustaliły, że wszelkie środki uzyskane na rzecz Gminy, w tym przychody z najmu lokali mieszkalnych przekazywane są na rachunek bankowy gminy.

Kontrola NIK wykazała, że w 2008 r. uzyskane przez PGM wpływy z najmu wyniosły 9 956 tys. zł, z czego Gminie Żyrardów przekazano 9 704 tys. zł (nie przekazano - 252 tys. zł), w 2009 r. wpływy wyniosły 9 575 tys. zł, Gminie przekazano 9 657 tys. zł (nadpłata 82 tys. zł), natomiast w 2010 r. wpływy wyniosły 9 614 tys. zł, Gminie przekazano 7 342 tys. zł (nie przekazano – 2 272 tys. zł).

Członek Zarządu Spółki, Pan Grzegorz Aliszewski wyjaśnił, że kwota 2 272 tys. zł zostanie rozliczona z Gminą w 2011 r.³ Z wyjaśnienia Zastępcy Prezydenta Miasta Pana Grzegorza Obłąkowskiego wynika, że Zarząd Spółki samowolnie i bez uzgodnienia z właścicielem podjął decyzję o wstrzymaniu przekazania do Urzędu Miasta ww. środków, które przeznaczył na sfinansowanie zobowiązań Spółki, wynikających z zawartych umów⁴.

W sprawozdaniu z wykonania planu finansowego za 2008 r. (przekazanym do Urzędu Miasta 18 lutego 2009 r.), PGM wykazało dochody z najmu i dzierżawy w kwocie 9 704 tys. zł, za 2009 r. (z 2 lutego 2010 r.) – w kwocie 9 657 tys. zł, a w sprawozdaniu za 2010 r. (z 4 lutego 2011 r.) wykazało uzyskane dochody z ww. tytułu w wysokości 7 341,6 tys. zł.

2. NIK ocenia negatywnie zaniechanie przeprowadzania rocznych przeglądów stanu technicznego elementów budynków narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, wymaganych na podstawie art. 62 ust. 1 pkt. 1 *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*⁵.

Na podstawie 5 losowo wybranych książek obiektu budowlanego objętych szczegółową kontrolą, stwierdzono, że tylko w jednym budynku przeprowadzono wymagany przegląd roczny (w 2010 r.), natomiast w pozostałych budynkach przeprowadzono przeglądy pięcioletnie stanu technicznego budynków (ostatni przegląd - w 2005 r.). W książkach dwóch obiektów budowlanych (przy ul. Mielczarskiego 9 i Narutowicza 15) brak było wpisów dotyczących daty wykonania robót określonych w protokołach z przeglądów⁶, co było

³ Wyjaśnienia z dnia 20.07.2011 r. L.Dz. 14932/2011

⁴ Wyjaśnienia z dnia 27.07.2011 r. L.Dz. OR.I.1710-2/11

⁵ Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 ze zm.

⁶ Np. w protokole kontroli stanu technicznego budynku przy ul. Mielczarskiego 9 z dnia 7.10.2005 r. wskazano, że: „*należy poddać szczegółowej ekspertyzie budowlanej, polegającej na dokonaniu badań technicznych, odkrywek, opinii rzeczoznawców. Po uzyskaniu opinii, sporządzić rachunek opłacalności remontu. W przypadku wyników negatywnych wyłączyć budynek z użytkowania, a w konsekwencji po wyprowadzeniu mieszkańców budynku rozebrać. Wskazane jest wykonanie powyższego w okresie jednego roku od daty wykonania niniejszego przeglądu*”. w protokole kontroli stanu technicznego budynku przy ul. Narutowicza 15 z dnia 23.09.2002 r. wskazano na: „*pełną potrzebę (w okresie 1 miesiąca od przeglądu) naprawy pokrycia dachowego, orynnowania i konstrukcji dachu*”.

niezgodne z § 5 pkt 4 i § 6 ust.1 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego*⁷.

Członek Zarządu Spółki Pan Grzegorz Aliszewski wyjaśnił, że w latach 2008 – 2011 (I półrocze) dokonywane były przeglądy roczne budynków dotyczące instalacji gazowych i przewodów kominowych, natomiast przeglądy pięcioletnie stanu technicznego 153 budynków będą przeprowadzane w 2011 r.⁸

3. Zgodnie z ww. umową o zarządzanie z 3 marca 2008 r., do zadań PGM należało m.in. prowadzenie czynności windykacyjnych w odniesieniu do należności z tytułu czynszów najmu lokali mieszkalnych. Spółka podejmowała działania w celu wyegzekwowania zaległości (w badanym okresie wysłano 14 046 wezwań do zapłaty, 1 246 spraw skierowano do sądu, sporządzono 122 wnioski o eksmisję, a zaległości w kwocie 780,1 tys. zł rozłożono na raty). Działania te były jednak nieskuteczne, bowiem w latach 2008 – 2011 (I półrocze) zaległości z tytułu czynszów wzrosły o 51,4% (z 2 908,5 tys. zł na 31 grudnia 2008 r. do 4 404,4 tys. zł. na 30 czerwca 2011 r.).

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

1. Dokonanie rzetelnych rozliczeń z Gminą Żyrardów, dochodów uzyskanych z najmu lokali w latach 2008 – 2010, zgodnie z umową z 3 marca 2008 r.
2. Przeprowadzanie okresowych przeglądów budynków, zgodnie z wymogami art. 62 ust. 1 pkt 1 *ustawy Prawo budowlane*.
3. Kontynuowanie działań dotyczących zmniejszenia zaległości z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych.
4. Prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego zgodnie z wymogami *rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie książki obiektu budowlanego*.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie na podstawie art. 62 ust. 1 *ustawy o NIK*, oczekuje przedstawienia przez Zarząd Spółki, w terminie 21 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag oraz wykonania wniosków, bądź o podjętych działaniach na rzecz realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 *ustawy o NIK*, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, Zarządowi Spółki przysługuje prawo zgłoszenia

⁸ Wyjaśnienia z dnia 20.07.2011 r. L.Dz. 14932/2011

na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Warszawie 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.