



Pan Jacek Sutryk
Prezydent Wrocławia

za pośrednictwem
Biura Nadzoru Właścicielskiego UMW

Pani Maria Michułka
Dyrektor

ul. Sukiennice 10
50-107 Wrocław

Wrocław, 23 sierpnia 2023 r.

WKN-KPZ.1711.2.2023
00107157/2023/W

Na podstawie Uchwały nr 1/23 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki Wrocławskie Mieszkania Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 27 stycznia 2023 roku, zmienionej Uchwałą nr 2/23 z 1 lutego 2023 r. oraz Uchwałą nr 3/23 z 7 marca 2023 r. Wydział Kontroli UMW przeprowadził kontrolę za lata 2020-2021, której zakresem były:

1. prawidłowość naliczenia i rozliczenia opłat za media dotyczące zużycia wody i odprowadzania ścieków w budynkach 100% gminnych w rejonach J i K zarządzanych przez spółkę Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.,
2. prawidłowość rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków przez mieszkańców lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których spółka Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. reprezentuje Gminę Wrocław we wspólnocie,
3. prawidłowość naliczania i rozliczania opłat za media (woda i ścieki) w lokalach mieszkalnych, które nie posiadają opomiarowania zużycia wody.

W wyniku kontroli ustalono między innymi, że:

1. Regulamin rozliczania dostaw mediów dla budynków i obiektów stanowiących własność Gminy Wrocław (zwany w dalszej treści pisma Regulaminem),

opublikowany na stronie internetowej Spółki w dniu 18.05.2017 r., nie został formalnie wprowadzony do stosowania aktem prawa miejscowego przez organy Gminy lub wewnętrznym aktem prawnym Spółki. Z Załączników nr 1 do Wskazań do realizacji nr 1/2020/BNK z 2.01.2020 r. oraz 1/2021/BNK z 4.01.2021 r. wynikają powierzone Spółce do realizacji Czynności Zarządzania, które obejmowały między innymi opracowanie i wdrażanie regulaminów rozliczania mediów w budynkach 100% gminnych.

2. Spółka nie dokonała rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali, co było niezgodne z zasadami rozliczania mediów ustalonymi w Regulaminie. Powyższe dotyczy lokali:
 - a) za rok 2020
 - mieszkalnych w zasobie 100% gminnym – w 4 lokalach na 46 skontrolowanych,
 - mieszkalnych gminnych we Wspólnotach Mieszkaniowych – w 18 lokalach na 36 skontrolowanych,
 - użytkowych – w 4 lokalach z 7 skontrolowanych,
 - b) za rok 2021
 - mieszkalnych w zasobie 100% gminnym – w 4 lokalach na 45 skontrolowanych,
 - mieszkalnych gminnych we Wspólnotach Mieszkaniowych – w 18 lokalach na 35 skontrolowanych,
 - użytkowych – w 4 lokalach z 7 skontrolowanych.
3. Spółka rozliczyła koszty poboru wody i odprowadzania ścieków niezgodnie z ustawą z 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2019 r., poz. 1437 ze zmianami, Dz. U. z 2020 r., poz. 2028 ze zmianami) lub z zasadami określonymi w części VI Regulaminu w lokalach 100% gminnych, tj.:
 - 1 lokal za 2020 r. i 2021 r. na skontrolowanych 46 lokali za 2020 r. i 45 lokali za 2021 r. - do wyliczenia kosztu przyjęto nieprawidłową liczbę osób w lokalu nieopomiarowanym,
 - 1 lokal za 2020 r. na skontrolowanych 46 lokali za 2020 r. - koszt przypadający na lokal nieopomiarowany wyliczony niezgodnie z Regulaminem,
 - 3 lokale za 2020 r. i 2021 r. na skontrolowanych 46 lokali za 2020 r. i 45 lokali za 2021 r. - koszty przypadające na lokale wyliczone niezgodnie z art. 26 ust. 2 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz Regulaminem,
 - 3 lokale za II półrocze 2021 r. na skontrolowanych 45 lokali za 2021 r. - koszty przypadające na lokale wyliczone niezgodnie z Regulaminem.

4. Spółka do rozliczenia lokali opomiarowanych przyjmowała odczyty zużycia wody z wodomierzy, które utraciły cechę legalizacji:
- a) za rok 2020
 - w lokalach mieszkalnych w zasobie 100% gminnym – w 9 na 46 skontrolowanych,
 - w lokalach mieszkalnych gminnych we Wspólnotach Mieszkaniowych – w 4 na 36 skontrolowanych,
 - b) za rok 2021
 - w lokalach mieszkalnych w zasobie 100% gminnym – w 9 na 45 skontrolowanych,
 - w lokalach mieszkalnych gminnych we Wspólnotach Mieszkaniowych – w 5 na 35 skontrolowanych,
- co stanowi naruszenie zapisów określonych w załączniku nr 5 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z 13 kwietnia 2017 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. z 2017 r., poz. 969) lub rozporządzenia Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 759 ze zmianami), zgodnie z którymi ważność legalizacji wodomierzy określono na 5 lat.
- Spółka nie rozliczyła kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla wyżej wymienionych lokali według zasad przyjętych dla lokali nieopomiarowanych po utracie ważności legalizacji wodomierzy w tych lokalach.
5. Spółka nie przedłożyła dokumentów potwierdzających rozliczenie przekazanych do Wspólnot Mieszkaniowych zaliczek na zimną wodę i ścieki, za wyjątkiem jednej Wspólnoty za rok 2020.
- Zarządcy Wspólnot Mieszkaniowych przekazali do Spółki rozliczenia kosztów zimnej wody i ścieków w lokalach należących do Gminy:
- za rok 2020 – dla 12 z 13 skontrolowanych Wspólnot Mieszkaniowych, przy czym Zarządca jednej ze Wspólnot przedłożył rozliczenia nie dla wszystkich lokali. Spółka dokonała weryfikacji otrzymanych rozliczeń w przypadku jednej Wspólnoty. Dla pozostałych Wspólnot Spółka nie dokonała weryfikacji otrzymanych rozliczeń i nie rozliczyła kosztów w żadnym z lokali,
 - za rok 2021 – dla 12 z 13 skontrolowanych Wspólnot Mieszkaniowych, przy czym Zarządcy dwóch Wspólnot przedłożyli rozliczenia kosztów nie dla wszystkich lokali. Spółka nie dokonała weryfikacji otrzymanych rozliczeń i nie rozliczyła kosztów w żadnym z lokali.
6. Spółka niezgodnie z algorytmem wynikającym z Regulaminu naliczyła zaliczki na abonament za wodę i ścieki:

a) za rok 2020 dla:

- lokali mieszkalnych w zasobie 100% gminnym – 35 na 46 skontrolowanych,
- lokali mieszkalnych gminnych we Wspólnotach Mieszkaniowych – we wszystkich lokalach znajdujących się w 7 na 13 skontrolowanych Wspólnot (23 lokale),

b) za rok 2021 dla:

- lokali mieszkalnych w zasobie 100% gminnym – 35 na 45 skontrolowanych,
- lokali mieszkalnych gminnych we Wspólnotach Mieszkaniowych – we wszystkich lokalach znajdujących się w 7 na 13 skontrolowanych Wspólnot (23 lokale).

Różnice pomiędzy obowiązującymi kwotami abonamentu a naliczonymi przez Spółkę kształtowały się w przedziale od 0,01 zł do 2,04 zł miesięcznie na jeden lokal.

7. Spółka nie dokonała korekty bądź dokonała błędnej korekty abonamentu na kartotekach finansowych użytkowników lokali:

a) za rok 2020 dla:

- lokali mieszkalnych w zasobie 100% gminnym – 25 na 46 skontrolowanych,
- lokali mieszkalnych gminnych we Wspólnotach Mieszkaniowych – we wszystkich lokalach znajdujących się w 7 na 13 skontrolowanych Wspólnot (23 lokale),

b) za rok 2021 dla:

- lokali mieszkalnych w zasobie 100% gminnym – 26 na 45 skontrolowanych,
- lokali mieszkalnych gminnych we Wspólnotach Mieszkaniowych – we wszystkich lokalach znajdujących się w 7 na 13 skontrolowanych Wspólnot (23 lokale).

8. Spółka nie dokonywała zmian zasad rozliczania określonych dla lokalu opomiarowanego na nieopomiarowany w przypadkach braku dwóch kolejnych odczytów wodomierzy, co było niezgodne z Regulaminem. Dotyczy to:

a) 7 lokali mieszkalnych w zasobie 100% gminnym. Ponadto w przypadku 3 lokali Spółka nie udokumentowała odczytów wodomierzy za lata 2020-2021,

b) 4 lokali mieszkalnych gminnych we Wspólnotach Mieszkaniowych.

9. W 8 z 13 skontrolowanych Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina jest jednym z właścicieli, nie wdrożono regulaminów dostaw mediów, w związku z tym brak jest zasad, według których Spółka może weryfikować prawidłowość przesyłanych przez Zarządców Wspólnot rozliczeń kosztów mediów. Zgodnie

ze wskazaniem do realizacji nr 1/2020/BNK z 2.01.2020 r. oraz 1/2021/BNK z 4.01.2021 r. (Załącznik nr 1) Spółka została zobligowana do monitorowania wdrażania regulaminów dostaw mediów przez Zarządców Wspólnot Mieszkaniowych.

10. Spółka prowadziła ewidencję rozrachunków z użytkownikami lokali w systemie informatycznym Granit, a rozrachunki z tytułu zaliczek na zimną wodę i ścieki ze Wspólnotami Mieszkaniowymi w systemie informatycznym SAP.

Szczegółowe ustalenia opisane zostały w protokole kontroli nr WKN-KPZ.1711.2.2023, do którego Spółka nie wniosła zastrzeżeń.


Z-CIA DYREKTORA
WYDZIAŁU
Małgorzata Frąckowiak

Załączniki:

1. Protokół kontroli nr WKN-KPZ.1711.2.2023 - wersja elektroniczna.

Do wiadomości:

Pan Jan Bujak – Dyrektor DNR UMW wraz z protokołem kontroli WKN-KPZ.1711.2.2023 w wersji elektronicznej.

Pismo przygotowano zgodnie z wymogami WCAG w zakresie dostępności cyfrowej.

