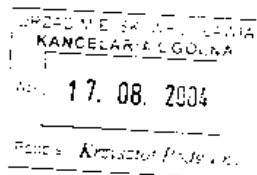


URZĄD MIEJSKI
WROCŁAWIA

BAK.I. 0912-112/2004

Wrocław, 3 sierpnia 2004 r.



Pan
Tadeusz Wnuk
Prezes Zarządu
PZM Sp. z o.o.
ul. Mikołaja Reja 53
50-343 Wrocław

Biuro Audytu i Kontroli Urzędu Miejskiego Wrocławia zakończyło w lipcu 2004 roku kontrolę doraźną w PZM Sp. z o.o.

Kontroli poddano prawidłowość stosowanych zasad przy rozliczaniu mediów w okresie od II półrocza 2000 r. do końca 2003 r., na poszczególnych najemców lokali Gminy Wrocław oraz właścicieli lokali wyodrębnionych, we wspólnotach Jaracza 38, Jedności Narodowej 121, Rydygiera 42 oraz Wyszyńskiego 113.

Wyniki kontroli przedstawiono w protokole, którego egzemplarz wręczono Panu Prezesowi.

W wyniku kontroli ustalono, co następuje:

- 1) PZM nie posiadał pisemnych uregulowań o stosowanych metodach naliczania zaliczek i rozliczania kosztów zużycia mediów. Od czerwca 2000 r. do czerwca 2003 r. kilkakrotnie zmieniano w kontrolowanych wspólnotach zasady i sposoby rozliczeń mediów. Zmiany dotyczyły:
 - podziału energii cieplnej na energię przeznaczoną do podgrzania wody (c.w.) i centralne ogrzewanie (c.o.),
 - łącznego rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej oraz zimnej wody i odprowadzania ścieków (z.w.) wspólnot mieszkaniowych.
- 2) W 2002 r. PZM uznał, że w okresie sprawowania przez niego zarządu wspólnot, podstawę do podziału kosztów energii cieplnej na energię do podgrzania wody i centralne ogrzewanie, stanowią będą opracowane w 1998 r. zapotrzebowania mocy cieplnej (tzw. „bilanse cieplne”). We wspólnotach Rydygiera 42 i Jaracza 38 PZM dokonał korekty rozliczenia kosztów zużycia c.w. i c.o. za rok 2001, nie skorygował natomiast rozliczeń II półrocza 2000 r. W wyniku powyższego w II półroczu 2000 r. koszty

zużycia c.w. rozliczone na mieszkania nie posiadające liczników (mieszkania tzw. „ryczałtowców”) zostały zawyżone, natomiast zaniżono koszty c.o., rozliczone na wszystkie mieszkania w stosunku do powierzchni, tj.:

- WM Jaracza 38 – zawyżono koszty zużycia c.w. o kwotę 1.070,32 zł, natomiast koszty c.o. zaniżono o 808,09 zł,
- WM Rydygiera 42 – zawyżono koszty zużycia c.w. o 2.990,70 zł, zaniżając koszty c.o. o 2.987,45 zł.

- 3) W okresie od IX do XI 2000 r. wspólnoty mieszkaniowe Jedności Narodowej 119 i 121, obciążane były przez MPEC wspólną fakturą za energię ciepłą. Moc zamówiona wykazana na fakturach nie była zgodna z wielkościami mocy wynikającymi z „bilansów cieplnych”. Nie wyjaśniono kontrolującym powyższych różnic.

- 4) Od stycznia 2001 r. PZM zwiększył moc zamówioną węzła ciepłego przy ul. Jaracza 32 z 631260 W na 701360 W, tj. o 11,10%, w tym dla WM Jaracza 38 z 68320 W na 75890 W (11,08%). Kontrolującym nie przedłożono pisemnego uzasadnienia zwiększenia mocy, ustnie pełnomocnik zarządu d/s eksploatacji wyjaśniła, że przyczyną były niedogrzone mieszkania na IV p. WM Jaracza 38. PZM zwiększając zamówioną moc węzła ciepłego nie dokonał wyliczeń podziału energii cieplnej na c.w. i c.o. według udziału w zwiększonej mocy, wspólnoty Jaracza 38. W związku z powyższym w okresie od stycznia 2001 r. do czerwca 2003 r. błędnie rozliczono koszty zużycia c.w. i c.o., tj.:

- w 2001 r. zawyżono koszty zużycia c.w. o kwotę 729,42 zł, zaniżając koszty zużycia c.o. o tą samą kwotę,
- w 2002 r. zaniżono koszty zużycia c.w. o 1.289,83 zł. zawyżając tym samym koszty c.o.,
- w 2003 r. zawyżono koszty c.w. o 685,38 zł, zaniżając koszty c.o. o taką samą kwotę.

We wspólnocie mieszkaniowej Jaracza 38 zawyżone w 2001 i 2003 r. koszty zużycia c.w. ponieśli tzw. „ryczałtowcy”, natomiast w 2002 r. zawyżonymi kosztami c.o. obciążono wszystkie mieszkania wspólnoty.

- 5) W latach 2001 – 2002 PZM stosował do rozliczenia kosztów energii cieplnej niewłaściwe współczynniki udziału zamówionej mocy w węźle cieplnym, wspólnoty mieszkaniowej Wyszyńskiego 113 (bez lokali użytkowych). Kontrola ustaliła, że powyższe postępowanie spowodowało zawyżenie naliczonych zaliczek nad rozliczonymi kosztami energii cieplnej w następujących wysokościach:

- w II półroczu 2000 r. – 97,85 zł,
- w 2001 r. – 112,04 zł,
- w 2002 r. – 797,35 zł.

- 6) PZM określił pisemnie *stawki opłat za podgrzanie wody*, z mocą obowiązywania od 1 czerwca 2003 r., natomiast do rozliczeń wprowadził je już od maja 2003 r. W następstwie tego w maju 2003 r. nieprawidłowo podzielono koszty energii cieplnej na c.o. i c.w. we wspólnotach:
 - Rydygiera 38-40 i Rydygiera 42 - łączne koszty zużycia ciepłej wody zaniżono o kwotę 1.182,84 zł, zawyżając tym samym koszty centralnego ogrzewania,
 - Jedności Narodowej 119 - zawyżono koszty zużycia c.w. o kwotę 586,76 zł, zaniżając koszty c.o. o tą samą wielkość.
 W wyniku powyższego nieprawidłowo rozliczono koszty zużycia c.w. dla „ryczałtowców” oraz koszty c.o. dla wszystkich mieszkańców.
- 7) We wspólnotach Rydygiera 38-40 i Rydygiera 42 (rozliczanych łącznie) PZM obciążał różnymi kosztami zużycia z.w. i c.w. lokale „ryczałtowców” o takiej samej liczbie zameldowanych osób. Powyższe koszty PZM obliczał przy zastosowaniu różnych współczynników rozliczania kosztów z.w. i c.w. Np. z tytułu zużycia kosztów z.w., „ryczałtowców” rozliczono wg współczynników:
 - w 2001 r. - Rydygiera 38-40 - 1,605 i 1,3743, Rydygiera 42 - 1,690.
 - w 2002 r. - Rydygiera 38-40 - 0,9494, Rydygiera 42 - 1,0785.
 Kontrolującym nie wyjaśniono przyczyn zróżnicowania współczynników.
- 8) W 2001 r. we WM Rydygiera 38-40 i Rydygiera 42, PZM dokonał korekty kosztów zużycia z.w. dotyczącej II półrocza 2000 r. Powyższa korekta kosztów została zaniżona o kwotę 201,98 zł, w stosunku do wartości wynikających z faktur MPWiK. W 2002 r. PZM rozliczył koszty zużycia z.w. w kwocie niższej o 132,86 zł, w stosunku do kwot wykazanych na fakturach MPWiK.
- 9) Ze względu na przedłożenie kontrolującym niekompletnych dokumentów dotyczących odczytów stanu liczników zużycia z.w. i c.w. w kontrolowanych wspólnotach, nie można było potwierdzić prawidłowości rozliczeń tzw. „licznikowców”.
- 10) PZM w przedstawionej kontrolującym dokumentacji nie posiadał dowodów księgowych dokumentujących dokonane korekty rozliczeń mediów w ewidencji księgowej wspólnot mieszkaniowych.

W związku z powyższymi ustaleniami oraz wyjaśnieniami złożonymi przez Pana Prezesa zawartymi w piśmie PZM/BZ-162/04 z 19 lipca 2004 r., wzywam PZM do dokonywania rozliczeń z należytą starannością, a w szczególności wnoszę o:

- 1) Opracowanie pisemnych zasad ustalania zaliczek i rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzonych ścieków oraz energii cieplnej, dla zarządzanych wspólnot. Poinformowanie mieszkańców o sposobach rozliczeń mediów.

- 2) Dokonanie korekty podziału kosztów energii cieplnej na c.w. i c.o. we wspólnotach mieszkaniowych Jaracza 38, Rydygiera 42, za II półrocze 2000 r., zgodnie z zapotrzebowaniem mocy cieplnej („bilansem cieplnym”).
- 3) Wyjaśnienie różnicy wielkości zamówionej mocy energii cieplnej wynikającej z faktur MPEC, za okres od IX do XI 2000 r. w stosunku do „bilansów cieplnych” wspólnot mieszkaniowych Jedności Narodowej 119 i 121.
- 4) Skorygowanie kosztów c.o. i c.w. dla mieszkańców WM Jaracza 38, za okres od stycznia 2001 r. do czerwca 2003 r., uwzględniając wskaźniki udziału w zwiększonej mocy.
- 5) Skorygowanie kosztów energii cieplnej za okres 2001–2002 r. WM Wyszńskiego 113, uwzględniając prawidłowe współczynniki udziału w węźle cieplnym.
- 6) Wyjaśnienie przyczyn przyjęcia od maja 2003 r., zamiast od czerwca 2003 r., metody rozliczenia kosztów podgrzania wody, zgodnie z ustalonymi *stawkami opłat za podgrzanie wody*, we wspólnotach Rydygiera 38-40 i 42 oraz Jedności Narodowej 119.
- 7) Wyjaśnienie dlaczego w okresie od 2001 r. do 2003 r. rozliczenia kosztów zużycia z.w. i c.w. dla mieszkań „ryczałtowców” WM Rydygiera 38-40 i 42 nie są równe, w przypadku takiej samej liczby zameldowanych osób.
- 8) Dokonanie przeliczenia kosztów zużycia zimnej wody we wspólnotach mieszkaniowych Rydygiera 38-40 oraz Rydygiera 42 za II półrocze 2000 r. i 2002 r., zgodnie z obciążeniami wynikającymi z faktur MPWiK.
- 9) Opracowanie pisemnych zasad rzetelnego ustalania stanu liczników wody w mieszkaniach wspólnot i poinformowanie o tych zasadach lokatorów. Archiwizowanie dokumentacji potwierdzającej dokonane odczyty. Właściwy sposób realizacji odczytu liczników zużycia wody i jego dokumentowanie, pozwala bowiem na rzetelne ustalenie kosztów ponoszonych przez „licznikowców”, co wpływa z kolei na prawidłowe obciążenie kosztami „ryczałtowców”.
- 10) Rzetelne sporządzanie dokumentów księgowych będących podstawą do zapisów korekt rozliczeń mediów w ewidencji księgowej.

O podjętych działaniach i sposobie realizacji powyższych zaleceń proszę powiadomić mnie w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego pisma.

Z up. PREZYDENTA

Włodzisław Szalas
Sekretarz Miasta Wrocławia

Do wiadomości:

1. Pan Jan Jankiewicz – Dyrektor Zarządu Zasobu Komunalnego
ul. Św. Elżbiety 3, 50-111 Wrocław.
2. BAK – a/a.