



Pani
Aleksandra Urban-Stromich
Dyrektor
Biura Nadzoru Właścielskiego

Wrocław, dnia 23 lutego 2012 r.

WKN-KOZ.1711.185.2011
36/12

Na podstawie Uchwały nr 18/11 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Spółka z o.o. Wydział Kontroli UMW przeprowadził kontrolę doraźną w zakresie:

1. zarządzania własnym zasobem mieszkaniowym,
2. zarządzania lokalami użytkowymi,
3. korzystania z samochodów prywatnych do celów służbowych przez pracowników Spółki, w tym członków Zarządu,
4. delegacji służbowych krajowych i zagranicznych pracowników Spółki, w tym członków Zarządu,
5. sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej we Wrocławiu przy ul. Starogajowej,
6. gospodarowania nieruchomościami wniesionymi aportem do Spółki, na obszarze których nie zakończono procesów inwestycyjnych,
7. świadczonych na rzecz Spółki usług prawnych i doradczych.

W wyniku kontroli ustalono:

Ad 1.

a) W zakresie elementów składowych kosztów budowy nieruchomości oraz sposobu określenia kosztów budowy lokalu mieszkalnego będących podstawą do naliczenia partycypacji:

- Do kosztów budowy lokalu mieszkalnego, stanowiących podstawę naliczenia partycypacji, TBS (po wyborze wykonawcy) zaliczał koszty inwestycji wymienione w składanych wnioskach kredytowych do BGK tj.:

1. wartość nieruchomości wniesionej jako wkład niepieniężny,
2. dokumentację,
3. roboty przygotowawcze placu budowy,
4. roboty budowlane budynku,
5. uzbrojenie terenu,
6. koszty czynności specjalistycznych wynikających z obowiązku inwestora,
7. rezerwę.

Opisany sposób obliczenia partycypacji był niezgodny z obowiązującym do 31.05.2009 r. art. 19 ustawy z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, który z ogólnych kosztów inwestycji wyodrębnia element pn. koszt budowy budynku, a art. 29a ustawy stanowi, że kwota partycypacji odnosi się jedynie do kosztów budowy lokalu mieszkalnego, który wg oceny kontrolujących jest wypadkową kosztów budowy budynku. Powyższe potwierdza stanowisko NIK z marca 2010 r. w Informacji o wynikach kontroli TBS o treści: „...W żadnym TBS kosztów budowy lokalu nie ustalono zgodnie z art. 19 ust. 2 ustawy o p.b.m., tj. bez zaliczenia kosztów pozyskania

nieruchomości pod budowę, wykonania przyłączy technicznych, wykonania urządzeń i obiektów budowlanych związanych z budynkami mieszkalnymi, wykonania niezbędnego zakresu uzbrojenia terenu, czynności specjalistycznych wynikających z obowiązków inwestora..."

- Po uchyleniu ww. przepisu art. 19 brak jest regulacji prawnych określających elementy kosztów inwestycji.
 - Zaliczenie do kosztów partycypacji wniesionego przez Gminę gruntu TBS uzasadnia stanowiskiem BGK (kontrolującym nie przedstawiono dokumentu potwierdzającego ww. stanowisko) oraz tym, że w razie niezaliczenia jego wartości do kosztów partycypacji pojawiłaby się konieczność dokapitalizowania Spółki przez Gminę z uwagi na niedostateczną ilość środków na pokrycie kosztów całości inwestycji.
 - Do sposobu obliczania kosztów budowy lokalu odniósł się NIK w marcu 2010 r. W powołanej wyżej „Informacji o wynikach kontroli TBS” wskazał na niejednorodność rozliczania kosztów budowy lokalu w TBS - ach, z których część zalicza wszystkie poniesione nakłady wynikające z ksiąg rachunkowych, w tym bez wartości gruntów, inne stosują wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia a pozostałe nie rozliczają kosztów budowy i pozostawiają partycypację na poziomie wartości szacunkowych. W dalszej części informacji NIK powołuje stanowisko Ministra, zdaniem którego w ustawie „...nie zdefiniowano szczegółowo kosztów budowy lokalu, pozostawiając swobodę w określeniu katalogu kosztów budowy oraz rozliczania ewentualnych różnic między planowanym i ostatecznym kosztem inwestycji...”
- b) W zakresie lokowania przez Spółkę środków finansowych, w tym kaucji zabezpieczającej pobieranej od najemców nie stwierdzono nieprawidłowości.
- c) W zakresie planowanych kosztów utrzymania obiektu oraz ponoszonych rzeczywistych kosztów utrzymania – na przykładzie wybranych budynków, nie było możliwości przeprowadzenia kontroli z uwagi na nieterminowość i lakoniczność uzyskanych wyjaśnień od Prezesa TBS (pytanie zadano 12.12.2011 r. – odpowiedzi udzielono 29.12.2011 r.) oraz brak niezbędnych do jej przeprowadzenia dokumentów źródłowych, których nie przedłożono.
- d) W zakresie aktualnych regulaminów porządkowych w tym m.in. korzystania z placu zabaw i sprzątnięcia nie stwierdzono nieprawidłowości.
- e) W zakresie zasad i terminów usuwania awarii i usterek, rozpatrywania składanych interwencji, problemów i propozycji oraz rozpatrywania skarg, wniosków najemców i innych osób na wykonywane przez Spółkę czynności zarządzania stwierdzono uchybienia polegające na niedotrzymaniu terminu wykonania niektórych zleconych napraw (na 86 zleceń nie dotrzymano terminu w przypadku 11 zleceń).
- f) W zakresie wykonywania przeglądów okresowych:
- nie przedstawiono protokołu rocznego przeglądu instalacji gazowej za 2004 r. w budynku przy ul. Krzywoustego 91. W książce obiektu budowlanego brak jest wpisu o wykonaniu przeglądu a kontrolującym przedłożono jedynie umowę na jego wykonanie,
 - przeglądy okresowe pięcioletnie w budynkach przy ul. Krzywoustego 91, 93 i 93a zostały przeprowadzone w terminie o jeden rok późniejszy niż wynika to z przepisu art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z 7.07.1994 r. Prawo budowlane t.j. w 2009 roku zamiast w 2008 roku.
- g) W zakresie legalizacji urządzeń pomiarowych:
- legalizację wodomierzy w budynkach przy ul. Krzywoustego 91, 93, 93a przeprowadzono w 2011 roku (termin obowiązujący – 2008 r.), przy ul. Przybyszewskiego 112-114 w 2007 roku (termin obowiązujący – 2005 r.), przy ul. Falzmannna 17-33 w 2007 roku (termin obowiązujący – 2006 r.), co narusza przepisy z załącznika nr 6 do Rozporządzenia Ministra Gospodarki z 7.01.2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych,
 - w budynkach przy ul. Falzmannna 17-33 TBS użytkuje ciepłomierze główne i lokalowe nie posiadające ważnej legalizacji (jej termin upłynął w 2010 r.) co stanowi naruszenie przepisu art. 8a ust. 1 ustawy z 11.05.2001 r. Prawo o miarach.

h) W zakresie procedury rozliczania mediów:

- W Regulaminie ustalania zaliczek i rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzonych ścieków dla nieruchomości całkowicie opomiarowanych (załącznik do umowy najmu) brak jest określenia sposobu rozliczenia zużycia wody w sytuacji utraty cech legalizacji przez wodomierz lokalowy, jego uszkodzenia lub naruszenia plomb a także określenia okresów rozliczeniowych, terminów odczytów wodomierzy oraz sposobu informowania najemców o tych terminach. Wskazane wady Regulaminu mogą dawać pole do roszczeń i rodzić konflikty pomiędzy stronami umów najmu,
- Zapis w § 6 Regulaminu rozliczania ciepła przeznaczonego na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej w budynkach TBS o treści: *„Podlegające rozliczeniu na poszczególne lokale, całkowite koszty dostawy ciepła do budynków....obejmują poniesione przez Spółkę w danym okresie rozliczeniowym koszty zakupu energii na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej oraz inne koszty związane z utrzymaniem sprawności systemu grzewczego”* jest niezgodny z przepisem art. 45a ust. 4 ustawy z 10.04.1997 r. Prawo energetyczne. Zgodnie z powołanym przepisem wysokość opłat pobieranych od najemców powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie przez odbiorcę kosztów zakupu ciepła. W myśl ust. 5 przepis ten ma zastosowanie także w przypadku gdy ciepło jest dostarczane z własnych źródeł właściciela (np. TBS).

Ad 2. W zakresie zarządzania lokalami użytkowymi nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ad 3. W zakresie korzystania z samochodów prywatnych do celów służbowych nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ad 4. W zakresie delegacji służbowych krajowych i zagranicznych ustalono, że 32 wyjazdy służbowe Prezesa Zarządu TBS były związane z udziałem w posiedzeniach Zarządu Polskiej Izby Gospodarczej TBS i dotyczyły funkcjonowania innej osoby prawnej. Bez znaczenia pozostaje tutaj fakt, że Spółka jest członkiem Polskiej Izby Gospodarczej TBS. Podmiot ten realizuje swoje własne cele, które nie stanowią statutowego przedmiotu działalności Spółki.

Ad 5. W zakresie sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej we Wrocławiu przy ul. Starogajowej, AM-25, działka nr 1/6, o powierzchni 0,0746 ha:

- do wyceny nieruchomości (zaklasyfikowanej jako grunty rolne) metodą rynkową przy zastosowaniu podejścia porównawczego przyjęta została próba 12 nieruchomości, wg operatu podobnych do wycenianej t.j. nieruchomości gruntowe niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę usługową i aktywność gospodarczą. Cztery z 12 nieruchomości odbiegały od założeń przyjętych w operacie, w tym: nieruchomość przy ul. Oporowskiej jest zabudowana budynkiem hotelowym VII-kondygnacyjnym a przy ul. Królewieckiej przeznaczona jest pod zabudowę jednorodzinna i usługi.
- wyceniana nieruchomości pod względem jej lokalizacji jest oceniana w różny (odmienny) sposób w treści operatu. Raz wskazuje się położenie nieruchomości jako peryferyjne, daleko od centrum miasta, by w innej części operatu określić lokalizację jako średnią a następnie jako dobrą, przy czym waga (35%) lokalizacji dla wyceny nieruchomości ma, zgodnie z założeniem w operacie, istotne znaczenie.

Powyżej wskazane niekonsekwencje w treści operatu mogły mieć wpływ na ustaloną w operacie cenę nieruchomości (poprzez jej zawyżenie).

Z uwagi na powyższe oraz fakt, że do zakończenia kontroli wyceniana działka nr 1/6 nie była przedmiotem obrotu a jej cena przedmiotem negocjacji, należałoby rozważyć ponowną wycenę przez innego rzeczoznawcę.

Ad 6. W zakresie gospodarowania nieruchomościami wniesionymi aportem do Spółki nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ad 7. W zakresie świadczonych na rzecz Spółki usług prawnych i doradczych nie stwierdzono nieprawidłowości za wyjątkiem umowy z 2.10.2008 r. zawartej z Qality All Development z dnia 2.10.2008 r., której efektywność, z uwagi na niepodjęcie, do dnia kontroli, działań w celu pozyskania dotacji bezzwrotnej z instytucji finansowych (w tym Funduszy Europejskich) może budzić zastrzeżenia.

Jednocześnie, zgodnie z dyspozycją § 3 Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Spółka z o.o. z 10.11.2011 r., przesyłam kopię protokołu kontroli do wykorzystania.

DYREKTOR WYDZIAŁU

Marta Kallcińska

