

URZĄD MIEJSKI
WROCLAWIA

BAK.I.0912-189/2003

Wrocław, 27 stycznia 2004 r.

**Pan
Stanisław Teska
Prezes Zarządu
„Zarządca” sp. z o.o.
ul. R. Traugutta 80/90
50-418 Wrocław**

Biuro Audytu i Kontroli Urzędu Miejskiego Wrocławia w grudniu 2003 roku zakończyło w Spółce „Zarządca” kontrolę w zakresie prawidłowości realizacji umów o zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław w 2002 roku.

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

W toku kontroli ustalono, co następuje:

1. W zakresie podatku VAT:

- Spółka sporządzała zestawienia dokonywanej w imieniu Gminy sprzedaży fakturowanej i nefakturowanej z tytułu czynszu i mediów dla najemców gminnych. W zestawieniach oprócz nefakturowanej sprzedaży dla najemców (naliczeń) wykazywano wystawione faktury dla wspólnot mieszkaniowych za zużyte przez nie media (w tym zużycie przez najemców gminnych). Spowodowało to zawyżenie faktycznej sprzedaży dla celów podatku VAT o wartość sprzedaży przypadającą na najemców gminnych w ramach wspólnot mieszkaniowych,
- w zestawieniach sprzedaży nie wykazywano wynikającej z ewidencji księgowej naliczeń – sprzedaży nefakturowanej- za komórki i ogródki.

2. Wynagrodzenie Spółki za zarządzanie mieniem komunalnym w miesiącach od stycznia do marca oraz od października do grudnia korygowane było współczynnikiem ściągłości. Do ustalenia współczynnika Spółka przyjęła wpłaty i naliczenia należności za czynsz i media bez odsetek za zwłokę

w opłatach z powyższych tytułów. Taki sposób liczenia wskaźnika spowodował jego zawyżenie i w konsekwencji zawyżenie należnego wynagrodzenia za zarządzanie.

3. W zakresie konserwacji, drobnych napraw i usuwania awarii:
 - zlecenie naprawy światła na klatce schodowej na parterze budynku pl. Mongolski 6 nr 5730/2002/gm do faktury Kunix nr 741/2002 z 14 października 2002 r. dotyczyło kosztów wspólnoty mieszkaniowej a nie 100% zasobu Gminy,
 - zlecenie pompowania wody z piwnicy w budynku Gliniana 66 nr 5764/2002/gm do faktury 741/2002 z 14 października oraz 6061/2002/gm do faktury 874/2002 z 15 listopada dotyczyły kosztów wspólnoty mieszkaniowej a nie 100% zasobu Gminy.
4. Spółka, w miesiącu wrześniu 2003 r. sporządziła i przekazała do Zarządu Zasobu Komunalnego /ZZK/ rozliczenie otrzymanych w 2002 roku z Gminy zaliczek przeznaczonych na utrzymanie części wspólnej w ramach wspólnot mieszkaniowych. Wykazane w rozliczeniu kwoty nie były zgodne ze stanem faktycznym, wynikającym z dokumentów źródłowych (not księgowych, wyciągów bankowych, zestawień należnych wspólnotom zaliczek).
5. W zakresie przestrzegania procedur udzielania zamówień publicznych (zgodnych z Ustawą o zamówieniach publicznych - Tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. nr 72, poz. 664 – zwanej dalej UoZP)
 - W roku 2002:
 - Stwierdzono brak wymaganych w pkt. 4.5.g WTRZ *...referencji potwierdzających wykonywanie robót remontowych o podobnym profilu i zakresie jak w zamówieniu w ofertach dotyczących postępowań na:*
 - ✓ remont balkonów Wapienna 22 w ofercie firmy MaxBud ABJ sp. z o.o.,
 - ✓ remont balkonów Polna 1 (zamówienie w trybie negocjacji z zachowaniem konkurencji) w ofertach firm MaxBud ABJ sp. z o.o., oraz PW JUPI sj.,
 - ✓ remont balkonów Małachowskiego 12a oraz Traugutta 84 w ofercie MaxBud ABJ sp. z o.o.,
 - ✓ remont stropów (oba zadania) w ofertach firmy ZRB H. Łucewicz – jest tylko wykaz zrealizowanych robót w latach 1997-1998.

wszystkie w/w oferty powinny zostać odrzucone na podstawie art. 27a ust. 1 UoZP,

 - Spółka, w Warunkach Technicznych Realizacji Zamówienia, umieszczała nieprecyzyjne zapisy dotyczące terminów ważności dokumentów będących podstawą rozpatrzenia ofert (tj.: zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, zaświadczeń z właściwego US oraz ZUS). Terminy ważności w/w dokumentów dozwolone przez Zarządcę były niezgodne z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24 czerwca 2002 roku w sprawie dokumentów, jakie

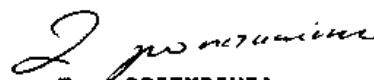
zamawiający może żądać od dostawcy lub wykonawcy w celu potwierdzenia spełniania warunków uprawniających do udziału w postępowaniu o zamówienia publiczne.

- W dokumentacji przedstawionej do kontroli a dotyczącej postępowań przeprowadzonych po 10 października 2002 roku nie stwierdzono potwierdzenia publikowania ogłoszeń o przetargu na stronie internetowej zgodnie z art. 29 UoZP.
- ◆ w roku 2003:
- w skontrolowanych postępowaniach nie stwierdzono nieprawidłowości.

W związku z powyższymi ustaleniami oraz biorąc pod uwagę złożone przez Pana Prezesa wyjaśnienia (pismo L.dz. S/398/2004 z 23 stycznia 2004 roku) wnoszę o:

- 1. Niezwłoczne uzgodnienie z ZZK konieczności sporządzenia korekt zestawień sprzedaży za badany okres dla celów podatku VAT.
- 2. Ustalenie z ZZK kwoty zawyżonego wynagrodzenia z powodu niewłaściwie liczonego wskaźnika ściągalności oraz sposobu rozliczenia powstałej nadpłaty.
- 3. Niezwłoczne skorygowanie, poprzez wystawienie faktur korygujących, rozliczeń w zakresie konserwacji, drobnych napraw i usuwania awarii.
- 4. Skorygowanie sporządzonego rozliczenia otrzymanych w 2002 roku zaliczek z Gminy na poczet kosztów utrzymania części wspólnych w ramach wspólnot mieszkaniowych.
- 5. Bezwzględne przestrzeganie obowiązujących procedur wynikających z Ustawy o Zamówieniach Publicznych

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


Z up. PREZYDENTA
Włodzisław Patała
Sekretarz Miasta Wrocławia

Do wiadomości:

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