

**UCHWAŁA NR 02/25/KR/2012  
KOMISJI REWIZYJNEJ  
RADY DZIELNICY REMBERTÓW M.ST.WARSZAWY  
z dnia 6 sierpnia 2012 roku**

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Dzielnicy Rembertów  
m.st. Warszawy  
Michał Kaczyński

**w sprawie przyjęcia sprawozdania z kontroli  
Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami  
w Dzielnicy Rembertów m. st. Warszawy od 1 stycznia 2010 r.**

1. Przyjmuje się sprawozdanie z przeprowadzonej kontroli Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Rembertów m. st. Warszawy od 1 stycznia 2010 r.
2. Uchwałę należy doręczyć Burmistrzowi Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy, Przewodniczącemu Rady Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy, w celu włączenia do porządku obrad następnej sesji Rady Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy oraz skierowanie do publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej i na stronie internetowej Urzędu Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy.

**Przewodnicząca Komisji**

  
**Jadwiga Cegieńska**

**Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej Rady Dzielnicy Rembertów m. st.  
Warszawy z kontroli  
Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Rembertów m. st.  
Warszawy od 1 stycznia 2010 r.**

**Podstawa prawna kontroli:**

Na podstawie § 42 ust. 4 Statutu Dzielnicy Rembertów m. st. Warszawy, przyjętego uchwałą Nr LXX/2182/2010 Rady m. st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2010 r. (Dz. U. Woj. Maz. z dnia 13 lutego 2010 r., Nr 32 poz. 453 z późn. zm.), planu kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Dzielnicy Rembertów m. st. Warszawy na 2012 rok zatwierdzonego uchwałą Nr 87/XVIII/2012 Rady Dzielnicy Rembertów m. st. Warszawy z dnia 31.01.2012 r. oraz uchwały Nr 02/20/KR/2012 z dnia 13 lutego 2012 r. w sprawie powołania zespołu kontrolnego do kontroli ZGN w Dzielnicy Rembertów.

**Zespół kontrolny w składzie:**

1. radny Zbigniew Magnucki – przewodniczący zespołu
2. radny Jakub Melak – członek
3. radny Michał Zyga – członek

przeprowadził kontrolę ZGN w Dzielnicy Rembertów. Kontrola została przeprowadzona na podstawie stosownych upoważnień Jadwigi Cegielskiej, Przewodniczącej Komisji Rewizyjnej Rady Dzielnicy Rembertów m. st. Warszawy w dniach od 1 marca do 30 kwietnia 2012 r., a następnie przedłużona do 30 czerwca 2012 r.

**Kontrolą objęto:**

- podstawowe dokumenty, strukturę ZGN, wykorzystanie majątku oraz kadry;
- plany finansowe
- prowadzenie działalności remontowej oraz zamówienia publiczne.

**1. Podstawowe dokumenty, struktura ZGN, wykorzystanie majątku oraz kadry**

Podstawowym dokumentem działalności ZGN jest Statut nadany przez Radę m. st. Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 roku (**zał. nr 1**). Statut określa podstawowe zadania oraz podległość i obowiązki dyrektora, sprawy finansowe, nadzór, zasady współdziałania z Zarządem Dzielnicy. W § 9 nakazuje opracować Regulamin Organizacyjny. Ww. dokument został opracowany i zaopiniowany stanowiskiem Nr 01/10/2005 Zarządu Dzielnicy Rembertów m. st. Warszawy z dnia 15 marca 2005 roku (**zał. nr 2**). Jednak nie podjęto dalszych starań celem uzyskania uzgodnienia Prezydenta m. st. Warszawy. Regulamin nie jest także podpisany przez Dyrektora, który ten dokument powinien zatwierdzić. Zdaniem kontrolujących regulamin, którym posługiwano się w ZGN jest nieważny. W związku z powyższym, zgodnie z § 13 p. 2 Statutu, Zarząd Dzielnicy nie dopełnił swoich obowiązków w zakresie udzielenia wskazówek.

Kolejną, nieskuteczną próbę wprowadzenia regulaminu podjęto w 2011 r. Uzyskano wówczas opinię Zarządu Dzielnicy, ale nie uzyskano uzgodnienia Prezydenta m.st. Warszawy.

Strukturę oraz zatrudnienie pracowników na 1.01.2010 r. i 1.01.2011 r. przedstawia **zał. nr 3**. Wskazuje on, że ZGN zatrudniał 31 osób, w tym 6 – 7 robotników do sprzątnięcia dzielnicy oraz 4 sprzątaczkę, które pracowały w Urzędzie Dzielnicy (w 2012 r. zostały

rozwiązane ze sprzątaczkami umowy o pracę). Kontrolujący uważają tę strukturę za nadmierną, zważywszy na wielkość majątku i na zadania realizowane zgodnie ze Statutem. Generuje ona nadmierne obciążenia finansowe/pokrywane z budżetu dzielnicy.

#### **Majątek dzielnicy w zarządzie ZGN na rok 2010 wynosił:**

- 328 mieszkań o pow. 10.896 m<sup>2</sup> na działkach o łącznej powierzchni 60.204 m<sup>2</sup> (zał. nr 4);
- 20 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 5.978 m<sup>2</sup>;
- 16 garaży o łącznej powierzchni 293 m<sup>2</sup> (zał. nr 5).

Materiały te wskazują, że w tym czasie było 6,5 pustostanów oraz 2 niewynajęte garaże.

#### **Majątek dzielnicy w zarządzie ZGN na rok 2011 wynosił:**

- 330 mieszkań o powierzchni 10.967 m<sup>2</sup> na działkach o łącznej powierzchni 60.802 m<sup>2</sup> (zał. nr 6);
- 14 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 5.459,7 m<sup>2</sup>;
- 19 garaży o łącznej powierzchni 338,3 m<sup>2</sup>.

Materiały za 2011 rok wskazują, że w tym (zał. nr 7) czasie było 11 pustostanów i 2 niewynajęte garaże.

Niewykorzystanie majątku na poziomie 2 – 3% nie budzi zastrzeżeń. Natomiast, należałoby zwrócić uwagę na dwa garaże przy ul. Chełmżyńskiej 27/ 35, które są kolejny rok niewynajęte. Zasoby mieszkaniowe są stare (większość sprzed 1939 r.), dlatego wymagają większej dbałości w utrzymaniu (remonty i modernizacje) oraz zwiększają koszty.

#### Wnioski:

Należy:

- pilnie opracować i wprowadzić Regulamin Organizacyjny;
- dokonać przeglądu stanowisk pracy, zoptymalizować zatrudnienie, obniżając koszty pracownicze;
- dokonać oceny przyczyn niewykorzystania majątku.

## **2. Plany finansowe**

Działalność finansową ZGN badano na podstawie sprawozdań sporządzonych na koniec każdego roku i opiniowanych przez Radę Dzielnicy Rembertów m. st. Warszawy oraz dokumentów szczegółowych, przygotowanych przez pracowników ZGN (zał. nr 8 – 12).

Na rok 2010 plan finansowy zakładał po stronie dochodów i wydatków kwotę 3.291.800 zł., a wykonanie zamknęło się kwotą 3.105.188 zł.

- Inwestycje i remonty wykonano na kwotę 672.993 zł.
- Wydatki związane z płacami wyniosły 1.731.569 zł.
- Rozliczenie ze wspólnotami (36 mieszkań) wyniosło 170.918 zł.

Natomiast wpływy z wynajmu zasobów mieszkaniowych oraz dochody z najmu i dzierżawy mienia wyniosły 1.060.770 zł na planowaną kwotę 1.731.000 zł.

Zaległości płatnicze wyniosły 312.156 zł.

Na rok 2011 plan finansowy zakładał po zmianach 2.865.067 zł, a wykonanie zamknęło się w sumie 2.768.335 zł.

- Inwestycje i remonty (67 mieszkań) wykonano na kwotę 270.303 zł.
- Wydatki związane z kosztami osobowymi wyniosły 1.802.206 zł.
- Rozliczenie ze wspólnotami (36 mieszkań) wyniosło 170.240 zł.

Wpływy (dochody własne) z wynajmu zasobów mieszkaniowych oraz dochody z najmu i dzierżawy mienia wyniosły 1.121.486 zł na planowaną kwotę 1.287.00 zł.

Zaległości płatnicze wyniosły 333.754 zł.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie wydatków, dochodów i zaległości w działalności finansowej ZGN w latach 2010 i 2011:

	Wydatki (wykonanie) w zł				Dochody w zł	Zaległości w zł
	Łącznie	Inwestycje i remonty	Płace i pochodne	Rozliczenie ze wspólnotami		
2010	3.105.188	672.993	1.731.569	170.918	1.060.770	312.156
2011	2.768.335	270.303	1.802.206	170.240	1.121.486	333.754

#### Wnioski:

- Finansowanie ZGN oparte jest w głównej części (około 2/3) na pieniądzach publicznych, pochodzących z budżetu, a tylko w 1/3 z opłat z wynajmu lokali i najmu mienia. Z przedstawionych danych wynika, że głównym obciążeniem budżetu ZGN są płace wraz z pochodnymi. Jest to sytuacja niewłaściwa, dlatego zaleca się Dyrektorowi ZGN dokonanie wnikliwej analizy finansowej i w porozumieniu z Zarządem Dzielnicy opracowanie planu obniżenia wydatków osobowych i zmiany proporcji kosztów działalności ZGN.
- Wszelką działalność dodatkową zgodnie z § 3 p. 3 Statutu należy realizować w oparciu o uchwałę Zarządu Dzielnicy i wycenę kosztów tej działalności oraz ujmować ją odrębnie w sprawozdaniu finansowym.

#### **3. Wykonywanie zadań statutowych w zakresie remontów i udzielania zamówień publicznych:**

Część zadań Zakładu określonych w statucie i wynikających z przepisów ogólnych była wykonywana w ograniczonym zakresie.

W zakresie zarządzania nieruchomościami wybrane naprawy i konserwacje były realizowane ze zwłoką, podobnie remonty pustostanów, co wynikało po części z braku odpowiednich środków finansowych.

Nie były sporządzane umowy z najemcami w sprawach remontów wykonywanych przez najemcę.

Zakład sporządzał roczne plany rzeczowo-finansowe dla nieruchomości, natomiast nie były sporządzane plany wieloletnie zgodnie z § 4 ust. 4 statutu.

W kontroli procedur udzielania zamówień publicznych przeprowadzonej przez Biuro Kontroli Urzędu Miasta zakończonej w listopadzie 2011 r. stwierdzono następujące nieprawidłowości (**zał. nr 13**):

- 1) kierownik zamawiającego, tj. dyrektor ZGN nie składał pisemnych oświadczeń o braku lub istnieniu okoliczności powodujących jego wyłączenie z postępowań, naruszając art. 17 ust. 2 Prawa zamówień publicznych;
- 2) nie zamieszczano w Biuletynie Zamówień Publicznych ogłoszeń o udzieleniu zamówień, naruszając art. 95 ust. 1 Prawa zamówień publicznych;

3) nierzetelnie prowadzono i dokumentowano postępowania o wartości do 14 000 euro, naruszając wewnętrzne procedury udzielania zamówień.

Zespół kontrolny Komisji Rewizyjnej potwierdził uchybienia w zakresie planowania i realizacji zamówień. W latach 2010 – 2011 nie były sporządzane plany zamówień publicznych, o których mowa w § 2 ust. 1 Regulaminu udzielania zamówień publicznych o wartości szacunkowej nie przekraczającej równowartości kwoty 14 000 euro stanowiącego załącznik do zarządzenia nr 5/2010 Dyrektora ZGN w Dzielnicy Rembertów m. st. Warszawy z dnia 23.08.2010 r.

Mimo powołania się w § 2 ust. 2 Zarządzenia nr 5/2010 Dyrektora ZGN z dnia 23.08.2010 r. do rozdz. 2 Prawa zamówień publicznych przy ustalaniu wartości szacunkowej zamówienia, nie były stosowane zasady określone w artykule 32 PZP przy udzielaniu części zamówień do 14 000 w 2010 r. i 2011 r.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 PZP Zamawiający nie może w celu uniknięcia stosowania przepisów ustawy dzielić zamówienia na części lub zaniżać jego wartości (**zał. nr 14**).

#### Wnioski i zalecenia:

- Konieczne jest sporządzanie wieloletnich planów rzeczowo-finansowych dla wszystkich nieruchomości zarządzanych przez ZGN. Przy sporządzaniu planów należy wziąć pod uwagę posiadane tytuły prawne do nieruchomości i uwzględnić specyfikę nieruchomości nie będących własnością Miasta lub Państwa oraz o nieuregulowanym stanie prawnym.
- Komisja zaleca opracowanie projektu aktualizacji wieloletniego gospodarowania mieszkaniowym zasobem komunalnym Dzielnicy Rembertów we współpracy z Zarządem i Radą Dzielnicy.
- Zaleca się publikowanie Zarządzeń Dyrektora na stronie internetowej Zakładu.

W zakresie zamówień publicznych:

1) Zespół kontrolny Komisji Rewizyjnej zaleca wprowadzenie zmian w regulaminie udzielania zamówień publicznych o wartości szacunkowej nieprzekraczającej równowartości kwoty 14 000 euro. W regulaminie potrzebne są rozwiązania zapewniające większą konkurencyjność wśród wykonawców i ograniczające dzielenie zamówień, takie jak zapraszanie do składania ofert więcej niż dwóch wykonawców.

Szczegółowe uwagi do Zarządzenia nr 5/2010 Dyrektora ZGN z dnia 23.08.2010 r. zamieszczono w **zał. nr 15**.

2) Powtarzalne zamówienia powinny być ogłaszane w drodze wspólnych przetargów z dopuszczeniem ofert częściowych, a nie w drodze osobnego zlecenia poszczególnych zadań jak to miało miejsce w 2010 r. i 2011 r., ponieważ następuje dzielenie zamówienia niezgodne z prawem zamówień publicznych i regulaminem udzielania zamówień do 14 000 euro.

#### Wnioski końcowe

Zaleca się:

- pilne opracowanie i wprowadzenie Regulaminu Organizacyjnego;
- dokonanie przeglądu stanowisk pracy i zoptymalizowanie zatrudnienia;
- obniżenie kosztów działalności ZGN i zrównoważenie proporcji dochodów i wydatków;
- uporządkowanie spraw związanych z zamówieniami publicznymi i remontami.

Protokół Komisji Rewizyjnej Rady Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy z kontroli Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Rembertów m. st. Warszawy od 1 stycznia 2010 r. został przyjęty na posiedzeniu w dniu 3 lipca 2012 r. i przekazany Przewodniczącemu Rady, Burmistrzowi Dzielnicy oraz Dyrektorowi kontrolowanej jednostki budżetowej m.st. Warszawy w dniu 12 lipca 2012 r.

Pani Bożena Ślusarczyk, Dyrektor Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy w piśmie z dnia 25 lipca 2012 r. poinformowała, że czynności związane z analizą zatrudnienia, obniżeniem kosztów działalności, uporządkowaniem spraw dotyczących zamówień publicznych i remontów są związane z zatwierdzeniem Regulaminu Organizacyjnego, który został przedstawiony do zaopiniowania Zarządowi Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy w dniu 10 lipca 2012 roku. Z informacji uzyskanych od Burmistrza Dzielnicy wynika, że Regulamin Organizacyjny ZGN będzie przedmiotem posiedzenia Zarządu w drugiej połowie sierpnia 2012 r.

W związku z powyższym na posiedzeniu w dniu 6 sierpnia 2012 r. Komisja Rewizyjna przyjęła sprawozdanie z kontroli Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Rembertów m. st. Warszawy od 1 stycznia 2010 r., przyjmując, że wnioski z kontroli zostaną uwzględnione w bieżącej pracy kontrolowanej jednostki budżetowej m.st. Warszawy.

1. Przewodniczący zespołu - radny Zbigniew Magnucki ..... *Zbigniew Magnucki*

2. Członek zespołu - radny Jakub Melak ..... *Jakub Melak*

3. Członek zespołu - radny Michał Zyga..... *Michał Zyga*