

Załącznik
do Uchwały Nr 147/1152/06
Zarządu Powiatu Gostyńskiego
z dnia 23 października 2006r.

**AUDYT WEWNĘTRZNY
STAROSTWO POWIATOWE
W
GOSTYNIU**

Temat zadania audytowego

Powoływanie i funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych z udziałem Powiatu Gostyńskiego.

Sprawozdanie
z przeprowadzenia zadania audytowego

1. Zadanie audytowe	Powoływanie i funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych z udziałem powiatu gostyńskiego.
2. Numer zadania	2/2006
3. Audytor	Zbigniew Hologa
4. Numer upoważnienia	BR-0114/8/06
5. Cel zadania	Ocena prawidłowości powoływania i funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych z udziałem powiatu gostyńskiego.
6. Zakres zadania audytowego	Badaniem objęto wspólnotę mieszkaniową powołaną w Piaskach i Pudliszkach.
7. Termin zadania audytowego	Lipiec/sierpień 2006r.
8. Audyt przeprowadzono w	Wydziale Architektury, Budownictwa i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Gostyniu.

Spis treści

1. Streszczenie zadania audytowego.
2. Informacje o podmiocie audytu.
3. Ustalenia stanu faktycznego.
4. Określenie oraz analiza uchybień w procesie powoływania i funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych.
5. Rekomendacje w sprawie usunięcia uchybień.
6. Podsumowanie/ocena.

1. Streszczenie zadania audytowego.

W celu dokonania oceny prawidłowości powoływania i funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych z udziałem Powiatu Gostyńskiego audytor zbadał zgodność z prawem oraz zasadami prawidłowej gospodarki, postępowania dotyczące:

- a) powołania zarządu nieruchomością wspólną,
- b) funkcjonowania zarządu nieruchomością wspólną.

Przedmiotem oceny były nieruchomości wspólne położone w Piaskach przy ul. Leśnej 3 oraz w Pudliszkach przy ul. Szkolnej.

2. Informacje o podmiocie audytu.

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu, a nie będącymi w zarządzie powiatowych jednostek organizacyjnych zostały przypisane do Wydziału Architektury, Budownictwa i Gospodarki Nieruchomościami.

Naczelnikiem Wydziału od dnia 1 sierpnia 2005r. jest Pan Ryszard Jankowiak

3. Ustalenia stanu faktycznego.

Wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład danej nieruchomości. Powstaje ona z mocy prawa w momencie wyodrębnienia własności pierwszego lokalu w nieruchomości. Powstanie wspólnoty nie jest więc aktem woli właścicieli wyrażonym na zebraniu. Członkiem wspólnoty jest każdy właściciel, którego lokal został wyodrębniony. Członek wspólnoty ma określone prawa i obowiązki, wiążące się z utrzymaniem lokalu i udziałem w zarządzie nieruchomością wspólną.

Aby jednak wspólnota mogła zacząć działać, należy dokonać pewnych czynności: zwołać pierwsze zebranie właścicieli, wybrać zarząd i dopełnić formalności w urzędach.

Zgodnie z art.20. ust.1. ustawy o własności lokali obowiązek powołania zarządu dotyczy właścicieli lokali, których liczba lokali wyodrębnionych wraz z niewyodrębnionymi, jest większa niż siedem.

Jeżeli natomiast liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem to zgodnie z art.19.ustawy o własności lokali do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

Uchwałą Nr 109/845/05 z dnia 25 listopada 2005r. Zarząd Powiatu Gostyńskiego upoważnił Pana Ryszarda Jankowiaka Naczelnika Wydziału Architektury, Budownictwa i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Gostyniu do reprezentowania Zarządu Powiatu Gostyńskiego i składania oświadczeń woli w sprawach związanych z powołaniem zarządców nieruchomości położonych w Pudliszkach i Piaskach opisanych odpowiednio w księdze wieczystej KW Nr 32115 oraz KW Nr 32117

Wykonując powyższą uchwałę Naczelnik Wydziału Pan Ryszard Jankowiak w dniu 5 grudnia 2005r. oraz 12 stycznia 2006r. zorganizował spotkania z właścicielami lokali mieszkalnych budynku położonego w Piaskach. Celem spotkań było omówienie spraw związanych z utworzeniem wspólnoty mieszkaniowej i zarządzaniem nieruchomością wspólną.

W wyniku w/w spotkań współwłaściciele postanowili powierzyć zarząd nieruchomością wspólną koncesjonowanemu zarządcy wyłonionemu spośród osób, które odpowiedziały na ogłoszenie w lokalnych środkach przekazu o naborze chętnych do prowadzenia zarządu w/w nieruchomością.

Uchwałą Nr 119/921/06 z dnia 26 stycznia 2006r. Zarząd Powiatu Gostyńskiego upoważnił Pana Ryszarda Jankowiaka Naczelnika Wydziału Architektury, Budownictwa i Gospodarki Nieruchomościami do reprezentowania Powiatu Gostyńskiego na zebraniach właścicieli lokali wchodzących w skład nieruchomości położonej w Piaskach przy ulicy Leśnej 3. Upoważnienie obejmuje umocowanie do głosowania w imieniu Powiatu Gostyńskiego we wszystkich sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną.

Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 2 stycznia 2006r.

W dniu 25.01. 2006r. właściciele lokali nieruchomości położonej w Piaskach przy ul. Leśnej 3 podjęli następujące uchwały:

Uchwałą Nr 1 w sprawie przyjęcia Regulaminu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Uchwałą Nr 2 w sprawie przyjęcia Regulaminu Porządku Domowego.

Uchwałą Nr 3 w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Uchwałą Nr 4 w sprawie określenia zakresu i sposobu prowadzenia ewidencji finansowej.

Uchwałą Nr 5 w sprawie zlecenia zarządowi obsługi umów i rozliczeń dotyczących dostawy wody i wywozu śmieci.

Uchwałą Nr 6 w sprawie ustalenia zasad rozliczania opłat za pobór zimnej i ciepłej wody i odprowadzania ścieków oraz za wywóz śmieci.

Uchwałą Nr 7 w sprawie ustanowienia Wyodrębnionego Funduszu Remontowego.

Uchwałą Nr 8 w sprawie zatwierdzenia zaliczek miesięcznych przyjęto następujące stawki:

- | | |
|--|------------------------|
| 1. Fundusz remontowy | 0,80 zł/m ² |
| 2. CO dla Starostwa | 3,45 zł/m ² |
| 3. Za podgrzanie wody | 20 zł/osoba |
| 4. Za sprawowanie zarządu nieruchomością | 0,82 zł/m ² |

Pismem z dnia 1.02.2006r. zarządca nieruchomości Pani Zofia Nowacka przekazała do Starostwa wyliczenie opłat eksploatacyjnych na miesiąc luty 2006r.

1. CO m ²	417,21 x 3,45	= 1439,60
2. Woda ciepła m ³	23x 20	= 460,-
3. Woda zimna m ³	23x 2,03	= 46,69
4. Ścieki m ³	46x 3,81	= 175,26
5. Śmieci/os		152,50
6. Koszty zarządu		147,86
7. Zarządca	417,21 x 0,82	= 342,11
8. Prac.gosp. i palacz	417,21 x 1,36	= 567,41
9. Fundusz remontowy	417,21 x 0,80	= 333,77
10. Ogółem		3.665,20

Na podstawie umowy zawartej w dniu 3 lutego 2006r. pomiędzy Powiatem Gostyńskim a Wspólnotą Mieszkaniową Powiat Gostyński przekazał na konto Wspólnoty Mieszkaniowej w Piaskach kwotę 8.637,60. Kwota ta stanowiła równowartość 6-krotnej kwoty opłat za CO składającej się na koszty zarządu nieruchomością wspólną. W związku z zapłatą przez Powiat Gostyński kwoty, o której mowa powyżej umniejszono na okres sześciu miesięcy tj. od dnia 1 lutego 2006 do 31 lipca 2006r. należną stawkę zaliczki miesięcznej o 1.439,60 zł

Podstawą zapłaty przez Powiat Gostyński zaliczki miesięcznej ustalonej Uchwałą Nr 8 właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. Leśnej 3 w Piaskach na konto Wspólnoty Mieszkaniowej jest pisemne zestawienie opłat za dany miesiąc przedstawione przez Zarządcę i na tej podstawie wystawienie polecenia przelewu przez inspektora Wydziału Administracyjnego.

W dniu 12 grudnia 2005r. odbyło się spotkanie zorganizowane przez Pana Ryszarda Jankowiaka Naczelnika Wydziału ABG, którego celem było ustalenie zasad funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej oraz sposobu zarządu nieruchomością wspólną położoną w Pudliszkach przy ulicy Szkolnej 1.

W dniu 15 maja 2006r. właściciele lokali nieruchomości położonej w Pudliszkach przy ul. Szkolnej 1 podjęli uchwałę o utworzeniu od dnia 1 czerwca 2006r. Wspólnoty Mieszkaniowej.

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej postanowili sprawować zarząd wspólnie i nie powoływać odrębnego Zarządu.

Na podstawie Uchwały w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej również z dnia 15 maja 2006r. postanowiono nie powoływać imiennego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Postanowiono, że zarząd sprawować będą wszyscy właściciele nieruchomości. Jednocześnie w/w uchwałą współwłaściciele nieruchomości wspólnej upoważnili Panie Jolantę Stępień oraz Barbarę Woźniakowską do podpisywania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej rachunków, umów i dysponowania w jej imieniu rachunkiem bankowym.

Kolejną uchwałą ustalono wysokość opłat składających się na zaliczkę miesięczną oraz wpłat na wyodrębniony fundusz remontowy.

Zgodnie z uchwałą ustalono następujące stawki:

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. Centralne ogrzewanie | 3,00zł/m ² , |
| 2. Zużycie zimnej wody | 3m ³ x liczba osób x 2,10 zł/m ³ , |
| 3. Ścieki | 3m ³ x liczba osób x 2,04 zł/m ³ , |
| 4. Wywóz nieczystości | liczba osób x 2,50 zł/osoba, |
| 5. Wydatki administracyjne | 0,25 zł za m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
0,25 zł za m ² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, |
| 6. Fundusz remontowy | 0,50 zł za m ² powierzchni użytkowej. |

Współwłaściciele nieruchomości wspólnej podjęli również w dniu 15 maja 2006r. uchwały w sprawie:

- a. określenia zakresu i sposobu prowadzenia ewidencji księgowej,
- b. przyjęcia Umowy Wspólnoty Mieszkaniowej.

Podstawą zapłaty przez Powiat Gostyński zaliczki miesięcznej ustalonej uchwałą współwłaścicieli lokali na konto Wspólnoty jest pisemne zestawienie opłat za dany miesiąc przedstawione przez upoważnione uchwałą Wspólnoty osoby i wystawione przez inspektora Wydziału Administracji polecenie przelewu.

4. Określenie oraz analiza uchybień w procesie powoływania i funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych.

1. W Uchwale Nr 8 z dnia 25.01.2006r. właścicieli lokali nieruchomości położonej w Piaskach ul. Leśna 3 w sprawie zatwierdzenia zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną przyjęto, że na pokrycie kosztów dostawy ciepła dla Starostwa stawka zaliczki miesięcznej wynosi 3,45 zł/m² powierzchni. Powiat Gostyński jest właścicielem 417,21m² powierzchni użytkowej w nieruchomości wspólnej. W związku z powyższym w zestawieniach opłat sporządzonych przez Zarządcę i stanowiącym podstawę wystawienia polecenia przelewu przez pracownika Starostwa za miesiąc luty, marzec, kwiecień, maj, czerwiec, lipiec i sierpień stwierdzono błąd rachunkowy polegający na zawyżeniu zaliczki za dostarczane ciepło o 0,22 zł/miesięcznie / 417,21x3,45=1439.38 / zaliczka wykazana w zestawieniu miesięcznym wynosi 1.439,60 zł.
2. W uchwale z dnia 15 maja 2006r. Członków Wspólnoty Mieszkaniowej w Pudliszkach w sprawie wysokości opłat składających się na zaliczkę miesięczną oraz wpłat na wyodrębniony fundusz remontowy nie określono zasad na jakich ustalono wysokość zaliczek za dostawę zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków do lokali będących własnością Powiatu Gostyńskiego. Wysokość miesięcznej zaliczki ustalonej na podstawie zestawień opłat za miesiące czerwiec, lipiec i sierpień dla lokali będących własnością Powiatu Gostyńskiego wynosi: zimna woda 160,63 zł, ścieki 160,63 zł. Przy cenie 2,10 zł. za m³ zużycie zimnej wody musiało by wynosić 76,5 m³

5. Rekomendacje w sprawie usunięcia uchybień.

1. Zobowiązać Zarządcę nieruchomości położonej w Piaskach przy ul. Leśna 3 do wyeliminowania błędów rachunkowych w miesięcznych zestawieniach opłat stanowiących podstawę do sporządzenia polecenia przelewu na konto wspólnoty.

- 186
2. Określić zasady, na których Wspólnota w Pudliszkach ustaliła zaliczki za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków w stosunku do lokali będących własnością Powiatu Gostyńskiego.

6. Podsumowanie/ocena.

Celem zadania audytowego była ocena podjętych działań dotyczących:

1. Zwołanie pierwszego zebrania właścicieli nieruchomości wspólnej,
2. Powołania zarządu nieruchomością wspólną,
3. Funkcjonowania zarządu nieruchomością wspólną,

pod względem zgodności tych działań z prawem oraz zasadami prawidłowej gospodarki.

Podjęte przez Naczelnika Wydziału Architektury, Budownictwa i Gospodarki Nieruchomościami Pana Ryszarda Jankowiaka działania stanowiły wykonanie Uchwały Nr 109/845/05 Zarządu Powiatu Gostyńskiego z dnia 25 listopada 2005r. w sprawie upoważnienia do reprezentowania i składania oświadczeń woli w sprawach związanych z powołaniem zarządców nieruchomości w Piaskach i Pudliszkach.

Zwołanie pierwszego zebrania właścicieli nieruchomości wspólnej w Piaskach oraz Pudliszkach jak również powołanie zarządów tych nieruchomości audytor uznaje za zgodne z prawem. Podjęte przez właścicieli lokali nieruchomości wspólnej uchwały regulujące funkcjonowanie wspólnoty należy uznać za zgodne z przepisami prawa.

Funkcjonowanie zarządów nieruchomości wspólnych pod względem zgodności z zasadami prawidłowej gospodarki, po uwzględnieniu rekomendacji w sprawie usunięcia uchybień określonych w pkt.5.ppkt 1 i 2. sprawozdania audytor ocenia jako prawidłowe.

Należy zaznaczyć, że powołanie zarządów nieruchomości wspólnych w Piaskach i Pudliszkach stanowi wykonanie zaleceń Regionalnej Izby Obrachunkowej w Poznaniu wydanych w wyniku przeprowadzonej kontroli.

Naczelnik Wydziału
Architektury, Budownictwa
i Gospodarki Nieruchomościami
Ryszard Jankowiak

Audytor wewnętrzny
Zbigniew Hołoga