

**Pani  
Prezes Zarządu  
Żywieckiego Towarzystwa  
Budownictwa Społecznego  
Sp. z o.o.  
w Żywcu**

### **Wystąpienie pokontrolne**

Inspektorzy Regionalnej Izby Obrachunkowej w Katowicach przeprowadzili w dniach od 7 grudnia 2005 roku do 21 grudnia 2005 roku kontrolę problemową gospodarki finansowej Żywieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Żywcu, za okres od 1 stycznia 2001 roku do dnia 21 grudnia 2005 roku.

Ustalenia kontroli zostały zawarte w protokole kontroli podpisanym w dniu 29 grudnia 2005 roku, którego jeden egzemplarz pozostawiono w jednostce kontrolowanej.

Poniżej przedstawiam nieprawidłowości stwierdzone w trakcie kontroli, wskazując zarazem wnioski zmierzające do ich usunięcia, stosownie do treści art. 9 ustawy z dnia 7 października 1992 roku o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 55, poz. 577 z późn. zm.).

- *Ustanowienie prokurenta samoistnego, pomimo że zgodnie z § 23 pkt 3 i pkt 4 Aktu założycielskiego Spółki sporządzonego w formie aktu notarialnego Rep. A Nr 4620/2002 z dnia 13 czerwca 2002 r., Zarząd może ustanowić prokurentów wyłącznie w prokurze łącznej. Ponadto stwierdzono, że prokurenta powołano uchwałą Zarządu Spółki Nr 1/2002 z dnia 14 czerwca 2002 roku zaś powołanie jednoosobowego Zarządu Spółki nastąpiło Uchwałą Zarządu Miasta Żywiec Nr 206/381/2002 z dnia 17 czerwca 2002 r. Odpowiedzialność za powyższe ponosi p. Władysława Szymiczek - Prezes Zarządu Spółki, która na mocy Uchwały Zarządu Miasta Nr 206/381/2002, pełni od dnia 17 czerwca 2002 r. funkcję jednoosobowego zarządu spółki. W dniu 19 października 2005 r., aktem notarialnym Rep. A 9188/2005 zmieniono zapisy Aktu Założycielskiego w sprawie prokury, dostosowując je do stanu faktycznego.*

- *Nierzetelne wywiązywanie się przez Żywieckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z realizacji umowy Nr 2/2004 z dnia 30 kwietnia 2004 r. o zarządzanie i administrowanie nieruchomościami stanowiącymi 100 % zasób lokalowy Gminy Żywiec. Brak realizacji postanowień umowy stwierdzono odnośnie:*
  - *§ 17 ust. 3 umowy, który stanowił, że „różnicę pomiędzy wpływami od najemców i dzierżawców, po uwzględnieniu opłat za media oraz kosztów związanych z eksploatacją i remontami, Zarządca przekaze na rachunek Właściciela prowadzony we wskazanym przez niego banku w terminie do 10-go następnego miesiąca”. Stwierdzono, że Zarządca nie spełniał w 2004 r. tego obowiązku i przekazywał na konto Właściciela jedynie środki finansowe będące zaliczkami a nie faktyczną różnicą określoną w § 17 ust. 3 umowy, i tak:*
    - *w dniu 7 maja 2004 r., przekazano środki w wysokości 100.000,00 zł,*
    - *w dniu 15 czerwca 2004 r., przekazano środki w wysokości 150.000,00 zł,*
    - *w dniu 2 lipca 2004 r., przekazano środki w wysokości 100.000,00 zł,*
    - *w dniu 5 października 2004 r., przekazano środki w wysokości 100.000,00 zł,*
    - *w dniu 1 grudnia 2004 r., przekazano środki w wysokości 100.000,00 zł,*
    - *w dniu 16 grudnia 2004 r., przekazano środki w wysokości 100.000,00 zł;*
  - *§ 18 ust. 4 umowy, według którego „w terminach 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku Zarządca przedstawia Gminie Żywiec pełną informację o stanie nieściągalności czynszów, w szczególności mogących ulec przedawnieniu, udokumentowując swoje działania w celu ich odzyskania.” Stwierdzono, że w terminach 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku, Zarządca przesyła Gminie jedynie wydruk zawierający zestawienie analityczne zaległości z tytułu czynszów lokali użytkowych oraz odrębne zestawienie dotyczące lokali mieszkalnych;*
  - *§ 17 ust. 1 i ust. 2, które stanowią, że „czynsze wpłacane przez najemców oraz wszelkie opłaty dodatkowe, a także odsetki od zaległości stanowią dochody Właściciela a Zarządca zobowiązany jest do pobierania i egzekwowania od najemców czynszów i opłat wynikających z obowiązujących przepisów prawa”. Stwierdzono, że odsetek od zaległości nie pobiera się w ogóle a ponadto, w przypadku lokali użytkowych faktury za najem wystawiane są po terminie płatności wynikającym z danej umowy. Na fakturach ustalano termin płatności rozumiany jako „7 dni od daty otrzymania faktury”, przy czym nie opracowano żadnego systemu potwierdzania daty odbioru faktury, co wskazuje na brak zamiaru egzekwowania ustalonego w ten sposób terminu płatności czynszów z tytułu najmu;*
  - *§ 18 ust. 1, według którego „zarządca ma obowiązek dolożenia wszelkich starań celem uzyskania od najemców czynszu w pełnej przypisanej wysokości”. Stwierdzono, że czynności zmierzające do wyegzekwowania zaległych i bieżących czynszów podejmowane były niesystematycznie, z kilkumiesięcznym opóźnieniem, co spowodowało, że w przypadku najemców o numerach kont:*
    - *318, gdzie zaległości na koniec marca 2004 r. wynosiły 8.803,34 zł i nie uległy zmianie do dnia kontroli,*
    - *383, gdzie zaległości na koniec marca 2003 r. wynosiły 4.094,12 zł i nie uległy zmianie do dnia kontroli,*
    - *389, gdzie zaległości na dzień 6 grudnia 2005 r. wynosiły 10.144,84 zł i nie uległy zmianie do dnia kontroli.*

*Odpowiedzialność za brak wywiązywania się z zapisów umowy ponosi p. Władysława Szymiczek - Prezes Zarządu, która zawarła umowę Nr 2/2004 z dnia 30 kwietnia 2004 r. o administrowanie i zarząd komunalnymi zasobami gminy i jednocześnie nie przydzieliła obowiązków w tym zakresie pracownikom spółki.*

*Umowa Nr 2/2004 z dnia 30 kwietnia 2004 r. obowiązywała do dnia 31 grudnia 2005 r.*

#### **Wniosek nr 1**

Dokonać rozliczenia się z Właścicielem poprzez przekazanie przedmiotu umowy wraz z całością dokumentacji, stosownie do postanowień § 25 ust. 5 umowy Nr 2/2004 z dnia 30 kwietnia 2004 r.

#### **Wniosek nr 2**

Zorganizować pracę w sposób umożliwiający wywiązywanie się Spółki z zapisów wynikających z umów zawartych z Gminą Żywiec, mając na uwadze przepisy art. 94 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (Dz.U. z 1998 r. Nr 21, poz. 94 z późn. zm.) oraz wzmocnić kontrolę nad pracownikami, którym przydzielone zostaną zadania niezbędne do prawidłowej realizacji umów.

Stosownie do treści art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 55, poz. 577 z późn. zm.), sprawozdanie o sposobie realizacji wniosku pokontrolnego należy przedłożyć Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Katowicach, **w terminie 30 dni** od daty otrzymania niniejszego wystąpienia.

Do wniosku pokontrolnego zawartego w niniejszym wystąpieniu przysługuje prawo zgłoszenia zastrzeżeń **w zakresie wymienionym w art. 9 ust. 4** ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych. Zastrzeżenia można wnosić do **Kolegium** tutejszej Izby, **w terminie 14 dni** od daty otrzymania wystąpienia pokontrolnego.