



**REGIONALNA IZBA OBRACHUNKOWA
W GDAŃSKU**

PROTOKÓŁ

kontroli problemowej przeprowadzonej w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie w okresie od dnia 6 czerwca 2018r. do dnia 22 czerwca 2018r.

Rodzaj kontroli:

Kontrola problemowa w zakresie gospodarki finansowej jednostki budżetowej.

Tematyka kontroli:

Zarządzanie i administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi.

Okres objęty kontrolą:

Rok 2017 oraz inne okresy w miarę potrzeby.

Kontrolujący:

Mieczysław Beńko – starszy inspektor kontroli gospodarki finansowej;

Waldemar Staszewski – inspektor kontroli gospodarki finansowej;

działający na podstawie upoważnień nr 27/18 i nr 28/18 z dnia 21.05.2018r., wydanych przez Prezesa Regionalnej Izby Obrachunkowej w Gdańsku.

* *
*

I. Ustalenia ogólnoorganizacyjne**1.1. Nazwa i adres jednostki kontrolowanej**

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej

ul. Wojska Polskiego 12.

77-310 Debrzno.

1.2. Kierownictwo jednostki

- 1) Dyrektorem Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie od dnia 1 grudnia 1995 roku jest pan Witold Meyer.

W okresie od dnia 1.12.1995 roku do dnia 31.05.1996 roku pan Witold Meyer zajmował stanowisko dyrektora Zakładu na podstawie umowy o pracę, zawartej z Urzędem Miasta i Gminy w Debrznie, jako zakładem pracy, reprezentowanym przez pana Mirosława Buraka – ówczesnego burmistrza Miasta i Gminy Debrzno.

Stosunek pracy na podstawie powołania nawiązano z wyżej wymienionym z dniem 1.06.1996 roku na podstawie uchwały Nr 87/96 Zarządu Miasta i Gminy w Debrznie w sprawie powołania Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie.

Pan Witold Meyer – dyrektor posiada pełnomocnictwo Burmistrza Miasta i Gminy Debrzno do jednoosobowego działania, wydane na podstawie art. 47 ust. 1 ustawy z dnia

8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1875). Pełnomocnictwa udzielono zarządzeniem Nr 18/2003 Burmistrza Miasta i Gminy Debrzno z dnia 27 stycznia 2003r. w sprawie udzielenia Dyrektorowi Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie Witoldowi Meyer pełnomocnictwa do składania jednoosobowo oświadczeń woli.

- 2) Głównym księgowym Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie od dnia 1 sierpnia 1997 roku jest pani Danuta Stasiak, zatrudniona na podstawie umowy o pracę z dnia 1.08.1997r.
Kierownik jednostki powierzył pani Danucie Stasiak – głównemu księgowemu obowiązki i odpowiedzialność, o jakich mowa w art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 2077). Powierzenie nastąpiło w dniu 2.05.2007 roku aneksem do zakresu czynności i odpowiedzialności.
- 3) Księgowość wspólnot mieszkaniowych w kontrolowanej jednostce prowadzi pani Beata Talewska, zatrudniona na stanowisku starszego księgowego. Aktualny w 2017 roku „Zakres czynności i obowiązków”, określający m.in. obowiązek prowadzenia pełnych rozliczeń dotyczących poszczególnych budynków, wyżej wymieniona przyjęła do wiadomości w dniu 9.07.2007r.
- 4) Zadania z zakresu obsługi wspólnot mieszkaniowych wykonuje też pani Maria Hornik – inspektor ds. gospodarki mieszkaniowej. Osoba ta m.in. przyjmuje do kasy Zakładu wpłaty gotówkowe z tytułu zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji budynków Wspólnot Mieszkaniowych oraz odprowadza przyjęte wpłaty na rachunki bankowe tych Wspólnot. Obowiązujący w 2017 roku „Zakres czynności i obowiązków” dla ww. osoby kierownik jednostki ustalił w dniu 1.08.1997r.
- 5) Użyte w dalszej części protokołu skrótowe określenia „ZGKiM w Debrznie” oraz „Zakład” oznaczają Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie.
- 6) W trakcie kontroli wyjaśnień udzielali:

- pan Witold Meyer	- dyrektor ZGKiM w Debrznie;
- pani Danuta Stasiak	- główny księgowy;
- pani Beata Talewska	- starszy księgowy;
- pani Maria Hornik	- inspektor ds. gospodarki mieszkaniowej.

1.3. Utworzenie kontrolowanej jednostki, jej statut i regulamin organizacyjny

- 1) Kontrolowaną jednostkę utworzono uchwałą Nr 50/VIII/91 Rady Miasta i Gminy Debrzno z dnia 12 kwietnia 1991r. w sprawie przejścia przez organa samorządu terytorialnego w wyniku podziału Rejonowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Człuchowie.

- 2) W kontrolowanym okresie Zakład działał na podstawie *Statutu Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie*, przyjętego uchwałą Nr XI/50/2007 Rady Miejskiej w Debrznie z dnia 6 lipca 2007r. w sprawie uchwalenia statutu Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie, zmienionego uchwałami organu stanowiącego gminy – Nr XXV/136/2012 z dnia 6 czerwca 2012r. oraz Nr 42.XLIV.2013 z dnia 26 września 2013r. w sprawie zmiany statutu Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie.
 - Z § 2 *Statutu Zakładu (...)* wynika, że kontrolowana jednostka jest zakładem budżetowym gminy Debrzno.
 - W § 3 *Statutu Zakładu* zapisano, że – cyt.: „Zadaniem zakładu jest prowadzenie działalności: eksploatacyjnej, remontowo-budowlanej, inwestycyjnej i usługowej w zakresie:
 1. Gospodarki mieszkaniowej:
 - a) zarządzanie i administrowanie zasobami mieszkalnymi i niemieszkalnymi;
 - b) eksploatacja, konserwacja i bieżące remonty budynków mieszkalnych, świetlic wiejskich i innych lokali niemieszkalnych;
 - c) ciepłownictwa eksploatowanych budynków,
 2. Gospodarki komunalnej (...)”.

- 3) Przedmiot działalności Zakładu, zakresy czynności na poszczególnych stanowiskach pracy oraz schemat organizacyjny Zakładu określono w *Regulaminie Organizacyjnym Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie*, wprowadzonym do stosowania zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Debrzno z dnia 6 września 2011r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Organizacyjnego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

1.4. Dokumentacja opisująca przyjęte zasady (politykę) rachunkowości

- 1) Obowiązujące w 2017 roku uregulowania wewnętrzne z zakresu przyjętych w Zakładzie zasad (polityki) rachunkowości zawarto w załącznikach do zarządzenia Nr 11/2016 Dyrektora Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie z dnia 30 grudnia 2016r. w sprawie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie.

- 2) W załącznikach do ww. zarządzenia określono: zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych; zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego; zakładowy plan kont; wykaz zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych oraz zasady ochrony zbiorów ksiąg rachunkowych.

II. Zarządzanie i administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi

2.1. Wspólnoty mieszkaniowe zarządzane i administrowane przez kontrolowany Zakład

- 1) Sporządzony przez panią Beatę Talewską – starszego księgowego i przedłożony do kontroli wykaz „Lista wspólnot mieszkaniowych administrowanych przez ZGKiM Debrzno w okresie 01.01.2017r. do 31.12.2017r.” wskazywał, że w 2017 roku Zakład administrował 40 wspólnotami mieszkaniowymi w Debrznie. Według wykazu wspólnoty posiadały 442 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 19.756,11 m², w tym 104 lokale mieszkalne stanowiące własność gminy, o łącznej powierzchni 4.638,94 m².

Przywołany wykaz załączono do protokołu kontroli.

[„Lista wspólnot mieszkaniowych administrowanych przez ZGKiM Debrzno w okresie 01.01.2017r. do 31.12.2017r.”
- załącznik nr 1 do protokołu]

- 2) Podstawę administrowania przez Zakład wspólnotami mieszkaniowymi stanowiły umowy zawarte pomiędzy kontrolowanym Zakładem, jako „Administratorem”, reprezentowanym przez pana Witolda Meyera – dyrektora i panią Danutę Stasiak – głównego księgowego, a „Właścicielami lokali”, reprezentowanymi przez zarządy wspólnot mieszkaniowych. Podstawowe postanowienia umów tworzących próbę kontrolną przedstawione zostaną w dalszej części niniejszego protokołu.

Kserokopię jednej z obowiązujących w 2017 roku umów (wraz z kserokopiami uchwał wspólnoty mieszkaniowej w sprawie wyboru członków zarządu wspólnoty) załączono do protokołu kontroli.

[Kserokopia umowy z dnia 28.02.2014r., zawartej pomiędzy Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie a Wspólnotą Mieszkaniową „Miodowa 1” w Debrznie (wraz z kserokopiami uchwał w sprawie wyboru członków zarządu Wspólnoty: Nr 7 z dnia 15.02.2012r. oraz Nr 5 z dnia 16.03.2005r.)
- załącznik nr 2 do protokołu]

- 3) Przywołany wykaz wspólnot mieszkaniowych administrowanych przez kontrolowaną jednostkę wskazywał, że w 2017 roku Zakład administrował:
- 33 wspólnotami mieszkaniowymi z lokalami stanowiącymi własność gminy;
 - 7 wspólnotami mieszkaniowymi bez lokali gminnych, przy czym w 2 przypadkach ostateczny wykup gminnych lokali nastąpił w trakcie 2017 roku.

W trakcie kontroli poproszono pana Witolda Meyera – dyrektora ZGKiM w Debrznie o złożenie pisemnego wyjaśnienia do protokołu w sprawie administrowania wspólnotami mieszkaniowymi bez udziału lokali gminy Debrzno.

W złożonym wyjaśnieniu pan Witold Meyer – dyrektor ZGKiM w Debrznie podał, że – cyt.: „Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej administruje częścią Wspólnot Mieszkaniowych bez udziału MiG Debrzno, ale są to wyłącznie wspólnoty, w których wszystkie lokale należały do MiG Debrzno i zostały przez nią sprzedane. Pomimo wykupu wszystkich lokali decyzją właścicieli administratorem pozostał ZGKiM Debrzno. Argumentami, które właściciele wskazują jako kluczowe, są obecność administratora na miejscu, szybka likwidacja zgłaszanych usterek oraz opinia o naszej wiarygodności i rzetelności”.

W złożonym wyjaśnieniu kierownik kontrolowanej jednostki odniósł się również do uregulowań zawartych w art. 7 ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 827). Przepis ten stanowi, że działalność wykraczająca poza zadania o charakterze użyteczności publicznej nie może być prowadzona w formie samorządowego zakładu budżetowego.

W powyższym zakresie wyjaśnienie kierownika kontrolowanej jednostki było następujące – cyt.: „W statucie ZGKiM (ostatni z dnia 06 lipca 2007r.), uchwalonym Uchwałą Rady Miejskiej w Debrznie Nr XI/50/2007 z późniejszymi zmianami w § 3 ust., pkt a) zawarty jest zapis dotyczący zarządzania i administrowania zasobami mieszkalnymi i niemieszkalnymi. W ustawie z 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej (Tekst jedn. Dz. U. 2017 poz. 827 z późn. zm.) działalność wykraczająca poza zadania o charakterze użyteczności publicznej nie może być prowadzona w formie samorządowego zakładu budżetowego (art. 7), należy jednak zauważyć, że ZGKiM nie zarządza, a jedynie administruje Wspólnotami, których lokale były wcześniej własnością gminy. Zarządzaniem zajmuje się Zarząd Wspólnoty, który podpisał umowę o administrowanie z naszym zakładem. We wszystkich tych Wspólnotach jednostka samorządu terytorialnego jest lub była jednym ze współwłaścicieli tej Wspólnoty, a zgodnie z Art. 27 ustawy o własności lokali (Tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 1892 ze zmianami) każdy właściciel ma prawo i obowiązek współdziałania z zarządzie nieruchomością wspólną. Na podstawie przywołanych ustaw argument niezgodności administrowania z ustawą o gospodarce komunalnej uważamy za niezasadny”.

Po tym wyjaśnieniu pan Witold Meyer – dyrektor ZGKiM w Debrznie zacytował – jak wynikało z wyjaśnienia – fragment odpowiedzi Ministra Infrastruktury z dnia 3.12.2009 roku na zapytanie nr 5191 w sprawie zasad zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi przez komunalne zakłady budżetowe, określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Wyjaśnienie kierownika kontrolowanej jednostki z zacytowaną odpowiedzią Ministra Infrastruktury załączono do protokołu kontroli.

[Wyjaśnienie pana Witolda Meyera – dyrektora ZGKiM w Debrznie w sprawie administrowania wspólnotami mieszkaniowymi, w tym wspólnotami bez udziału gminy –

– załącznik nr 3 do protokołu]

2.2. Próba kontrolna

- 1) Szczegółowych ustaleń w zakresie administrowania przez samorządowy zakład budżetowy wspólnotami mieszkaniowymi dokonano na przykładzie próby obejmującej 10 wspólnot mieszkaniowych wymienionych w tabeli poniżej. Próba kontrolna stanowi 25% wszystkich wspólnot mieszkaniowych administrowanych przez Zakład.

Lp.	Oznaczenie wspólnoty mieszkaniowej (WM) w Debrznie	Liczba lokali ogółem powierzchnia ogółem (m ²)	Liczba lokali gminy powierzchnia (m ²)	Data zawarcia umowy o administrowanie WM	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1.	„WM Brzozowa 2”	4 193,00	0 0	24.02.2014r.	W dniu 17.07.2017 roku został wykupiony ostatni lokal gminy
2.	„WM Górna 3”	4 121,30	2 63,54	17.02.2014r.	
3.	„WM Kościuszki 7”	19 806,54	0 0	12.02.2014r.	
4.	„WM Miodowa 1”	3 144,54	0 0	28.02.2014r.	
5.	„WM Niepodległości 1”	5 337,40	0 0	11.02.2014r.	W dniu 4.09.2017 roku został wykupiony ostatni lokal gminy
6.	„WM Okrzei 6”	4 194,59	0 0	13.04.2014r.	
7.	„WM Przechodnia 8”	26 1.119,91	3 142,50	14.04.2014r.	W dniu 12.01.2017 roku wykupiono 2 z 5 lokali gminy
8.	„WM Traugutta 1”	4 147,13	3 101,13	29.11.2004r.	
9.	„WM Witosa 2	8 385,01	3 138,82	10.02.2014r.	
10.	„Wojska Polskiego 11”	4 183,20	0 0	7.02.2014r.	
Razem:		81 3.632,62	11 445,99	x	x

- 2) Umowy z wymienionymi w tabeli Wspólnotami Mieszkaniowymi zawarto na czas nieoznaczony. Wszystkie umowy zawierały postanowienia określające:
- obowiązki Administratora;
 - upoważnienia dla Administratora;
 - obowiązki Właścicieli z zakresu uczestniczenia w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz zasady rozliczania należności.
- a) Określone w § 2 umów obowiązki Zakładu (Administratora) dotyczyły:
- utrzymania nieruchomości w należyтым stanie i czystości (usługi porządkowe, odśnieżanie dojeżdż do budynków, posypywanie zlodowaceń piaskiem);
 - ubezpieczania budynków;
 - wykonywania i organizacji remontów (naprawy, wymiany, konserwacja nieruchomości wspólnej oraz urządzeń technicznych objętych współwłasnością);
 - usuwania awarii;

- zapewnienia wykonywania przeglądów budynków zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego;
- zapewnienia dostaw energii elektrycznej w części wspólnej nieruchomości, wody, itp.;

Zgodnie z zapisami umów obowiązki administratora w zakresie napraw i wymian oraz bieżącej konserwacji nieruchomości wspólnej i urządzeń technicznych objętych współwłasnością, o wartości prac przekraczającej 2.000,00 zł, miały być wykonywane na podstawie planu gospodarczego zatwierdzonego przez zebranie Właścicieli lub zlecenia podpisanego przez przedstawicieli Właścicieli. Awarie Administrator miał usuwać na podstawie zgłoszeń właścicieli lokali.

b) Z zawartych umów wynikały upoważnienia dla administratora w zakresie:

- zawierania w imieniu Właścicieli umów na: dostawę wody i odprowadzenie ścieków (licznik główny); dostawę energii elektrycznej na oświetlenie części wspólnych; sprzątanie klatek schodowych; sprzątanie i odśnieżanie chodników; wykonywanie remontów, jak też na dzierżawę gruntów, najem lub dzierżawę pomieszczeń przynależnych objętych współwłasnością – po uzyskaniu zgody większości współwłaścicieli liczoną większością udziałów we współwłasności;
- dokonywania rozliczeń z tytułu ww. umów;
- dochodzenia na drodze sądowej należnych od właścicieli kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz stanowiących ich własność lokali w zakresie objętym umową, jak też pożytków przypadających z nieruchomości wspólnej – w tym zakresie Właściciele udzielili Administratorowi pełnomocnictwa procesowego z prawem do dalszego ustanowienia pełnomocnictw procesowych.

c) Kontrolowanymi umowami Właściciele zobowiązali się do uczestniczenia w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz ponoszenia wydatków w formie miesięcznych zaliczek w wysokościach ustalonych na zebraniach. Na wysokość zaliczek wpływać miała powierzchnia użytkowa lokalu stanowiącego odrębną własność.

Umowy zawierały postanowienia mówiące, że należności dotyczące utrzymania nieruchomości wspólnej, za wyjątkiem należności na administrację mieszkań, miały być rozliczane według faktycznie poniesionych kosztów, proporcjonalnie do udziału we współwłasności nieruchomości.

Zgodnie z postanowieniami umów w przypadku powstania różnic pomiędzy opłatami faktycznie uiszczonymi przez Właściciela lokalu, a wysokością należności rozliczoną według poniesionych kosztów, nadwyżki powstałe z tego tytułu miały być zaliczane poszczególnym właścicielom na poczet przyszłych należności z tego tytułu. Rozliczenie

miało być dokonywane raz na rok lub częściej – na życzenie Właścicieli. O wynikach rozliczenia Administrator miał powiadomić zainteresowanych na piśmie.

- 3) Wszystkie kontrolowane umowy zawierały zapis mówiący, że wysokość wynagrodzenia za wykonanie umowy (umowy nie określały wynagrodzenia Administratora) będzie corocznie korygowana, na dzień 1 marca, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez Prezesa GUS za poprzedni rok.

2.3. Prowadzenie ewidencji księgowej Wspólnot Mieszkaniowych

- 1) Przełożone do kontroli przez panią Beatę Talewską – starszego księgowego dokumenty dotyczące próby kontrolnej obejmowały gromadzone z podziałem na poszczególne Wspólnoty Mieszkaniowe:

- dowody księgowe: faktury (otrzymane i wystawione przez Wspólnoty Mieszkaniowe); dowody „polecenie księgowania”; wyciągi bankowe dokumentujące wpływy środków finansowych na rachunek bankowy i wypływy środków z tego rachunku – każda Wspólnota posiadała własny (odrębny) rachunek bankowy w Banku Spółdzielczym w Człuchowie Oddział w Debrznie;
- protokoły z zebrań Właścicieli wraz z załączonymi uchwałami Wspólnot (np. w sprawie: wyboru członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej; zatwierdzenia rocznego planu gospodarczego; zatwierdzenia sprawozdania finansowego Wspólnoty; przyjęcia sprawozdania z działalności zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej i udzielenia absolutorium);
- pozostałe dokumenty Wspólnot – zawarte umowy (np. z Administratorem; na usługi bankowe; na sprzątanie klatek schodowych, itp.); podpisane przez burmistrza miasta upoważnienia do podpisywania uchwał Wspólnot Mieszkaniowych w imieniu gminy Debrzno; wyniki ekspertyz kominiarskich; itp.;
- wygenerowane z systemu księgowego wydruki „Rozliczenie właściciela – eksploatacja” według poszczególnych właścicieli lokali we wspólnotach mieszkaniowych za okres od dnia 1.01.2017 roku do dnia 31.12.2017r.;
- szczegółowe wydruki z ewidencji księgowej (z kont: 131-000 – „Rachunek bankowy”; 211-000 – „Rozrachunki z tytułu zaliczki eksploatacyjnej – właściciele”; 212-000 – „Rozrachunki z tytułu zaliczki eksploatacyjnej – gmina”);
- zestawienia obrotów i sald za rok 2017.

- 2) Do ewidencji księgowej dotyczącej wspólnot mieszkaniowych kontrolowana jednostka wykorzystywała komputerowy system „FK Wspólnoty Mieszkaniowe” autorstwa Wojewódzkiego Ośrodka Informatyki w Gdańsku.

Stwierdzono, że w przedłożonej do kontroli dokumentacji opisującej przyjęte w jednostce zasady (politykę) rachunkowości nie było uregulowań wskazujących ten system do prowadzenia ewidencji księgowej na potrzeby realizacji umów zawartych ze Wspólnotami Mieszkaniowymi.

- Kontrolując okazane zestawienia obrotów i sald ustalono, że w ewidencji księgowej Wspólnot Mieszkaniowych stosowano szereg kont niewymienionych i nieopisanych w dokumentacji opisującej przyjęte w jednostce zasady (politykę) rachunkowości. Ustalenia te dotyczą kont:
 - 211, 212, 213, 219 i 249 – kont wykorzystywanych do ewidencji rozrachunków z tytułu zaliczek eksploatacyjnych, usuwania odpadów oraz rozliczenia wyniku finansowego za rok ubiegły;
 - 647 i 648 – wykorzystywanych do ewidencji nadwyżek kosztów nad przychodami oraz nadwyżek przychodów nad kosztami;
 - 701 i 702 – opisanych jako „przychody z tytułu wpłat zaliczek” i „odpady selektywne”
 - 820 i 820 – opisanych jako „rozliczenie wyniku finansowego” i „pozostałe środki wspólnoty”.

 - Obowiązek ustalenia w formie pisemnej przez kierownika jednostki oraz aktualizacji przez niego dokumentacji opisującej przyjęte w jednostce zasady (politykę) rachunkowości, zawierającej m.in. opis sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych, wynika z art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 395).
- 3) Przedłożone do kontroli wydruki „Rozliczenie właściciela – eksploatacja”, sporządzone za roczny okres rozliczeniowy, zawierały dane przedstawiające:
- poniesione koszty eksploatacji (koszty administrowania budynkiem; energii elektrycznej; ubezpieczenia budynków; usług kominiarskich; remontów części wspólnej; usług i prowizji bankowych; utrzymania części wspólnej; przeglądów instalacji gazowej), przypadające na poszczególnych właścicieli lokali;
 - sumy zaliczek wpłaconych przez poszczególnych właścicieli;
 - różnice pomiędzy wpłaconymi zaliczkami a rozliczonymi kosztami;
 - rozliczone na poszczególnych właścicieli przychody (premia termomodernizacyjna, pozostałe przychody);
 - końcowe rozliczenie poszczególnych właścicieli (wartości: bilans otwarcia roku, pozostałe przychody, saldo rozliczenia roku bieżącego, korekty oraz saldo rozliczenia na dzień 31.12.2017r.).

- Na podstawie przyjętej próby kontrolnej ustalono, że koszty przypadające na poszczególnych właścicieli kontrolowany Zakład, jako Administrator, rozliczył prawidłowo, tzn. według procentowego udziału powierzchni poszczególnych lokali w powierzchni budynku Wspólnoty. Sumy kosztów z poszczególnych „Rozliczeń właścicieli...” w danej Wspólnocie równały się sumie kosztów zaksięgowanych na kontach kosztów tej Wspólnoty.
 - W trakcie kontroli ustalono też, że wynikające z „Rozliczeń właścicieli...” sumy wpłaconych zaliczek były zgodne z wartościami ustalonymi na podstawie ewidencji księgowej prowadzonej na kontach 701 – „Przychody z tytułu wpłat zaliczek” i 131 – „Rachunek bankowy”.
- 4) Kontrolując przedłożone rozliczenia stwierdzono przypadek odręcznego dopisania dwóch wartości kwotowych do dotyczącego 2017 roku (wygenerowanego w dniu 7.02.2018r.) „Rozliczenia właściciela...”, odnoszącego się do gminnego lokalu mieszkalnego przy ul. Brzozowej 2 w Debrznie. Lokal ten gmina zbyła w dniu 17.07.2017r. Według wydruku „Rozliczenie właściciela...” początkowe saldo rozliczenia wynosiło 0,00 zł, saldo rozliczenia bieżącego roku (różnica pomiędzy wpłaconymi zaliczkami na sumę 1.146,60 zł a kosztami w wysokości 477,18 zł) wynosiło 669,42 zł i na dzień 31.12.2017 roku rozliczenie przedstawiało nadpłatę w wysokości 669,42 zł. Przywołane rozliczenie opatrzone odręcznym dopiskiem kwoty 3.189,40 zł w pozycji „bilans otwarcia” oraz kwoty 3.858,82 zł, jako saldo rozliczenia lokalu na dzień 31.12.2017r.
- W toku dalszych czynności kontrolnych ustalono, że ww. kwotę 3.858,82 zł, jako nadpłatę na dzień 31.12.2017r., w dniu 9.03.2018 roku przelano z rachunku bankowego Wspólnoty Mieszkaniowej „Brzozowa 2” na bankowy rachunek Zakładu, jako – cyt. za wyciągiem bankowym nr 13 za okres od dnia 6.03.2018r. do 9.03.2018r.: „zwrot nadpłaty z rozliczenia zaliczki”.
- Zwrotu dokonano w oparciu o skierowany do Wspólnoty Mieszkaniowej „Brzozowa 2” w Debrznie „Wniosek o zwrot nadpłaty” – pismo bez numeru kontrolowanego Zakładu z dnia 27.02.2018r. Wniosek, pod którym nie było pieczętki i podpisu kierownika kontrolowanej jednostki lub innej osoby przez niego upoważnionej, motywowano sprzedażą przez gminę lokali mieszkalnych w tej Wspólnocie. Na wniosku zawierającym informację, że płatnikiem w imieniu gminy był Zakład, odnotowana była zgoda Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej na zwrot nadpłaty.
- Kserokopie przywołanych powyżej dokumentów, tj. „Rozliczenia właściciela...”, wniosku o zwrot nadpłaty oraz wyciągu bankowego załączono do protokołu kontroli.
- [Kserokopie: „Rozliczenia właściciela – eksploatacja” – Brzozowa 2 (lokal gminy); skierowanego do Wspólnoty Mieszkaniowej „Brzozowa 2” w Debrznie wniosku o zwrot nadpłaty; wyciągu nr 13 z rachunku bankowego ww. Wspólnoty za okres od dnia 6.03.2018r. do 9.03.2018r. –**
- załącznik nr 4 do protokołu]**

- 5) Przedstawiony powyżej przypadek dotyczył nadpłaty zwróconej po 2017 roku., dopisanej do „Rozliczenia właściciela...” za rok 2017. W trakcie kontroli ustalono, że próba kontrolna obejmowała też przypadek zwrotu w 2017 roku przypadającej gminie Debrzno nadpłaty powstałej przed tym rokiem.
- Ustalono, że w dniu 4.08.2017 roku Wspólnota Mieszkaniowa „Wojska Polskiego 11” w Debrznie przelała na bankowy rachunek kontrolowanego Zakładu kwotę 4.336,01 zł tytułem – cyt. za wyciągiem bankowym nr 46 z rachunku bankowego prowadzonego dla ww. Wspólnoty (wyciąg za okres od dnia 1.08.2017r. do dnia 4.08.2017r.): „zwrot nadpłaty zaliczki”.

Poniżej przedstawiono i scharakteryzowano dokumenty z wyliczenia ww. nadpłaty:

- sporządzony w dniu 19.01.2012 roku „Rachunek wynikowy Wspólnoty Mieszkaniowej Wojska Polskiego 11 za okres 1.01.2011 – 31.12.2011” – dokument ten wskazywał na wystąpienie w 2011 roku nadwyżki przychodów nad kosztami (wynik finansowy brutto) w wysokości 2.405,13 zł;
- „Polecenie księgowania nr 1 z dnia 31.03.2012r. – rozliczenie wyniku finansowego za 2011r.” – według tego dokumentu nadpłata gminy we Wspólnocie za rok 2011 wynosiła 1.218,29 zł, pozostali właściciele mieli nadpłaty na sumę 1.186,84 zł;
- „Rozliczenie właściciela... – lokale gminy – stan na dzień 31.12.2012r.” – z wygenerowanego z ewidencji księgowej Wspólnoty rozliczenia wynikało, że saldo początkowe wynosiło 0,00 zł a wpłacone w tym roku zaliczki na sumę 2.790,00 zł były o 577,38 zł niższe od przypadających na lokale gminy kosztów w wysokości 3.367,38 zł. Do końcowego salda rozliczenia lokali (-577,38 zł) dopisano odrębnie kwotę wynikającą z rozliczenia wyniku finansowego za rok 2011 (1.218,29 zł) i według odrębnego zapisu saldo na dzień 31.12.2012 roku wynosiło 640,91 zł;
- „Rozliczenie właściciela... – lokale gminy – stan na dzień 31.12.2013r.” – z wygenerowanego rozliczenia wynikało, że saldo początkowe wynosiło 0,00 zł a wpłacone w tym roku zaliczki na sumę 2.883,00 zł były o 1.301,61 zł wyższe od przypadających na lokale gminy kosztów w wysokości 1.580,39 zł. Do końcowego salda rozliczenia lokali (1.301,61 zł) dopisano odrębnie saldo według stanu na dzień 31.12.2012 roku (640,91 zł) i według odrębnego zapisu saldo na dzień 31.12.2013 roku wynosiło 1.943,52 zł;
- „Rozliczenie właściciela... – lokale gminy – stan na dzień 31.12.2014r.” – wygenerowane rozliczenie wskazywało, że saldo początkowe wynosiło 0,00 zł a wpłacone w tym roku zaliczki na sumę 2.901,60 zł były o 1.183,74 zł wyższe od przypadających na lokale gminy kosztów w wysokości 1.717,86 zł. Do końcowego salda rozliczenia lokali (1.183,74 zł) dopisano odrębnie saldo według stanu na dzień 31.12.2013 roku (1.943,52 zł) i według odrębnego zapisu saldo na dzień 31.12.2014 roku wynosiło 3.127,26 zł;

- „Rozliczenie właściciela... – lokale gminy – stan na dzień 31.12.2015r.” – wygenerowane rozliczenie wskazywało, że saldo początkowe wynosiło 0,00 zł a wpłacone w tym roku zaliczki na sumę 2.418,00 zł były o 1.208,75 zł wyższe od przypadających na lokale gminy kosztów w wysokości 1.209,25 zł. Do końcowego salda rozliczenia lokali (1.208,75 zł) dopisano odręcznie saldo według stanu na dzień 31.12.2014 roku (3.127,26 zł) i według odręcznego zapisu saldo na dzień 31.12.2015 roku wynosiło 4.336,01 zł.

Kwota 4.336,01 zł, jako nadpłata na dzień 31.12.2015r., została przez ww. Wspólnotę zwrócona w dniu 4.08.2017 roku na rachunek bankowy kontrolowanego Zakładu.

- Pani Beata Talewska – starszy księgowy sporządziła w trakcie kontroli dokument zatytułowany „Rozliczenie nadpłaty gminy WM Wojska Polskiego 11 Debrzno” potwierdzający, że nadpłata gminy w tej Wspólnocie w wysokości 4.336,01 zł powstała w latach 2011-2015.

Kserokopie przywołanych powyżej dokumentów, tj. rachunku wynikowego ww. Wspólnoty za rok 2011, polecenia księgowania rozliczenia wyniku finansowego za rok 2011, czterech „Rozliczeń właściciela...” (za 2012, 2013, 2014 i 2015r.); wyciągu z rachunku bankowego ww. Wspólnoty, jak też sporządzone przez panią Beatę Talewską – starszego księgowego rozliczenie nadpłaty gminy załączono do protokołu kontroli.

[Kserokopie dokumentów: „Rachunek wynikowy Wspólnoty Mieszkaniowej Wojska Polskiego 11 za okres 1.01.2011 – 31.12.2011”; „Polecenie księgowania nr 1 z dnia 31.03.2012r. – rozliczenie wyniku finansowego za 2011r.”; „Rozliczenie właściciela – eksploatacja” (za 2012, 2013, 2014 i 2015 rok, dot. lokalu gminnego); wyciągu nr 46 z rachunku bankowego ww. Wspólnoty za okres od dnia 1.08.2017r. do dnia 4.08.2017r. oraz sporządzone przez panią Beatę Talewską – starszego księgowego rozliczenie nadpłaty gminy – załącznik nr 5 do protokołu]

- 6) W trakcie kontroli poproszono panią Beatę Talewską – starszego księgowego o złożenie pisemnego wyjaśnienia do protokołu w sprawie odręcznego dopisywania do „Rozliczeń właściciela...” sald rozliczeń z lat poprzednich – niezapewnienia w księgach rachunkowych automatycznego przenoszenia salda końcowego z jednego roku na saldo początkowe roku następnego. W myśl art. 13 ust. 5 ustawy o rachunkowości przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych przy użyciu komputera należy zapewnić automatyczną kontrolę ciągłości zapisów, przenoszenia obrotów lub sald.
- W dotyczącej Wspólnoty Mieszkaniowej „Brzozowa 2” w Debrznie części wyjaśnienia pani Beata Talewska – starszy księgowy podała, że – cyt.: „W związku ze zwrotem nadpłaty zaliczki w wysokości 3.858,82 zł w dniu 9.03.2018r. ze WM Brzozowa 2 Debrzno dla ZGKiM Debrzno wyjaśniam, że nadpłata powstała z corocznych rozliczeń poszczególnych właścicieli w latach 2011-2017. Wspólnota ta posiada cztery lokale mieszkalne. Do lipca 2017r. trzy lokale należały do osób fizycznych, a jeden do gminy. Do lipca 2017r. zarówno osoby fizyczne jak i gmina uczestniczyły we wszystkich kosztach

wspólnoty, proporcjonalnie do udziałów. Gdy Gmina sprzedała ostatni lokal osobie fizycznej, niewykorzystaną zaliczkę należało zwrócić właścicielowi. Na karcie gminnej jest dokonany zapis poprzez ręczne dopisanie nadpłaconej kwoty, która wynika z poszczególnych rozliczeń za lata 2011-2017, a rozliczenia zawarte są w zapisach na koncie 249-020. Nie można było tego przypisać w programie komputerowym, gdyż na dzień 31.12.2017r. gmina nie występowała już jako właściciel. Na dzień 31.12.2017r. były to już tylko osoby fizyczne.

Ponadto zapisy ręczne na rozliczeniu właściciela były tylko dodatkową informacją o jego stanie konta, ponieważ zgodnie z ustawą o własności lokali art. 29 pkt 1 ust. 1a okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy”.

- W dotyczącej Wspólnoty Mieszkaniowej „Wojska Polskiego 11” w Debrznie drugiej części złożonego wyjaśnienia pani Beata Talewska – starszy księgowy podała, że – cyt.: „W związku ze zwrotem nadpłaty zaliczki w wysokości 4.336,01 zł ze WM Wojska Polskiego 11 Debrzno dla ZGKiM Debrzno wyjaśniam, że nadpłata powstała z corocznych rozliczeń poszczególnych właścicieli za lata 2011-2015. Wspólnota posiada 4 lokale mieszkalne. W październiku 2015r. gmina sprzedała ostatnie dwa lokale osobom fizycznym. Pozostałą niewykorzystaną zaliczkę wspólnota zwróciła właścicielowi w dniu 4.08.2017r. Na karcie gminnej jest dokonany zapis poprzez ręczne dopisanie nadpłaconej kwoty, która wynika z poszczególnych rozliczeń za lata 2011-2015, a rozliczenia zawarte są w zapisach na koncie 249-020. Nie można było tego salda przypisać w programie komputerowym, gdyż na dzień 31.12.2016 roku gmina nie występowała już jako właściciel. Na dzień 31.12.2017r. były to już tylko osoby fizyczne.

Ponadto zapisy ręczne na rozliczeniu właściciela były tylko dodatkową informacją o jego stanie konta, ponieważ zgodnie z ustawą o własności lokali Art. 29 pkt 1 ust. 1a okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy”.

Wyjaśnienie złożone przez panią Beatę Talewską – starszego księgowego załączono do protokołu kontroli.

[Wyjaśnienie pani Beaty Talewskiej – starszego księgowego w sprawie dopisywania do „Rozliczeń właściciela...” sald rozliczeń z lat poprzednich – załącznik nr 6 do protokołu]

- 7) Podczas kontroli obrotów na rachunkach bankowych Wspólnot Mieszkaniowych stanowiących próbę kontrolną ustalono, że jedna z tych Wspólnot, tj. Wspólnota Mieszkaniowa „Przechodnia 8” dokonała w dniu 13.09.2017 roku podwójnej zapłaty faktury FV 388/2017 firmy WAMPOL s.c. B.A. Sikorscy w Debrznie z dnia 7.09.2017r. za „konserwację AIZ w budynku mieszkalnym”, wystawionej na kwotę 44,97 zł. Ustalono też, że ww. Wspólnota nie zapłaciła faktury nr 506/2017 z dnia 1.12.2017r., wystawionej na taką samą kwotę i z tego samego tytułu – nie było dokumentu potwierdzającego zapłatę faktury o takim numerze.

Kserokopię wyciągu z rachunku bankowego ww. Wspólnoty Mieszkaniowej dokumentującego podwójną zapłatę kwoty 44,97 zł załączono do protokołu kontroli.
[Kserokopia wyciągu nr 126 z rachunku bankowego Wspólnoty Mieszkaniowej „Przechodnia 8” z dnia 13.09.2017r. – załącznik nr 7 do protokołu]

Ze złożonego w tej sprawie pisemnego wyjaśnienia pani Beaty Talewskiej – starszego księgowego wynikało, że przelewu dokonała przez pomyłkę. Wyżej wymieniona dodała, że po zauważeniu pomyłki uzgodniła telefonicznie z właścicielem firmy, że – cyt.: „przelew ten nie zostanie zwrócony, a zaksięgowany jako zapłata za fakturę nr 506/2017 wystawioną 01.12.2017r.

[Wyjaśnienie pani Beaty Talewskiej – starszego księgowego w sprawie podwójnej zapłaty faktury – załącznik nr 8 do protokołu]

2.4. Wpłaty gminy z tytułu udziału we Wspólnotach Mieszkaniowych

- 1) W trakcie kontroli poproszono panią Beatę Talewską – starszego księgowego o sporządzenie wykazu przedstawiającego należności Wspólnot Mieszkaniowych od gminy Debrzno oraz wpłaty tej gminy z tytułu udziału we wspólnotach.

Ze złożonego zestawienia „Należności i wpłaty za udział gminy we WM administrowanych przez ZGKiM Debrzno w okresie 01.01.2017-31.12.2017” wynikało, że:

- należności za lokale gminne wynosiły łącznie 331.342,87 zł;
- zrealizowane w 2017 roku wpłaty za lokale gminne były o 24.216,15 zł niższe od należności i wyniosły 307.096,72 zł;
- końcowe należności (różnica do zapłaty) w wysokości 24.246,15 zł, z terminem zapłaty przypadającym na styczeń 2018r., wpłynęły w tymże miesiącu.

Przywołane powyżej zestawienie załączono do protokołu kontroli.

[Sporządzone przez panią Beatę Talewską – starszego księgowego zestawienie „Należności i wpłaty za udział gminy we WM administrowanych przez ZGKiM Debrzno w okresie 01.01.2017-31.12.2017” – załącznik nr 9 do protokołu]

- 2) W 2017 roku Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem gminy, jako „wystawcy”, wystawiały na Miasto i Gminę Debrzno, jako „nabywcę”, faktury za: „eksploatację lokali we wspólnocie” i jednocześnie za „administrowanie wspólnotą”, „centralne ogrzewanie”, „antenę zbiorczą”, itp. W tej części protokołu przedstawione zostaną ustalenia odnoszące się do należności za „eksploatację lokali we wspólnocie”.
- 3) Przyjęta do kontroli próba kontrolna obejmowała 10 Wspólnot Mieszkaniowych, przy czym w 2017 roku gmina posiadała udziały w 5 wspólnotach, tj.: „Brzozowa 2”; „Górna 3”; „Przechodnia 8”; „Traugutta 1” oraz „Witosa 2”.

Na podstawie dokumentów dotyczących tych Wspólnot ustalono, że wartości faktur „za eksploatację lokali” wyliczono w oparciu o powierzchnie użytkowe gminnych lokali we

Wspólnotach, z zastosowaniem stawek wynoszących od 0,91 zł/m² do 3,20 zł za 1 m² powierzchni użytkowej.

- 4) Ustalono, że stosowane w fakturach stawki za „eksploatację lokali we wspólnocie” stanowiły różnicę pomiędzy uchwalonymi przez Wspólnoty Mieszkaniowe wysokościami miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu, remontów, administracji nieruchomością wspólną, tj. uchwały podjęte na podstawie art. 22 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 716), a stawkami za „administrowanie wspólnotą”, uwzględnionymi w kwotach ww. zaliczek. Przykładowo przy uchwalonej zaliczce 4,00 zł/m² oraz stawce 0,80 zł/m² za „administrowanie wspólnotą” stawka za „eksploatację lokali we wspólnocie” wynosiła 3,20 zł/m². Z kolei przy uchwalonej zaliczce 1,75 zł/m² oraz stawce 0,84 zł/m² za „administrowanie wspólnotą” stawka za „eksploatację lokali we wspólnocie” wynosiła 0,91 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu (lokali).

- Stwierdzono, że w przypadku jednej wspólnoty, tj. Wspólnoty Mieszkaniowej „Brzozowa 2” w okresie od dnia 1.03.2017 roku do końca tego roku stosowano niewynikającą z właściwych przeliczeń stawkę 2,70 zł/m² „za eksploatację lokali we wspólnocie”.

Biorąc pod uwagę zaliczkę w wysokości 4,00 zł/m², przyjętą uchwałą nr 4 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Brzozowej 2 w Debrznie z dnia 31.03.2017r. w sprawie uchwalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów Zarządu, remontów, administracji nieruchomością wspólną (taką zaliczkę uwzględniono też w planie gospodarczym na 2017 rok, przyjętym uchwałą nr 3 ww. Wspólnoty z dnia 31.03.2017r. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2017), jak też obowiązującą stawkę 0,80 zł/m² za „administrowanie wspólnotą”, do wyliczeń należności za „eksploatację lokali we wspólnocie” należało zastosować stawkę 3,20 zł/m², tj. o 0,50 zł/m² wyższą od zastosowanej (2,70 zł/m²).

- W toku dalszych czynności ustalono, że zaliczkę w wysokości 3,50 zł/m², tj. niższą o 0,50 zł/m² od określonej w przywołanej powyżej uchwale nr 4 tej Wspólnoty z dnia 31.03.2017r. (4,00 zł/m²), stosowano do rozliczenia wszystkich właścicieli lokali, nie tylko do rozliczenia lokalu gminy.

Kserokopię jednej z faktur Wspólnoty Mieszkaniowej „Brzozowa 2” w Debrznie, przywołanej powyżej uchwały nr 4 ww. Wspólnoty z dnia 31.03.2017r. oraz planu gospodarczego tej Wspólnoty na 2017 rok załączono do protokołu kontroli.

[Kserokopie: faktury nr 5/05/2017 Wspólnoty Mieszkaniowej „Brzozowa 2” w Debrznie z dnia 31.05.2017r.; uchwały nr 4 ww. Wspólnoty z dnia 31.03.2017r. w sprawie uchwalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów Zarządu, remontów, administracji nieruchomością wspólną; planu gospodarczego tej Wspólnoty na 2017 rok - załącznik nr 10 do protokołu]

- W powyższej sprawie pisemne wyjaśnienie do protokołu złożyła pani Beata Talewska – starszy księgowy. W wyjaśnieniu tym wyżej wymieniona podała, że – cyt.: „W związku z zapisem na uchwale nr 4 z 31.03.2017r. wspólnoty, dotyczącej wysokości zaliczki 4 zł za 1 m² od dnia 01.03.2017r. oświadczam, że stawka w uchwale została wypełniona wg załącznika, który wydrukowano na podstawie wcześniej przygotowanego planu gospodarczego i wysokości zaliczki. Jednakże właściciele lokali postanowili pozostawić stawkę z roku ubiegłego a plan i uchwała nie zostały poprawione. Prawidłowa stawka za 1 m² to 3,50 zł i taką też właściciele wpłacali”.

Cytowane wyjaśnienie załączono do protokołu kontroli.

[Wyjaśnienie pani Beaty Talewskiej – starszego księgowego w sprawie niezgodności pomiędzy wysokością uchwalonej i stosowanej zaliczki we Wspólnocie Mieszkaniowej „Brzozowa 2” w Debrznie – załącznik nr 11 do protokołu]

- 4) Ustalono, że zapłaty faktur Wspólnot Mieszkaniowych wystawianych na gminę Debrzno dokonywał kontrolowany Zakład. Na finansowanie zaliczek za lokale gminy Zakład nie otrzymywał środków (dotacji) z budżetu gminy.

W powyższej sprawie pisemne wyjaśnienie do protokołu złożył pan Witold Meyer – dyrektor ZGKiM w Debrznie podając, że – cyt.: „W sferze mieszkaniowej ZGKiM funkcjonuje jako samofinansujący. Od początku wnosi zaliczki związane z udziałem gminy w danej wspólnocie, środki pozyskiwane są z czynszów lokali komunalnych. Jednocześnie pozostała część czynszów przeznaczona zostaje na samodzielne utrzymanie zasobów mieszkaniowych będących własnością samorządu.

Administrowanie Wspólnotami pozwala na gospodarowanie zasobami gminnymi bez ciągłego wsparcia gminy, ponieważ opłata za administrowanie wraca do ZGKiM. Administrator włącza te środki do budżetu, pozwalają one na większą dbałość o zasoby komunalne bez udziału budżetu MiG. Utrzymujemy te zasoby w stanie niepogorszonym, a niejednokrotnie zwiększamy ich wartość. Takie gospodarowanie, połączone z innymi działaniami, pozwala na wykonywanie szeregu prac własnymi siłami i tańszym kosztem. Pozbawienie ZGKiM administrowania wiązałoby się z koniecznością większego wsparcia zakładu z budżetu samorządu.

Odnosząc się do niedawnej sytuacji, kiedy wiele zaliczek Wspólnot Mieszkaniowych miało stawki zbliżone lub wyższe do czynszu, wystąpiliśmy do Rady Miejskiej w Debrznie poprzez Burmistrza o podwyższenie czynszów w roku 2017 (poprzedni obowiązywał od 01.02.2012r.). W uzasadnieniu projektu uchwały w piśmie z dnia 02.04.2017r. do Burmistrza Miasta i Gminy Debrzno pisaliśmy m.in.: »Systematyczna regulacja czynszu staje się niezbędna, ponieważ szybko rosną ceny materiałów i usług budowlanych, ponadto zaliczki wielu Wspólnot Mieszkaniowych, w których jednym z współwłaścicieli jest Gmina są wyższe lub bardzo zbliżone do stawki czynszu, a przeznaczone są jedynie na utrzymanie części wspólnych. Już na dzień dzisiejszy od przypisu z czynszów na rzecz Wspólnot

przekazujemy ok. 48%. Ponadto w administrowanym zasobie mieszkaniowym pozostają głównie starsze budynki o niższych czynszach, a one wymagają większych nakładów finansowych, po to, aby utrzymać je w nie pogorszonej technicznej».

Cytowana treść zawarta jest wyjaśnieniu kierownika kontrolowanej jednostki odnoszącym się do kilku zagadnień. Wyjaśnienie to stanowi załącznik nr 3 do protokołu kontroli.

- 5) W niniejszym protokole wykazano już, że próba kontrolna scharakteryzowana w punkcie „2.2. Próba kontrolna” protokołu (10 Wspólnot Mieszkaniowych) obejmowała 5 Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem gminy – były to Wspólnoty: „Brzozowa 2”; „Górna 3”; „Przechodnia 8”; „Traugutta 1” i „Witosa 2”.

Na przykładzie rozliczeń z tymi pięcioma Wspólnotami sprawdzono terminowość zapłaty przez kontrolowany Zakład faktur Wspólnot, wystawianych co miesiąc na gminę Debrzno – faktur obejmujących obciążenie „za eksploatację lokali we wspólnocie” i jednocześnie za „koszty administrowania”. W przypadku Wspólnot Mieszkaniowych „Przechodnia 8” i „Witosa 2” faktury obejmowały też pozycję „za centralne ogrzewanie”, Wspólnota Mieszkaniowa „Górna 3” obciążała też za „antenę zbiorczą”.

Przeprowadzona kontrola wykazała kilkadziesiąt (34) przypadków opóźnień w zapłacie faktur. Opóźnienia wynosiły od 2 do 106 dni. Z 55 faktur wystawionych w 2017 roku przez ww. Wspólnoty kontrolowany Zakład terminowo uregulował 21 faktur (38%). Szczegółowe dane ustalone w trakcie kontroli przedstawiono w tabeli:

Wspólnota	Numer faktury – data wystawienia	Kwota do zapłaty	Termin zapłaty wskazany na fakturze	Data zapłaty	Ilość dni opóźnień
1	2	3	4	5	6
„Przechodnia 8”	1/01/2017 - 31.01.2017r.	1.886,70	21.01.2017r.	27.04.2017r.	95
	2/02/2017 - 28.02.2017r.	1.182,75	20.03.2017r.	09.05.2017r.	49
	3/03/2017 - 31.03.2017r.	1.182,75	21.04.2017r.	02.06.2017r.	42
	4/04/2017 - 30.04.2017r.	1.182,75	21.05.2017r.	13.06.2017r.	23
	5/05/2017 - 31.05.2017r.	1.182,75	21.05.2017r.	11.07.2017r.	51
	6/06/2017 - 30.06.2017r.	1.182,75	21.06.2017r.	25.07.2017r.	34
	7/07/2017 - 31.07.2017r.	1.211,25	21.08.2017r.	21.08.2017r.	0
	8/08/2017 - 31.08.2017r.	1.211,25	21.09.2017r.	21.09.2017r.	0
	9/09/2017 - 31.08.2017r.	1.211,25	21.10.2017r.	20.10.2017r.	0
	10/10/2017 - 31.10.2017r.	1.211,25	21.11.2017r.	21.11.2017r.	0
	11/11/2017 - 30.11.2017r.	1.211,25	21.12.2017r.	21.12.2017r.	0
	12/12/2017 - 31.12.2017r.	1.211,25	21.01.2018r.	22.01.2018r.	1
„Górna 3”	1/01/2017 - 31.31.2017r.	118,69	21.01.2017r.	10.04.2017r.	78
	2/02/2017 - 28.02.2017r.	118,69	20.03.2017r.	09.05.2017r.	49
	3/03/2017 - 31.03.2017r.	118,69	21.04.2017r.	08.06.2017r.	48
	4/04/2017 - 30.04.2017r.	118,69	21.05.2017r.	04.07.2017r.	44
	5/05/2017 - 31.05.2017r.	118,69	21.05.2017r.	11.07.2017r.	51
	6/06/2017 - 30.06.2017r.	118,69	21.06.2017r.	21.07.2017r.	0
	7/07/2017 - 31.07.2017r.	118,69	21.08.2017r.	21.08.2017r.	0
	8/08/2017 - 31.08.2017r.	118,69	21.09.2017r.	21.09.2017r.	0
	9/09/2017 - 30.09.2017r.	118,69	21.10.2017r.	23.10.2017r.	2
	10/10/2017 - 31.10.2017r.	118,69	21.11.2017r.	21.11.2017r.	0
	11/11/2017 - 30.11.2017r.	118,69	21.12.2017r.	21.12.2017r.	0
	12/12/2017 - 31.12.2017r.	118,69	21.01.2018r.	22.01.2018r.	1
„Witosa 2”	1/01/2017 - 31.31.2017r.	1.187,47	21.01.2017r.	08.05.2017r.	106
	2/02/2017 - 28.02.2017r.	1.187,47	20.03.2017r.	24.05.2017r.	64
	3/03/2017 - 31.03.2017r.	1.187,47	21.04.2017r.	24.05.2017r.	33
	4/04/2017 - 30.04.2017r.	1.179,97	21.05.2017r.	24.05.2017r.	3

	5/05/2017 - 31.05.2017r.	1.179,97	21.05.2017r.	14.06.2017r.	24
	6/06/2017 - 30.06.2017r.	1.179,97	21.06.2017r.	21.07.2017r.	30
	7/07/2017 - 31.07.2017r.	1.485,38	21.08.2017r.	21.08.2017r.	0
	8/08/2017 - 31.08.2017r.	1.485,38	21.09.2017r.	20.09.2017r.	0
	9/09/2017 - 30.09.2017r.	1.318,79	21.10.2017r.	20.10.2017r.	0
	10/10/2017 - 31.10.2017r.	1.318,79	21.11.2017r.	21.11.2017r.	0
	11/11/2017 - 30.11.2017r.	1.318,79	21.12.2017r.	20.12.2017r.	0
	12/12/2017 - 31.12.2017r.	1.318,79	21.01.2018r.	19.01.2018r.	0
„Traugutta 1”	1/01/2017 - 31.01.2017r.	404,52	21.01.2017r.	04.05.2017r.	102
	2/02/2017 - 28.02.2017r.	404,52	20.03.2017r.	04.05.2017r.	44
	3/03/2017 - 31.03.2017r.	404,52	21.04.2017r.	08.06.2017r.	48
	4/04/2017 - 30.04.2017r.	404,52	21.05.2017r.	04.07.2017r.	44
	5/05/2017 - 31.05.2017r.	404,52	21.05.2017r.	11.07.2017r.	51
	6/06/2017 - 30.06.2017r.	404,52	21.06.2017r.	19.07.2017r.	28
	7/07/2017 - 31.07.2017r.	404,52	21.08.2017r.	21.08.2017r.	0
	8/08/2017 - 31.08.2017r.	404,52	21.09.2017r.	20.09.2017r.	0
	9/09/2017 - 30.09.2017r.	404,52	21.10.2017r.	23.10.2017r.	2
	10/10/2017 - 31.10.2017r.	404,52	21.11.2017r.	21.11.2017r.	0
	11/11/2017 - 30.11.2017r.	404,52	21.12.2017r.	21.12.2017r.	0
	12/12/2017 - 31.12.2017r.	404,52	21.01.2018r.	22.01.2018r.	1
„Brzozowa 2”	1/01/2017 - 31.01.2017r.	163,80	21.01.2017r.	14.04.2017r.	82
	2/02/2017 - 28.02.2017r.	163,80	20.03.2017r.	04.05.2017r.	44
	3/03/2017 - 31.03.2017r.	163,80	21.04.2017r.	08.06.2017r.	48
	4/04/2017 - 30.04.2017	163,80	21.05.2017r.	04.07.2017r.	44
	5/05/2017 - 31.05.2017	163,80	21.05.2017r.	11.07.2017r.	51
	6/06/2017 - 30.06.2017	163,80	21.06.2017r.	19.07.2017r.	28
	7/07/2017 - 31.07.2017	163,80	21.08.2017r.	21.08.2017r.	0

- 6) W sprawie nieterminowego regulowania zobowiązań przez kontrolowaną jednostkę pisemne wyjaśnienie złożyła pani Danuta Stasiak – główna księgowa ZGKiM w Debrznie. W wyjaśnieniu wyżej wymieniona podała, że – cyt.: „Nieterminowe zapłaty do powyższych wspólnot w pierwszych miesiącach danego roku związane były z brakiem środków pieniężnych w budżecie zakładu. Brak środków pieniężnych związany był z wypłatą zobowiązań wobec pracowników, a w tym „13”, nagrody jubileuszowe /5 wypłaconych do końca maja 2017r./ i z tym związane składki ZUS oraz podatek od osób fizycznych, a także zaległościami lokatorów w opłatach za najem lokali komunalnych /czynsze mieszkaniowe/.

W miarę posiadanych środków pieniężnych regulowaliśmy zadłużenia wobec Wspólnot. Za nieterminowe zapłaty zobowiązań wobec Wspólnot Mieszkaniowych nie były naliczane odsetki i z tego tytułu nie były zapłacone”.

Cytowane wyjaśnienie załączono do protokołu kontroli.

[Wyjaśnienie pani Danuty Stasiak – głównego księgowego w sprawie nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Wspólnot Mieszkaniowych – załącznik nr 12 do protokołu]

2.5. Wpłaty zaliczek przez pozostałych właścicieli lokali

- 1) Ustalono, że pozostali (poza gminą) właściciele lokali w poszczególnych Wspólnotach Mieszkaniowych regulowali swoje zobowiązania poprzez przelewy na rachunki bankowe lub gotówkowe wpłaty do kasy kontrolowanej jednostki.
- 2) Na podstawie losowo wybranego do kontroli raportu kasowego nr 1/186/2017 z dnia 18.09.2017 roku ustalono, że w dniu tym do kasy Zakładu przyjęto wpłaty 16 właścicieli lokali z 12 Wspólnot Mieszkaniowych. Wpłaty zrealizowano przy użyciu blankietów

z „książeczek opłat” przygotowanych w kontrolowanej jednostce (opieczątowanych pieczęciami poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych w miejscu „nazwa posiadacza rachunku”).

Przyjęte w ww. dniu wpłaty na sumę 5.242,09 zł odprowadzono w tym samym dniu na rachunki bankowe tychże Wspólnot.

2.6. Wynagrodzenie ZGKiM w Debrznie za administrowanie Wspólnotami Mieszkaniowymi

- 1) Ustalono, że Wspólnoty Mieszkaniowe były co miesiąc obciążane kosztami administrowania. Na fakturach wystawianych przez kontrolowany Zakład („wystawca”) jako „sprzedawca” występował Urząd Miasta i Gminy Debrzno.
- 2) Sporządzone przez panią Beatę Talewską – starszego księgowego „Zestawienie kosztu administrowania wspólnotami mieszkaniowymi za okres I-XII/2017r.” wskazywało, że koszty administrowania zaewidencjonowane na koncie 400 (400-403) wyniosły 190.180,05 zł.

Przywołane zestawienie załączono do protokołu kontroli.

[Sporządzone przez panią Beatę Talewską – starszego księgowego „Zestawienie kosztu administrowania wspólnotami mieszkaniowymi za okres I-XII/2017r.” – załącznik nr 13 do protokołu]

- 3) Na podstawie przyjętej próby kontrolnej obejmującej 10 Wspólnot Mieszkaniowych oraz w oparciu o przywołane zestawienie ustalono, że wartości faktur wynikały z przemnożenia powierzchni użytkowej lokali Wspólnot Mieszkaniowych oraz stawek 0,84 zł/m² (styczeń – luty 2017r.) i 0,80 zł/m² (marzec – grudzień 2017r.) tej powierzchni. Ustalono, że określone na fakturach stawki 0,84 zł/m² i 0,80 zł/m² za „administrowanie wspólnotą” wynikały z planów gospodarczych stanowiących załączniki do uchwał Wspólnot Mieszkaniowych w sprawie zatwierdzenia rocznych planów gospodarczych, podjętych z powołaniem się na art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy o własności lokali.
- 4) W trakcie kontroli pani Danuta Stasiak – główna księgowa Zakładu sporządziła i przedłożyła do kontroli „Informację z przychodów z tytułu administrowania wspólnotami mieszkaniowymi za 2017r.” wskazującą, że z ww. tytułu Zakład uzyskał w 2017 roku przychody na sumę 190.180,30 zł. Załącznikiem do tej „informacji” było zestawienie przedstawiające ww. przychody w podziale na poszczególne Wspólnoty Mieszkaniowe. Do ww. informacji pani Danuta Stasiak – główny księgowy dołączyła też wydruk z ewidencji księgowej „Analityka sald i obrotów za okres 01-12.2017”, a ściślej – z analitycznego konta 700-70001-083005, opisanego jako „Wpływy z usług – administrowanie budynkiem”. Według tego wydruku przychody wyniosły 207.609,20 zł, tzn. były o 17.428,90 zł wyższe od podanych w przywołanej powyżej informacji.

Różnicę tę pani Danuta Stasiak wyjaśniła jako „przychody z usług w zakresie utrzymania czystości we wspólnotach mieszkaniowych realizowane na podstawie odrębnych umów”.

Przywołaną informację z załącznikami dołączono do protokołu kontroli.

[Sporządzona przez panią Danutę Stasiak – głównego księgowego „Informacja z przychodów z tytułu administrowania wspólnotami mieszkaniowymi za 2017r. z zestawieniem przychodów w podziale na poszczególne Wspólnoty Mieszkaniowe oraz wydrukiem z konta 700-70001-083005 – „Wpływy z usług – administrowanie budynkiem” – załącznik nr 14 do protokołu]

- 5) Ustalono, że kontrolowany Zakład poza realizowaniem usług w zakresie administrowania wspólnotami na podstawie umów opisanych w niniejszym protokole (kserokopię jednej z takich umów załączono do protokołu) świadczył też na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych – na podstawie odrębnych umów – usługi w zakresie utrzymania czystości oraz terenów zielonych. Według przywołanej powyżej pisemnej informacji głównego księgowego Zakładu z realizacji tych usług uzyskano przychody w wysokości 17.428,90 zł.

Kserokopię jednej z umów na utrzymanie czystości oraz terenów zielonych, zawartej ze Wspólnotą Mieszkaniową „Przechodnia 8”, niezawierającej informacji o dacie jej zawarcia, załączono do protokołu kontroli.

[Kserokopia „Umowy o świadczenie usług w zakresie utrzymania czystości powierzchni eksploatacyjnych zewnętrznych oraz terenów zielonych” zawartej ze Wspólnotą Mieszkaniową „Przechodnia 8 w Debrznie” (brak oznaczenia daty zawarcia) – załącznik nr 15 do protokołu]

2.7. Przychody i koszty administrowania wspólnotami mieszkaniowymi w sprawozdawczości budżetowej

- 1) W sporządzonym za rok 2017 sprawozdaniu Rb-30S z wykonania planów finansowych samorządowych zakładów budżetowych (brak oznaczenia daty sporządzenia) złożonym w Urzędzie Miasta i Gminy Debrzno w dniu 30.01.2018r. (taką datę wpływu oznaczono na sprawozdaniu) kontrolowany Zakład wykazał wykonanie 1.013.127,54 zł przychodów klasyfikowanych w § 083 – „Wpływy z usług”.
- 2) Z pisemnego wyjaśnienia pani Danuty Stasiak – głównego księgowego Zakładu wynikało, że powyższa wielkość obejmuje m.in. przychody z tytułu administrowania wspólnotami mieszkaniowymi oraz przychody z tytułu świadczonych przez Zakład usług w zakresie utrzymania na terenie wspólnot czystości i terenów zielonych. Według załączonej do niniejszego protokołu informacji przychody te wyniosły łącznie 207.609,20 zł (odpowiednio 190.180,30 zł i 17.428,90 zł).
- 3) Pani Danuta Stasiak – główny księgowy poinformowała ustnie kontrolujących, że koszty, jakie w imieniu gminy Zakład ponosi na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych (eksploatacja i administrowanie) nie są wykazywane w sprawozdaniu Rb-30S po stronie rozchodów – o wartość tych kosztów pomniejsza się przychody uzyskane z czynszu najmu lokali komunalnych. W pisemnym wyjaśnieniu wyżej wymieniona opisała następująco – cyt.: „Koszty (faktury) obciążające Zakład za eksploatację i administrowanie Wspólnotami nie

są ujęte w Rb-30S. Przychód z czynszów mieszkaniowych pomniejszony jest o wartość jaką gmina płaci wspólnocie za lokale nie wykupione”.

Kserokopię przywołanego sprawozdania Rb-30S oraz wyjaśnienie pani Danuty Stasiak – głównego księgowego załączono do protokołu kontroli.

**[Kserokopia sporządzonego przez Zakład sprawozdania Rb-30S z wykonania planów finansowych samorządowych zakładów budżetowych – okres sprawozdawczy: do dnia 31 grudnia 2017r. –
– załącznik nr 16 do protokołu]**

**[Wyjaśnienie pani Danuty Stasiak – głównego księgowego do przychodów i kosztów Wspólnot Mieszkaniowych w Rb-30S za okres sprawozdawczy do 31 grudnia 2017r. –
– załącznik nr 17 do protokołu]**

*

* *

Integralną część niniejszego protokołu stanowią następujące załączniki:

1. „Lista wspólnot mieszkaniowych administrowanych przez ZGKiM Debrzno w okresie 01.01.2017r. do 31.12.2017r.”.
2. Kserokopia umowy z dnia 28.02.2014r., zawartej pomiędzy Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie a Wspólnotą Mieszkaniową „Miodowa 1” w Debrznie (wraz z kserokopiami uchwał w sprawie wyboru członków zarządu Wspólnoty: Nr 7 z dnia 15.02.2012r. oraz Nr 5 z dnia 16.03.2005r.
3. Wyjaśnienie pana Witolda Meyera – dyrektora ZGKiM w Debrznie w sprawie administrowania wspólnotami mieszkaniowymi, w tym wspólnotami bez udziału gminy.
4. Kserokopie: „Rozliczenia właściciela – eksploatacja” – Brzozowa 2 (lokal gminy); skierowanego do Wspólnoty Mieszkaniowej „Brzozowa 2” w Debrznie wniosku o zwrot nadpłaty; wyciągu nr 13 z rachunku bankowego ww. Wspólnoty za okres od dnia 6.03.2018r. do 9.03.2018r.
5. Kserokopie dokumentów: „Rachunek wynikowy Wspólnoty Mieszkaniowej Wojska Polskiego 11 za okres 1.01.2011 – 31.12.2011”; „Polecenie księgowania nr 1 z dnia 31.03.2012r. – rozliczenie wyniku finansowego za 2011r.”; „Rozliczenie właściciela – eksploatacja” (za 2012, 2013, 2014 i 2015 rok, dot. lokalu gminnego); wyciągu nr 46 z rachunku bankowego ww. Wspólnoty za okres od dnia 1.08.2017r. do dnia 4.08.2017r. oraz sporządzone przez panią Beatę Talewską.
6. Wyjaśnienie pani Beaty Talewskiej – starszego księgowego w sprawie dopisywania do „Rozliczeń właściciela...” sald rozliczeń z lat poprzednich

7. Kserokopia wyciągu nr 126 z rachunku bankowego Wspólnoty Mieszkaniowej „Przechodnia 8” z dnia 13.09.2017r.
8. Wyjaśnienie pani Beaty Talewskiej – starszego księgowego w sprawie podwójnej zapłaty faktury
9. Sporządzone przez panią Beatę Talewską – starszego księgowego zestawienie „Należności i wpłaty za udział gminy we WM administrowanych przez ZGKiM Debrzno w okresie 01.01.2017-31.12.2017”.
10. Kserokopie: faktury nr 5/05/2017 Wspólnoty Mieszkaniowej „Brzozowa 2” w Debrznie z dnia 31.05.2017r.; uchwały nr 4 ww. Wspólnoty z dnia 31.03.2017r. w sprawie uchwalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów Zarządu, remontów, administracji nieruchomością wspólną; planu gospodarczego tej Wspólnoty na 2017 rok.
11. Wyjaśnienie pani Beaty Talewskiej – starszego księgowego w sprawie niezgodności pomiędzy wysokością uchwalonej i stosowanej zaliczki we Wspólnocie Mieszkaniowej „Brzozowa 2” w Debrznie.
12. Wyjaśnienie pani Danuty Stasiak – głównego księgowego w sprawie nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Wspólnot Mieszkaniowych
13. Sporządzone przez panią Beatę Talewską – starszego księgowego „Zestawienie kosztu administrowania wspólnotami mieszkaniowymi za okres I-XII/2017r.”.
14. Sporządzona przez panią Danutę Stasiak – głównego księgowego „Informacja z przychodów z tytułu administrowania wspólnotami mieszkaniowymi za 2017r. z zestawieniem przychodów w podziale na poszczególne Wspólnoty Mieszkaniowe oraz wydrukiem z konta 700-70001-083005 – „Wpływy z usług – administrowanie budynkiem”.
15. Kserokopia „Umowy o świadczenie usług w zakresie utrzymania czystości powierzchni eksploatacyjnych zewnętrznych oraz terenów zielonych” zawartej ze Wspólnotą Mieszkaniową „Przechodnia 8 w Debrznie” (brak oznaczenia daty zawarcia).
16. Kserokopia sporządzonego przez Zakład sprawozdania Rb-30S z wykonania planów finansowych samorządowych zakładów budżetowych – okres sprawozdawczy: do dnia 31 grudnia 2017r.
17. Wyjaśnienie pani Danuty Stasiak – głównego księgowego do przychodów i kosztów Wspólnot Mieszkaniowych w Rb-30S za okres sprawozdawczy do 31 grudnia 2017r.

Ustalenia końcowe.

1. Protokół niniejszy sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.
2. Ustalenia zawarte w protokole zostały przez stronę kontrolującą przedstawione kierownictwu jednostki i omówione na posiedzeniu zorganizowanym w dniu 22.06. 2018r.
3. Dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Debrznie został poinformowany o przysługującym stronie kontrolowanej prawie odmowy podpisania



protokołu i złożenia w ciągu 3 dni od daty jego otrzymania pisemnych wyjaśnień, co do przyczyny tej odmowy.

4. Kontrolę odnotowano w książce kontroli pod pozycją 32.

Debrzno, dnia 22.06.2018r.

MIASTO I GMINA DEBRZNO
ZAKŁAD GOSPODARKI
KOMUNALNEJ I MIESZKANIOWEJ
77-310 DEBRZNO, ul. Woj. Polskiego 12
NIP 843-000-28-56. tel./fax 59 833 52 45

Inspektorzy kontroli:


.....

(Mieczysław Beńko)


.....

(Waldemar Staszewski)

Kierownik jednostki:

BYREKTOR
.....


(Witold Meyer)

Główny księgowy:

~~Główny Księgowy~~

(Danuta Stasiak)


Danuta Stasiak