

DUK.1711.14.2015

Protokół

kontroli planowej przeprowadzonej w Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych w Tychach w dniach od 28.10.2015 r. do 20.11.2015 r. przez mgr [REDAKTOWANE], naczelnika Wydziału Kontroli Urzędu Miasta Tychy oraz mgr [REDAKTOWANE] i mgr [REDAKTOWANE] inspektorów Wydziału Kontroli Urzędu Miasta Tychy na podstawie upoważnienia nr DUK.1711.14.2015 z dnia 26.10.2015r. oraz prolongaty upoważnienia z dnia 12.11.2015 r. wydanych przez Prezydenta Miasta Tychy.

Zakres kontroli:

Księgowość, sprawozdawczość budżetowa, gospodarność i celowość dysponowania przyznanymi środkami budżetowymi oraz dochodzenie należności w okresie od 1.01.2014 r. do 30.09.2015 r.

1. Podstawa prawna przeprowadzenia kontroli

- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515),
- Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1445),
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych. (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późn. zm.),
- Zarządzenie nr 0050/379/15 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 3 listopada 2015 r. w sprawie Regulaminu przeprowadzania kontroli przez pracowników Wydziału Kontroli Urzędu Miasta Tychy.

2. Dane identyfikujące jednostkę

2.1. Podstawa prawna funkcjonowania jednostki:

- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515).
- Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236).
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz.

885 z późn. zm.),

- Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 907 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892),
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 5 lipca 2010 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 289),
- Uchwały nr XV/183/91 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 19.12.1991 r. w sprawie przekształcenia P.P. Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach w zakład budżetowy pod nazwą Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Tychach,
- Statut Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych wprowadzony uchwałą nr 0150/XIX/426/04 Rady Miasta Tychy z dnia 29.04.2004 r.

2.2. Organizacja, przedmiot i zakres działania kontrolowanej jednostki

Przedmiotem działania Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych Zakładu Budżetowego w Tychach jest:

- a) zaspokajanie potrzeb mieszkańców w zakresie administrowania zasobami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz gruntami stanowiącymi własność Miasta Tychy;
- b) zarządzanie wydzielonymi i nabytymi gruntami wraz z położonymi na nich budynkami i urządzeniami trwale związanymi z gruntem stanowiącym własność Miasta Tychy oraz ich utrzymanie i ochrona;
- c) przeprowadzanie inwestycji, remontów budynków oraz lokali mieszkalnych i niemieszkalnych;
- d) prowadzenie administracji zleconej, a w szczególności kompleksowej obsługi wspólnot mieszkaniowych.

W ramach działalności poza eksploatacyjnej zakład prowadzi działalność dla potrzeb socjalno - bytowych pracowników. Zakład może podejmować i prowadzić każdą inną działalność gospodarczą na zasadach pełnej rentowności i pod warunkiem, że nie spowoduje ona zakłóceń w realizacji zadań oraz nie stoi w sprzeczności z innymi obowiązującymi przepisami prawa.

2.3. Kierownictwo jednostki:

- mgr inż. [REDAKTOWANE] – Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach od dnia 22.09.1999 r. do nadal,
- mgr [REDAKTOWANE] – Główna Księgowa Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach od dnia 2.11.1999 r. do nadal.

3. Dokumentacja poddana kontroli

- Unormowania wewnętrzne regulujące działalność zakładu,
- Sprawozdania Rb-30S i Rb-Z, Rb-N, za okresy wskazane w protokole,
- Zestawienia obrotów i sald za okresy wskazane w protokole kontroli,
- Zestawienia kosztów i przychodów według paragrafów za okresy wskazane w protokole kontroli,
- Dokumenty źródłowe, wyciągi bankowe,
- Dokumentacja dotycząca obrotu gotówkowego,
- Wybrane akta najemców wraz z wykazami należności i wpłat,
- Dokumenty dot. wydatków dokonanych w paragrafie 4170 - umowy zlecenie,
- Listy płac za 2014 r.

4. Ustalenia kontroli

4.1. Księgowość i sprawozdawczość jednostki

Uregulowania wewnętrzne jednostki Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach wprowadził następującymi zarządzeniami:

- Zarządzenie nr 0152/75A/06/2008 Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach z dnia 10.06.2008 r. r. w sprawie wprowadzenia zasad (polityki) rachunkowości
- Zarządzenie nr 7/02/04 Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach z dnia 9.02.2004 r. w sprawie wprowadzenia w życie instrukcji dot. ewidencji i numeracji druków ścisłego zarachowania w MZBM w Tychach,
- Zarządzenie nr 0152/170A/12/2011 Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach z dnia 1.12.2011 r. w sprawie wprowadzenia w życie Instrukcji Gospodarki Kasowej w MZBM w Tychach.

Zgodnie z polityką rachunkowości obowiązującą w zakładzie księgi rachunkowe prowadzone są w formie komputerowej, przy pomocy Systemu Finansowo - Księgowego FK służącego do ewidencji wszystkich operacji gospodarczych MZBM. Ponadto w ww. dokumencie wymieniono inne programy komputerowe tj.: System KADRY, System PŁACE, System ŚRODKI TRWAŁE. Jak wynika natomiast z dokumentacji przedłożonej do kontroli oraz z wyjaśnień udzielonych kontrolującym wszelkie rozrachunki związane z wynajmem lokali dekretowane są automatycznie z Systemu CZYNSZE do Systemu FK.

Polityka rachunkowości w żaden sposób nie reguluje jednak sposobu ewidencji i dekretacji tych danych. Podobna sytuacja dotyczy także innych systemów współdziałających z Systemem FK jak np.: System NAKAZY.

4.1.1 Sprawozdawczość budżetowa.

Przychody osiągnięte przez zakład budżetowy w kontrolowanym okresie zgodnie ze sprawozdaniami budżetowymi Rb-30S przedstawiają się następująco:

KLASYFIKACJA BUDŻETOWA			WYKONANIE	
Dział	Rozdział	Paragraf	2014 r.	III kwartał 2015 r.
700	70001	0690	382 392,04	472 258,21
		0750	16 042 028,69	12 134 653,07
		0830	28 419 957,13	18 035 966,59
		0920	1 060 698,76	710 614,38
		0970	345 909,08	6 620,20
		2650	2 761 769,96	4 493 208,00
Równowartość odpisów amortyzacyjnych			3 434 303,18	2 707 572,52
Inne zwiększenia			- 20 567,21	1 898,91
Stan środków obrotowych netto na początku okresu sprawozdawczego			409 445,18	1 039 485,93
Ogółem			52 835 936,81	39 602 277,81

W zakresie ujemnej kwoty wykazanej w 2014 r. w pozycji „Inne zwiększenia” kontrolującym udzielono wyjaśnień, iż wartość tą otrzymano odejmując obroty Ma konta 840 od obrotów Wn ww. konta. W ocenie kontrolujących powyższa operacja nie znajduje uzasadnienia, zwłaszcza w kontekście zasad funkcjonowania konta 840- „Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe przychodów”. W trakcie weryfikacji zapisów księgowych na koncie 840 stwierdzono, iż w kontrolowanym zakładzie nie dokonuje się stosownych księgowania mających na celu zarachowanie przychodów przyszłych okresów do przychodów danego okresu.

Koszty poniesione przez zakład budżetowy w kontrolowanym okresie zgodnie ze sprawozdaniami budżetowymi Rb-30S przedstawiają się następująco:

KLASYFIKACJA BUDŻETOWA			WYKONANIE	
Dział	Rozdział	Paragraf	2014 r.	III kwartał 2015 r.
700	70001	3020	14 455,00	5 620,00
		3050	16 700,72	9 126,61
		4010	4 886 430,62	3 675 412,07
		4040	374 131,00	0,00
		4110	894 613,64	627 970,78

	4120	82 863,58	51 303,62
	4140	121 986,00	84 623,00
	4170	185 093,34	97 926,67
	4210	172 174,31	116 672,04
	4260	18 279 716,40	9 913 524,96
	4270	3 515 145,26	2 187 993,72
	4280	7 910,00	5 865,00
	4300	14 387 398,98	10 599 837,02
	4350	11 595,72	0,00
	4360	32 393,77	30 982,76
	4370	12 323,85	0,00
	4410	14 016,68	16 682,37
	4430	187 854,98	53 378,23
	4440	139 840,54	104 877,00
	4480	1 157 972,00	862 902,00
	4520	736 609,35	151 476,50
	4590	5 533,09	9 696,05
	4610	473 883,90	372 447,72
	6070	457 364,43	104 963,72
	6080	218 057,56	177 241,32
Odpisy amortyzacyjne		3 434 303,18	2 707 571,81
Inne zmniejszenia		1 649 200,18	4 518 135,40
Podatek dochodowy od osób prawnych		326 882,80	234 173,00
Stan środków obrotowych netto na koniec okresu sprawozdawczego		1 039 485,93	2 881 874,44
Ogółem		52 835 936,81	39 602 277,81

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 5 lipca 2010 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 289) **ewidencję szczegółową do kont zespołu 4 prowadzi się według podziałek klasyfikacji planu finansowego oraz w przekrojach dostosowanych do potrzeb planowania, analiz oraz w sposób umożliwiający sporządzenie sprawozdań finansowych, sprawozdań budżetowych lub innych sprawozdań. W kontrolowanym zakładzie nie prowadzi się ewidencji szczegółowej kont w podziale na dział, rozdział, paragraf.** Z uwagi jednak na fakt, iż kwartalne sprawozdania Rb-30S wymuszają podział przychodów oraz kosztów z uwzględnieniem ww. klasyfikacji w programie księgowym utworzony został dodatkowy rejestr, w którym poszczególne konta przypisano do odpowiednich paragrafów klasyfikacji

budżetowej. W celu sporządzenia sprawozdania Rb-30S generowane jest zestawienie pn. „Koszty i przychody według paragrafów”. **Z ww. zestawienia w żaden sposób nie wynika jednak, które konta analityczne (saldy) składają się na koszty i przychody w poszczególnych paragrafach. W związku z powyższym kontrolujące nie miały możliwości przeprowadzenia weryfikacji danych wykazanych w kwartalnych sprawozdaniach Rb-30S z właściwym zestawieniem obrotów i sald.**

Dokonując kontroli sprawozdawczości budżetowej zakładu sprawdzono zatem zgodność danych wykazanych w sprawozdaniu Rb-30S w zakresie przychodów oraz kosztów z danymi wynikającymi z wydrukowanego na prośbę kontrolujących zestawienia „Koszty i dochody wg paragrafów” w :

- I kwartale 2014 r.,
- II kwartale 2014 r.,
- III kwartale 2015 r.

W wyniku przeprowadzonej weryfikacji stwierdzono **różnice między danymi wykazanymi w sprawozdaniu Rb-30S za I kwartał 2014 r., a danymi wynikającymi z ww. zestawienia w zakresie kosztów w paragrafach 4300 oraz 4270.**

W związku z powyższym kontrolującym przedłożono:

- wydruk z programu księgowego, dot. obrotów na kontach 428-05-13-36010, 428-05-13-36030, 428-05-13-36040, 428-05-13-36050, które zgodnie z wyjaśnieniami Głównej Księgowej wchodzi w zakres kosztów paragrafu 4270. W wyniku weryfikacji ww. kart kontowych stwierdzono, iż łącznie koszty związane z konserwacją instalacji domofonowych (łącznie obroty ww. kont) w I kwartale 2014 r. wyniosły 3 360,10 zł przy czym w zestawieniu pn. „Koszty i dochody wg paragrafów” widnieje kwota 3 537,06 zł,
- wydruk z programu księgowego, dot. obrotów na kontach 428-08-07-36000, 428-08-08-36000, 428-08-11-36010, 428-08-11-36020, 428-08-11-36030, 428-08-11-36040, 428-08-11-36050, 428-08-11-36060, 428-08-11-36070, 428-08-12-36020, 428-08-12-36040, które zgodnie z wyjaśnieniami Głównej Księgowej wchodzi w zakres kosztów paragrafu 4300. W wyniku weryfikacji ww. kart kontowych stwierdzono, iż łącznie koszty związane z utrzymaniem terenów zielonych w I kwartale 2014 r. wyniosły 148 046,49 zł przy czym w zestawieniu pn. „Koszty i dochody wg paragrafów” widnieje kwota 147 869,59 zł.

Powyższe wskazuje, iż faktyczne obroty na kontach księgowych nie są spójne z danymi wykazanymi w zestawieniu, które przedłożono kontrolującym. Należy zauważyć również, iż w celu sporządzenia przedmiotowego sprawozdania na koniec marca 2014 r. wygenerowano zestawienie „Kosztów i dochodów wg paragrafów”. Koszty wykazane w ww. zestawieniu w paragrafach 4270 i 4300 zgodne są z danymi

wykazanymi w sprawozdaniu oraz z danymi wynikającymi z obrotów odpowiednich kont analitycznych. W wyniku porównania obu zestawień dotyczących tego samego okresu sprawozdawczego stwierdzono, iż zestawienie sporządzone na potrzeby kontrolujących w dniu 29.10.2015 r. prezentuje inne dane dot. kosztów w paragrafach 4270 i 4300, niż to sporządzone w marcu 2014 r. Zgodnie zaś z art. 24 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późn. zm.) księgi rachunkowe powinny być prowadzone rzetelnie, bezbłędnie, sprawdzalnie i bieżąco. **Księgi rachunkowe uznaje się za sprawdzalne, jeżeli umożliwiają stwierdzenie poprawności dokonanych w nich zapisów, stanów (sald) oraz działania stosowanych procedur obliczeniowych, a w szczególności zapewniony jest dostęp do zbiorów danych pozwalających, bez względu na stosowaną technikę, na uzyskanie w dowolnym czasie i za dowolnie wybrany okres sprawozdawczy jasnych i zrozumiałych informacji o treści zapisów dokonanych w księgach rachunkowych.**

Przytoczona powyżej zasada sprawdzalności ksiąg rachunkowych naruszana jest również w zakresie ewidencji zobowiązań wymagalnych. Jak wynika bowiem z wyjaśnień udzielonych kontrolującym, stosowany w zakładzie program księgowy uniemożliwia sporządzenie w dowolnym czasie zestawienia pozwalającego na zweryfikowanie stanu zobowiązań wymagalnych prezentowanych w kwartalnych sprawozdania Rb-Z tj. stanu wymagalnych zobowiązań z tytułów dostaw towarów i usług, który np.: na dzień 30.06.2014 r. wynosił 7 353 819,93 zł. Wobec powyższego kontrolujące nie miały możliwości zweryfikowania danych wykazanych w sprawozdaniach Rb-Z.

Weryfikacji poddano sprawozdanie Rb-N tj. kwartalne sprawozdanie o stanie należności oraz wybranych aktywów finansowych wg stanu na dzień 30.06.2014 r. Zgodnie z treścią sprawozdania Rb-N na dzień 30.06.2014 r. stwierdzono następujące stany:

Stan gotówki - 2 851,67 zł;

Depozyty na żądanie - 150 121,14 zł;

Należności wymagalne – z tytułu dostaw towarów i usług – 21 369 353,56 zł;

Pozostałe należności- 5 333 341,70 zł, w tym:

- z tytułu dostaw towarów i usług – 5 330 900,50 zł.

- z tytułów innych niż wymienione wyżej – 2 441,20 zł.

W wyniku weryfikacji przedstawionej dokumentacji stwierdzono, iż w zakładzie wpłaty od kontrahentów z tytułu wadium oraz kaucje za terminowe wykonanie robót budowlanych dokonywane są na podstawowy rachunek bankowy jednostki. Zgodnie z treścią dokumentów księgowych na dzień 30.06.2014 r. kwota wadium która winna być na rachunku bankowym wynosi 33 970,00 zł (saldo konta 2400221), a kwota kaucji wynosiła 848 555,64 zł (saldo konta 20002). W sprawozdaniu Rb-N za okres od

stycznia do czerwca 2014 r. zakład wykazał, iż stan depozytów na żądanie wynosił 150 121,14 zł. Zgodnie z dokumentacją księgową stan depozytów wynosił 184 091,10 zł. Kwota depozytów w sprawozdaniu została pomniejszona o kwotę wadium lecz nie została pomniejszona o kwotę wpłat z tytułu kaucji. Ponieważ zarówno wpłaty z tytułu wadium jak i kaucji winne być dokonywane na odrębny rachunek bankowy oraz ewidencjonowane na koncie 139, środki te nie powinny znajdować się na rachunku podstawowym i być uwzględniane w sprawozdaniu Rb-N. Należy zaznaczyć, iż zakład posiada wyodrębniony rachunek bankowy na który dokonywane są wpłaty z tytułu kaucji mieszkaniowych i jego saldo na dzień 30.06.2014 r. wynosił 97 487,43 zł. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 5 lipca 2010 r w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej (Dz.U. 2010 nr 128 poz. 861), na wyodrębnione rachunki bankowe, których zapisy są odzwierciedlane na koncie 139, wpłaca się środki pieniężne z różnych tytułów, m.in. sumy depozytowe i na zlecenie, wadia, kaucje, środki obce na inwestycje, wydzielone środki osób trzecich (np. środki komitetów rodzicielskich). Wszelkie operacje dotyczące przyjmowania i zwrotu środków pieniężnych stanowiących sumy depozytowe (kaucje, wadia, zabezpieczenia należytego wykonania umów) powinny podlegać ewidencji na koncie 139 „Inne rachunki bankowe” w korespondencji z kontem rozrachunkowym 240 „Pozostałe rozrachunki. **Zatem faktyczny stan środków jakie zakład powinien mieć na dzień 30.06.2014 r. na rachunku bankowym podstawowym (mając na uwadze, że wpływały tam kaucje za terminowe wykonanie robót i wadia) winien stanowić min. 882 525,64 zł.** Z przedstawionej dokumentacji wynika, iż odsetki z rachunku bieżącego księgowane są w całości na koncie 750-06-0000000, wyciąg bankowy nr 255/2014 z dnia 31.12.2014 r., kwota odsetek 845,11 zł oraz kwota 0,36 zł. (korekta odsetek). Na rachunku bieżącym znajduje się również kwota wadium oraz kwota kaucji z tytułu terminowego wykonania robót. Odsetki naliczone od ww. kwot winne być księgowane na rzecz kontrahenta, który wniósł wadium. Odsetki te nie stanowią przychodów zakładu. W momencie zwrotu kontrahentowi odsetek naliczonych od kwoty wadium zakład dokonuje księgowania na koncie 750-06-00-00000 po stronie Wn oraz technicznego zapisu ujemnego po stronie Wn i Ma konta 750, zmniejszając tym samym przychody. Zgodnie z art. 46 pkt 4 ustawy prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2004 Nr 19 poz. 177.): „Jeżeli wadium wniesiono w pieniądzu, zamawiający zwraca je wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez wykonawcę”.

Jak wynika z danych wykazanych w sprawozdaniu Rb-N za III kwartał 2015 r. gotówka i depozyty wynosiły łącznie 237 284,62 zł z czego gotówka to 602,67 zł, a depozyty to kwota 236 681,95 zł. Tymczasem zgodnie z przedłożonym do kontroli zestawieniem obrotów i sald za ww. okres środki zgromadzone na rachunku bankowym wynosiły 995 251, 90 zł, a środki w drodze 21 321,89 zł. Podobnie jak w 2014 r. na kwotę wynikającą z salda konta 131 poza własnymi środkami zakładu składają się również środki obce tj. kwota wadium, którego wartość na dzień 30.09.2015 r. wynosiła 6 000 zł oraz kwota kaucji za terminowe wykonanie robót o wartości 773 891,84 zł (z czego kwota 572 042,13 zł to środki które należało przelać na wyodrębnione rachunki wspólnot mieszkaniowych). Z wyjaśnień udzielonych kontrolującym wynika, iż środków tych z uwagi na fakt, iż nie stanowią własności zakładu nie wykazano w sprawozdaniu Rb-N za III kwartał 2015 r. (w odróżnieniu do sprawozdania Rb – N za II kwartał 2014 r., w którym ujęto kwotę kaucji za terminowe wykonanie robót).

4.1.2. Zakładowy plan kont.

Plan kont dla samorządowych zakładów budżetowych został określony w załączniku nr 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 5 lipca 2010 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 289). Zgodnie z § 15 ustalając zakładowy plan kont, należy się kierować następującymi zasadami:

- konta wskazane w planach kont należy traktować jako standardową liczbę kont, która może być ograniczona jedynie o konta służące do księgowania operacji gospodarczych niewystępujących w jednostce lub placówce albo uzupełniona o konta zgodne co do treści ekonomicznej, w tym również przy wykorzystaniu symboli kont, które nie mają zastosowania w jednostce;
- konta wskazane w planach kont ujętych w załącznikach do rozporządzenia mogą być dzielone na dwa lub więcej kont syntetycznych;
- zakładowy plan kont powinien zapewniać możliwość sporządzenia sprawozdań finansowych, sprawozdań budżetowych lub innych sprawozdań określonych w odrębnych przepisach.

W § 16 ustalono, że jeżeli przepisy dotyczące sprawozdań nakładają obowiązek: wykazywania w sprawozdaniach obrotów na określonych kontach - stosowana technika księgowości powinna umożliwić prawidłowe ustalenie wysokości tych obrotów. Uzyskiwania informacji również w innych układach niż określone w planie kont - ewidencja aktywów,

pasywów, kosztów i przychodów oraz strat i zysków nadzwyczajnych może być dokonywana według innych dodatkowych klasyfikacji.

W kontrolowanej jednostce plan kont został wprowadzony Zarządzeniem nr 0152/02A/01/2011 Dyrektora MZBM w Tychach z dnia 13.01.2011 r. Zarządzeniem nr 0152/112A/08/12 Dyrektora MZBM w Tychach z dnia 1.08.2012 r. wprowadzono Aneks Nr 1/2012 do Zakładowego Planu Kont MZBM.

W toku czynności kontrolnych ustalono, że wprowadzone ww. zarządzeniami konta niejednokrotnie są niezgodne z postanowieniami ww. rozporządzenia przykładowo:

- konto 080 zgodnie z rozporządzeniem to środki trwałe w budowie, w planie kont MZBM figuruje z opisem - koszty inwestycji rozpoczętych,
- konto 136 - zgodnie z rozporządzeniem to rachunek państwowych funduszy celowych (to konto w ogóle nie powinno funkcjonować w MZBM) natomiast w planie kont, konto to funkcjonuje jako środki pieniężne w drodze. Zgodnie z rozporządzeniem konto środki pieniężne w drodze to konto 141,
- zgodnie z rozporządzeniem na koncie 139 – inne rachunki bankowe prowadzi się w szczególności ewidencję obrotów na wyodrębnionych rachunkach bankowych:
 - 1) czeków potwierdzonych;
 - 2) sum depozytowych;
 - 3) sum na zlecenie;
 - 4) środków obcych na inwestycje.

W Zakładzie konto to funkcjonuje pod nazwą rachunek lokat terminowych i kaucji wykonawców. Wprowadzono również konto z rozszerzeniem 13901 - rachunek kaucji mieszkaniowych.

- Na koncie 221 ewidencjonuje się należności z tytułu dochodów budżetowych w planie kont zakładu konto 221 zostało przeznaczone do ewidencji należnego podatku VAT.
- Konto 222 służy do rozliczenia dochodów budżetowych plan kont MZBM wymienia to konto jako konto do ewidencji naliczonego podatku VAT.
- W Systemie FK funkcjonuje konto 240-02-05-00000 - wpłaty do wyjaśnienia natomiast zgodnie z rozporządzeniem wpływy do wyjaśnienia ewidencjonuje się na koncie 245
- W planie kont określono ogólnie, że obowiązują konta zespołu 4 jako konta wg rodzaju i konto 490 rozliczenie kosztów, z Systemu FK wynika, iż funkcjonują następujące konta:
 - 400 – amortyzacja trwały zarząd, 401 – amortyzacja, podczas gdy zgodnie z rozporządzeniem amortyzacja to konto 400, a 401 to konto zużycie materiałów

i energii. W systemie zużycie materiałów odniesiono do konta 411, a zużycie energii 419. - ponadto z Systemu FK wynikają inne konta, których nie wymienia rozporządzenie np. konto 427- remonty i konserwacja, 428- pozostałe usługi materialne, 450 – odpis na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, 470 – pozostałe wydatki i usługi niematerialne. W rozporządzenie w planie kont wskazano następujące konta: 400 – amortyzacja, 401 - zużycie materiałów i energii, 402 - usługi obce, 403 - podatki i opłaty, 404 – wynagrodzenia, 405 - ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, 409 - pozostałe koszty rodzajowe. **Zgodnie z ww. rozporządzeniem ewidencję szczegółową do kont zespołu 4 prowadzi się według podziałek klasyfikacji planu finansowego oraz w przekrojach dostosowanych do potrzeb planowania, analiz oraz w sposób umożliwiający sporządzenie sprawozdań finansowych, sprawozdań budżetowych lub innych sprawozdań określonych w odrębnych przepisach obowiązujących jednostkę. Prowadzony przez zakład plan kont niewątpliwie nie spełnia ww. wymogów.**

- W planie kont wskazano również konta zespołu 5, które zdefiniowano następująco: 501 – eksploatacja budynku, 502 – centralne ogrzewanie, 504 – zimna woda i kanalizacja, 538 – remonty budynków, 551 – koszty ogólnozakładowe,

Zgodnie z rozporządzeniem w zależności od potrzeb można stosować następujące zasady ewidencji i rozliczania kosztów działalności podstawowej:

- 1) ponoszone koszty ujmuje się tylko na kontach zespołu 4 "Koszty według rodzajów i ich rozliczenie";
- 2) ponoszone koszty ujmuje się tylko na kontach zespołu 5 "Koszty według typów działalności i ich rozliczenie" z odpowiednim wyodrębnieniem na kontach analitycznych kosztów w układzie rodzajowym;
- 3) ponoszone koszty ujmuje się zarówno na kontach zespołu 4 "Koszty według rodzajów i ich rozliczenie", jak i w zespole 5 "Koszty według typów działalności i ich rozliczenie" z dalszym ich rozliczeniem na konta zespołu 6 "Produkty" i 7 "Przychody, dochody i koszty".

Koszty ewidencjonowane w zespole 5 zgodnie z rozporządzeniem dzieli się na koszty działalności podstawowej, pomocniczej i zarządu.

Zastosowany przez Zakład sposób ewidencji i rozliczenia kosztów nie realizuje w pełni żadnej z ww. zasad.

- W zespole 7 - przychody, dochody i koszty nie uwzględniono w planie kont Zakładu konta 751 – koszty finansowe. Zgodnie z wyjaśnieniami złożonymi w trakcie kontroli zakład nie poniósł kosztów z tytułu nieterminowego regulowania zobowiązań. Nie zmienia to jednak faktu, że w planie kont należy wprowadzić takie konto szczególnie w sytuacji jaka ma miejsce w MZBM-ie gdzie niejednokrotnie zobowiązania są

regulowane po terminie i nigdy nie wiadomo kiedy kontrahenci zaczną domagać się należnych im odsetek za zwłokę. Ponadto innym rodzajem operacji jakie mogą podlegać ewidencji na koncie 751 są odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu operacji finansowych, a takowe mogą mieć miejsce w związku z udzielonymi najemcom kredytami na remonty. Nie wyodrębniono również konta 761 - pozostałe koszty operacyjne jak wskazuje rozporządzenie, utworzono natomiast konto pozostałe przychody i koszty operacyjne – 760. Rozporządzenie przewiduje na koncie 760 ewidencje tylko pozostałych przychodów operacyjnych.

Przypomina się ponadto, że ewidencję szczegółową w zespole 7 prowadzi się według pozycji planu finansowego oraz stosownie do potrzeb planowania, analizy i sprawozdawczości oraz obliczenia podatków.

- W zarządzeniu w sprawie planu kont wprowadzono konto 985- zaangażowanie środków zakładu, jednakże z wydruku z Systemu FK nie wynika, żeby wprowadzono i ewidencjonowano w systemie na tym koncie zaangażowanie środków zakładu. Zgodnie z wyjaśnieniami taka ewidencja prowadzona jest poza systemem w arkuszu Excel.
- Do systemu FK nie wprowadzono konta pozabilansowego 975 – wydatki strukturalne. Zgodnie z wyjaśnieniami wydatki strukturalne ewidencjonowane są w arkuszu kalkulacyjnym Excel. Rozporządzenie wskazuje, iż konto to służy do ewidencji wartości zrealizowanych wydatków strukturalnych w jednostkach, w których ewidencja wydatków strukturalnych nie jest uwzględniona w ewidencji analitycznej prowadzonej do kont bilansowych. Ewidencja prowadzona jest według klasyfikacji wydatków strukturalnych w celu wykazania tych wydatków w odpowiednim sprawozdaniu.
- W planie kont nie wprowadzono również konta 976 - wzajemne rozliczenia między jednostkami służącego do ewidencji kwot wynikających ze wzajemnych rozliczeń między jednostkami w celu sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.

4.1.3. Księgowość.

W ramach kontroli ksiąg rachunkowych zakładu sprawdzeniu poddano m.in.: wydruk karty kontowej konta 290 „Odpisy aktualizujące należności” za rok 2014 r. Z przedłożonej dokumentacji wynika, iż wszystkie zapisy dokonywane są po stronie MA konta, w tym również zapisy ze znakiem ujemnym. W zakresie powyższego udzielono kontrolującym wyjaśnień, zgodnie z którymi przypisy należności wątpliwych księgowane są w taki sposób, że przypis poprzedniego kwartału wyksięgowany zostaje w całości (kwota z minusem po stronie MA), a następnie aktualny stan należności wątpliwych uwzględniający wszystkie umorzenia, spłaty oraz nowe przypisy na koniec bieżącego kwartału zostaje w całości przypisany ponownie po stronie Ma. Powyższa procedura powoduje, iż konto 290 nie prezentuje żadnych zmniejszeń i zwiększeń odpisów aktualizujących należności, a jedynie stan należności wątpliwych na koniec właściwego kwartału. Zgodnie zaś z rozporządzeniem

Ministra Finansów z dnia 5 lipca 2010 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 289) na stronie Wn konta 290 ujmuje się zmniejszenie wartości odpisów aktualizujących należności, a na stronie Ma - zwiększenie wartości odpisów aktualizujących należności. Z uwagi na fakt, iż MZBM nie stosuje zasady księgowania na koncie 290 określonych w ww. rozporządzeniu, zapisy dokonywane na tym koncie w żaden sposób nie odzwierciedlają faktycznych operacji gospodarczych zachodzących w kontrolowanym zakładzie.

W wyniku weryfikacji zestawienia obrotów i sald za III kwartał 2015 r. dot. rozrachunków stwierdzono, iż na koncie 234-05 "Rozrachunki z pracownikami" widnieje saldo wskazujące, iż kontrolowany zakład ma zobowiązania wobec pracowników na kwotę 3 272,26 zł. W związku z powyższym do dalszej analizy przedłożono wydruk operacji na kontach analitycznych dot. rozrachunków z pracownikami, oraz udzielono dodatkowych wyjaśnień. Zgodnie z przedłożoną dokumentacją w majątku zakładu powstał zawiniony przez pracownika niedobór w postaci komputera przenośnego. Wobec powyższego oraz w związku z faktem, że pracownik nie uregulował zobowiązania w terminie zakład naliczył odsetki, które w latach 2012, 2013, 2014 przekazywane były na rachunek MZBM przez komornika sądowego. Odsetki, których łączna wartość wyniosła 2 537 zł księgowano jedynie na kontach WN 131 - 234 MA. **Żadna z powyższych wpłat nie została ujęta na koncie 750 „Przychody finansowe”. Jak wynika zatem z przeprowadzonej weryfikacji, kwota 2 537 zł, która do dnia kontroli wykazywana była jako zobowiązanie zakładu faktycznie stanowiła jego przychody. Z uwagi zaś na fakt, iż należności i zobowiązania mają bezpośredni wpływ na stan środków obrotowych netto, powyższa nieprawidłowość wpływała na sporządzane przez zakład kwartalne sprawozdania Rb-30 S. Powyższe wskazuje również na zaniechanie analizy zestawień obrotów i sald w latach 2012 - 2015.**

W toku czynności kontrolnych weryfikacji poddano dokumenty księgowe dotyczące Rejonu Obsługi Mieszkańców nr III ujętych w księgach rachunkowych w grudniu 2014 r. i styczniu 2015 r.

W zakresie prawidłowości ujmowania dowodów księgowych w księgach rachunkowych stwierdzono następujące nieprawidłowości:

- na fakturach przychodowych za administrowanie nieruchomością nie dokonywano dekretacji. Dla celów kontrolnych wydrukowano z Systemu FK dekretację faktur za administrowanie za miesiąc grudzień 2014 r. Z przedłożonego dokumentu wynika, iż przypis należności za administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi zaksięgowano

na kontach 240 i 740 z odpowiednim rozszerzeniem. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z 5 lipca 2010 r. na koncie 740 księgują się dotacje i środki na inwestycje.

- w większości przypadków zaniechano również dekretacji na dowodach księgowych potwierdzających dokonanie operacji finansowych (wyciągi bankowe)
- dowody księgowe dotyczące kosztów posiadały dekretację dotyczącą ujęcia kosztów w księgach rachunkowych jednakże z zastosowaniem kont, które nie są zgodne z planem kont określonym w rozporządzeniu oraz bez wskazania klaryfikacji budżetowej wydatku.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6) ustawy o rachunkowości dowód księgowy powinien zawierać co najmniej: stwierdzenie sprawdzenia i zakwalifikowania dowodu do ujęcia w księgach rachunkowych przez wskazanie miesiąca oraz sposobu ujęcia dowodu w księgach rachunkowych (dekretacja), podpis osoby odpowiedzialnej za te wskazania. Można zaniechać zamieszczania na dowodzie danych, o których mowa w ust. 1 pkt 6, jeżeli wynika to z techniki dokumentowania zapisów księgowych. W przypadku kontrolowanego zakładu takiej regulacji w unormowaniach wewnętrznych nie zamieszczono.

Podstawą zapisów w księgach rachunkowych są dowody księgowe stwierdzające dokonanie operacji gospodarczej. Ustawa o rachunkowości dopuszcza jednocześnie zaniechanie zamieszczania na dowodzie księgowym sposobu ujęcia w księgach rachunkowych (dekretacji), jeżeli wynika to z odrębnych przepisów lub techniki dokumentowania zapisów księgowych (art. 21 ust. 1a ustawy o rachunkowości). Zezwolenie na zaniechanie umieszczania na dowodzie księgowym dekretacji ustawodawca warunkuje istnieniem odrębnych przepisów lub techniką dokumentowania zapisów księgowych.

W przypadku prowadzenia ksiąg rachunkowych z użyciem komputera dekretacja zazwyczaj następuje w dużej mierze automatycznie. Programy do prowadzenia rachunkowości pozwalają ponadto na wydruk dekretu. Skoro program finansowo-księgowy może wydrukować dekretację, to nie ma potrzeby nanoszenia na dokument odręcznej dekretacji. Można taką „automatyczną” dekretację po prostu wydrukować i podpisać pod dokument źródłowy.

4.1.4 Terminowość regulowania zobowiązań.

W zakresie terminowości realizowania zobowiązań stwierdzono, iż w większości faktury wystawiane przez wspólnoty mieszkaniowe obciążające MZBM są regulowane z dwu, trzy, lub cztero miesięcznym przekroczeniem terminu płatności np.: faktura:

- z dnia 1.12.2014 r. na kwotę 2 631,22 zł z terminem 10.12.2014 r. wystawiona przez WM 1/III została zapłacona 5.02.2015 r.
- z dnia 1.12.2014 r. na kwotę 4 375,92 zł z terminem 10.12.2014 r. wystawiona przez WM 6/III została zapłacona 4.03.2015 r.
- z dnia 1.12.2014 r. na kwotę 8 986,64 zł z terminem 10.12.2014 r. wystawiona przez WM 7/III została zapłacona 3.04.2015 r.
- z dnia 1.12.2014 r. na kwotę 6 212,51 zł z terminem 10.12.2014 r. wystawiona przez WM 9/III została zapłacona 3.04.2015 r.
- z dnia 1.12.2014 r. na kwotę 3 171,53 zł z terminem 10.12.2014 r. wystawiona przez WM 10/III została zapłacona 5.02.2015 r.
- z dnia 1.12.2014 r. na kwotę 5 699,24 zł z terminem 10.12.2014 r. wystawiona przez WM 13/III została zapłacona 3.04.2015 r.
- z dnia 1.12.2014 r. na kwotę 3 447,86 zł z terminem 10.12.2014 r. wystawiona przez WM 15/III została zapłacona 4.03.2015 r.
- z dnia 1.12.2014 r. na kwotę 4 640,33 zł z terminem 10.12.2014 r. wystawiona przez WM 34/III została zapłacona 3.04.2015 r.
- z dnia 1.01.2015 r. na kwotę 1 080,72 zł wystawiona przez WM 1/III z terminem płatności 10.01.2015 r. uregulowana została w dniu 23.04.2015 r.
- z dnia 1.01.2015 r. na kwotę 4 149,83 zł wystawiona przez WM 17/III z terminem płatności 10.01.2015 r. uregulowana została w dniu 5.05.2015 r.,
- z dnia 1.01.2015 r. na kwotę 4 116,51 zł wystawiona przez WM 19/III z terminem płatności 10.01.2015 r. uregulowana została w dniu 15.01.2015 r. Jak wynika natomiast z opisu zamieszczonego na odwrocie dokumentu Dyrektor zakładu zatwierdził ww. kwotę do wypłaty ze środków obrotowych w dniu 19.01.2015 r., **a zatem po dniu w którym dokonano przelewu. Powyższe wskazuje, iż wypłaty środków dokonano bez pisemnej akceptacji dyrektora. Podobna sytuacja dotyczy również not wystawionych w dniu 1.01.2015 r. przez WM 31/III oraz 22/III, które również zapłacono w dniu 15.01.2015 r. pomimo, iż Dyrektor zakładu nie zatwierdził wypłaty ze środków obrotowych (data zatwierdzenia 19.01.2015 r.),**
- z dnia 1.01.2015 r. na kwotę 2 241,44 zł wystawiona przez WM 56/III z terminem płatności 10.01.2015 r. uregulowana została w dwóch ratach: pierwsza w dniu 17.03.2015 r. na kwotę 1 500,00 zł a druga rata 741,44 zł w dniu 14.04.2015 r.,
- z dnia 1.01.2015 r. na kwotę 5 271,14 zł wystawiona przez WM 11/III z terminem płatności 10.01.2015 r. uregulowana została w dniu 1.06.2015 r.,

- z dnia 1.01.2015 r. na kwotę 6 426,44 zł wystawiona przez WM 24/III z terminem płatności 10.01.2015 r. uregulowana została w dniu 15.01.2015 r. Dyrektor zakładu zatwierdził kwotę do wypłaty w dniu 19.01.2015 r. czyli po dokonaniu wypłaty.
- z dnia 1.01.2015 r. na kwotę 8 091,08 zł wystawiona przez WM 54/III z terminem płatności 10.01.2015 r. uregulowana została w dwóch ratach: pierwsza w dniu 24.04.2015 r. 6 091,08 zł i druga rata 2 000,00 zł w dniu 15.05.2015 r.

Z przekroczeniem terminu płatności uregulowano również zobowiązania wynikające z faktury:

- z dnia 28.11.2014 r. na kwotę 52 445,60 zł z terminem 28.12.2014 r. wystawiona przez Przedsiębiorstwo Usługowe „Kryspin” [REDAKTOWANO] zapłacona: 12 445,60 zł w dniu 7.04.2015 r., 10 000 zł w dniu 8.04.2015 r., 15 000 zł w dniu 9.04.2015 r., 15 000 zł w dniu 9.04.2015 r.,
- z dnia 11.12.2014 r. na kwotę 1 198,01 zł z terminem 10.01.2015 r. wystawiona przez Zakład Remontowo Budowlany [REDAKTOWANO] została zapłacona 24.03.2015 r.
- z dnia 18.12.2014 r. na kwotę 2 335,59 zł z terminem 17.01.2015 r. wystawiona przez Zakład Remontowo Budowlany [REDAKTOWANO] została zapłacona 1.04.2015 r.
- z dnia 23.12.2014 r. na kwotę 8 902,81 zł z terminem 23.01.2015 r. wystawiona przez Roboty Remontowo Budowlane [REDAKTOWANO] została zapłacona 4.02.2015 r.
- z dnia 31.12.2014 r. na kwotę 6 936,28 zł terminem 30.01.2015 r. Zakład Remontowo Budowlany [REDAKTOWANO] została zapłacona 2.04.2015 r.
- z dnia 31.12.2014 r. na kwotę 2 457,80 zł z terminem 30.01.2015 r. Zakład Remontowo Budowlany [REDAKTOWANO] została zapłacona 1.04.2015 r.
- z dnia 31.12.2014 r. na kwotę 20 091,78 zł z terminem 30.01.2015 r. PU „Kryspin” została zapłacona 13.04.2015 r.
- z dnia 30.12.2014 r. na kwotę 119 310,00 zł z terminem 01.03.2015 r. PU „Kryspin” została zapłacona 4.03.2015 r. w kwocie 19 310 zł, 11.03.2015 r. w kwocie 10 000 zł, 12.03.2015 r. w kwocie 20 000 zł, 20.03.2015 w kwocie 10 000 zł, 24.03.2015 r. w kwocie 10 000 zł, 30.03.2015 r. w kwocie 50 000 zł.

Zgodnie z oświadczeniem głównej księgowej zakład w 2014 i 2015 r. – do dnia kontroli nie zapłacił żadnych odsetek za nieterminowe regulowanie zobowiązań, gdyż posiada ustne lub pisemne uzgodnienia w tym zakresie. Przykładowo do kontroli przedłożono następujące porozumienia:

- porozumienie zawarte z PU „Kryspin” o przesunięciu terminu wymagalności zobowiązań na 30.04.2015 r. wynikających z faktur z terminem płatności do 31.12.2014 r. na łączną kwotę 273 796,55 zł,
- porozumienie zawarte z Kancelarią Prawniczą „URBAŃCZYK I PARTNER” s. c. o przesunięciu terminu wymagalności zobowiązania na 30.04.2015 r. wynikającego z faktury z terminem płatności do 31.12.2014 r. na kwotę 930,00 zł,
- porozumienie zawarte z Zakładem Remontowo-Budowlanym „REMINS” [REDAKTOWANE]. [REDAKTOWANE] Spółka Jawna o przesunięciu terminu wymagalności zobowiązań na 30.04.2015 r. wynikających z faktur z terminem płatności do 31.12.2014 r. na łączną kwotę 137 859,78 zł.

W toku czynności kontrolnych ustalono, że na bieżącym rachunku bankowym zakładu na dzień 31.12.2014 r. znajdowały się wpłaty członków wspólnot należne wspólnotom w łącznej kwocie 282 243,20 zł. Na dzień 31.10.2015 r. nieprzekazane środki należne wspólnotom stanowiły kwotę 41 083,32 zł.

4.2. Gospodarność i celowość ponoszenia wydatków.

4.2.1. Rozliczenie dotacji na rewitalizację Placu Baczyńskiego – pasaż Kultury „Andromeda”.

Kontroli poddano sposób wydatkowania środków z dotacji otrzymanej w 2014 r. z Miasta Tychy w wysokości 130 900,42 zł dotyczących rewitalizacji Placu Baczyńskiego – Pasaż Kultury „Andromeda”. Do kontroli przedłożono dokumenty dot. wykorzystania dotacji:

1. faktura nr 819/14 z dnia 16.10.2014 r. – dostawa i montaż osuszacza powietrza- brutto 4 182 zł, netto 3.400 zł;
2. faktura nr FS 330/09/2014 z dnia 9.10.2014 r. – bramka obrotowa, słupek wygradzeniowy, barierka, wyświetlacz LED;- brutto 26 272,80 zł, netto 21 360 zł;
3. faktura 146/14 z dnia 7.03.2014 r.- malowanie słupków i uzupełnienie nawierzchni z kostki brukowej- brutto 676,50 zł, netto 550 zł.
4. faktura FV/16/2014 z dnia 10.02.2014 r.- roboty budowlane, klimatyzacja, wyposażenie, instalacje elektryczne- brutto 129 876,22 zł, netto 105 590,42 zł.

Łączna wartość netto wydatków wyniosła 130 900,42 zł i jest zgodna z danymi wykazanymi w sprawozdaniu Rb -30S .

W wyniku weryfikacji powyższych dokumentów np.: faktura Vat 819/14 z dnia 16.10.2014 r. na łączną wartość 4 182 zł, stwierdzono, iż w zakładzie dekretacja rozrachunków z tytułu podatku VAT ujmowana jest na koncie 222 - *podatek naliczony*. Jak wskazano już wcześniej zgodnie z treścią rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 5 lipca 2010 r. w sprawie wykazu kont dla jednostek budżetowych i samorządowych zakładów budżetowych, konto 222 to

Rozliczenie dochodów budżetowych. Kontem poprawnym do ewidencjonowania rozrachunków z tytułu podatku VAT jest konto 225 *Rozrachunki z budżetami*.

4.2.2. Weryfikacja wydatków poniesionych na wynagrodzenia w latach 2014 – 2015.

W wyniku dokonywania czynności kontrolnych weryfikacji poddano umowy zlecenie zawarte w latach 2014 – 2015. Zgodnie z treścią sprawozdania Rb-30 za okres sprawozdawczy od stycznia do grudnia 2014 r. zakład poniósł koszty z tytułu umów zleceń (§ 4270) w wysokości 185 093,34 zł, natomiast w okresie od stycznia do września 2015 r. na kwotę 97 926,67 zł. Z przedstawionych do wglądu umów zleceń wynika, iż Dyrektor w kontrolowanym okresie zawierał umowy zlecenie z pracownikami zakładu. W wyniku weryfikacji stwierdzono, iż w większości umowy te dotyczą m.in. utrzymania czystości w budynkach administracyjnych ROM-ów, ściągania należności, „pełnienie obowiązków Pełnomocnika Systemu Zarządzania Jakością oraz opracowanie i wdrożenie dokumentacji związanej z prawidłowym funkcjonowaniem u Zleceniodawcy Systemu Zarządzania Jakością oraz jego utrzymaniem”. Ponadto z kolejnym pracownikiem zawarto umowę zlecenie na m.in.: „pełnienie obowiązków Pełnomocnika ds. Systemu Kontroli Zarządczej oraz opracowanie i wdrożenie dokumentacji związanej z prawidłowym funkcjonowaniem u Zleceniodawcy Systemu Kontroli Zarządczej, jego utrzymaniem”. Łączny koszt z tytułu zawarcia umów z Pełnomocnikiem Systemu Zarządzania Jakością oraz Pełnomocnikiem ds. Systemu Kontroli w roku 2014 – 2015 wyniósł 130 145,28 zł. Zgodnie z treścią § 2 pkt 5 umowy zawartej z Pełnomocnikiem ds. Systemu Kontroli Zarządczej: „wypłata wynagrodzenia nastąpi z dołu po pisemnym potwierdzeniu przez Zleceniodawcę wykonania prac objętych umową oraz po uprzednim przedłożeniu przez Zleceniobiorcę rachunku po zakończonym kwartale w terminie do 10-go dnia licząc od daty złożenia tego rachunku na wskazane konto osobiste”. W związku z powyższym zapisem kontrolujące poprosiły o przedłożenie dokumentów potwierdzających realizację obowiązków wynikających z treści umowy za rok 2015, będące podstawą do wypłaty wynagrodzenia. Uzyskano informację, iż jedynym dokumentem związanym z realizacją umowy jest przygotowywany kodeks etyki, który jednakże jest w trakcie opracowywania. Zgodnie z art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych kontrolę zarządczą w jednostkach sektora finansów publicznych stanowi ogół działań podejmowanych dla zapewnienia realizacji celów i zadań w sposób zgodny z prawem, efektywny, oszczędny i terminowy. Inaczej to każde działanie podejmowane przez kierownictwo i inne osoby w celu zarządzania ryzykiem i zwiększania prawdopodobieństwa osiągnięcia ustalonych celów. Kierownictwo planuje, organizuje i kieruje wykonaniem właściwych działań dając racjonalne zapewnienie, że cele

zostaną zrealizowane. Zdaniem kontrolujących, analizując realizację zadań w roku 2015 wynikających z umowy, można stwierdzić, iż zadania te do dnia zakończenia kontroli nie zostały zrealizowane, a koszty zawartych umów zostały poniesione (umowa płatna co kwartał). Zatem, należy przeanalizować czy w zakładzie, mimo występujących trudności finansowych zachodzi **konieczność generowania dodatkowych kosztów w związku z powierzeniem realizacji tych zadań w ramach dodatkowej umowy jaką jest umowa zlecenie. Ponieważ realizacja zadań dotyczących kontroli zarządczej dotyczy wszystkich obszarów w zakładzie, zdaniem kontrolujących należy przeanalizować, czy zadania te nie powinny być realizowane przez wszystkich pracowników w obszarze oraz w ramach wykonywanych obowiązków służbowych.** W wyniku kosztów z tytułu umów zleceń zawieranych z pracownikami zakładu kontroli poddano również koszty z tytułu wynagrodzeń osobowych wypłaconych w roku 2014. Z przedstawionych dokumentów wynika, iż w zakładzie koszty te kształtowały się następująco:

Lp.	Rodzaje składników	Kwota (zł)
1.	Płaca zasadnicza	3 141 389,95
2.	Wysługa lat	495 087,61
3.	Wynagrodzenie za urlop	64 573,64
4.	Dodatek funkcyjny	138 483,33
5.	Dodatek specjalny	9 960
6.	Premia	569 091,48
7.	Premia dodatkowa	261 070,00

Analizie poddano wydatki na premiowanie pracowników. Zgodnie z treścią Załącznika nr 5 do Zarządzenia nr 0152/28A/04/2014 Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych z dnia 31.03.2014 r. w sprawie wejścia w życie Regulaminu Wynagradzania Pracowników Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach, który obowiązuje od dnia 1.04.2014 r. do nadal w zakładzie występuje system premiowania. Zgodnie z regulaminem w ramach posiadanych przez pracodawcę w danym roku kalendarzowym środków na wynagrodzenia tworzy się fundusz premiowy z przeznaczeniem na premie dla pracowników, który obciąża koszty działalności pracodawcy. Fundusz premiowy jest uruchamiany i rozliczany w okresach miesięcznych przez Dyrektora zakładu, a jego wielkość uzależniona jest od posiadanych środków na wynagrodzenia. Procentową wielkość funduszu premiowego na każdy miesiąc kalendarzowy danego roku ustala Dyrektor zakładu poprzez zatwierdzenie wniosku dot. uruchomienia funduszu premiowego, który przedkładany jest przez: Kierownika Działu Pracowniczo-Administracyjnego i Głównego Księgowego, a pod ich nieobecność przez ich zastępców.

Zgodnie z treścią regulaminu w zakładzie obowiązują dwa rodzaje premii: regulaminowa oraz zgodnie z § 8: „W ramach posiadanych środków na funduszu premiowym, Dyrektor zakładu może przyznać pracownikowi dodatkowo, oprócz premii regulaminowej premię uznaniową, która ma służyć preferowaniu szczególnie dobrej, zaangażowanej i efektywnej pracy. Premia uznaniowa uzależniona jest od indywidualnej oceny pracownika przez Dyrektora zakładu i nie ma charakteru roszczeniowego”.

W wyniku kontroli dokumentów m.in. listy płac za miesiąc grudzień 2014 r. oraz akt osobowych pracownika, kontrolujące stwierdziły, iż pomimo przyznania pracownikowi premii uznaniowej w aktach osobowych brak jest dokumentu potwierdzającego ten fakt. Powyższe zostało potwierdzone zarówno przez Dyrektora jednostki jak i pracownika kadr. Ponieważ w orzecznictwie i doktrynie powszechny jest pogląd, że premia uznaniowa jest tożsama z nagrodą i w zasadzie dla ścisłości powinna zostać nazwana nagrodą, zdaniem kontrolujących zgodnie z treścią art. 105 Kodeksu Pracy: „Pracownikom, którzy przez wzorowe wypełnianie swoich obowiązków, przejawianie inicjatywy w pracy i podnoszenie jej wydajności oraz jakości przyczyniają się szczególnie do wykonywania zadań zakładu, mogą być przyznawane nagrody i wyróżnienia. Odpis zawiadomienia o przyznaniu nagrody lub wyróżnienia składa się do akt osobowych pracownika.” **Informacja o przyznaniu pracownikowi premii uznaniowej winna znajdować się w aktach osobowych danego pracownika.**

4.3. Gospodarka kasowa.

Wyrzykowej kontroli poddano następującą dokumentację kasową :

- raport kasowy nr 9 za okres od 1 do 30 września 2015 r. opisujący 9 operacji kasowych. Jak wynika z ww. dokumentu w momencie otwarcia raportu w kasie znajdowała się gotówka w kwocie 1 394, 54 zł . Następnie w dniu 9.09.2015 r. do kasy wpłacono środki pobrane z rachunku bankowego tj.: 1 500 zł, które tego samego dnia wypłacono jako zaliczkę na bieżące wydatki. Z dokumentacji dot. rozliczenia zaliczki wynika, iż przedłożone przez pracownika faktury sprawdzono pod względem merytorycznym oraz formalnym i rachunkowym w dniu 30.09.2015 r. Po rozliczeniu wydatków uznano, iż pracownik wydatkował łącznie 1 613,33 zł, a zatem 113,33 zł więcej niż udzielona zaliczka. Wobec powyższego w dniu 5.10.2015 r. Główna Księgowa, a następnie w dniu 7.10.2015 r. dyrektor zakładu zatwierdzili do wypłaty pracownikowi nadwyżkę pokrytą z jego środków własnych. **W raporcie kasowym odnotowano natomiast, iż kwota 113,33 zł wypłacona została w dniu 28.09.2015 r., a zatem jeszcze przed dniem rozliczenia zaliczki.** Rozchód powyższej kwoty potwierdza również dowód KW, na którym pracownik potwierdził odbiór gotówki. Jak wynika zatem z dokumentacji przedłożonej do

kontroli w ww. przypadku kasjer dokonał rozchodu gotówki z kasy pomimo, iż nie był w posiadaniu dokumentu upoważniającego go do dokonania wypłaty. **Ponadto, w toku czynności kontrolnych stwierdzono, iż z 12 przedłożonych przez pracownika faktur 6 dotyczyło zakupów dokonanych w dniach przed podjęciem zaliczki (dok. nr 37-50, nr 37-49, nr 37-46, nr 37-45, nr 27-24, nr 37-44). Wypłacona w formie zaliczki kwota w pewnej części stanowiła zatem refundację środków wydatkowanych wcześniej przez pracownika.**

- Raport kasowy nr 6 za okres od 2 do 30 czerwca 2014 r., zgodnie z którym dokonano 3 operacji rozchodu oraz 2 operacji przychodu gotówki. Stan początkowy kasy wynosił 2 433,16 zł. W dniu 5.06.2014 r. wypłacono kwotę 1 500 zł tytułem zaliczki na bieżące wydatki, a następnie w dniu 9.06.2014 r. ponownie dokonano rozchodu gotówki w kwocie 96,95 zł. W dniu 30.06.2014 r. pracownik rozliczający zaliczkę wpłacił do kasy 15,46 zł. W związku z powyższym stan kasy po 3 ww. operacjach wynosił 851,67 zł. Jak wynika natomiast z raportu kasowego w kolejnej operacji dokonano wypłaty gotówki z zamiarem wpłaty na rachunek bankowy w kwocie 1 596,95 zł, co faktycznie nie mogło mieć miejsca z uwagi na fakt, że w kasie nie było wystarczających środków. W kolejnej operacji opisanej w raporcie stan kasy poprzez dokonanie wpłaty w dniu 30.06.2014 r. uległ zwiększeniu o 3 596,95 zł. Powyższe wskazuje, iż zapisy w raporcie kasowym nie są sporządzane w kolejności chronologicznej. Ponadto z 19 faktur dołączonych do rozliczenia zaliczki, którą objęto raportem 3 dokumentowały zakupy, które dokonano przed dniem pobrania zaliczki, co wskazuje, iż pewna część środków pobranych z kasy nie stanowiła zaliczki, a refundację środków własnych pracownika.

4.4. Procedura windykacji należności.

Zgodnie z zestawieniem zaległości i nadpłat z systemu FK należności MZBM - u na dzień 31.07.2015 r. przedstawiają się następująco:

Należność z tytułu	System Czynsze	System Baza	System W.B.U	Razem
Należność główna	7 297 940,35	339 024,85	72 940,99	7 709 906,19
Odsetki	2 189 004,26	191 132,91	30 855,96	2 410 993,13
Razem	9 486 944,61	530 157,76	103 796,95	10 120 899,32

Zarządzeniem nr 0152/50A/05/14 z dnia 30.05.2014 r. Dyrektor MZBM w Tychach wprowadził w życie Instrukcję Obiegu Dokumentów. Załącznik nr 1 do ww. instrukcji przedstawia schemat obiegu dokumentów w kontrolowanym zakładzie budżetowym. W celu przeanalizowania procesu dochodzenia należności, ww. schemat zweryfikowano w zakresie terminów i okoliczności wystawienia poszczególnych dokumentów. W wyniku przeprowadzonej weryfikacji stwierdzono, iż w kontrolowanym zakładzie nie określono

jednoznacznie w jakich terminach należy podejmować kolejne kroki w celu wyegzekwowania zaległych należności. Dla przykładu, wezwania oraz wnioski do kancelarii prawniczej celem podjęcia dalszych stosownych działań kierowane są „wg potrzeb”. Podobna sytuacja dotyczy konieczności wystąpienia o eksmisję z lokalu mieszkalnego w najmie - ostateczne wezwanie do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu spłaty zadłużenia kierowane jest „wg potrzeb”. W powyższym zakresie kontrolującym udzielono wyjaśnień, iż każda sprawa rozpatrywana jest indywidualnie toteż terminy sporządzania i wysyłania wezwań są różne, przy czym zasadą jest, iż pierwsze wezwania do zapłaty generowane są przy dwumiesięcznych zaległościach w regulowaniu opłat czynszowych.

Tryb postępowania z dłużnikami szczegółowo określono zarządzeniem Dyrektora MZBM-u nr 0152/82/07/09 z dnia 1.07.2009 r. Za nadzór nad wykonaniem zarządzenia odpowiedzialnym uczyniono Głównego Księgowego zakładu. W zarządzeniu określano następujące zasady:

1. szybka reakcja na powstanie zadłużenia (**max 1-2 m-cy zadłużenia**),
2. przypomnienie telefoniczne o istniejącym zadłużeniu,
3. skuteczne docieranie do dłużnika oraz informowanie o istniejących sposobach pomocy udzielanych przez Gminę,
4. kładzenie nacisku na zmianę mieszkania,
5. w sprawach nieunormowanych niniejszym trybem postępowania należy stosować obowiązującą w Zakładzie tryb postępowania w sprawie realizacji gminnego programu pomocy społecznej w zakresie przeciwdziałania groźbie eksmisji wprowadzony do realizacji poleceniem służbowym 27.09.1999 r. oraz zasad postępowania w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania i rozkładania na raty zaległości z tytułu opłat za korzystanie przez najemców i byłych najemców z lokali stanowiących własność lub współwłasność Gminy/Tychy wprowadzony aktualną uchwałą Rady Miasta Tychy.

Przeprowadzenie rozmowy z najemcą bądź byłym najemcą celem poinformowania o istnieniu zadłużenia oraz możliwości ubiegania się o udzielaną przez Gminę pomoc. Z przeprowadzonej rozmowy należy sporządzić protokół.

Wystosowanie I-go wezwania do zapłaty istniejącego zadłużenia w terminie 14 dni licząc od dnia otrzymania pisma.

Przed wystosowaniu kolejnego wezwania do zapłaty należy ponownie spróbować nawiązać kontakt telefoniczny z dłużnikiem

Wystosowanie II-go wezwania do zapłaty istniejącego zadłużenia z terminem 7 dni licząc od dnia otrzymania wezwania z pouczeniem o przekazaniu sprawy do kancelarii prawniczej celem podjęcia dalszych stosownych działań.

Po bezskutecznym upływie wyżej określonego terminu sprawy należy niezwłocznie skierować do kancelarii prawniczej celem podjęcia dalszych stosownych działań

Zasady postępowania w przypadku konieczności wystąpienia o eksmisję:

1. W przypadku nie podjęcia przez najemcę działań celem spłaty zadłużenia oraz nie podjęcia działań zmierzających do ubiegania się o udzieloną przez Gminę pomoc, a także w przypadku bezskutecznej egzekucji należy wystosować do najemcy ostateczne wezwanie do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu spłaty zadłużenia. W przypadku dłużników notorycznych sprawę należy rozpatrywać indywidualnie.
2. W przypadku woli skorzystania przez najemcę z możliwości zamiany lokalu mieszkalnego w zamian za spłatę zadłużenia należy równocześnie podjąć działania zmierzające do ściągnięcia zadłużenia oraz wypowiedzenia umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego.
3. Po bezskutecznym upływie ww. terminu wynajmujący wypowiada łączącą strony umowę najmu lokalu mieszkalnego z równoczesnym, wezwaniem do dobrowolnego opóźnienia lokalu.

Podczas czynności kontrolnych z uwagi na rozmiar prowadzonej przez Zakład działalności weryfikacji poddano wrywkowo wybrane zadłużenia w ROM-ie III. Stan zadłużenia w tym rejonie na dzień 31.10.2015 r. stanowi kwotę 961 756,00 zł plus odsetki w kwocie 300 051,66 zł co stanowi łącznie 1 261 807,66 zł.

Weryfikacji poddano akta niżej wymienionych spraw:

- sprawa o nr komputerowym 3101174

Stan zadłużenia na dzień 1.01.2014 r. należność główna 13 628,33 zł i odsetki 12 266,28 zł. Stan zadłużenia na 31.09.2015 r. należność główna 12 892,70 zł i odsetki 12 266,28 zł. Wobec powyższego w okresie 22 m-cy ściągnięto zaległość w kwocie 825,62 zł. Umowa najmu z obecnym lokatorem została podpisana z przejęciem zadłużenia poprzedniego lokatora (mamy obecnego) najemcy. Zadłużenie stanowi zaległość z lat poprzednich, na które została w dniu 1.12.2011 r. na wniosek najemcy podpisana umowa o rozłożenie na raty zaległości na dzień 31.10.2011 r. w kwocie 28 373,59 zł tj. należność główna 16 254,27 zł i odsetki na w kwocie 12 109,32 zł i koszty upomnienia w wysokości 10 zł. Warunki ustalone w umowie to terminowa spłata rat tj. I rata 288,92 zł kolejne raty po 100 zł wraz z obowiązkiem wnoszenia terminowych opłat bieżących i przedkładania zaświadczeń o dochodach co 6 m-cy. W przypadku uchybienia ww. postanowień umowy, umowa przestaje obowiązywać. Z przedłożonej dokumentacji wynika, iż najemca nie dotrzymywał terminów płatności tj. przykładowo: w dniu 3.01.2014 r. wpłynęła wpłata w kwocie 500 zł za listopad 2013 r. nie pokrywająca w całości czynszu i raty(573 zł), w dniu 13.01.2014 r. dokonano wpłaty w kwocie 600 zł za grudzień 2013 r. płatność zaś miała mieć miejsce do 20 danego miesiąca, w marcu

2014 r. nie dokonał płatności ani bieżącego czynszu ani raty. **Nie naliczono odsetek od wpłaty czynszu po terminie pomimo takiego zapisu w umowie najmu, a umowa o rozłożeniu na raty zaległości nie uległa rozwiązaniu pomimo nieterminowego bądź nie uregulowania należności.**

- sprawa o nr komputerowy 3100866

Umowa na najem została zawarta w dnia 17.09.2009 r. W 2014 r. wpłaty nieregularne z miesięcznym opóźnieniem. Najemca z epizodem niepłacenia, dopiero zagrożenie rozwiązania umowy najmu zmotywowało go do uregulowania zaległości. W 2015 zaległość za trzy miesiące w kwocie 1 668,18 zł i z roku 2014 r. w kwocie 326,37 zł. Wystosowano wezwania do zapłaty w dniu 24.03.2015 r. na zaległość 1 418,69 zł plus odsetki 9,38 zł i 10 zł koszty upomnienia. Następnie drugie ostateczne wezwanie do zapłaty wystosowano w dniu 22.04.2015 r. na zaległość wg stanu na dzień na dzień 31.03.2015 r. W dniu 25.05.2015 r. spisano protokół z okresowego przeglądu stanu i wyposażenia w protokole najemca zobowiązał się do spłaty całego zadłużenia wraz z odsetkami. W dniu 20.05.2015 r. najemca dokonał wpłaty 1 000 zł, a w dniu 2.06.2015 r. kolejnej wpłaty w kwocie 1 000 zł. Spowodowało to obniżenie zaległości wg stanu nadzień 30.06.2015 r. do kwoty 1 682,18 zł. **Od tej pory zgodnie z przedłożoną dokumentacją (wydruk z systemu) najemca nie zapłacił żadnego czynszu, a Zakład nie podjął żadnych czynności windykacyjnych. Stan zaległości na koniec września 2015 r. stanowi kwota 3 400,58 zł plus odsetki w wysokości 95,08 zł.**

- sprawa o nr komputerowym 3100321.

Na tym lokalu uprzedni najemcy wygenerowali zadłużenie w kwocie 77.770,67 zł w tym należność 44 586,59 zł i odsetki na dzień 30.09.2015 r. w wysokości 30 208,24 zł **zaległość w nakazach 227,29 zł** koszty komornicze, sądowe, upomnienia w wysokości 2 748,55 zł. **Z przedłożonej do kontroli dokumentacji wynika, iż odsetki zarówno na dzień 1.01.2014 r. oraz na dzień 30.09.2015 r. stanowią taką samą kwotę tj.: 30 208,24zł. Powyższe świadczy o tym, iż zakład nie dokonuje przypisu należnych odsetek z tyt. tej zaległości.** Najemca wyrokiem z dnia 9.11.2010 r. został eksmitowany do lokalu socjalnego. **W przedłożonej dokumentacji w związku z ww. zadłużeniem znajdowało się tylko postanowienie komornika z dnia 15.05.2015 r. o zawieszeniu postępowania egzekucyjnego.** Obecnie lokal zajmuje nowy najemca – umowa najmu z dnia 13.03.2012 r. Należności w 2014 i 2015 r. regulowane są przez obecnego najemcę terminowo.

- sprawa o nr komputerowy 3900010

Umowa najmu lokalu użytkowego o powierzchni 485,66 m² zawarta na okres od 1.04.2010 r. do 31.03.2020 r. celem integracji społecznej. Termin płatności wyznaczono do 10 każdego miesiąca. W umowie zawarto zapis, że od nieterminowych wpłat

Wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek ustawowych.

Stan zaległości na 1.01.2014 r. wynosił 2 112,94 zł plus odsetki w wysokości 39,05 zł. W 2014 r. najemca nie dokonał wpłat za styczeń, luty, maj co skutkowało wzrostem zaległości do kwoty 7 945,60 zł. Najemca uregulował opłaty za marzec, kwiecień, oraz po upomnieniu w czerwcu dokonał wpłaty kwoty 7 357,00 zł co zmniejszyło zaległość do kwoty 2 112,94 zł. **Przez kolejne trzy miesiące najemca znowu nie reguluje należnych opłat.** Zakład dopiero w dniu 09.09.2014 r. wzywa najemcę do zapłaty zaległość wraz z odsetkami w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Kolejne ostateczne wezwanie do zapłaty z informacją, że sprawa zostanie niezwłocznie skierowana do Kancelarii wysłano 8.10.2014 r. na kwotę 5.845,18 zł wraz z odsetkami i kosztami upomnienia (potwierdzenie odbioru z dnia 15.10.2014 r.) W październiku najemca dokonał wpłaty w kwocie 4 029,36 zł a w grudniu 9 677,50 zł co spowodowało zmniejszenie zaległości do kwoty 346,46 plus odsetki 81,89 zł. W trzech pierwszych miesiącach 2015 r. w lutym wpłacono tylko kwotę 424,35 zł co spowodowało powstanie zaległości 7 316,43 zł. **Wezwanie do zapłaty wystosowano dopiero po trzech miesiącach** 14.04.2015 r. co skutkowało wpłatą w dniu 24.04.2015 r. kwoty 4 877,62 zł **(brak rozksięgowania wpłaty na odsetki).** W maju i czerwcu najemca wpłacił w sumie kwotę 7 316,43 zł **(z wpłaty również nie zostały potrącone odsetki za nieterminową wpłatę).** Przez miesiące kolejne miesiące lipiec i sierpień najemca znowu zaniechał wpłat co spowodowało zaległość w kwocie 6 014,42 zł. Zakład w dniu z 14.09.2015 r. wystosował wezwanie do zapłaty (potwierdzenie odbioru 21.09.2015 r.).

- sprawa o nr komputerowym 3102495

Na dzień 1.01.2014 r. zaległość na tym lokalu stanowiła kwotę 463,82 plus odsetki 87,37 zł. Od lutego 2014 r. do stycznia 2015 r. najemca miał przyznany dodatek mieszkaniowy wstrzymany decyzją w październiku 2014 r. w związku z nieterminową realizacją zobowiązań. Po uregulowaniu w styczniu zaległości ponownie przyznano najemcy dodatek od lutego 2015 do lipca 2015 w wysokości 317,09 zł. W związku z brakiem wpłat od lutego 2015 r. decyzją z dnia 21.04.2015 r. wstrzymano najemcy dodatek od maja 2015 r. do dnia uregulowania zaległości uzależniając wygaśnięcie decyzji od uregulowania należności w ciągu 3 m-cy. Wezwanie do zapłaty wystosowano dopiero 21.07.2015 r. na kwotę 1 353,21 zł wraz z odsetki 9,34 zł i kosztami upomnienia. Kolejne ostateczne wezwanie do zapłaty wysłano w dniu 28.09.2015 r. na kwotę 2 441,27 zł wraz z odsetkami 31,60 zł i kosztami upomnienia.

- sprawa o numerze komputerowym 3100523

Jak wynika z przedłożonych do kontroli rozrachunków na koniec września 2015 r. zaległości ww. dłużnika wynosiły 2 667,11 zł należność główna i odsetki w kwocie 7 248,13 zł. Z uwagi na fakt, iż zadłużenie lokalu powstało jeszcze przed okresem

objętym kontrolą, w roku 2012 z najemcą podpisano umowę, w myśl której spłatę zadłużenia rozłożono na 98 rat, z czego pierwsza wynosiła 181,86 zł, a pozostałe w kwocie 150 zł każda. W treści umowy dłużnika zobowiązano do spłaty należności oraz wnoszenia bieżących opłat za korzystanie z zajmowanego lokalu mieszkalnego. W przypadku gdy dłużnik (w odniesieniu do jednej z rat) zaniecha wpłat, uchybi terminowi wpłat raty, wpłaci ratę wysokości niższej niż ustalona lub nie uiści wpłat bieżących postanowienia umowy przestają obowiązywać. Jak wynika z dokumentacji poddanej kontroli do końca czerwca 2015 r. lokator dokonywał regulowanych opłat czynszowych oraz wpłat na poczet zadłużenia, jednak nie zawsze w umownej wysokości. Ponieważ pierwotna umowa najmu zawarta została na czas oznaczony, w dniu 8.07.2015 r. z najemcą zawarto umowę najmu na czas nieoznaczony ustalając miesięczny czynsz za najem lokalu na kwotę 249,81 zł. Od lipca 2015 r. (po podpisaniu nowej umowy najmu) lokator regulował jedynie bieżące zobowiązania, nie dokonując wpłat tytułem rat na spłatę zadłużenia. W związku z nie dopełnieniem warunków umowy w dniu 28.09.2015 r. do dłużnika wystosowano pismo wzywające do zgłoszenia się do siedziby ROM III (pismo odebrano w dniu 5.10.2015 r.),

- sprawa o numerze komputerowym 3100268

Z dokumentacji poddanej kontroli wynika, iż zadłużenie lokalu powstało jeszcze przed okresem kontroli. W dniu 30.01.2014 Wydział Gospodarki Lokalowej Urzędu Miasta Tychy wydał decyzję o przyznaniu lokatorowi dodatku mieszkaniowego na kwotę 157,93 zł na okres od 1.02.2014 do 31.07.2014. W dniu 24.02.2014 r. lokator wystąpił do kontrolowanego zakładu z pisemną prośbą o rozłożenie zaległości czynszowej na raty oraz o umorzenie odsetek powstałych w związku z zadłużeniem. W wyniku powyższego w dniu 31.03.2014 r. MZBM zawarł z lokatorem umowę w myśl której zaległość, która na dzień 28.02.2014 r. wynosiła 2 366,38 zł rozłożona została na raty płatne w taki sposób, **że od miesiąca marca 2014 r. do miesiąca września 2015 r. przez kolejne 19 miesięcy dłużnik będzie spłacał zadłużenie w ratach o po 105,00 zł ustalając termin płatności do 20 każdego miesiąca. Ostatnia rata wyniesie natomiast 113,10 zł. Należy zwrócić jednak uwagę, iż umowę skonstruowano w taki sposób, że już w dniu jej podpisania tj. 31.03.2014 r. najemca nie dotrzymał jej warunków wobec fakt, iż w marcu dokonał jedynie wpłaty na kwotę 210,93 zł tzn. uregulował bieżącą opłatę czynszową nie wpłacając raty na poczet zadłużenia.** Z dokumentacji przedłożonej do kontroli wynika że w dniu 24.06.2014 r. Wydział Gospodarki Lokalowej Urzędu Miasta wydał kolejną decyzję, w myśl której wstrzymano z dniem 1.07.2014 r. wypłatę dodatku mieszkaniowego z uwagi na fakt, że zarządca lokalu pismem z dnia 20.06.2014 r. poinformował Urząd, iż od miesiąca kwietnia 2014 r. lokator nie wniósł należitych opłat czynszowych za zajmowany lokal. W dniu 17.09.2014 r. sporządzono

notatkę służbową, z której wynika iż pracownicy ROM III udali się pod adres dłużnika w celu ustalenia sposobu i terminu spłaty zadłużenia. Jak wynika z ww. notatki w lokalu nie zastano dłużnika. Wobec powyższego w dniu 14.10.2014 r. do ww. osoby wystosowano pismo wzywające do pilnego zgłoszenia się do siedziby ROM III. Z adnotacji na piśmie wynika, iż lokator na powyższe nie zareagował. W dniu 16.10.2014 r. Wydział Gospodarki Lokalowej wydał jednak kolejną decyzję, w myśl której lokatorowi przywrócono dodatek mieszkaniowy z dniem wstrzymania tj. 1.07.2014 r. W decyzji uzasadniono, iż z przedstawionych dokumentów wynika, iż należne opłaty zostały uregulowane. Do końca 2014 r. najemca dokonywał regularnych wpłat ale w wysokościach, które nie regulowały nawet bieżących opłat czynszowych. Podobna sytuacja dotyczyła stycznia i lutego 2015 r. W marcu i kwietniu 2015 r. nie odnotowano żadnych wpłat. W związku z powyższym po 10 miesiącach podczas, których nie odnotowano nawet minimalnej spłaty należności, w dniu 7.04.2015 r. przekazano pismo do kancelarii prawnej obsługującej MZBM z prośbą o skierowanie przedmiotowej sprawy na drogę postępowania sądowego wskazując stan zadłużenia na dzień 31.03.2015 r. na kwotę 3 589,79 zł. Równolegle w dniu 8.04.2015 r. do lokatora wystosowano ostateczne wezwanie do zapłaty na ww. kwotę z miesięcznym terminem płatności. W wezwaniu zaznaczono, iż brak zapłaty w wyznaczonym terminie skutkować będzie wypowiedzeniem umowy najmu (wezwanie odebrano 28.04.2015 r.). Następnie w dniu 16.04.2015 r. (pomimo, iż nie upłynął termin zapłaty wyznaczony w poprzednim wezwaniu) kancelaria prawna skierowała do lokatora ostateczne, przedsądowe wezwanie do zapłaty wzywające do uregulowania zapłaty w terminie do 7 dni od dnia odebrania pisma. W treści wezwania zaznaczono, iż po bezskutecznym upływie tego terminu sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego. W maju lokator dokonał wpłaty kwoty 750 zł, a w dniu 4.05.2015 zł złożył pismo, w którym zwrócił się z prośbą o umożliwienie spłaty długu w ratach oraz zadeklarował, iż podjął pracę zarobkową i w jest w stanie wpłacić jednorazowo 500 zł na poczet zaległości. Dodatkowo dłużnik zobowiązał się do co miesięcznego regulowania zaległości poprzez wpłatę 300 zł (poza bieżącymi opłatami). W odpowiedzi MZBM pismem z dnia 26.05.2015 r. poinformował lokatora, iż warunkiem wyrażenia zgody na rozłożenie na raty spłaty zadłużenia, jest przeprowadzenie formalności związanych z uzyskaniem dodatku mieszkaniowego, bieżące regulowanie płatności oraz także dokonanie wpłat na poczet spłaty zadłużenia w deklarowanej przez lokatora wysokości. Jak wynika z dokumentacji zgromadzonej przez MZBM od czerwca br. lokatorowi przyznano dodatek mieszkaniowy w wysokości 186,35 zł miesięcznie. Ponadto w dniu 1.06.2015 r. dokonano przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu. Pismem z dnia 5.06.2015 r. dłużnika poinformowano, iż rozłożenie zaległości na raty możliwe będzie pod

warunkiem, że lokator przez okres kolejnych 54 miesięcy regularnie będzie wpłacał zadeklarowane wpłaty na poczet zaległości oraz bieżące opłaty. Jako, że lokator dokonuje regularnych wpłat, wobec których powstałe na lokalu zadłużenie stopniowo się zmniejsza w dniu 26.06.2015 r. kancelaria prawnicza zwróciła akta w przedmiotowej sprawie.

- sprawa o numerze komputerowym 3102449

Stan zadłużenia lokalu na koniec września 2015 r. wynosi 1 600,48 zł oraz kwota odsetek 172,24 zł. Zadłużenie ww. lokatora powstało jeszcze przed okresem objętym kontrolą. Stan zadłużenia na początku 2014 r. wynosił 854 zł należność główna oraz 38,74 zł odsetki. W 2014 r. najemca regulował jedynie bieżące opłaty czynszowe. W wyniku powyższego na koniec roku 2014 r. zadłużenie wzrosło do 1 719,92 zł w tym 117,66 zł odsetek. W dniu 29.09.2014 r. pracownik MZBM przeprowadził wywiad z najemcą w wyniku którego, ustalo iż lokator deklaruje spłatę zadłużenia w 2-3 ratach przy czym 50 % zaległości ureguluje w terminie do 7 dni. Z danych dotyczących sytuacji majątkowej wynika natomiast iż lokator z tyt. umowy o pracę uzyskuje wynagrodzenie w wysokości ok. 2000 zł oraz pobiera alimenty na dzieci w kwocie 500 -600 zł. Z rozrachunków z ww. lokatorem wynika, iż zadeklarowanej spłaty 50 % zadłużenia do końca 2014 r. nie dokonał. W dniu 29.12.2014 r. wystosowano wezwanie do zapłaty powstałych zaległości w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma (pismo odebrane w dniu 20.01.2015 r.). Następnie w dniu 28.01.2015 r. (w momencie kiedy nie upłynął jeszcze okres uiszczenia opłaty określony w pierwszym wezwaniu) wystosowano kolejne, ostateczne wezwanie do zapłaty z terminem 7 dni od daty otrzymania wezwania tj. od dnia 5.02.2015 r. W odpowiedzi na powyższe najemca w dniu 25.02.2015 r. dokonał jednorazowej wpłaty w kwocie 1 729,92 zł w wyniku czego należność główna zmniejszyła się do kwoty 481,92 zł. Następnie w marcu lokator dokonał jedynie wpłaty bieżącego czynszu nie pomniejszając tym samym zaległości. W kwietniu oraz w maju dłużnik nie dokonał żadnej wpłaty. **Z dokumentacji przedłożonej do kontroli wynika, iż kontrolowany zakład nie podjął z tym czasie żadnych kolejnych kroków w celu egzekwowania należności.** Kolejnej wpłaty na kwotę 1 240,00 zł dłużnik dokonał w czerwcu 2015 r. W wyniku dalszych nieregularnych wpłat (lipiec 620 zł, sierpień brak wpłaty, wrzesień 650 zł) zadłużenie na koniec września 2015 r. wyniosło 1 660,48 zł należności głównej. W związku z powyższym w dniu 11.09.2015 r. pracownicy ROM III udali się do lokalu w celu ustalenia sposobu zapłaty zaległości. W lokalu nie zastano jednak najemcy. Następnie w dniu 21.09.2015 r. do lokatora skierowano pismo wzywające do pilnego zgłoszenia się do siedziby ROM III. Na dokumencie umieszczono jednak adnotację, iż lokator nie zgłosił się. Jak wynika z ewidencji księgowej we wrześniu dłużnik uregulował jedynie bieżące opłaty.

- sprawa o numerze komputerowym 3102889.

Z przedłożonej do kontroli dokumentacji wynika, iż najemca ten zawarł z MZBM umowę najmu w dniu 15.07.2015 r. z datą obowiązywania od tegoż dnia. Oprócz umowy najmu, do dokumentacji zgromadzonej w teczce najemcy załączono jedynie zawiadomienie z dnia 15.07.2015 r. dot. opłat za wynajmowany lokal. **Z przedłożonego do kontroli wykazu należności i wpłat wynika, iż od momentu kiedy lokator objął mieszkanie tj. od lipca 2015 r. do końca września 2015 r. nie dokonał żadnej opłaty czynszowej.** Stan zadłużenia ww. lokatora na koniec września 2015 r. wynosił 1 493,93 zł oraz 12,08 zł odsetek. **Pomimo 3 miesięcznego zalegania z opłatami do dnia 30.09.2015 r. kontrolowany zakład nie podjął żadnych działań w celu wyegzekwowania zaległych należności.**

W wyniku przeprowadzonej powyżej analizy procedury windykacji należności stosowanej w kontrolowanym zakładzie zauważyć należy, iż ustalony w MZBM dwumiesięczny termin wystawiania wezwań do zapłaty nie zawsze ma zastosowanie w rzeczywistości. W związku z powyższym zwraca się uwagę na konieczność ustalenia ścisłej procedury postępowania z ustaleniem terminów kolejnych wezwań, w taki sposób aby ograniczyć sytuacje w których zadłużenie najemców wzrasta do wielkości powodujących trudności w jego spłacie. Zdaniem kontrolujących konsekwencja w stosowaniu ustalonych procedur, szczególnie wobec notorycznych dłużników może stanowić skuteczne narzędzie dyscyplinujące najemców do bieżących wpłat. Ponadto, zwraca się uwagę na obowiązek naliczania i dochodzenia ustawowych odsetek od nieterminowego regulowania opłat.

Na powyższych ustaleniach protokół zakończono.

Protokół składa się z 30 stron kolejno ponumerowanych i zaparafowanych przez osoby uczestniczące w postępowaniu kontrolnym.

Niniejszy protokół podlega publikacji w wersji elektronicznej w Biuletynie Informacji Publicznej zgodnie z postanowieniami:

- art. 6 ust. 1 pkt. 4 lit a) tiret drugie z zastrzeżeniem art. 8 ust. 5 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2014 r. poz. 782 z późn. zm.) oraz

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, które po uprzednim odczytaniu podpisano. Jeden egzemplarz protokołu pozostawiono w kontrolowanej jednostce tj. w Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych w Tychach.

5. Pouczenie:

Dyrektor kontrolowanego zakładu budżetowego [REDAKTOWANE] została poinformowana o prawie do złożenia w ciągu 7 dni od daty podpisania niniejszego protokołu

dodatkowych wyjaśnień i uwag co do treści protokołu do Wydziału Kontroli Urzędu Miasta Tychy.

Tychy, dnia 16 grudnia 2015 r.

Protokół podpisały następujące osoby:

Lp.	Imię i nazwisko, Stanowisko	Podpis i pieczęć
1.	██████████ – Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych	██████████
2.	██████████ – Główna Księgowa Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych	██████████
3.	██████████ – Naczelnik Wydziału Kontroli Urzędu Miasta Tychy	██████████
4.	██████████ – Inspektor Wydziału Kontroli Urzędu Miasta Tychy	██████████
5.	██████████ – Inspektor Wydziału Kontroli Urzędu Miasta Tychy	██████████