

PBK.1711.16.1.2016

SPRAWOZDANIE NR 21/2016

z kontroli doraźnej przeprowadzonej w Administracji Budynków Komunalnych
Nr 3, ul. Abrahama 55, 81-366 Gdynia przez:

1. Julię Trzebiatowską – inspektora Biura Kontroli

na podstawie upoważnienia nr 21/2016 Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 27
października 2016 roku (nr rej. SOO.077.104.2016).

Kontrola dotyczyła skarg: 81-466 Gdynia, ul. Bohaterów
Starówki Warszawskiej 11 oraz 81-466 Gdynia,
ul. Bohaterów Starówki Warszawskiej 11 na działania Administracji
Budynków Komunalnych Nr 3.

Kontrolę prowadzono w okresie od 27 do 28 października 2016 roku.

W kontrolowanym okresie kierownikiem Administracji Budynków
Komunalnych Nr 3, zwanej dalej ABK, była Pani Ewa Trzebiatowska-Citko.

Wyjaśnień w trakcie kontroli udzielały:

1. Pani Ewa Trzebiatowska-Citko – Kierownik Administracji Budynków
Komunalnych Nr 3,
2. Pani Halina Milkuszka – Główna Księgowa.

W oparciu o udostępnioną dokumentację ustalono, co następuje:

Pismami z 15 lipca 2015 r.
ul. Bohaterów Starówki Warszawskiej 11

81-466 Gdynia,

81-466 Gdynia, ul. Bohaterów Starówki Warszawskiej 11 złożyły skargi do Rady Miasta Gdyni na działanie Administracji Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni przy ul. Abrahama 55.

Skargi dotyczyły nierzetelnego rozliczenia świadczeń oraz nierzetelnego prowadzenia rozliczeń funduszu remontowego i eksploatacyjnego.

W skargach poruszono kwestię braku rzetelnego rozliczenia świadczeń centralnego ogrzewania. Opisano w nich następujący stan faktyczny oraz wątpliwości składających skargi:

- W kwietniu 2015 roku ABK przekazało rozliczenia świadczeń centralnego ogrzewania za 2014 rok z 31.03.2015 r. W obu przypadkach składające skargi otrzymały uznanie.
- W czerwcu 2015 roku składające skargi uzyskały informacje, że mają zadłużenie w spłacie funduszu eksploatacyjnego.
- W dniu 8 lipca 2015 r. składające skargi udały się osobiście do księgowości ABK, gdzie otrzymały wydruki obrotów w roku 2014 i 2015 tyt. udziału we Wspólnocie Mieszkaniowej Bohaterów Starówki Warszawskiej 11. Wątpliwości składających skargi budzi fakt, że na otrzymanych przez nie wydrukach kwoty uznania zaksięgowano z datą 31.12.2014 r. (dokumenty rozliczenia sporządzono 31.03.2015 r.).
- Z otrzymanych wydruków obrotów wynika, że z dniem 13 kwietnia 2015 r. dokonano obciążeń w kwotach równych kwotom wcześniejszych uznań. Wątpliwości składających skargi budzi fakt, że w tym miesiącu otrzymały uznanie. Ponadto składające skargi nie otrzymały żadnych korekt rozliczeń centralnego ogrzewania, w związku z czym nie jest im znana podstawa obciążeń. W ocenie składających skargi, podstawą zapisów na koncie rozliczeń funduszu eksploatacyjnego i remontowego winny być dokumenty doręczone właścicielowi mieszkania.
- Z otrzymanych wydruków obrotów wynika, że z dniem 1 czerwca 2015 r. dokonano kolejnych uznań na kontach rozliczeń składających skargi. Na życzenie składających skargi, w dniu 8 lipca 2015 r., w księgowości ABK przekazano im rozliczenia świadczeń centralnego ogrzewania za okres I-VI 2014 roku z 12.06.2015 r. – uznanie na kwoty zaksięgowane z datą 01.06.2015 r.
- Składające skargi wskazują na brak czytelnego rozliczenia świadczeń centralnego ogrzewania. Mają wątpliwości, czy uznanie z 31.03.2015 r. dotyczyły 2014 roku, czy też okresu grzewczego 2013/2014 oraz czy rozliczono okres X-XII 2013 roku.

Drugą kwestią poruszoną w skargach było naliczanie przez ABK odsetek za zwłokę pomimo dokonywania wpłat na fundusz eksploatacyjny i remontowy za dany miesiąc do końca danego miesiąca (zgodnie z treścią skarg, na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej Bohaterów Starówki Warszawskiej 11 została

podjęta uchwała, że jeżeli wpłaty za dany miesiąc dokonywane są do końca danego miesiąca, to odsetki za zwłokę nie będą naliczane).

Kontrolująca ustaliła, że w dniu 24 marca 2016 r. Wydział Budynków Urzędu Miasta Gdyni zwrócił się do Kierownika Administracji Budynków Komunalnych Nr 3 z prośbą o ustosunkowanie się do treści przedmiotowych skarg (pisma znak MBR.1510.5.2016.ALP i MBR.1510.6.2016.ALP).

Kontrolującej przedłożono odpowiedź Kierownika ABK z 04.04.2016 r. wraz z załącznikami.

Z przedłożonego pisma Kierownika ABK z 04.04.2016 r. wynika następujący stan faktyczny w zakresie rozliczenia świadczeń centralnego ogrzewania:

- są właścicielami lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej Bohaterów Starówki Warszawskiej 11, którą ABK administruje na podstawie zawartej umowy o administrowanie.
- Centralne ogrzewanie w budynku przy ul. Bohaterów Starówki Warszawskiej 11 rozliczane było według powierzchni lokali do 30.06.2014 r. W dniu 17.03.2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa Bohaterów Starówki Warszawskiej 11 podjęła uchwałę w sprawie montażu podzielników centralnego ogrzewania (za podjęciem uchwały głosowały m. in.). W dniu 06.05.2014 r. podpisana została umowa na montaż i rozliczanie podzielników kosztów centralnego ogrzewania z modułem radiowym. Ustalono okres rozliczeniowy 12 m-cy od 1 lipca do 30 czerwca.
- Centralne ogrzewanie za 2013 rok zostało rozliczone i dostarczone właścicielom w dniu 18.03.2014 r. Noty zostały zaksięgowane 31.12.2013 r.
- Centralne ogrzewanie za 2014 rok zostało rozliczone i dostarczone właścicielom w dniu 31.03.2015 r. Noty zostały zaksięgowane 31.12.2014 r.
- Noty rozliczeniowe ujęto z datami odpowiednio 31.12.2013 r. i 31.12.2014 r. z uwagi na fakt, iż do ksiąg rachunkowych okresu sprawozdawczego należy wprowadzać w postaci zapisu każde zdarzenie, które nastąpiło w tym okresie sprawozdawczym.
- Z uwagi na fakt, że budynek został błędnie rozliczony za 2014 rok, w dniu 13.04.2015 r. anulowano noty rozliczeniowe. W uzgodnieniu z Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej informację tę przekazano właścicielom poprzez ogłoszenie na klatce schodowej w budynku. Błędne rozliczenie wynikało z faktu, że do rozliczenia przyjęto omyłkowo cały rok 2014, zaś z uwagi na montaż podzielników rozliczeniu według powierzchni podlegał wyłącznie okres I-VI 2014 roku. Poprawne rozliczenie za okres I-VI 2014 roku zostało zaksięgowane 01.06.2015 r.
- Noty z rozliczenia centralnego ogrzewania za okres od lipca 2014 roku do czerwca 2015 roku zostały zaksięgowane na kontach właścicieli w dniach 31.08-02.09.2015 r. i dostarczone właścicielom w dniach 02-04.09.2015 r.

W ww. piśmie wskazano, że wszystkie księgowania są rzetelne, poprawne i odzwierciedlają stan rzeczywisty. Przyznano, że zaistniał błąd przy rozliczeniach, jednak został on skorygowany. Podkreślono również, że na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej Bohaterów Starówki Warszawskiej 11 w dniu 01.03.2016 r. temat rozliczenia centralnego ogrzewania nie był omawiany, nikt z właścicieli nie wniósł uwag w tym zakresie (w zebraniu uczestniczyła _____ która posiadała również pełnomocnictwo do reprezentowania na zebraniu _____).

W oparciu o przedłożone załączniki do ww. pisma (uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej Bohaterów Starówki Warszawskiej 11 nr 4/2014 z 17.03.2014 r., umowa z 06.05.2014 r., wydruki obrotów tyt. udziału we Wspólnocie Mieszkaniowej Bohaterów Starówki Warszawskiej 11 w latach: 2013, 2014, 2015, noty rozliczeniowe centralnego ogrzewania) kontrolująca potwierdziła, że:

- ABK dokonało rozliczenia świadczeń centralnego ogrzewania za 2013 rok,
- ABK dokonało, a następnie anulowało rozliczenie świadczeń centralnego ogrzewania za 2014 rok (przedłożone dokumenty potwierdzają przyczynę anulowania rozliczenia wskazaną przez Kierownika ABK w ww. piśmie),
- ABK dokonało rozliczenia świadczeń centralnego ogrzewania za okres I-VI 2014 roku,
- ABK dokonało rozliczenia świadczeń centralnego ogrzewania za okres od lipca 2014 roku do czerwca 2015 roku,
- Ww. rozliczenia zostały prawidłowo zaksięgowane na kontach

Ujęcie not rozliczeniowych centralnego ogrzewania za 2013 rok i 2014 rok z datami odpowiednio 31.12.2013 r. i 31.12.2014 r. wynika z zasady określonej w art. 20 ust. 1 ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 1047), zgodnie z którą do ksiąg rachunkowych okresu sprawozdawczego należy wprowadzić, w postaci zapisu, każde zdarzenie, które nastąpiło w tym okresie sprawozdawczym.

Kontrolująca zweryfikowała ponadto poprawność rozliczeń świadczeń centralnego ogrzewania za okres I-VI 2014 roku z 12.06.2015 r., przekazanych w dniu 8 lipca 2015 r., w oparciu o przedłożone rozliczenie (C.O. + opłata stała) budynku przy ul. Bohaterów Starówki Warszawskiej 11 za okres od 01.01.2014 r. do 30.06.2014 r. (wydruk z systemu komputerowego), wykazy obrotów za 2014 rok kont „400214 – C.O. lokale mieszkalne” oraz „400218 – C.O. – opłata stała lokale mieszkalne” dla Wspólnoty Mieszkaniowej Bohaterów Starówki Warszawskiej 11 oraz wydruki wymiaru czynszu (wymiar stycznia 2014 r.)

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

Kontrolująca nie mogła zweryfikować, jakie informacje w zakresie rozliczenia świadczeń centralnego ogrzewania i w jakiej formie przekazał składającym skargi Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej.

W odniesieniu do kwestii naliczania odsetek za zwłokę w przedłożonym piśmie Kierownika ABK z 04.04.2016 r. wskazano, że program komputerowy do obsługi wspólnot mieszkaniowych w ABK jest tak skonstruowany, że automatycznie naliczane są odsetki od wpłat wniesionych po 10-tym dniu każdego miesiąca (termin uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, wynikający z ustawy o własności lokali). Wskazano również, że na zebraniu w dniu 24.03.2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa Bohaterów Starówki Warszawskiej 11 podjęła uchwałę nr 6/2014, dotyczącą naliczania odsetek od nieterminowych wpłat po upływie danego miesiąca, a nie po 10-tym dniu każdego miesiąca. Wyjaśniono, że w takich przypadkach odsetki korygowane są notami na wniosek właścicieli. Wskazano, że skargi potraktowano jako wnioski w tej sprawie i w dniu 31.03.2016 r. skorygowano naliczone odsetki od kwietnia 2014 roku.

Kontrolująca porównała kwoty skorygowanych odsetek z kwotami odsetek naliczonych w okresie od kwietnia do grudnia 2014 roku oraz w 2015 roku w oparciu o wydruki obrotów tyt. udziału we Wspólnocie Mieszkaniowej Bohaterów Starówki Warszawskiej 11 w latach: 2014, 2015, 2016, załączone do ww. pisma. Rozbieżności nie stwierdzono.

W trakcie prowadzonej kontroli Pani Ewa Trzebiatowska-Citko, Kierownik ABK, przedłożyła wyjaśnienia dotyczące naliczania odsetek właścicielom w budynku przy ul. Bohaterów Starówki Warszawskiej 11. Wyjaśniono, że ABK dokonuje korekty naliczonych odsetek zgodnie z uchwałą nr 6/2014 na bieżąco na wniosek właścicieli. Kierownik ABK zobowiązała się do korekty naliczonych odsetek wszystkim właścicielom dwa razy w roku.

Na tym sprawozdanie zakończono.

Kontrolująca:

INSPEKTOR
Ind. J. Oviś
mgr Julia Trzebiatowska

Gdynia, 31 października 2016 roku