

PBK.1711.6.1.2016

PROTOKÓŁ NR 10/2016

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

Iwonę Torkowską – Kierownika Biura Kontroli,
Julię Trzebiatowską – inspektora Biura Kontroli

na podstawie upoważnienia nr 10/2016 Prezydenta Miasta Gdyni
z 31 maja 2016 r. (nr rej. SOO.077.47.2016).

Kontrola planowa dotyczyła:

1. Gospodarności i rzetelności wykonywania zadań związanych z zarządzaniem wspólnotami mieszkaniowymi.
2. Prawidłowości windykacji należności czynszowych i należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.
– 2015 rok.

Kontrolę prowadzono w okresie od 31 maja do 17 czerwca 2016 roku.

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

Wyjaśnień w trakcie kontroli udzielali:

1. Pani Ewa Trzebiatowska-Citko – Kierownik Administracji Budynków Komunalnych Nr 3;
2. Pani Halina Mikluszka – Główna Księgowa;
3. – Sam. Referent ds. windykacji;
4. – Specjalista ds. windykacji;
5. – St. Specjalista ds. windykacji i kontroli wewnętrznej.

W oparciu o udostępnioną dokumentację ustalono, co następuje:

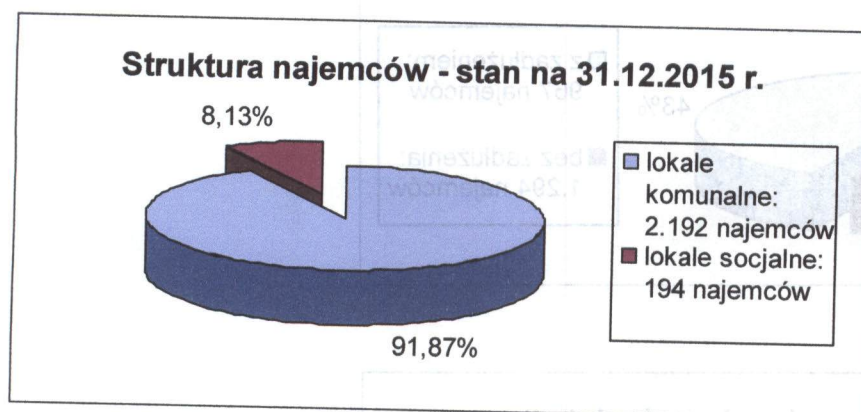
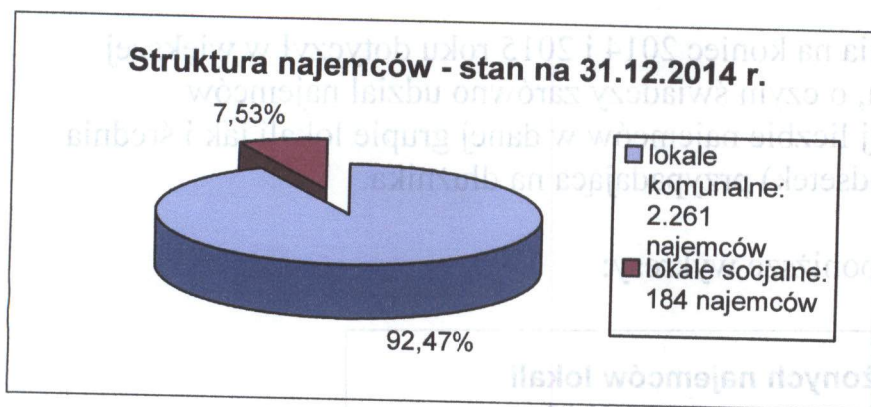
Gork

I. PRZEPISY PRAWA

1. Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 121 z późn. zm.);
2. Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.);
3. Uchwała Nr XXXV/1136/01 Rady Miasta Gdyni z 28 listopada 2001 r. w sprawie przyjęcia do realizacji „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy” (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2002 r. Nr 1, poz. 7 z późn. zm.);
4. Uchwała Nr XLIV/903/14 Rady Miasta Gdyni z 25 czerwca 2014 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Miasta Gdyni, jak również jednostkom podległym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowi pomoc publiczną oraz wskazania organu i osób uprawnionych do udzielania ulg (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2014 r., poz. 2562);
5. Uchwała Nr XIII/255/15 Rady Miasta Gdyni z 28 października 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdyni;
6. Zarządzenie z dnia 01.10.2014 r. Nr 2/2014 Kierownika Administracji Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni w sprawie odstąpienia od dochodzenia roszczeń nieprzedawnionych w postępowaniu sądowym.

II. ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE W GMINNYCH LOKALACH MIESZKALNYCH

ABK obsługuje gminne lokale mieszkalne komunalne i socjalne. Większość stanowią lokale komunalne. Struktura najemców (w tej grupie ujęto również użytkowników lokali) na koniec 2014 roku oraz na koniec 2015 roku kształtowała się następująco:



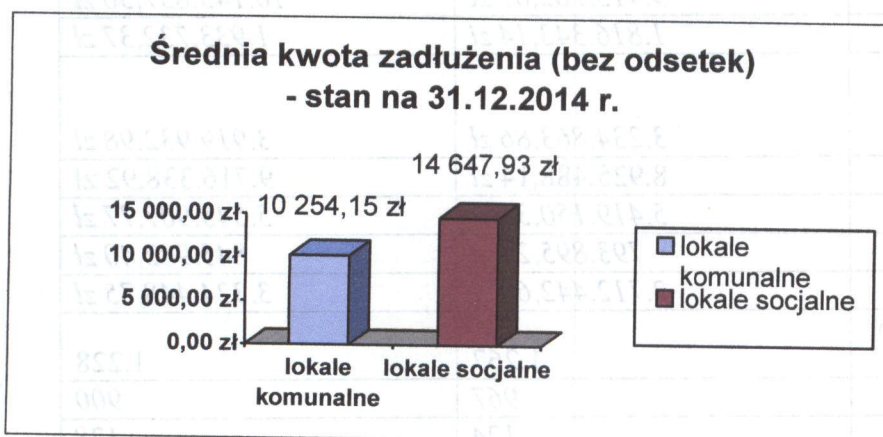
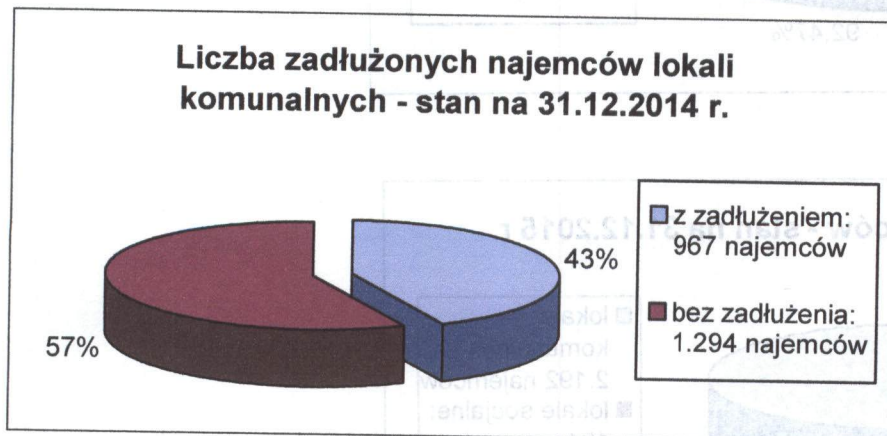
(zał. nr 2)

Stan zaległości czynszowych (obejmujących czynsz i opłaty niezależne) w gminnych lokalach mieszkalnych w zasobach ABK oraz liczbę najemców z zadłużeniem na koniec 2014 roku i na koniec 2015 roku przedstawia poniższa tabela:

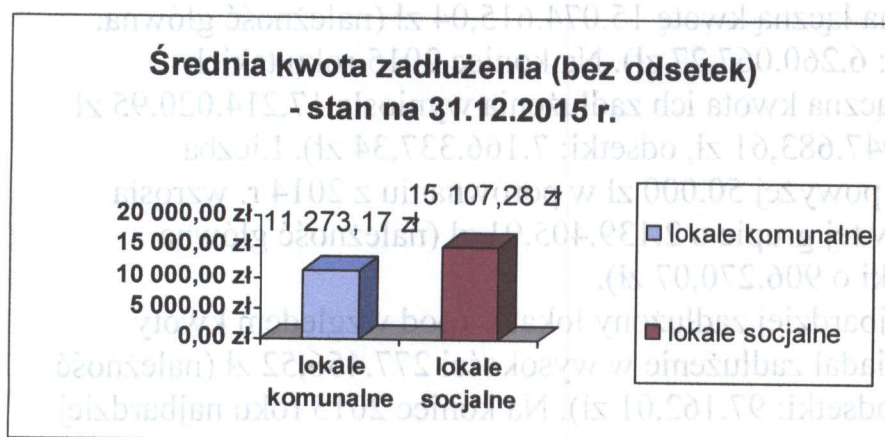
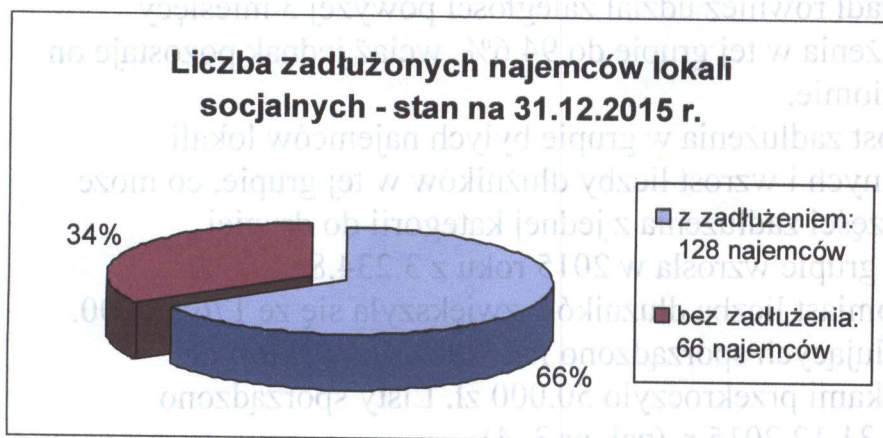
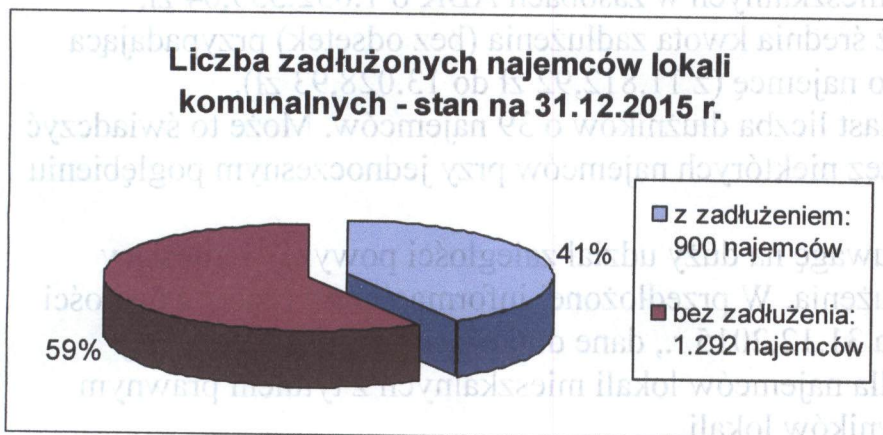
	Stan na 31.12.2014 r.	Stan na 31.12.2015 r.
Zaległość główna, w tym:	14.966.969,07 zł	15.999.522,71 zł
- najemcy lokali komunalnych	9.915.762,07 zł	10.145.857,36 zł
- najemcy lokali socjalnych	1.816.343,14 zł	1.933.732,37 zł
- najemcy bez lokali (byli najemcy lokali komunalnych lub socjalnych)	3.234.863,86 zł	3.919.932,98 zł
Odsetki, w tym:	8.925.488,14 zł	9.716.338,92 zł
- najemcy lokali komunalnych	5.419.150,31 zł	5.545.907,77 zł
- najemcy lokali socjalnych	793.895,21 zł	845.982,40 zł
- najemcy bez lokali	2.712.442,62 zł	3.324.448,75 zł
Liczba najemców z zadłużeniem, w tym:	1.267	1.228
- najemcy lokali komunalnych	967	900
- najemcy lokali socjalnych	124	128
- najemcy bez lokali	176	200

Problem zadłużenia na koniec 2014 i 2015 roku dotyczył w większej mierze lokali socjalnych, o czym świadczy zarówno udział najemców z zadłużeniem w ogólnej liczbie najemców w danej grupie lokali jak i średnia kwota zadłużenia (bez odsetek) przypadająca na dłużnika.

Sytuację przedstawiają poniższe wykresy:



Na koniec 2015 roku sytuacja przedstawiała się następująco:



(zał. nr 2)

Gou

2

W 2015 roku nastąpił wzrost ogólnej kwoty zadłużenia (bez odsetek) w gminnych lokalach mieszkalnych w zasobach ABK o 1.032.553,64 zł. Zwiększyła się również średnia kwota zadłużenia (bez odsetek) przypadająca na jednego zadłużonego najemcę (z 11.812,92 zł do 13.028,93 zł). Zmniejszyła się natomiast liczba dłużników o 39 najemców. Może to świadczyć o spłacie zaległości przez niektórych najemców przy jednoczesnym pogłębieniu zadłużenia innych.

Należy zwrócić uwagę na duży udział zaległości powyżej 3 miesięcy w ogólnej kwocie zadłużenia. W przedłożonej informacji dotyczącej zaległości za lokale mieszkalne na 31.12.2015 r., dane dotyczące zaległości powyżej 3 miesięcy wykazano dla najemców lokali mieszkalnych z tytułem prawnym do lokalu oraz użytkowników lokali.

W 2015 roku kwota zaległości powyżej 3 miesięcy spadła o 49.783,77 zł do 11.424.757,30 zł. Spadł również udział zaległości powyżej 3 miesięcy w ogólnej kwocie zadłużenia w tej grupie do 94,6%, wciąż jednak pozostaje on na bardzo wysokim poziomie.

Towarzyszył temu wzrost zadłużenia w grupie byłych najemców lokali komunalnych lub socjalnych i wzrost liczby dłużników w tej grupie, co może świadczyć o przejściu części zadłużenia z jednej kategorii do drugiej. Kwota zadłużenia w tej grupie wzrosła w 2015 roku z 3.234.864,86 zł do 3.919.932,98 zł, natomiast liczba dłużników zwiększyła się ze 176 do 200.

Na prośbę kontrolujących sporządzono listy dłużników, których zadłużenie wraz z odsetkami przekroczyło 50.000 zł. Listy sporządzono na dzień 31.12.2014 r. i 31.12.2015 r. (zał. nr 3, 4).

Na koniec 2014 roku dłużników, których zadłużenie przekroczyło 50.000 zł było 147, zadłużonych na łączną kwotę 15.074.615,04 zł (należność główna: 8.814.547,77 zł, odsetki: 6.260.067,27 zł). Na koniec 2015 roku takich dłużników było 167, a łączna kwota ich zadłużenia wyniosła 17.214.020,95 zł (należność główna: 10.047.683,61 zł, odsetki: 7.166.337,34 zł). Liczba dłużników zadłużonych powyżej 50.000 zł w porównaniu z 2014 r. wzrosła o 20, a stan zadłużenia w tej grupie o 2.139.405,91 zł (należność główna o 1.233.135,84 zł, odsetki o 906.270,07 zł).

Na koniec 2014 roku najbardziej zadłużony lokator (pod względem kwoty należności głównej) posiadał zadłużenie w wysokości 277.456,52 zł (należność główna: 180.294,51 zł, odsetki: 97.162,01 zł). Na koniec 2015 roku najbardziej zadłużony lokator (ta sama osoba, co w 2014 r.) posiadał zadłużenie w wysokości 298.856,66 zł (należność główna: 186.306,47 zł, odsetki: 112.550,19 zł).

Biorąc pod uwagę wyniki kontroli przeprowadzonych w latach ubiegłych należy stwierdzić, że pogłębiają się niekorzystne tendencje (wzrost ogólnej kwoty zadłużenia, średniej kwoty zadłużenia oraz liczby osób z wysokim zadłużeniem) dotyczące stanu zadłużenia w gminnych lokalach mieszkalnych, obsługiwanych przez ABK.

III. STOSOWANA PROCEDURA WINDYKACYJNA I ORGANIZACJA PROCESU WINDYKACJI

W ABK w 2015 roku obowiązywała procedura windykacyjna wprowadzona Zarządzeniem Kierownika ABK z 08.02.2012 r. Zgodnie z ww. procedurą w ABK stosowane są następujące działania:

1. W każdym kwartale do lokatorów z zadłużeniem powyżej 10 zł wysyłane są upomnienia o zapłatę.
2. Do lokatorów z zadłużeniem przekraczającym trzymiesięczny wymiar opłat wysyłane są wezwania do zapłaty.
3. Na kolejnym etapie stosowane są następujące działania windykacyjne: prowadzenie rozmów z dłużnikami, wysyłanie kolejnych wezwań i pism ponagląjących, negocjacje dotyczące spłaty zaległości, ewentualne rozkładanie na raty lub przyjmowanie zobowiązań do spłaty długu wraz z odsetkami w wyznaczonym terminie.
4. W przypadku, gdy dany dłużnik długotrwale nie wywiązuje się ze zobowiązań i ABK nie widzi żadnych starań prowadzących do spłaty długu, sprawa zostaje skierowana do Wydziału Spraw Społecznych UMG z wnioskiem o rozważenie zasadności rozwiązania umowy najmu lub w przypadku jej braku z wnioskiem o eksmisję.
5. Na etapie sprawy rozpatrywanej przez UMG ABK ogranicza się do wysyłania upomnień i prowadzenia negocjacji z dłużnikiem oraz pilnowania terminów do spłaty długu narzuconych dłużnikowi przez UMG.
6. W przypadku, gdy na powyższym etapie nie ma oczekiwanych rezultatów, Wydział Spraw Społecznych UMG kieruje do ABK pismo z prośbą o rozwiązanie umowy najmu lub o przesłanie akt celem oddania sprawy do sądu o eksmisję z lokalu.
7. Po rozwiązaniu umowy najmu, jeżeli dłużnik nadal nie spłaca długu, akta przekazywane są do Wydziału Spraw Społecznych UMG i sprawa kierowana jest do sądu.
8. Po otrzymaniu wiadomości z Wydziału Spraw Społecznych UMG o zasądzonym wyroku eksmisyjnym i zwrocie akt, sprawa czeka w wyznaczonej kolejności na oddanie do sądu z pozwem o zapłatę.
9. Po uzyskaniu sądowego nakazu zapłaty z klauzulą wykonalności sprawa kierowana jest do komornika z wnioskiem o wszczęcie egzekucji.
10. Komornik zajmuje wynagrodzenie dłużnika lub, jeżeli dłużnicy nie mają żadnych dochodów, umarza postępowanie ze względu na bezskuteczność egzekucji.

Dodatkowo na każdym etapie postępowania prowadzone są negocjacje z dłużnikami, które w wielu przypadkach prowadzą do spłaty zadłużenia.

Upomnienia o zapłatę drukowane są co najmniej raz na kwartał i dostarczane do indywidualnych euroskrzynek dłużników za pośrednictwem pracowników ABK, jak również dozorców obsługujących dane budynki. Wezwania do zapłaty sukcesywnie doręczane są dłużnikom za pośrednictwem pracowników ABK oraz wysyłane listami zwykłymi. Za zwrotnym potwierdzeniem odbioru wysyłane są wezwania do zapłaty w przypadku otrzymania przez ABK decyzji z UMG o wypowiedzeniu umowy najmu (przed wypowiedzeniem umowy) oraz wezwania poprzedzające pozwy o zapłatę.

Oprócz ww. procedury w 2015 roku obowiązywało Zarządzenie z dnia 01.10.2014 r. Nr 2/2014 Kierownika Administracji Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni w sprawie odstąpienia od dochodzenia roszczeń nieprzedawnionych w postępowaniu sądowym.

W ww. Zarządzeniu ustalono, że w przypadku zawarcia z najemcami lub użytkownikami lokalu bez tytułu prawnego ugody w sprawie spłaty zadłużenia w miesięcznych ratach, należy na bieżąco monitorować uiszczane wpłaty. Jeżeli dłużnik nie wywiązuje się ze zobowiązań, należy bezzwłocznie wszczynać czynności windykacyjne. W przypadku ich bezskuteczności należy wystąpić z roszczeniem na drogę postępowania sądowego (zgodnie z procedurą windykacyjną określoną w Zarządzeniu Kierownika ABK z 8.02.2012 r.).

W Zarządzeniu Nr 2/2014 r. nałożono obowiązek przestrzegania terminów przedawnienia dla roszczeń wymagalnych, a także dla roszczeń objętych ugodami. Zgodnie z art. 123 § 1 ust. 2 k.c. w związku z art. 118 k.c. termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe wynosi 3 lata (oznacza to, że od daty wymagalności roszczenia – pierwsze zadłużenie – lub od daty zawarcia ugody tj. przerwania biegu przedawnienia nie może upłynąć okres 3 lat).

Natomiast w przypadku roszczeń nieprzedawnionych, których ściągальność jest mało prawdopodobna należy rozważyć, czy zachodzą przesłanki do odstąpienia od ich dochodzenia na drodze sądowej.

Do przesłanek tych należą przykładowo następujące okoliczności:

- poprzednia egzekucja prowadzona przez komornika sądowego z wynagrodzenia, ruchomości, wierzytelności, rachunków bankowych lub świadczeń emerytalno-rentowych okazała się bezskuteczna. Dłużnicy nie figurują jako osoby objęte ubezpieczeniem społecznym i zdrowotnym,
- dłużnicy są dotknięci chorobą alkoholową, nie osiągają żadnych dochodów,
- stan zdrowia dłużników uniemożliwia podjęcie pracy zarobkowej,
- postępowania sądowe dotyczące okresu bezumownego, w którym wpis stosunkowy (opłata sądowa) wynosi 5% wartości przedmiotu sporu.

W przypadku stwierdzenia, że zachodzą powyższe okoliczności udokumentowane w postępowaniu egzekucyjnym lub w drodze wywiadów przeprowadzonych w toku czynności windykacyjnych, Kierownik ABK może podjąć decyzję o odstąpieniu dochodzenia roszczenia na drodze sądowej.

Windykacją w ABK zajmuje się 5 osób, w tym Radca Prawny:

- jedna osoba zajmuje się sprawami windykacji należności najemców i użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, a także kierowaniem spraw do Wydziału Spraw Społecznych UMG w przypadkach niewywiązywania się przez ww. ze zobowiązań i rozwiązywaniem umów najmu. Dodatkowo zajmuje się sprawozdawczością w zakresie udzielanych ulg w spłacie należności.
- jedna osoba kieruje do sądu pozwy o zapłatę;
- jedna osoba kieruje do sądu pozwy o zapłatę, a także występuje o nadanie klauzuli wykonalności. Dodatkowo kieruje sprawy do egzekucji komorniczej, prowadzi korespondencję z komornikami w sprawie dłużników, analizuje i kontroluje działania komorników.
- ww. osoby ponadto prowadzą negocjacje dotyczące spłaty zaległości, zajmują się rozkładaniem na raty i przyjmują zobowiązania do spłaty długu, a także kontrolują przestrzeganie przez dłużników terminów spłaty;
- jedna osoba zajmuje się przygotowaniem upomnień o zapłatę. Dodatkowo zajmuje się sprawozdawczością dot. prowadzonych działań windykacyjnych.
- Radca Prawny nadzoruje pracę ww. pracowników w zakresie spraw sądowych i egzekucyjnych oraz prowadzi sprawy sądowe.

IV. DZIAŁANIA WINDYKACYJNE W 2015 ROKU

Kontrolujące ustaliły, że w toku działań windykacyjnych prowadzonych w 2015 roku zwindykowano w całości zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne w łącznej kwocie 120.219,46 zł (w tym należność główna: 94.955,18 zł, odsetki: 25.264,28 zł).

W okresie od stycznia do grudnia 2015 roku zwindykowano częściowo zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne w łącznej kwocie 317.988,37 zł (w tym należność główna 309.087,81 zł, odsetki: 8.900,56 zł).

Ponadto w 2015 roku umorzono zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne na łączną kwotę 249.516,09 zł (w tym należność główna: 142.186,98 zł, odsetki: 107.329,11 zł).
(zał. nr 7)

Kontrolujące dokonały kontroli 40 teczek najemców gminnych lokali mieszkalnych (były to teczki najemców kontrolowane w latach ubiegłych).

1.

(lokal socjalny)

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	11.559,02 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	1.657,16 zł
Wpłaty w 2015 r.:	1.822,61 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	11.393,57 zł
Odsetki: (zał. nr 8)	9,697,34 zł

Zadłużenie z lat ubiegłych. Lokal użytkowany bez tytułu prawnego od

Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 10.02.2009 r. (sygn. akt I C 1291/08) nakazujący eksmisję.

W 2011 roku uzyskano nakazy zapłaty: kwoty 10.208,44 zł zaległości wraz z odsetkami (do 28.02.2011 r.) za okres umowny od 01.07.2000 r. do 30.03.2002 r. oraz od 19.08.2004 r. do 18.08.2006 r. oraz kwoty 9.204,57 zł zaległości wraz z odsetkami (do 28.02.2011 r.) za okres bezumowny od 19.04.2004 r. do 18.08.2004 r. oraz od 19.08.2006 r. do 28.02.2011 r.

W 2011 roku wszczęto egzekucję komorniczą.

W 2015 roku wpłaty powyżej bieżących obciążeń (wpłaty komornicze).

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 20.398,04 zł (należność główna: 11.508,23 zł, odsetki: 8.889,81 zł);
- wezwanie przedsądowe z 25.03.2015 r. o zapłatę należności za okres 01.03.2011 – 28.02.2015 na kwotę 9.097,81 zł (należność główna: 7.258,56 zł, odsetki: 1.839,25 zł);
- w maju 2015 roku skierowano do Sądu Rejonowego w Gdyni pozew o zapłatę 9.097,81 zł za okres od 01.03.2011 r. do 28.02.2015 r.;
- 27 maja 2015 r. Sąd Rejonowy w Gdyni wydał nakaz zapłaty na kwotę 9.097,81 zł wraz z należnymi odsetkami (sygn. akt. I Nc 598/15);
- 15.09.2015 r. wniosek o wszczęcie egzekucji skierowany do komornika przy Sądzie Rejonowym w Gdyni;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 20.847,74 zł (należność główna: 11.500,74 zł, odsetki: 9.347,00 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 21.031,18 zł (należność główna: 11.409,18 zł, odsetki: 9.622,04 zł).

Bez uwag.

2.

Bilans otwarcia w 2015 r. – nadpłata:	910,81 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	7.076,14 zł
Wpłaty w 2015 r.:	7.660,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Nadpłata na koniec 2015 r.:	1.494,67 zł
Odsetki:	0,00 zł

(zał. nr 9)

Zadłużenie powstało w 2013 roku. W 2013 roku brak wpłat w okresie od stycznia do czerwca oraz w listopadzie i grudniu. W sierpniu 2014 roku nastąpiła spłata zadłużenia.

W lutym 2015 roku ponownie powstało zadłużenie (w kwocie nieprzekraczającej miesięcznego wymiaru czynszu), które zostało spłacone w kwietniu 2015 roku. Od kwietnia 2015 roku na koncie lokalu widnieje nadpłata.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 621,69 zł (należność główna: 621,69 zł).

Bez uwag.

3.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	10.785,45 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	2.761,82 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	13.547,27 zł
Odsetki:	4.117,59 zł

(zał. nr 10)

Zadłużenie od 2008 r.

Na posiedzeniu Kolegium w dniu 25.02.2014 r. i 25.03.2014 r. Prezydent Miasta Gdyni zapoznał się z sytuacją materialną i zadłużeniem czynszowym. Prezydent nie wdrożył procedury rozwiązania umowy najmu, a w konsekwencji skierowania sprawy na drogę sądową o eksmisję lecz postanowił pozostawić rodzinę w zajmowanym lokalu.

W 2015 roku brak jakichkolwiek wpłat.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 14.613,07 zł (należność główna: 11.367,05 zł, odsetki: 3.246,02 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.06.2015 r. na kwotę 15.490,85 zł (należność główna: 12.012,61 zł, odsetki: 3.478,24 zł);
- notatka służbowa z 10.07.2015 r. – w związku z decyzją Prezydenta z 25.02.2014 r. nie wdrożono procedury wypowiedzenia umowy najmu, pozostawiono rodzinę w dotychczas zajmowanym lokalu ze względu na sytuację bytową (pismo MS.7146.22.2013 z 01.04.2014), ABK nie skierowało pozwu o zapłatę przeciwko najemczyńni.
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 16.202,45 zł (należność główna: 12.479,44 zł, odsetki: 3.723,01 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 17.265,44 zł (należność główna: 13.236,53 zł, odsetki: 4.028,91 zł).
- wezwanie przedsądowe do zapłaty kwoty 16.868,10 zł z 02.12.2015 r.

Bez uwag.

4.

(lokal socjalny)

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	59.316,07 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	4.195,16 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	63.511,23 zł
Odsetki:	49.241,57 zł

(zał. nr 11)

Zadłużenie z lat ubiegłych. Lokal zajmowany bez tytułu prawnego od

Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 04.12.2007 r. (sygn. akt I C 942/07) nakazujący eksmisję i orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

Na przełomie 2010 i 2011 roku uzyskano nakazy zapłaty: kwoty 37.161,33 zł zaległości wraz z odsetkami (do 30.09.2010 r.) za okresy umowne oraz kwoty 26.587,60 zł zaległości wraz z odsetkami (do 31.10.2010 r.) za okresy bezumowne (do 31.10.2010 r.). W 2011 roku wszczęto egzekucję komorniczą (w sierpniu 2011 roku postępowanie egzekucyjne zostało umorzone – stwierdzono bezskuteczność egzekucji).

20.05.2014 r. lokatorka uznała roszczenie w kwocie 95.832,78 zł

(brak zobowiązania do spłaty zadłużenia, na druku zobowiązania znajduje się notka, że lokatorka jest bez pracy, nie posiada dochodów i nie ma z czego spłacić zadłużenia.

W 2015 roku brak jakichkolwiek wpłat.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 105.050,70 zł (należność główna: 60.189,07 zł, odsetki: 44.861,63 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.06.2015 r. na kwotę 107.302,64 zł (należność główna: 61.224,00 zł, odsetki: 46.078,64 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 109.249,73 zł (należność główna: 61.935,72 zł, odsetki: 47.314,01 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 111.884,17 zł (należność główna: 63.065,14 zł, odsetki: 48.819,03 zł).

W lutym 2015 roku sam. referent ds. windykacji, w piśmie do Kierownika ABK stwierdziła, że zaspokojenie wierzytelności przez dłużniczkę w obecnym stanie faktycznym jest mało prawdopodobne, a wręcz niemożliwe. Wystąpienie z kolejnym pozwem do sądu naraziłoby Gminę wyłącznie na dodatkowe koszty, a następnie na koszty postępowania egzekucyjnego bez oczekiwanego rezultatu. Dlatego zaproponowała wstrzymać się ze skierowaniem kolejnego pozwu o zapłatę, a na początku 2017 r. skierować ponownie wnioski do komornika o wszczęcie egzekucji na podstawie nakazów zapłaty uzyskanych w 2011 r. Kierownik ABK zaakceptowała wnioski.

Bez uwag.

5.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	37.737,03 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	0,00 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	37.737,03 zł
Odsetki:	27.858,66 zł

(zał. nr 12)

Zadłużenie z lat ubiegłych. Umowę najmu rozwiązano z dniem 31.05.2007 r. Najemcami lokalu byli _____ którzy w 1988 r. wstąpili w stosunek najmu w miejsce zmarłego ojca, przy czym został wymeldowany w 1994 r.

Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 31.03.2008 r. (sygn. akt I C 50/08) nakazujący eksmisję dotyczył

W 2009 roku uzyskano nakazy zapłaty: kwoty 19.341,13 zł należności wraz z odsetkami (do 30.06.2009 r.) za okres umowny (do 31.05.2007 r.) oraz kwoty 5.696,83 zł należności wraz z odsetkami (do 30.06.2009 r.) za okres bezumowny od 01.06.2007 r. do 30.06.2009 r. Nakazy zapłaty wystawiono na . W 2009 r. wszczęto egzekucję komorniczą (przeciwko) dot. nakazu zapłaty kwoty 5.696,83 zł. W styczniu 2010 r. postępowanie egzekucyjne zostało umorzone (stwierdzono bezskuteczność egzekucji). Z wyjaśnień Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, kierownika ABK, z 25.09.2014 r. wynika, że nie kierowano do komornika wniosku o wszczęcie egzekucji z nakazu zapłaty kwoty 19.341,13 zł wobec wcześniejszej bezskutecznej egzekucji (komornik nie ściągnął dla wierzyciela żadnej należności), chcąc uniknąć bezzasadnych dodatkowych opłat egzekucyjnych. W 2010 r. nastąpił zgon . We wrześniu 2010 r. (a następnie ponownie w lutym 2012 r.) ustalono, że w lokalu przebywa ().

który miał prawo do lokalu zmarł.

W dniu lokal uległ spaleni, po czym został zabezpieczony przez ABK. od listopada 2013 r. przebywał w . W styczniu 2014 r. z zawarto umowę najmu lokalu zastępczego przy zrezygnował z lokalu nr 20 przy W 2014 r. w lokalu przy nikt nie zamieszkiwał. 23.06.2014 r. komornik Sądu Rejonowego w Gdyni umorzył postępowanie egzekucyjne, z uwagi na bezskuteczność egzekucji, dotyczące nakazów zapłaty z 15.09.2009 r. sygn. akt I Nc 1244/09 i z 18.11.2009 sygn. akt VIII Nc 6591/09.

sam. referent ds. windykacji, wystąpiła w dniu 10.12.2014 r. do Kierownika ABK z propozycją, aby odstąpić od dochodzenia roszczeń wobec gdyż wcześniej podjęte działania windykacyjne zakończyły się postanowieniem o umorzeniu egzekucji wobec jej bezskuteczności.

Ponadto dokonała wyliczenia należności głównej i odsetek za okres nieobjęty pozwem na kwotę 24.270,41 zł. Opłata stosunkowa od ww. kwoty przy wniesieniu pozwu wynosi 1.214 zł. Zdaniem spłata należności przez dłużnika w jego obecnej sytuacji życiowej jest faktycznie mało prawdopodobna a wystąpienie z pozwem naraża Gminę na dodatkowe koszty. Kierownik ABK zaakceptowała propozycję. W 2015 r. nie dokonywano przypisów czynszu, sytuacja pozostaje bez zmian.

Bez uwag.

6.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	80.209,85 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	5.525,54 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	85.735,39 zł
Odsetki:	59.769,76 zł

(zał. nr 13)

Zadłużenie z lat ubiegłych. Umowę najmu rozwiązano z dniem 31.05.2005 r. Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 21.11.2005 r. (sygn. akt I C 1138/05) nakazujący eksmisję i orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

13.05.2010 r. skierowano do Sądu Rejonowego w Gdyni przeciwko dłużnikom dwa pozwy o zapłatę: za okres umowny i bezumowny (do 31.03.2010 r.) uzyskując dwa nakazy zapłaty:

- I 1 Nc 1637/10 na kwotę 26.879,15 zł plus koszty procesu

(13.09.2010 r. skierowano do komornika sądowego wnioski o wszczęcie egzekucji. W toku egzekucji komornik ściągnął i przekazał wierzycielowi kwotę 656,79 zł, a następnie 23.04.2012 r. wydał postanowienie o umorzeniu wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji);

- I Nc 5145/10 na kwotę 36.239,20 zł plus koszty procesu

(9.07.2010 r. skierowano do komornika wnioski o wszczęcie egzekucji. W toku egzekucji komornik nie ściągnął dla wierzyciela żadnej kwoty. 28.11.2012 r. komornik wydał postanowienie o umorzeniu wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji).

W obu przypadkach 25.09.2014 r. skierowano do komornika kolejne dwa wnioski o wszczęcie egzekucji na podstawie ww. nakazów zapłaty. W dniu 21.01.2015 r. komornik wydał postanowienia o umorzeniu postępowania wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji.

Pismem kierownika ABK z 25.09.2014 r. wyjaśniono, że oba nakazy zapłaty obejmują zasądzenie wobec dłużników kwoty do zapłaty 63.116,35 zł plus 6.687,00 zł kosztów procesu. Nie sporządzono kolejnego pozwu o zapłatę z powodów ekonomicznych. Dłużnicy przez cały okres od 13.09.2010 r. nie dokonali żadnej wpłaty na poczet należności opłat i zadłużenia.

Brak jakichkolwiek wpłat w 2015 r.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 135.915,36 zł (należność główna: 81.976,57 zł, odsetki: 53.938,79 zł);

- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.06.2015 r. na kwotę 136.592,78 zł (należność główna: 81.052,85 zł, odsetki: 55.539,93 zł);

- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 140.065,67 zł (należność główna: 82.884,32 zł, odsetki: 57.181,35 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 144.188,87 zł (należność główna: 84.988,53 zł, odsetki: 59.200,34 zł).

W marcu 2015 roku zwróciła się z prośbą do Kierownika ABK o podjęcie decyzji o odstąpieniu dochodzenia roszczenia na drodze sądowej (w nawiązaniu do pisma z dnia 25.09.2014 r.). Kierownik ABK wyraziła zgodę.

Bez uwag.

7. *(lokal socjalny)*

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	17.853,07 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	2.739,72 zł
Wpłaty w 2015 r.:	2.499,97 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	18.092,82 zł
Odsetki:	12.524,98 zł

(zał. nr 14)

Od marca 2011 r. prowadzona jest egzekucja komornicza i wpłaty dokonywane są jedynie przez komornika.

20.05.2014 r. przeprowadzono działania windykacyjne w terenie: dostarczono wezwanie do zapłaty z 12.05.2014 r., próbowano uzgodnić dobrowolną spłatę zadłużenia w ratach – dłużnik odmówił zawarcia zobowiązania.

Wpłaty w 2015 roku pokrywają wysokość bieżących obciążeń (wpłaty komornicze i jedna wpłata lokatora w kwocie 233,16 zł).

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- wezwanie przedsądowe z 15.01.2015 r. o zapłatę 9.720,57 zł za okres od 01.01.2012 r. do 30.11.2014 r.;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 29.453,60 zł (należność główna: 18.235,15 zł, odsetki: 11.218,45 zł);
- pozew z 27.04.2015 r. o wydanie nakazu zapłaty od kwoty 17.976,09 zł oraz od kwoty 9.720,57 zł.

Dochodzone należności obejmowały okres 01.12.2010 r. – 30.11.2014 r.

Zgodnie z ustawą z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego pozwane zobowiązane zostały do uiszczenia odszkodowania oraz innych opłat eksploatacyjnych związanych

z użytkowanym lokalem. Oprócz głównej najemczynie
użytkownikami lokalu są także pełnoletnie

. Odpowiedzialność pozwanych za zaległości jest zgodnie z art. 688¹ k.c.
solidarna.

- nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z 11.05.2015 r. (sygn. akt I Nc 516/15) zasądający od kwotę 17.976,09 zł,
a od 9.720,57 zł;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.06.2015 r. na kwotę 29.851,72 zł
(należność główna: 18.270,90 zł, odsetki: 11.580,82 zł);
- wniosek z 03.09.2015 r. o wszczęcie egzekucji należności zasądzonych
nakazem zapłaty z 11.05.2015 r.;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 30.906,90 zł
(należność główna: 18.949,82 zł, odsetki: 11.957,08 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 31.153,95 zł
(należność główna: 18.747,85 zł, odsetki: 12.406,10 zł).

Bez uwag.

8.

(lokal socjalny)

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	12.495,30 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	0,00 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	0,00 zł
Odsetki:	0,00 zł

(zał. nr 15)

Zadłużenie z lat ubiegłych. Lokal zajmowany bez tytułu prawnego
od

Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 31.05.2006 r. (sygn. akt I C 469/05)
nakazujący eksmisję i orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

W 2012 roku uzyskano nakazy zapłaty: kwoty 3.276,85 zł zaległości wraz
z odsetkami (do 30.06.2012 r.) za okres umowny oraz kwoty 12.552,23 zł
zaległości wraz z odsetkami (do 30.06.2012 r.) za okres bezumowny.

W 2012 roku wszczęto egzekucję komorniczą dot. nakazu zapłaty kwoty
3.276,85 zł.

W kwietniu 2013 r. postępowanie egzekucyjne zostało umorzone (stwierdzono
bezskuteczność egzekucji). Z wyjaśnień Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko,
kierownika ABK z 25.09.2014 r. wynika, że nie kierowano do komornika
wniosku o wszczęcie egzekucji z nakazu zapłaty kwoty 12.552,23 zł, ponieważ
był znany w ABK, jako osoba nigdzie niepracująca,

nadużywająca alkoholu, bez żadnych perspektyw życiowych. Uniknięto w ten sposób poniesienia dalszych kosztów egzekucyjnych. W toku prowadzonej egzekucji dot. nakazu zapłaty kwoty 3.276,85 zł komornik nie ściągnął dla wierzyciela żadnej kwoty i 19.04.2013 r. wydał postanowienie o umorzeniu postępowania wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji.

Dnia r. nastąpił zgon użytkownika gminnego lokalu mieszkalnego, . W związku z tym wdrożono postępowanie dotyczące zadysonowania lokalem gminnym przy

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- 30.03.2015 r. pracownik windykacji wystąpił do kierownika ABK z wnioskiem o odstąpienie dochodzenia należności na drodze sądowej;

- po przeanalizowaniu działań windykacyjnych kierownik ABK wystąpiła do Wydziału Spraw Społecznych Urzędu Miasta Gdyni o umorzenie zaległości w kwocie 22.290,62 zł obciążającej konto czynszowe lokalu w budynku położonym przy (skreślonego z ewidencji lokali mieszkalnych) po zgonie . W uzasadnieniu podano że, wobec toczyła się bezskuteczna egzekucja komornicza zakończona umorzeniem ze względu na zgon dłużnika.

- Prezydent Miasta Gdyni umorzył ww. należności na posiedzeniu Kolegium w dniu 08.12.2015 r.

Bez uwag.

9.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	9.720,04 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	6.754,51 zł
Wpłaty w 2015 r.:	8.216,45 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	8.258,10 zł
Odsetki:	467,07 zł

(zał. nr 16)

Zadłużenie powstało w 2013 roku (wcześniejsze zaległości zostały spłacone). Umowę najmu rozwiązano z dniem 30.06.2008 r. Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 12.02.2009 r. (sygn. akt I C 1092/08) nakazujący eksmisję. W maju 2012 r. zostało wskazane pomieszczenie tymczasowe.

W dniu 16.07.2012 r. (po dokonaniu całkowitej spłaty zadłużenia) Prezydent Miasta Gdyni zdecydował o czasowym odstąpieniu od egzekucji wyroku

eksmisyjnego do 30.06.2013 r., odstąpieniu od wskazania pomieszczenia tymczasowego, skierowaniu do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony (po 30.06.2013 r. pod warunkiem wywiązywania się z obowiązku ponoszenia należnych miesięcznych opłat i uregulowania należności z tytułu kosztów postępowania sądowego w kwocie 320,00 zł) oraz realizacji wyroku eksmisyjnego w przypadku niewywiązywania się z obowiązku ponoszenia należnych miesięcznych opłat.

W 2014 roku wznowiono postępowanie egzekucyjne z uwagi na niewywiązanie się z nałożonego zobowiązania (pismo Wydziału Spraw Społecznych UMG znak MS.71409.1.12.2009 z 18.03.2014 r.).

W 2014 roku nie dokonano żadnych wpłat, wobec czego zadłużenie wzrosło.

W 2015 roku wpłaty w wysokości przekraczającej wymiar czynszu, zadłużenie zmniejszyło się. Wpłaty dokonywane przez komornika oraz cztery wpłaty do kasy ABK na łączną kwotę 2.700,00 zł.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- wezwanie przedsądowe do zapłaty z 01.12.2014 r. na kwotę 9.963,27 zł (należność główna: 9.030,32 zł, odsetki: 932,95 zł) za okres bezumowny od 01.01.2013 r. do 30.11.2014 r.;
- pozew z 31.03.2015 r. do Sądu Rejonowego w Gdyni dot. kwoty 9.963,27 zł – nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym I Nc 405/15 z 16.04.2015 r.;
- wniosek do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni z 09.07.2015 r. o wszczęcie egzekucji dot. nakazu zapłaty I Nc 405/15 – egzekucja w toku;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 11.277,42 zł (należność główna: 11.088,86 zł, odsetki: 188,56 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 9.797,18 zł (należność główna: 9.380,77 zł, odsetki: 416,41 zł).

W teczce lokalu znajduje się notatka służbowa z 14.07.2015 r. wyjaśniająca brak upomnień.

Specjalista ds. windykacji wyjaśniła, że od 2005 r. do 2012 r. przeprowadzono całą procedurę windykacyjną włącznie z wypowiedzeniem umowy najmu, wyrokiem eksmisyjnym, egzekucją komorniczą oraz spłatą zadłużenia. nie wywiązywali się z nałożonego decyzją Prezydenta zobowiązania regularnego ponoszenia opłat od lipca 2012 r. do czerwca 2013 r.

W związku z powyższym postanowiono wstrzymać bezcelowe wysyłanie dalszych upomnień o zapłatę i pominąć początek procedury windykacyjnej, skupiając się na przygotowaniu pozwu o zapłatę należności, czego efektem jest nakaz zapłaty z kwietnia 2015 r. (do ABK wpłynął w czerwcu 2015 r.).

Bez uwag.

10.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	6.782,69 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	3.167,65 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	9.950,34 zł
Odsetki: (zał. nr 17)	2.237,23 zł

Zadłużenie od 2009 r. (wcześniejsze zaległości zostały spłacone).

W latach 2013-2014 wpłaty nieregularne, niepokrywające wymiaru czynszu.

W 2014 roku wypowiedziano umowę najmu – termin wypowiedzenia upłynął 30.11.2014 r.

W 2015 r. brak wpłat lokatora.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 8.993,82 zł (należność główna: 7.354,07 zł, odsetki: 1.639,75 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.06.2015 r. na kwotę 9.738,27 zł (należność główna: 7.950,21 zł, odsetki: 1.788,06 zł);
- wezwanie z 11.09.2015 r. do opróżnienia i wydania lokalu położonego przy (realizacja wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni z 3.06.2015 r., sygn. akt I C 429/15);
- wezwanie przedsądowe z 28.09.2015 r. o zapłatę 8.329,15 zł za okres od 01.10.2012 r. do 30.11.2014 r.;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 10.760,88 zł (należność główna: 8.807,28 zł, odsetki: 1.953,28 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 11.837,03 zł (należność główna: 9.664,55 zł, odsetki: 2.172,48 zł);
- pozew z 08.12.2015 r. o zapłatę kwoty 2.378,99 zł wraz z należnymi odsetkami za okres bezumowny (01.12.2014 – 31.08.2015); w pozwie uwzględniono pełnoletniego
- pozew z 08.12.2015 r. o zapłatę kwoty 6.927,03 zł wraz z należnymi odsetkami za okres umowy od 01.10.2012 r. do 30.11.2014 r.; w pozwie uwzględniono pełnoletniego

Bez uwag.

11.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	3.830,05 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	5.031,20 zł
Wpłaty w 2015 r.:	8.472,71 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	790,31 zł
Odsetki:	0,00 zł
(zał. nr 18)	

Zadłużenie od grudnia 2012 roku.

Całość zadłużenia wraz z odsetkami została uregulowana w marcu 2015 roku w łącznej kwocie 3.400,35 zł. Po spłacie zadłużenia Wydział Spraw Społecznych UMG odstąpił od prowadzenia postępowania zmierzającego do rozwiązania umowy najmu (pismo znak MS.7143.1.70.2014 z 20.03.2015 r.). Od kwietnia do listopada 2015 roku regularne wpłaty pokrywające bieżące obciążenia.

Zadłużenie na koniec 2015 roku w kwocie 790,31 zł wynika z korekty wymiaru czynszu w grudniu.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. r. na kwotę 2.960,84 zł (należność główna: 2.559,07 zł, odsetki: 401,77 zł).

Bez uwag.

12.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	1.705,49 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	17.431,99 zł
Wpłaty w 2015 r.:	14.085,49 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	5.051,99 zł
Odsetki:	147,35 zł
(zał. nr 19)	

Zadłużenie od 2014 r. (wcześniejsze zaległości zostały spłacone). Najemcy wstąpili w stosunek najmu w czerwcu 2002 r. w miejsce zmarłej

W grudniu 2002 r. aneksem do umowy najmu ustalono sposób korzystania z lokalu przez najemców (dokonano podziału lokalu w zakresie korzystania i ponoszenia opłat). W dniu 01.08.2012 r. zawarto nową umowę najmu (będącą kontynuacją umowy najmu z 1963 r.) z uwagi na poszerzenie lokalu o powierzchnię lokalu – bez podziału w zakresie korzystania i ponoszenia

opłat. W dniu 19.08.2014 r. Prezydent Miasta Gdyni wyraził zgodę na dokonanie przebudowy lokalu na dwa samodzielne mieszkania na koszt własny najemców i zdecydował o skierowaniu

do zawarcia umowy najmu na nowo powstałe lokale po dokonanej przebudowie.

W 2015 roku wpłaty w łącznej wysokości niepokrywającej bieżących obciążeń.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 2.341,03 zł (należność główna: 2.336,82 zł, odsetki: 4,21 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.06.2015 r. na kwotę 1.551,25 zł (należność główna: 1.522,06 zł, odsetki: 29,19 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 3.079,50 zł (należność główna: 3.009,75 zł, odsetki: 69,75 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 4.439,46 zł (należność główna: 4.314,32 zł, odsetki: 125,14 zł).

Bez uwag.

13.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	1.569,59 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	5.029,45 zł
Wpłaty w 2015 r.:	2.698,98 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	2.797,89 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	1.102,17 zł
Odsetki:	101,62 zł
(zał. nr 20)	

Zadłużenie od 2011 r. (wcześniejsze zaległości zostały spłacone). Najemczyni kontynuuje najem lokalu od 1999 r. w miejsce zmarłej

Wpłaty w 2015 roku wraz z dodatkami mieszkaniowymi na poziomie przekraczającym bieżące obciążenia, ale niewystarczające na pokrycie zaległości z ubiegłego roku.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- na posiedzeniu Kolegium Prezydenta w dniu 31.12.2014 r. Prezydent Miasta Gdyni podjął następujące decyzje dot. zaległości czynszowych obciążających wstrzymanie naliczania odsetek do dnia 31.12.2015 r.; umorzenie zadłużenia czynszowego pod warunkiem regularnego ponoszenia opłat i czynszu przez do 31.12.2015 r.;

- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 1.210,76 zł (należność główna: 1.113,12 zł, odsetki: 97,64 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 1.199,81 zł (należność główna: 1.102,17 zł, odsetki: 97,64 zł).

W marcu 2016 r. na polecenie Wydziału Spraw Społecznych umorzono 1.102,17 zł zaległości czynszowych (stan na 31.12.2015 r.) zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Gdyni z 31.12.2014 r.

Bez uwag.

14.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	57.158,15 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	0,00 zł
Wpłaty w 2015 r.:	1.572,60 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	55.585,55 zł
Odsetki:	58.501,43 zł

(zał. nr 21)

Zadłużenie z lat ubiegłych. Umowę najmu rozwiązano z dniem 31.07.2009 r. Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 27.01.2010 r. (sygn. akt I C 1494/09) nakazujący eksmisję i orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Od 1 listopada 2008 r. w lokalu przebywał tylko W styczniu 2012 r. uznał roszczenie z tytułu zaległości na dzień 31.12.2011 r.

W 2014 roku systematyczne wpłaty w wysokości przekraczającej bieżące obciążenia.

W 2014 r. uzyskano nakaz zapłaty z 09.04.2014 r. (sygn. akt I 1 Nc 747/14) przeciwko na kwotę 71.865,56 zł wraz z należnymi odsetkami oraz przeciwko na kwotę 2.909,27 zł wraz z należnymi odsetkami. Wniosek o wszczęcie egzekucji ww. wyroku skierowano 12.08.2014 r.

wraz z rodziną została skierowana do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przebywający w lokalu przy 29.04.2014 r. przekazał przedmiotowy lokal do ABK.

W 2015 r. tylko wpłaty komornicze.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- w marcu 2015 r. sam. referent ds. windykacji w piśmie z 23.03.2015 r. zwróciła się do Kierownika ABK o zaniechanie

w obecnym stanie faktycznym kierowania pozwu przeciwko o zapłatę zaległości czynszowych na drogę sądową.

W uzasadnieniu podała, że wpis stosunkowy od pozwu o zapłatę zaległości powstałych po wypowiedzeniu umowy najmu (24.066,39 zł) wyniesie 1.204 zł. Ściągnięcie od dłużnika takiej kwoty jest niemożliwe, gdyż obecnie nie posiada stałej pracy, a ABK poniosłoby tylko koszty postępowania. Kierownik ABK wyraziła zgodę.

- spłaty zadłużenia dokonuje (ugoda z komornikiem).
Zdaniem specjalisty ds. windykacji, wysyłanie upomnień
lub wezwań podczas toczącej się (dobrowolnej) egzekucji mogłoby odnieść
odwrotne skutki czyli zaniechanie wpłat (zał. nr 22).

Bez uwag.

15.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	21.464,28 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r. (korekta):	-207,36 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Nota windykacyjna (koszty sądowe i egzekucyjne):	10.668,24 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	31.925,16 zł
Odsetki:	14.306,50 zł

(zał. nr 23)

Zadłużenie z lat ubiegłych. Umowę najmu rozwiązano z dniem 30.04.2005 r. Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 30.09.2005 r. (sygn. akt I C 1152/05) nakazujący eksmisję i orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego. W 2009 roku uzyskano nakazy zapłaty: kwoty 14.837,48 zł zaległości wraz z odsetkami (do 30.06.2009 r.) za okres umowny oraz kwoty 14.794,31 zł zaległości wraz z odsetkami (do 30.06.2009 r.) za okres bezumowny do 30.06.2009 r. W 2009 roku wszczęto egzekucję komorniczą (przeciwko) dot. nakazu zapłaty

kwoty 14.794,31 zł, a następnie w 2010 roku rozszerzono żądanie wniosku egzekucyjnego o kwotę 14.837,48 zł.

Dnia nastąpił zgon . W dniu 21.07.2014 r. ABK przejęła lokal.

Postanowieniem z 11.09.2014 r. zostało zawieszono postępowanie egzekucyjne w części dotyczącej ww. Stwierdzono również, że postępowanie egzekucyjne w części dot. umorzono z mocy samego prawa

(w 2011 r. zostało zawieszono w tej części z uwagi na zgon

).

Gali

W teczce lokalu znajduje się kopia aktu notarialnego repertorium A nr 3797/2014 z 17.12.2014 r., w którym spadkobiercy odrzucają spadek po zmarłej (dostarczona do ABK w czerwcu 2015 r.).

W postanowieniu z 19.11.2015 r. komornik sądowy stwierdził, że postępowanie egzekucyjne w sprawie umorzyło się z mocy samego prawa (wierzyciel w ciągu roku nie dokonał czynności potrzebnych do dalszego prowadzenia postępowania i nie złożył wniosku o podjęcie zawieszzonego postępowania).

W 2015 roku nie podjęto działań zmierzających do umorzenia zadłużenia. Specjalista ds. windykacji wyjaśniła, że Dział windykacji ABK występuje z wnioskiem do UMG o umorzenie zaległości po zgonie użytkownika lokalu najwcześniej w następnym roku, po zaksięgowaniu wszystkich rozliczeń świadczeń. W powyższym przypadku mogło to nastąpić najwcześniej w październiku 2015 roku. O umorzenie wystąpiono pismem z 03.06.2016 r. (zał. nr 24).

Bez uwag.

16.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	58.013,90 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	3.125,38 zł
Wpłaty w 2015 r.:	2.705,91 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Nota windykacyjna (koszty sądowe i egzekucyjne):	6.623,57 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	65.056,94 zł
Odsetki:	40.098,47 zł

(zał. nr 25)

Zadłużenie z lat ubiegłych. Umowę najmu rozwiązano z dniem 31.03.2008 r. Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 14.07.2008 r. (sygn. akt I C 640/08) nakazujący eksmisję i orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

W 2014 roku wszczęto egzekucję komorniczą dot. uzyskanych w 2013 roku nakazów zapłaty (dwa wnioski egzekucyjne – w lutym i w maju 2014 r.).

Od marca 2014 roku wpłaty komornicze. Dłużnik nie dokonał żadnych wpłat.

W 2015 r. wpłaty niepokrywające wymiaru czynszu (wpłaty komornicze).

Lokator zmarł Lokal komisyjnie przejął ABK.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 94.071,94 zł (należność główna: 58.310,90 zł, odsetki: 35.761,94 zł);

- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.06.2015 r. na kwotę 95.278,78 zł (należność główna: 58.354,29 zł, odsetki: 36.924,49 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 96.521,59 zł (należność główna: 58.433,37 zł, odsetki: 38.088,22 zł);
- 15.09.2015 r. do ABK wpłynęło postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni z 08.09.2015 r. o umorzeniu postępowania na wniosek wierzyciela z uwagi na zgon dłużnika.

Bez uwag.

17.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	41.701,80 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	3.692,31 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	45.394,11 zł
Odsetki:	27.249,21 zł

(zał. nr 26)

Zadłużenie z lat ubiegłych. Umowę najmu rozwiązano z dniem 28.02.2005 r. Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 18.08.2005 r. (sygn. akt I C 611/05) nakazujący eksmisję.

W 2010 roku uzyskano nakazy zapłaty: kwoty 12.269,11 zł zaległości wraz z odsetkami (do 30.11.2009 r.) za okres umowny oraz kwoty 17.987,04 zł zaległości wraz z odsetkami (do 30.11.2009 r.) za okres bezumowny do 30.11.2009 r. W 2010 roku wszczęto egzekucję komorniczą. Postępowanie egzekucyjne zostało umorzone w grudniu 2010 roku wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji.

W październiku 2010 roku podpisała uznanie długu
na dzień 30.04.2010 r.

23.09.2014 r. skierowano do komornika dwa wnioski o wszczęcie egzekucji na podstawie nakazów zapłaty I Nc 47/10 i I Nc 82/10 (dot. kwot 12.269,11 zł i 17.987,04 zł). W dniu 11.12.2014 r. komornik sądowy wydał postanowienia o umorzeniu postępowania z powodu bezskuteczności egzekucji.

W teczce lokalu znajduje się wyjaśnienie Kierownika ABK z 25.09.2014 r. Wskazano w nim, że nie sporządzano kolejnego pozwu o zapłatę, gdyż uzyskane nakazy zapłaty I Nc 47/10 i I Nc 82/10 obejmują zasądzenie wobec dłużnika kwoty do zapłaty 30.256,15 zł plus koszty procesu. Wniesiona opłata sądowa za okres bezumowny oraz sama należność główna byłyby nieściągalne z powodu bezskuteczności egzekucji.

Pismem z 13.10.2014 r. zwróciła się do Kierownika ABK z prośbą o podjęcie decyzji o odstąpieniu dochodzenia roszczenia na drodze sądowej. W piśmie wskazano, że pomimo podjętych działań windykacyjnych zadłużenie nie zostało uregulowane, a komornik wydał postanowienie o umorzeniu egzekucji. Ponadto uzyskano informację, że jest osobą chorą, nie posiada dochodów (oprócz renty). Kierownik ABK zaakceptowała wniosek.

18.11.2014 r. zwróciła się z prośbą o umożliwienie spłacenia długu w ratach po 50,00 zł miesięcznie, na co wyrażono zgodę. W 2015 roku brak jakichkolwiek wpłat.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 69.556,89 zł (należność główna: 42.307,68 zł, odsetki: 27.249,21 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.06.2015 r. na kwotę 70.189,59 zł (należność główna: 42.940,38 zł, odsetki: 27.249,21 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 70.808,22 zł (należność główna: 43.559,01 zł, odsetki: 27.249,21 zł);
- ostateczne wezwanie przedsądowe do zapłaty z 12.11.2015 r. na kwotę 72.026,70 zł;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 72.335,01 zł (należność główna: 45.085,80 zł, odsetki: 27.249,21 zł).

Specjalista ds. windykacji przedłożyła wyjaśnienia dotyczące wstrzymania naliczania odsetek od zadłużenia

Z ww. wyjaśnień wynika, że na wniosek dłużnika pismem z 18.12.2014 r. wstrzymano naliczanie odsetek na okres 24 miesięcy.

Egzekucja komornicza z nakazów zapłaty I Nc 47/10 i I Nc 82/10 została umorzona postanowieniem z 14.12.2010 r. wobec stwierdzenia jej bezskuteczności.

Pismo dłużniczki z 18.11.2014 r. o spłatę zaległości w ratach było nie tylko uznaniem roszczenia, ale również jedyną szansą na jakiegokolwiek wpłaty.

Po okresie 12 miesięcy i braku płatności wysłano wezwanie do zapłaty, które nie przyniosło żadnego rezultatu.

W maju 2016 roku postanowiono odwieść naliczanie odsetek.

Z ww. wyjaśnień wynika również, że przy sporządzaniu pozwu odsetki są naliczane za cały okres, który pozew obejmuje (zał. nr 27).

Bez uwag.

18.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	9.743,37 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	3.252,96 zł
Wpłaty w 2015 r.:	1.373,67 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2013 r.:	11.622,66 zł
Odsetki:	5.630,62 zł

(zał. nr 28)

Zadłużenie od 2007 r. Umowę najmu rozwiązano z dniem 30.11.2009 r. Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 02.09.2010 r. (sygn. akt I C 431/10) nakazujący eksmisję.

W dniu 29.03.2011 r. Prezydent Miasta Gdyni zdecydował o czasowym odstąpieniu od egzekucji wyroku eksmisyjnego do 31.03.2012 r., wstrzymaniu naliczania odsetek i postępowania windykacyjnego do 31.03.2012 r., zobowiązaniu do regularnego ponoszenia należnych miesięcznych opłat z tytułu zajmowanego lokalu i spłaty zadłużenia (w przypadku wywiązywania się z powyższego zobowiązania i spłaty zadłużenia w terminie do 31.03.2012 r. nastąpić miało ponowne rozpatrzenie wniosku dotyczącego możliwości uzyskania tytułu prawnego do lokalu) oraz o realizacji wyroku eksmisyjnego w przypadku niewywiązywania się z obowiązku ponoszenia należnych miesięcznych opłat. Brak dalszej korespondencji w sprawie pomiędzy ABK i Wydziałem Spraw Społecznych UMG. Z wyjaśnień Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, Kierownika ABK, z 01.10.2014 r. wynika, że, podczas gdy Wydział Spraw Społecznych Urzędu Miasta Gminy prowadzi sprawy zmierzające do eksmisji z lokalu bądź po wyroku eksmisyjnym, ABK w korespondencji ogranicza się do pism informujących o stanie zadłużenia (na życzenie Wydziału) lub przekazywania wydruków danych syntetycznych (faksem lub bezpośrednio do rąk pracownika prowadzącego sprawę). W przypadku zadłużenia w dniu 26.04.2012 r. został przekazany wydruk danych syntetycznych za lata 2011-2012 z aktualnym zadłużeniem. Na tej podstawie Wydział Spraw Społecznych UMG wystosował pismo z 24.05.2012 r. do dot. kontynuacji procedury eksmisyjnej.

W 2012 roku uzyskano nakazy zapłaty: I 1 Nc 97/12 dot. kwoty 6.099,84 zł zaległości wraz z odsetkami (do 31.10.2011 r.) za okres umowny oraz I Nc 26/12 dot. kwoty 2.157,30 zł zaległości wraz z odsetkami za okres bezumowny do 31.10.2011 r. W 2012 r. wszczęto egzekucję komorniczą dot. ww. nakazów zapłaty.

W 2015 roku wpłaty komornicze niepokrywające wymiaru czynszu.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- 16 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Gdyni wydał nakaz zapłaty kwoty 6.512,26 zł (sygn. akt I Nc 1670/14) za okres bezumownego korzystania z lokalu (01.02.2012 r. – 30.09.2014 r.);
- wniosek o wszczęcie egzekucji do komornika przy Sądzie Rejonowym w Gdyni z 04.03.2015 r.;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 14.757,63 zł (należność główna: 9.893,63 zł, odsetki: 4.863,61 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.06.2015 r. na kwotę 15.697,17 zł (należność główna: 10.629,77 zł, odsetki: 5.057,40 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 16.486,72 zł (należność główna: 11.203,57 zł, odsetki: 5.283,15 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 16.906,14 zł (należność główna: 11.351,58 zł, odsetki: 5.554,56 zł).

Bez uwag.

19.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	37.139,03 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	5.945,56 zł
Wpłaty w 2015 r.:	10.526,91 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	32.557,68 zł
Odsetki:	25.338,13 zł

(zał. nr 29)

Zadłużenie z lat ubiegłych. Umowę najmu rozwiązano z dniem 31.12.2006 r. Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 18.12.2007 r. (sygn. akt I C 341/07) nakazujący eksmisję.

W 2011 roku uzyskano nakazy zapłaty: kwoty 3.540,81 zł zaległości wraz z odsetkami (do 31.05.2011 r.) za okres umowny oraz kwoty 27.826,90 zł zaległości wraz z odsetkami (do 31.05.2011 r.) za okres bezumowny do 31.05.2011 r. W 2011 roku wszczęto egzekucję komorniczą.

W 2015 roku regularne wpłaty w wysokości przekraczającej bieżące obciążenia. Wpłaty komornicze. Oprócz wpłat komorników regularne wpłaty dokonywane przez dłużników w łącznej kwocie 6.296,00 zł.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- wezwanie przedsądowe do zapłaty z 03.09.2014 r. na kwotę 21.996,65 zł (należność główna: 17.861,63 zł, odsetki: 4.135,02 zł) za okres bezumowny

- od 01.06.2011 r. do 31.08.2014 r. (odsetki za okres od 01.07.2011 r. do 31.08.2014 r.);
- wezwanie przedsądowe do zapłaty z 05.11.2014 r. na kwotę 23.021,57 zł (należność główna: 18.497,67 zł, odsetki: 4.523,90 zł) za okres bezumowny od 01.06.2011 r. do 31.10.2014 r. (odsetki za okres od 01.07.2011 r. do 31.10.2014 r.);
 - pozew z 06.02.2015 r. do Sądu Rejonowego w Gdyni dot. kwoty 23.021,57 zł – nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym I Nc 156/15 z 12.02.2015 r.;
 - upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 59.868,30 zł (należność główna: 36.936,75 zł, odsetki: 22.931,55 zł);
 - wniosek do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni z 14.05.2015 r. o wszczęcie egzekucji dot. nakazu zapłaty I Nc 156/15 (egzekucja w toku);
 - upomnienie o zapłatę zaległości z 09.06.2015 r. na kwotę 59.638,78 zł (należność główna: 35.993,18 zł, odsetki: 23.645,60 zł);
 - upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 58.736,05 zł (należność główna: 34.398,29 zł, odsetki: 24.337,76 zł);
 - upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 57.568,65 zł (należność główna: 32.444,45 zł, odsetki: 25.124,20 zł).

Bez uwag.

20.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	156.176,61 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	10.131,58 zł
Wpłaty w 2015 r.:	1.915,55 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	164.392,64 zł
Odsetki:	154.759,85 zł
(zał. nr 30)	

Zadłużenie z lat ubiegłych. W 2004 roku lokal został przejęty przez Gminę Miasta Gdyni od PKP S.A. W związku z ww. przejęciem Gmina Miasta Gdyni stała się wierzycielem w sprawach egzekucyjnych: III KM 472/01, prowadzonej na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z 26.07.1999 r. zasądającego kwotę 19.357,89 zł (plus zwrot kosztów procesu), oraz III KM 748/03, prowadzonej na podstawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Gdyni z 12.11.2001 r. (dot. kwoty 19.338,57 zł plus koszty postępowania). W marcu 2005 r. Prezydent Miasta Gdyni zobowiązał do uregulowania zadłużenia obciążającego lokal w terminie dwunastu miesięcy. Wobec braku wpłat (tylko

wpłaty komornicze) w czerwcu 2006 r. wszczęto postępowanie zmierzające do rozwiązania umowy najmu. Umowę najmu rozwiązano z dniem 31.12.2006 r. Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 14.11.2007 r. (sygn. akt I C 579/07) nakazujący eksmisję i orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego. W 2010 roku wystąpiono o nadanie klauzuli wykonalności nakazowi zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Gdyni z 20.09.2002 r. (dot. kwoty 20.974,51 zł plus koszty procesu) z przejściem uprawnień na rzecz Gminy Miasta Gdyni, a po jej nadaniu przez sąd wszczęto egzekucję komorniczą. W 2015 roku regularne wpłaty w wysokości niepokrywającej bieżących obciążeń (wpłaty komornicze).

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- wezwanie przedsądowe z 21.01.2015 r. o zapłatę 40.638,71 zł za okres od 01.10.2005 r. do 30.12.2006 r.;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 301.021,72 zł (należność główna: 157.662,19 zł, odsetki: 143.359,53 zł);
- w kwietniu 2015 r. skierowano do sądu pozew o zapłatę zaległości czynszowych za okres trwania umowy (od 01.01.2005 r. do 31.12.2006 r.); 1 czerwca otrzymano nakaz zapłaty sygn. akt I Nc 2811/15 na kwotę 40.638,71 zł;
- nakaz zapłaty z 20.05.2015 r. (sygn. akt I 1 Nc 2811/15) kwoty 40.638,71 zł;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.06.2015 r. na kwotę 306.183,30 zł (należność główna: 159.647,04 zł, odsetki: 146.536,26 zł);
- 16.07.2015 r. przeprowadzono wizję w lokalu ustalono, że w lokalu zamieszkują trzy osoby dorosłe;
- wniosek o wszczęcie egzekucji do komornika przy Sądzie Rejonowym w Gdyni z 15.09.2015 r.;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 317.237,36 zł (należność główna: 163.572,35 zł, odsetki: 153.665,01 zł).

Bez uwag.

21.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	25.413,99 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	7.788,80 zł
Wpłaty w 2015 r.:	354,58 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	1.225,32 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	31.622,89 zł
Odsetki:	25.748,83 zł
(zał. nr 31)	

Zadłużenie z lat ubiegłych. W 2004 roku lokal został przejęty przez Gminę Miasta Gdyni od PKP S.A. W związku z ww. przejęciem Gmina Miasta Gdyni stała się wierzycielem w sprawie egzekucyjnej III KM 821/02, prowadzonej na podstawie wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni z 22.09.1999 r. (zasądzonego kwotę 8.074,95 zł oraz kwotę 999,63 zł odsetek ustawowych plus zwrot kosztów postępowania). W marcu 2005 r. Prezydent Miasta Gdyni zobowiązał do uregulowania zadłużenia obciążającego lokal w terminie dwunastu miesięcy, a następnie zdecydował o wstrzymaniu naliczania odsetek do końca 2006 r. Wobec braku wpłat znacznych kwot na poczet zadłużenia w ww. terminie w kwietniu 2007 r. wszczęto postępowanie zmierzające do rozwiązania umowy najmu. Umowę najmu ze rozwiązano z dniem 31.08.2007 r. W lutym 2008 r. ustalono, że najemcą lokalu jest również . Umowę najmu ze rozwiązano z dniem 31.07.2008 r.

Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 19.02.2009 r. (sygn. akt I C 1082/08) nakazujący eksmisję i orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego. W 2010 roku wystąpiono o nadanie klauzuli wykonalności nakazowi zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Gdyni z 25.11.2003 r. (dot. kwoty 11.896,67 zł plus zwrot kosztów procesu) z przejściem uprawnień na rzecz Gminy Miasta Gdyni, a po jej nadaniu przez sąd wszczęto egzekucję komorniczą.

W maju 2011 r. oba postępowania egzekucyjne zostały zawieszono na wniosek Gminy w związku z decyzją Prezydenta Miasta Gdyni (jednocześnie wstrzymano naliczanie odsetek i postępowanie windykacyjne do 30.04.2012 r. oraz ustalono spłatę zadłużenia w ratach po 500,00 zł miesięcznie).

W dniu 29.05.2012 r. Prezydent Miasta Gdyni zdecydował o czasowym odstąpieniu od egzekucji wyroku eksmisyjnego do 31.05.2013 r., wstrzymaniu naliczania odsetek i postępowania windykacyjnego do 31.05.2013 r. oraz zobowiązaniu do regularnego ponoszenia należnych miesięcznych opłat i spłaty zadłużenia.

Na posiedzeniu Kolegium w dniu 13.08.2013 r. Prezydent Miasta Gdyni w odpowiedzi na pismo lokatorów z 03.06.2013 r. zadecydował o odstąpieniu od egzekucji wyroku eksmisyjnego z 19.02.2009 r. do dnia 31.07.2015 r. oraz wstrzymaniu naliczania odsetek i postępowania windykacyjnego do dnia 31.07.2015 r. Ponadto wskazano, że jeżeli będą ponosić należne miesięczne opłaty (odszkodowanie) i umniejszać zadłużenie w terminie do 31.07.2015 r., nastąpi ponowne rozpatrzenie sprawy w kontekście ewentualnego dalszego wstrzymania odsetek.

W 2015 roku wznowiono postępowanie egzekucyjne z uwagi na niewywiązanie się z nałożonego zobowiązania (pismo Wydziału Spraw Społecznych UMG znak MS.71409.25.2009 z 22.10.2015 r.).

Wpłaty w 2015 roku (2 wpłaty) wraz z dodatkami mieszkaniowymi w wysokości niepokrywającej bieżących obciążeń. Zadłużenie wzrosło.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 49.161,98 zł (należność główna: 24.513,25 zł, odsetki: 24.648,73 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.06.2015 r. na kwotę 51.309,15 zł (należność główna: 26.660,42 zł, odsetki: 24.648,73 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 53.464,84 zł (należność główna: 28.629,22 zł, odsetki: 24.835,62 zł);
- wniosek do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni z 23.11.2015 r. o wszczęcie egzekucji dot. nakazu zapłaty VIII Nc 11916/03;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 56.482,17 zł (należność główna: 30.939,60 zł, odsetki: 25.542,57 zł).

W 2016 roku zwróciła się do Prezydenta Miasta Gdyni z prośbą o umorzenie zadłużenia.

W dniu 08.03.2016 r. Prezydent Miasta Gdyni zdecydował o:

- nieumarzaniu zadłużenia;
- kontynuacji postępowania windykacyjnego;
- realizacji wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni z 19.02.2009 r. (sygn. akt I C 1082/08);
- jeżeli będą ponosić należne miesięczne opłaty (odszkodowanie) i umniejszą w znacznym stopniu zadłużenie, może nastąpić ponowne rozpatrzenie sprawy.

W 2016 roku wysłano wezwania przedsądowe do zapłaty (z 12.04.2016 r.) na kwotę 15.507,30 zł (należność główna: 10.300,08 zł, odsetki: 5.207,22 zł) za okres umowy od 01.01.2005 r. do 31.08.2007 r. oraz na kwotę 8.594,96 zł (należność główna: 8.284,11 zł, odsetki: 310,85 zł) za okres bezumowny od 01.03.2015 r. do 31.03.2016 r., a następnie skierowano pozwy do Sądu Rejonowego w Gdyni (z 05.05.2016 r. i 11.05.2016 r.) dot. ww. kwot.

Bez uwag.

22.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	15.909,29 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	2.576,54 zł
Wpłaty w 2015 r.:	1.076,23 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	584,82 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	16.824,78 zł
Odsetki:	8.151,00 zł

(zał. nr 32)

Zadłużenie z lat ubiegłych. Lokal zajmowany w oparciu o umowę najmu lokalu mieszkalnego z 29.02.2008 r. zawartą na czas nieokreślony.

Pierwsze upomnienie o zapłatę zaległości z 07.07.2008 r.

16.01.2012 r. dłużnik uznał roszczenie z tytułu zaległości czynszowych.

W 2012 r. z uwagi na zaległości wypowiedziano umowę najmu. Termin wypowiedzenia upłynął 30.11.2012 r. Najemca nie wydał lokalu.

W 2014 roku skierowano do Sądu Rejonowego w Gdyni pozwy o wydanie nakazu zapłaty kwot 16.258,29 zł za okres umowny (od 01.03.2008 r.

do 30.11.2012 r.; odsetki za okres od 01.04.2008 r. do 30.09.2014 r.)

oraz 5.133,01 zł za okres bezumowny (od 01.12.2012 r. do 30.09.2014 r.;

odsetki za okres od 01.01.2013 r. do 30.09.2014 r.). W 2015 roku uzyskano

nakazy zapłaty I Nc 9349/14 z 20.01.2015 r. i I Nc 1722/14 z 28.01.2015 r.

dot. ww. kwot.

W 2015 r. w okresie od września do grudnia dokonywano wpłat na poziomie bieżących obciążeń. Z uwagi na brak wpłat w okresie od stycznia do sierpnia zadłużenie wzrosło. Wpłaty komornicze.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 23.419,19 zł (należność główna: 16.457,51 zł, odsetki: 6.961,68 zł);

- wniosek do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni z 16.04.2015 r. o wszczęcie egzekucji dot. nakazu zapłaty I Nc 9349/14 (egzekucja w toku);

- wniosek do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni z 16.04.2015 r. o wszczęcie egzekucji dot. nakazu zapłaty I Nc 1722/14 (egzekucja w toku);

- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.06.2015 r. na kwotę 24.348,89 zł (należność główna: 17.053,00 zł, odsetki: 7.295,89 zł);

- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 24.821,27 zł (należność główna: 17.184,85 zł, odsetki: 7.636,42 zł);

- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 24.846,20 zł (należność główna: 16.805,96 zł, odsetki: 8.040,24 zł).

Bez uwag.

23.

(lokal socjalny)

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	8.728,22 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	1.785,22 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	10.513,44 zł

Gruby 7

Odsetki: 1.778,24 zł
(zał. nr 33)

Umowa najmu lokalu socjalnego zawarta na okres od 20.10.2013 r. do 28.10.2015 r. W latach 2013, 2014 lokator nie dokonał żadnej wpłaty czynszu i opłaty eksploatacyjnej. Umowę najmu wypowiedziała Gmina z uwagi na brak opłat czynszowych. Umowa uległa rozwiązaniu 31.03.2015 r. Lokal nie został przekazany ABK.
W 2015 r. brak wpłat lokatora.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 10.371,24 zł (należność główna: 9.283,88 zł, odsetki: 1.087,36 zł);
- informacja z 15.04.2015 r. dla Wydziału Spraw Społecznych o sytuacji lokalu i zaległościach czynszowych;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.06.2015 r. na kwotę 10.718,79 zł (należność główna: 9.445,68 zł, odsetki: 1.273,10 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 11.371,54 zł (należność główna: 9.905,50 zł, odsetki: 1.466,04 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 12.335,03 zł (należność główna: 10.625,33 zł, odsetki: 1.709,70 zł);
- wyrok eksmisyjny Sądu Rejonowego w Gdyni z 29.10.2015 r. (sygn. akt I C 786/15).

W maju 2016 roku wszczęto procedurę w celu przygotowania pozwu o zapłatę zaległości i skierowanie sprawy do sądu (zał. nr 34).

Bez uwag.

24.

(lokal socjalny)

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	0,00 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	2.256,77 zł
Wpłaty w 2015 r.:	1.663,50 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	593,27 zł
Odsetki:	5,64 zł

(zał. nr 35)

Zaległości w płatności od 2012 r. (po spłacie poprzedniego zadłużenia).
W 2013 r. ABK wystąpiła do Wydziału Spraw Społecznych z wnioskiem o rozwiązanie stosunku najmu z uwagi na zaległości czynszowe. W grudniu 2013 r. Wydział Spraw Społecznych wszczął stosowną procedurę. W grudniu

2014 r. odstąpiono od prowadzenia postępowania zmierzającego do rozwiązania umowy najmu z uwagi na spłatę zadłużenia.

W 2015 r. w maju i w czerwcu wystąpiła nadpłata jednak kolejne wpłaty nie pokryły rocznego przypisu.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 154,28 zł (należność główna: 154,28 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 553,08 zł (należność główna: 549,78 zł, odsetki: 3,30 zł).

Bez uwag.

25.

(lokal socjalny)

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	21.768,68 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	2.866,58 zł
Wpłaty w 2015 r.:	3.291,88 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	21.343,38 zł
Odsetki:	9.216,10 zł

(zał. nr 36)

Zaległości z lat ubiegłych. Od 30.11.2013 r. lokal zajmowany bezumownie. Zobowiązanie z 16.01.2012 r. do spłaty zaległości w wysokości 18.043,33 zł po 150 zł miesięcznie.

Na posiedzeniu Kolegium z 28.01.2014 r. Prezydent Miasta Gdyni zapoznał się z informacją na temat sytuacji bytowej dłużnika i pomimo posiadanego zadłużenia nie wdrożył procedury o wydanie lokalu.

W 2014 roku skierowano do Sądu Rejonowego w Gdyni pozwy o wydanie nakazu zapłaty kwot 28.883,12 zł za okresy umowne (od 01.09.2006 r. do 31.10.2007 r. i od 01.06.2008 r. do 29.11.2013 r.) oraz 2.382,07 zł za okresy bezumowne (od 01.11.2007 r. do 29.11.2007 r. i od 30.11.2013 r. do 30.09.2014 r.). W 2015 roku uzyskano nakazy zapłaty I Nc 9077/14 z 07.01.2015 r. i I Nc 1692/14 z 24.02.2015 r. dot. ww. kwot.

W 2015 r. wpłaty w łącznej kwocie na poziomie bieżących obciążeń. Wpłaty komornicze. Oprócz wpłat komorniczych dokonano 4 wpłat na łączną kwotę 801,00 zł.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 30.110,83 zł (należność główna: 22.424,26 zł, odsetki: 7.686,57 zł);

- wniosek do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni z 16.04.2015 r. o wszczęcie egzekucji dot. nakazu zapłaty I Nc 9077/14 – w dniu 22.04.2015 r. komornik sporządził protokół, w którym dłużniczka zobowiązała się do spłaty zadłużenia w ratach po 250 zł miesięcznie; w piśmie z 24.04.2015 r. skierowanym do komornika wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach po 300 zł miesięcznie płatnych do komornika; postępowanie egzekucyjne jest w toku;
- pismem z 23.04.2015 r. dłużniczka zwróciła się do Prezydenta Miasta Gdyni z prośbą o umorzenie zadłużenia – na posiedzeniu Kolegium w dniu 02.06.2015 r. Prezydent Miasta Gdyni nie wyraził zgody na umorzenie zadłużenia i zobowiązał ABK do kontynuowania działań wynikających zarówno z nakazu zapłaty, jak również tych, które nie są objęte nakazem zapłaty.
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.06.2015 r. na kwotę 30.056,27 zł (należność główna: 21.929,48 zł, odsetki: 8.126,79 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 29.843,41 zł (należność główna: 21.285,95 zł, odsetki: 8.557,46 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 31.052,47 zł (należność główna: 21.976,98 zł, odsetki: 9.075,49 zł).

Bez uwag.

26.

(lokal socjalny)

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	938,42 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	2.531,58 zł
Wpłaty w 2015 r.:	2.270,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	2.174,30 zł
Nota windykacyjna	1.000,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	25,70 zł
Odsetki:	3.218,65 zł
(zał. nr 37)	

Zadłużenie z lat ubiegłych. Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 8.01.2009 r. sygn. akt I C 1340/08 nakazujący eksmisję z lokalu wszystkich lokatorów. Wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z 9.11.2010 r. przyznający prawo do lokalu socjalnego.

18.10.2010 r. skierowano do Sądu Rejonowego w Gdyni przeciwko dłużnikom pozew o zapłatę za okres bezumowny uzyskując nakaz zapłaty z 22.10.2010 r. sygn. akt I Nc 6160/10 na kwotę 7.547,03 zł plus 1.294,50 zł koszty procesu. W dniu 01.12.2010 r. skierowano do komornika sądowego wniosek o wszczęcie egzekucji na podstawie nakazu zapłaty. W toku egzekucji KM 2086/10 komornik przekazał wierzycielowi kwotę 2.468,65 zł i 31.12.2013 r. wydał

Trach 2

postanowienie o umorzeniu postępowania wobec stwierdzenia dalszej bezskuteczności egzekucji.

W toku egzekucji dłużnicy dokonali wpłat na poczet opłat bieżących i zadłużenia.

W 2015 r. dokonywano wpłat o różnej wysokości, które wraz z dodatkiem mieszkaniowym w większości pokryły bieżące i zaległe zobowiązania (bez odsetek).

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- ostateczne wezwanie przedsądowe do zapłaty wierzytelności z tytułu nieuiszczenia opłat związanych z użytkowaniem lokalu gminnego z 05.03.2015 r. – 5.365,59 zł;
- zobowiązanie lokatorki z 11.03.2015 r. do spłaty ww. zadłużenia w ratach miesięcznych w kwocie 60 zł z równoczesnym wstrzymaniem naliczania odsetek, brak płatności dwóch kolejnych rat spowoduje wymagalność całego zadłużenia;
- notatka służbowa z 14.07.2015 r. sporządzona przez pracownika windykacji, uzasadniająca wstrzymanie wysyłania upomnień do zapłaty zaległości z uwagi na fakt, że dłużnicy dokonują regularnych wpłat i korzystają z dodatku mieszkaniowego, a zadłużenie systematycznie maleje;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 4.063,94 zł (należność główna: 845,94 zł, odsetki: 3.218,65 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 3.574,11 zł (należność główna: 355,46 zł, odsetki: 3.218,65 zł);

Bez uwag.

27.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	11.356,32 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	5.850,55 zł
Wpłaty w 2015 r.:	4.901,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Nota windykacyjna (koszty sądowe i egzekucyjne):	1.260,35 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	13.566,22 zł
Odsetki:	1.715,31 zł

(zał. nr 38)

Umowa najmu lokalu socjalnego zawarta na okres od 08.01.2013 r. do 07.01.2014 r. (od 08.01.2014 r. lokal zajmowany bezumownie).

W 2014 roku skierowano do Sądu Rejonowego w Gdyni pozwy o wydanie nakazu zapłaty kwot 6.063,19 zł za okres umowny (od 01.01.2013 r.

do 07.01.2014 r. i 3.487,21 zł za okres bezumowny (od 08.01.2014 r. do 31.07.2014 r.). Uzyskano nakazy zapłaty I 1 Nc 7928/14 z 18.12.2014 r. i I Nc 1522/14 dot. ww. kwot.

W 2015 roku zawarto umowę najmu na okres od 17.02.2015 r. do 16.02.2017 r. W 2015 r. dokonano jednej wpłaty (wpłata komornicza) w wysokości niepokrywającej bieżących obciążeń. Zadłużenie wzrosło.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- w dniu 17.02.2015 r. Prezydent Miasta Gdyni skierował do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na okres dwóch lat oraz zadecydował o odstąpieniu od procedury wydania lokalu i o zobowiązaniu do ponoszenia należnych miesięcznych opłat i czynszu oraz do uregulowania zadłużenia w czasie trwania stosunku najmu (w przeciwnym razie nastąpi kontynuowanie procedury wydania lokalu);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 14.018,91 zł (należność główna: 12.609,20 zł, odsetki: 1.409,71 zł);
- wniosek do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni z 12.03.2015 r. o wszczęcie egzekucji dot. nakazu zapłaty I Nc 1522/14 – komornik ściągnął kwotę wynikającą z nakazu;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.06.2015 r. na kwotę 12.093,47 zł (należność główna: 10.378,16 zł, odsetki: 1.715,31 zł);
- wniosek do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni z 03.09.2015 r. o wszczęcie egzekucji dot. nakazu zapłaty I 1 Nc 7928/14 – postanowienie z 28.01.2016 r. o umorzeniu postępowania wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji;
- ostateczne wezwanie przedsądowe do zapłaty z 16.09.2015 r. na kwotę 13.058,81 zł;
- pismo z 25.09.2015 r. w odpowiedzi na pismo komornika sądowego – przychylnono się do wniosku dłużników o spłatę zadłużenia w ratach miesięcznych po 1.000 zł począwszy od października 2015 roku (uiszczanych poprzez komornika);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 14.614,55 zł (należność główna: 12.899,24 zł, odsetki: 1.715,31 zł).

Bez uwag.

28.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	25.279,74 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	899,36 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł

Torh 1

Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	26.179,10 zł
Odsetki: (zał. nr 39)	16.496,58 zł

Zaległości z lat ubiegłych. Na podstawie umowy najmu lokalu z 24.09.1999 r. w lokalu zamieszkiwała . Po jej śmierci w 2006 r. okazało się, że mieszkał tam przez 5 lat . Zgodnie z przepisem art. 691 k.c.

wstąpił w stosunek najmu po zmarłej najemczynie. Z uwagi na brak opłat czynszowych wypowiedziano umowę najmu, umowa uległa rozwiązaniu 31.10.2008 r.

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni z 15 maja 2009 r. sygn. akt I C 239/09 nakazano opuszczenie lokalu.

16.01.2012 r. uznał roszczenie z tytułu zaległości w opłatach za lokal w wysokości 23.026,37 zł.

W 2015 r. nie dokonano żadnej wpłaty.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- pozew w postępowaniu upominawczym z 22.12.2014 r. o wydanie nakazu zapłaty kwoty 22.385,31 zł wraz z należnymi odsetkami, należności dot. okresu 01.11.2008 r. – 31.08.2014 r.;
- pozew z 22.01.2015 r. o zapłatę zaległości czynszowych w kwocie 15.167,15 zł za okres od 01.08.2005 r. do 31.10.2008 r.
- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 40.586,51 zł (należność główna: 25.956,48 zł, odsetki: 14.640,03 zł);
- Sąd Rejonowy w Gdyni 16.03.2015 r. wydał postanowienie sygn. akt I 1 Nc 310/15, w którym odrzucił pozew z uwagi na śmieć pozwanego, która nastąpiła – przed wniesieniem powództwa;
- lokal został przejęty przez ABK 08.04.2015 r.

Bez uwag.

29.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	132.125,39 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	19.830,31 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	151.955,70 zł
Odsetki: (zał. nr 42)	87.897,77 zł

Zaległości z lat ubiegłych – od 2003 r. Umowa najmu lokalu mieszkalnego z 02.12.2003 r. Sąd Rejonowy w Gdyni w wyroku z 20.11.2008 r. sygn. akt I C 978/08 nakazał eksmisję wszystkich osób zamieszkujących lokal z prawem do lokalu socjalnego.

23.10.2009 r. Sąd Rejonowy w Gdyni wydał nakaz zapłaty kwoty 17.654,17 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 13.10.2009 r. do dnia zapłaty (sygn. akt I Nc 1651/09) – nakaz dotyczył zaległości powstałych od 2003 r. do 31.08.2009 r.

Wniosek o wszczęcie egzekucji z 10.12.2009 r. skierowano do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni. 03.02.2010 r. komornik wydał postanowienie o umorzeniu egzekucji wobec stwierdzenia jej bezskuteczności. Wobec tego, że klauzulę wykonalności nakazu zapłaty sygn. akt VII Nc 8550/09 uzyskano z Sądu ze względów proceduralnych dopiero 09.09.2010 r. w tej sprawie nie wysłano do komornika wniosku o wszczęcie egzekucji, gdyż wcześniej komornik wydał postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego nie przekazując wierzycielowi żadnej kwoty z zasądzonej należności.

W styczniu 2012 r. _____ uznała roszczenie z tytułu zaległości w opłatach w wysokości 117.466,64 zł i zobowiązała się do spłaty zadłużenia po 300 zł miesięcznie. Zgodnie z art.123 § 1 pkt 2 k.c. uznanie roszczenia przez dłużnika przerywa bieg przedawnienia. Roszczenie przedawnia się dopiero po upływie 3 lat od daty uznania tj. w dniu 20.05.2015 r. Wywiad środowiskowy przeprowadzony przez pracownika Administracji wykazał, że dłużnik nie posiada stałej pracy zarobkowej. Z tych przyczyn wstrzymano skierowanie sprawy do Sądu (pозew o zapłatę) gdyż opłata sądowa (wpis stosunkowy) za bezumowne korzystanie z lokalu wynosi 5% przedmiotu roszczenia. W tym przypadku wpis stosunkowy od kwoty 118.888,03 zł wyniósłby 5.945 zł.

W 2015 r. nie dokonano żadnej wpłaty.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- 18.02.2015 r. podjęto decyzję o odstąpieniu od dalszego dochodzenia roszczenia na drodze sądowej z przyczyn ekonomicznych. Zaspokojenie wierzytelności Gminy przez dłużnika jest w obecnym stanie niemożliwe.
- wezwanie przedsądowe z 12.03.2015 r. do zapłaty zaległości czynszowych w kwocie 213.307,48 zł (stan zadłużenia na 28.02.2015 r.);
- postanowienie komornika sądowego z 23.04.2015 r. o umorzeniu egzekucji należności zasądzonych wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni z 23.10.2009 r. sygn. akt I Nc 1651/09 z uwagi na jej bezskuteczność;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.06.2015 r. na kwotę 222.421,70 zł (należność główna: 141.972,21 zł, odsetki: 80.449,49 zł);
- w lipcu 2015 r. ABK ustaliło kto zamieszkuje lokal _____ położony w budynku przy _____ ;

Gouy 2

- 07.09.2015 r. do pełnoletnich lokatorów zamieszkujących w przedmiotowym lokalu

skierowano wezwanie przedsądowe do zapłaty zaległości czynszowych z okresu od 01.09.2009 r. do 31.08.2015 r. w kwocie 114.630,24 zł (należność główna: 92.867,40 zł, odsetki: 21.762,84 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 229.283,62 zł (należność główna: 145.953,81 zł, odsetki: 83.329,81 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 237.287,58 zł (należność główna: 150.397,47 zł, odsetki: 86.890,58 zł).

Bez uwag.

30.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	110,87 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	2.365,02 zł
Wpłaty w 2015 r.:	2.987,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Nadpłata na koniec 2015 r.:	505,74 zł
Odsetki:	0,00 zł

(zał. nr 43)

W 2014 r. spłacono zadłużenie z lat ubiegłych. Na koniec 2014 r. niewielkie zadłużenie.

W 2015 r. wpłaty przekroczyły wartość zobowiązań.

Bez uwag.

31.

(lokal socjalny)

Od 29.02.2016 r. akta znajdują się w Wydziale Spraw Społecznych UMG (akta przekazano w celu skierowania do sądu sprawy o eksmisję).
(zał. nr 44)

32.

Bilans otwarcia w 2015 r. – nadpłata:	38,12 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	2.891,36 zł
Wpłaty w 2015 r.:	3.400,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Nadpłata na koniec 2015 r.:	546,76 zł

Odsetki: 0,00 zł
(zał. nr 45)

Umowa najmu lokalu mieszkalnego z 30.08.2007 r. zawarta na czas nieokreślony. Wcześniejsze zadłużenie spłacono w maju 2014 r. W 2015 roku regularne wpłaty w wysokości przekraczającej bieżące obciążenia. Na koniec marca 2015 roku na koncie lokalu widniało zadłużenie w kwocie 298,64 zł. W pozostałych miesiącach 2015 roku na koncie lokalu widniały nadpłaty.

Bez uwag.

33.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	12.778,56 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	5.294,48 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	18.073,04 zł
Odsetki:	1.664,55 zł

(zał. nr 46)

zwrócił się o uzyskanie tytułu prawnego do lokalu po zmarłej

14.01.2013 r. Wydział Spraw Społecznych poinformował, że nie spełnia dyspozycji przepisu art. 691 § 1-3 Kodeksu Cywilnego, gdyż nie zamieszkiwał i nie prowadził z nią wspólnego gospodarstwa domowego. Do przedmiotowego lokalu wprowadził się po śmierci Z uwagi na powyższe nie można potwierdzić uprawnień do lokalu W tym samym piśmie został zobowiązany do opróżnienia lokalu z osób i rzeczy i przekazania lokalu do dyspozycji ABK.

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni z 17.12.2013 r. sygn. akt I C 461/13 zasądzono eksmisję z przedmiotowego lokalu.

Zgon lokatora

W przedmiotowym lokalu po zgonie nikt nie był zameldowany na pobyt stały.

W 2015 r. na prośbę Wydziału Spraw Społecznych o ustalenie, kto zamieszkuje lokal i ewentualne zabezpieczenie lokalu przed nielegalnym zajęciem, ABK ustaliła, że w lokalu nikt nie zamieszkuje. Lokal nie został przekazany do ABK.

W 2015 r. nie dokonano żadnej wpłaty.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- 15.04.2015 r. po ustaleniu aktualnego adresu żony zmarłego najemcy, zostało skierowane do niej wezwanie przedsądowe o zapłatę 16.736,73 zł (należność główna: 14.552,18 zł, odsetki: 2.184,55 zł) za okres bezumownego korzystania z lokalu od 01.04.2012 r. do 31.03.2015 r.

Brak działań windykacyjnych w drugim półroczu 2015 r.

34.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	7.375,00 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	6.655,14 zł
Wpłaty w 2015 r.:	420,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	13.610,14 zł
Odsetki:	587,71 zł

(zał. nr 48)

wstąpiła w stosunek najmu lokalu po

Zadłużenie z lat ubiegłych.

26.05.2014 r. lokator podpisał zobowiązanie, w którym uznał roszczenie z tytułu zaległości w opłatach za wynajmowany lokal w kwocie 4.784,66 zł i zobowiązał się do spłaty zadłużenia w miesięcznych ratach po 250 zł.

Na posiedzeniu Kolegium w dniu 16.12.2014 r. Prezydent Miasta Gdyni zdecydował o:

- wstrzymaniu postępowania zmierzającego do rozwiązania umowy najmu lokalu do 31.12.2016 r.;
- wyrażeniu zgody na spłatę zadłużenia obciążającego konto lokalu w ratach w terminie do 31.12.2016 r.;
- wstrzymaniu naliczania odsetek do 31.12.2016 r.;
- kontynuowaniu postępowania zmierzającego do rozwiązania umowy najmu lokalu po 31.12.2016 r. w przypadku niewywiązania się z podjętych zobowiązań.

W 2015 roku dokonano tylko dwóch wpłat w łącznej kwocie niepokrywającej bieżących obciążeń.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 8.808,17 zł (należność główna: 8.220,46 zł, odsetki: 587,71 zł);

- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.06.2015 r. na kwotę 10.518,07 zł (należność główna: 9.930,36 zł, odsetki: 587,71 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 11.834,89 zł (należność główna: 11.247,18 zł, odsetki: 587,71 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 13.556,51 zł (należność główna: 12.968,80 zł, odsetki: 587,71 zł).

Bez uwag.

35.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	7.832,86 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	5.791,80 zł
Wpłaty w 2015 r.:	13.893,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	499,35 zł
Odsetki:	0,00 zł
(zał. nr 49)	

Zaległości z lat ubiegłych.

W 2006 r. wszczęto postępowanie o rozwiązanie stosunku najmu z uwagi na zaległości w opłatach. Po dokonaniu spłaty należności głównej w kwietniu 2010 r. odstąpiono od prowadzenia postępowania. Do zapłaty pozostały odsetki.

W listopadzie 2010 r. z uwagi na zadłużenie ponownie wszczęto postępowanie w sprawie rozwiązania stosunku najmu. Sprawa zakończyła się w kwietniu 2011 r. spłatą zadłużenia. Od maja do końca 2011 r. nie dokonano żadnej wpłaty. Po wielokrotnych monitach spłata nastąpiła w lipcu 2012 r.

We wrześniu 2012 r. najemcy uzyskali zgodę na poszerzenie lokalu i od października zaprzestali dokonywania wpłat.

W 2013 r. wpłacono 3 wpłaty w nierównej wysokości, które nie pokryły bieżących zobowiązań.

Informacja Wydziału Spraw Społecznych UMG z 26.11.2013 r., że najemca zobowiązał się spłacić całość zadłużenia do 15.12.2013 r. Ze zobowiązania się nie wywiązał.

19.12.2013 r. lokatorzy złożyli zobowiązanie, że spłacą zaległości do 15.02.2014 r.

W 2014 r. dokonano 5 wpłat, które nie pokryły bieżących zobowiązań.

W dniu 20.05.2014 r. na posiedzeniu Kolegium Prezydenta Prezydent Miasta Gdyni zdecydował o:

- wyrażeniu zgody na spłatę zadłużenia w ratach w terminie do 31.05.2015 r.;
- wstrzymaniu postępowania zmierzającego do rozwiązania umowy najmu do 31.05.2015 r.;

Jan

- wstrzymaniu naliczania odsetek do 31.05.2015 r.;
 - kontynuowaniu postępowania zmierzającego do rozwiązania umowy najmu po 31.05.2015 r. w przypadku niewywiązania się z podjętych zobowiązań.
- W kwietniu 2015 roku dokonano całkowitej spłaty zadłużenia. Od maja do października 2015 roku na koncie lokalu widniały nadpłaty. Na koniec 2015 roku na koncie lokalu widnieje zadłużenie w wysokości nieprzekraczającej miesięcznego wymiaru czynszu.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 8.430,45 zł (należność główna: 7.662,76 zł, odsetki: 767,69 zł);
- pismo Wydziału Spraw Społecznych UMG znak MS.7143.1.99.2013 z 20.05.2015 r. informujące o odstąpieniu od prowadzenia postępowania zmierzającego do rozwiązania umowy najmu lokalu;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 982,97 zł (należność główna: 980,27 zł, odsetki: 2,70 zł).

Bez uwag.

36.

(lokal socjalny)

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	16.579,37 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	4.434,28 zł
Wpłaty w 2015 r.:	2.657,50 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	18.356,15 zł
Odsetki:	5.116,54 zł
(zał. nr 50)	

Umowa najmu lokalu mieszkalnego – socjalnego zawarta na okres od 27.11.2009 r. do 30.11.2010 r. Brak kryterium dochodowego uprawniającego do zawarcia kolejnej umowy najmu lokalu mieszkalnego – socjalnego.

Zaległości w płatnościach odszkodowania.

Decyzja Prezydenta Miasta Gdyni z 20.11.2012 r. o odstąpieniu od zobowiązania wynajęcia lokalu na czas nieokreślony w innym budynku i wdrożeniu procedury wydania Gminie bezumownie zajmowanego lokalu. Wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni z 10.10.2013 r. (sygn. akt I C 449/13) nakazano

opróżnić, opuścić i wydać Gminie Gdynia lokal
przy i orzeczono o uprawnieniu ww. osób do lokalu socjalnego.

Wydział Spraw Społecznych wszczął postępowanie zmierzające do wskazania lokalu socjalnego dla osób wymienionych w treści wyroku. W 2015 r. nieregularne wpłaty niepokrywające rocznego zadłużenia czynszowego (wpłaty komornicze).

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- pozew z 06.02.2015 r. o wydanie nakazu zapłaty na kwotę 18.918,39 zł za okres bezumownego korzystania z lokalu (01.04.2012 r. - 31.10.2014 r.);
- nakaz zapłaty z 19.02.2015 r. (sygn. akt I Nc 154/15) na kwotę 18.918,39 zł;
- wniosek z 08.06.2015 o wszczęcie egzekucji z nakazu zapłaty z 19.02.2015 r.;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.06.2015 r. na kwotę 22.801,24 zł (należność główna: 18.607,76 zł, odsetki: 4.193,48 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 9.09.2015 r. na kwotę 23.011,18 zł (należność główna: 18.447,55 zł, odsetki: 4.563,63 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 23.313,21 zł (należność główna: 18.316,46 zł, odsetki: 4.996,75 zł).

Bez uwag.

37.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	64.329,26 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	7.617,07 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	71.946,33 zł
Odsetki:	42.001,62 zł
(zał. nr 51)	

Zaległości z lat ubiegłych. Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 14.06.2007 r. sygn. akt. I C 50/7 nakazujący opuszczenie zajmowanego lokalu z prawem do lokalu socjalnego.

W 2012 roku uzyskano nakazy zapłaty I 1 Nc 165/12 z 19.01.2012 r. kwoty 23.097,82 zł za okres umowny (od 01.10.2002 r. do 30.06.2006 r.) i I Nc 34/12 z 20.01.2012 r. kwoty 39.329,71 zł za okres bezumowny (od 01.07.2006 r. do 30.11.2011 r.

W marcu i kwietniu 2012 roku skierowano do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni wnioski o wszczęcie egzekucji z ww. nakazów zapłaty. W dniu 27.12.2012 r. komornik wydał postanowienie o umorzeniu egzekucji z obu nakazów zapłaty z powodu bezskuteczności egzekucji. W toku postępowania egzekucyjnego komornik nie przekazał wierzycielowi żadnej kwoty, a dłużnik sam nie dokonał żadnej wpłaty.

16.09.2014 r. skierowano do komornika ponownie dwa wnioski o wszczęcie egzekucji z nakazów zapłaty I 1 Nc165/12 i I Nc 34/12.

W teczce lokalu znajduje się wyjaśnienie Kierownika ABK z 25.09.2014 r. Wskazano w nim, że nie sporządzano kolejnego pozwu o zapłatę, gdyż uzyskane nakazy zapłaty I 1 Nc 165/12 i I Nc 34/12 obejmują zasądzenie wobec dłużnika kwoty do zapłaty 62.427,53 zł plus koszty procesu. Wniesiona opłata sądowa za okres bezumowny oraz sama należność główna byłyby także nieściągalne z powodu bezskuteczności egzekucji.

W dniu 27.11.2014 r. komornik ponownie wydał postanowienie o umorzeniu postępowania wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji.

W teczce lokalu znajduje się anulowany pozew do Sądu Rejonowego w Gdyni dot. kwoty 22.648,49 zł (należność główna: 18.894,35 zł, odsetki: 3.754,14 zł) zadłużenia za okres bezumowny od 01.12.2011 r. do 30.09.2014 r. (wcześniej wysłano wezwanie przedsądowe z 01.10.2014 r.).

Pismem z 23.02.2015 r. zwróciła się do Kierownika ABK z prośbą o podjęcie decyzji o odstąpieniu dochodzenia roszczenia na drodze sądowej. W piśmie wskazano, że postanowienie komornika o umorzeniu postępowania oraz brak wpłat wskazuje, iż zaspokojenie wierzytelności Gminy przez dłużnika jest w obecnym stanie mało prawdopodobne, a wręcz niemożliwe. Wystąpienie z kolejnym pozwem do sądu naraziłoby Gminę wyłącznie na dodatkowe koszty, a następnie koszty postępowania egzekucyjnego bez oczekiwanego rezultatu. Kierownik ABK zaakceptowała wniosek.

W 2015 roku brak jakichkolwiek wpłat.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 102.974,16 zł (należność główna: 65.819,99 zł, odsetki: 37.154,17 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.06.2015 r. na kwotę 105.767,53 zł (należność główna: 67.278,54 zł, odsetki: 38.488,99 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 108.543,92 zł (należność główna: 68.693,15 zł, odsetki: 39.850,77 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 112.678,14 zł (należność główna: 71.153,25 zł, odsetki: 41.524,89 zł).

Pismem znak MS.71409.14.2009 z 25.01.2016 r. Wydział Spraw Społecznych UMG skierował do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (lokal administrowany przez Administrację Budynków Komunalnych nr 4 w Gdyni). Do dnia zakończenia kontroli lokatorzy nie opuścili i nie zdali lokalu przy . Kontrolujące ustaliły, że lokal ma zostać przekazany ABK do końca czerwca 2016 r., po podpisaniu umowy najmu lokalu socjalnego.

Bez uwag.

38.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	51.879,55 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	5.085,59 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	56.965,14 zł
Odsetki:	50.247,44 zł

(zał. nr 52)

Zaległości z lat ubiegłych. Rozwiązanie umowy najmu lokalu z dniem 30.06.2009 r. z uwagi na zaległości czynszowe. Wyrok eksmisyjny Sądu Rejonowego w Gdyni z 04.03.2010 r., sygn. akt I C 1632/09.

Uznanie przez lokatora zadłużenia w wysokości 51.677,55 zł (stan zadłużenia na 30.04.2010 r.) z 12.10.2010 r. – w 2013 r. upłynął okres przedawnienia roszczenia.

Dłużniczka nie posiadała stałej pracy zarobkowej. ABK prowadziła korespondencję z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej, do którego dłużniczka zwróciła się w celu otrzymania pomocy społecznej.

Z tych przyczyn wstrzymano skierowanie sprawy do Sądu (pозew o zapłatę), ponieważ opłata sądowa za bezumowne korzystanie z lokalu wynosi 5% przedmiotu roszczenia.

22.12.2014 r. wystąpiono do Sądu Rejonowego w Gdyni z pozwem za okres umowy od 01.01.2001 r. do 30.06.2009 r.

04.02.2015 r. otrzymano z Sądu Rejonowego w Gdyni nakaz zapłaty I 1 Nc 9348/14.

Zgodnie z wezwaniem przedsądowym z 22.08.2014 r. wysokość roszczenia z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu na 31.07.2014 r. wynosiła wraz z odsetkami 29.438,96 zł (opłata stosunkowa od tej kwoty wynosiła 1.472,00 zł).

W związku z tym wstrzymano się z wystąpieniem do Sądu Rejonowego do chwili skierowania sprawy do komornika i podjęciu przez niego działań windykacyjnych. W przypadku umorzenia postępowania przez komornika wystąpienie z kolejnym pozwem naraziłoby Gminę na dodatkowe koszty, następnie na koszty postępowania egzekucyjnego bez oczekiwanego rezultatu. W 2015 r. brak wpłat lokatora.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 99.303,74 zł (należność główna: 52.303,01 zł, odsetki: 46.365,73 zł);
- wniosek z 16.04.2015 r. do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni o wszczęcie egzekucji z nakazu zapłaty z 20.01.2015 r.;

- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.06.2015 r. na kwotę 101.530,34 zł (należność główna: 54.094,26 zł, odsetki: 47.436,08 zł);
- postanowienie komornika sądowego z 29.06.2015 r. o umorzeniu postępowania z uwagi na bezskuteczność egzekucji;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 103.565,80 zł (należność główna: 55.036,11 zł, odsetki: 48.529,69 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 106.296,16 zł (należność główna: 56.426,78 zł, odsetki: 49.869,38 zł);

14.03.2016 r. Fundacja Niesiemy Pomoc zawiadomiła ABK o śmierci (zm. 6.02.2016 r.) i przekazała klucze do lokalu zajmowanego przez

Bez uwag.

39.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	180.294,51 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	12.512,53 zł
Wpłaty w 2015 r.:	6.500,57 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	186.306,47 zł
Odsetki:	112.550,19 zł

(zał. nr 54)

Zaległości z lat ubiegłych. Rozwiązanie umowy najmu 31.12.1996 r. z uwagi na zaległości czynszowe.

Wyrok eksmisyjny z 19.02.2003 r. sygn. akt I C 27/03 z prawem do lokalu socjalnego.

Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 20.10.2008 r. sygn. akt I C 1061/08 o zapłatę kwoty 37.626,66 zł zaległości w opłatach za okres od 01.07.2005 r. do 30.06.2008 r. Wniosek o wszczęcie egzekucji do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni z 17.03.2009 r.

Nakaz zapłaty I Nc 1465/12 z 30.01.2013 r. dot. kwoty 66.256,38 zł (zaległości w opłatach za okres od 01.07.2008 r. do 31.08.2012 r.). Wniosek o wszczęcie egzekucji do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni z 26.03.2013 r.

Zadłużenie ściągane na bieżąco przez komornika.

Wpłaty w 2015 roku w łącznej wysokości niepokrywającej bieżących obciążeń.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 282.324,15 zł (należność główna: 182.739,96 zł, odsetki: 99.584,19 zł);
 - wezwanie przedsądowe do zapłaty z 15.05.2015 r. na kwotę 45.128,99 zł (należność główna: 38.586,91 zł, odsetki: 6.542,08 zł) za okres bezumowny od 01.09.2012 r. do 30.04.2015 r.;
 - upomnienie o zapłatę zaległości z 09.06.2015 r. na kwotę 286.372,11 zł (należność główna: 183.151,95 zł, odsetki: 103.220,16 zł);
 - pismo znak MS.71409.40.2003 z 17.07.2015 r. w odpowiedzi na prośbę skierowaną do Prezydenta Miasta Gdyni – zaproszenie do zgłoszenia się na osobistą interwencję (do wiadomości ABK);
 - notatka służbowa z 26.08.2015 r. – ustalono (informacje uzyskane od sąsiadów), że w lokalu przebywają cztery osoby:
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 289.952,18 zł (należność główna: 183.062,54 zł, odsetki: 106.889,64 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 296.577,34 zł (należność główna: 185.266,47 zł, odsetki: 111.310,87 zł).

W 2016 r. wysłano wezwanie przedsądowe do zapłaty z 09.02.2016 r. na kwotę 59.370,57 zł (należność główna: 50.043,21 zł, odsetki: 9.327,36 zł) za okres bezumowny od 01.09.2012 r. do 31.01.2016 r.

Specjalista ds. windykacji przedłożyła wyjaśnienia dotyczące etapu postępowania w sprawie (w związku z kierowaniem do dłużników kolejnych wezwań przedsądowych i brakiem pozwu o zapłatę).

Z ww. wyjaśnień wynika, że w 2015 roku wysyłane były upomnienia i wezwania do zapłaty. W lutym 2016 roku zostały wysłane wezwania przedsądowe. Pozew o zapłatę jest napisany i oczekuje na podpis radcy prawnego i oddanie do sądu (zał. nr 55).

Bez uwag.

40.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	38.512,51 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	2.786,70 zł
Wpłaty w 2015 r.:	22.153,73 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	19.145,48 zł
Odsetki:	9.118,97 zł

(zał. nr 56)

Trach

Zaległości z lat ubiegłych. Lokal przejęty z zasobów wojska.
Umowa najmu lokalu mieszkalnego z 21.05.2007 r. zawarta na czas nieoznaczony.

Uznanie zaległości czynszowych z 09.07.2009 r. na kwotę 16.821,84 zł.
Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu Kolegium Prezydenta w dniu 25.05.2010 r. wyraził zgodę na ostateczną spłatę zadłużenia do 31.05.2011 r. i wstrzymał naliczanie odsetek do 31.05.2011 r. W wyznaczonym terminie nie spłacono zadłużenia.

Rozwiązanie umowy najmu 31.10.2011 r.

Uznanie przez lokatora w dniu 16.01.2012 r. kwoty 38.689,60 zł zaległości z tytułu opłat czynszowych i zobowiązanie do spłaty zadłużenia w 36 ratach.
Wyrok eksmisyjny Sądu Rejonowego w Gdyni z 08.01.2013 r. sygn. akt I C 1075/12 z prawem do lokalu socjalnego.

W 2013 roku skierowano do Sądu Rejonowego w Gdyni pozwy o wydanie nakazu zapłaty kwot 45.613,55 zł (należność główna: 30.730,78 zł, odsetki: 14.882,77 zł) za okres umowny (od 01.10.2006 r. do 31.10.2011 r.) oraz 8.765,89 zł (należność główna: 7.861,61 zł, odsetki: 904,28 zł) za okres bezumowny (od 01.11.2011 r. do 30.09.2013 r.). W 2014 roku uzyskano nakazy zapłaty I 1 Nc 6645/13 z 27.01.2014 r. i I Nc 1389/13 z 18.02.2014 r. dot. ww. kwot.

06.05.2014 r. i 15.05.2014 r. skierowano do komornika wnioski o wszczęcie egzekucji na podstawie nakazów zapłaty I 1 Nc 6645/13 i I Nc 1389/13 (dot. kwot 45.613,55 zł i 8.765,89 zł) – egzekucja w toku.

19.05.2014 r. lokator uznał zaległości czynszowe w kwocie 49.134,02 zł. Lokator nie zobowiązał się do spłaty – na druku zobowiązania znajduje się notka, z której wynika, że lokator nie ma pracy i że dokonywane są potrącenia ze świadczeń wypłacanych przez ZUS.

Wpłaty w 2015 roku w wysokości przekraczającej bieżące zobowiązania (wpłaty komornicze). Zadłużenie znacząco zmalało.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 06.03.2015 r. na kwotę 43.770,88 zł (należność główna: 36.561,10 zł, odsetki: 7.209,78 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.06.2015 r. na kwotę 39.780,97 zł (należność główna: 31.930,27 zł, odsetki: 7.850,70 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.09.2015 r. na kwotę 36.674,84 zł (należność główna: 28.233,93 zł, odsetki: 8.440,91 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 30.11.2015 r. na kwotę 28.835,67 zł (należność główna: 19.841,27 zł, odsetki: 8.994,40 zł).

Bez uwag.

V. ADMINISTROWANIE WSPÓLNOTAMI MIESZKANIOWYMI

Kontrolujące zweryfikowały gospodarność i rzetelność wykonywania przez ABK zadań związanych z zarządzaniem wspólnotami mieszkaniowymi w 10 losowo wybranych wspólnotach mieszkaniowych:

Wspólnota Mieszkaniowa

Administracja Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni administruje Wspólnotą Mieszkaniową przy _____ na podstawie umowy o sprawowanie administracji nieruchomością wspólną położoną w Gdyni przy _____ (zwaną w dalszym ciągu „Wspólnotą”), zawartej 15.09.1999 r. pomiędzy właścicielami lokali w wymienionej w tytule nieruchomości wspólnej, reprezentowanej przez Zarząd _____ a Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, reprezentowaną przez Jerzego Ziółkowskiego – Kierownika ABK i Ewę Barańską – Głównego Księgowego ABK. Ww. umową Zarząd powierzył, a Administrator (ABK) przyjął sprawowanie zwykłego zarządu Wspólnotą (zwane w dalszym ciągu administrowaniem), obejmujące:

- utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku wszystkich lokali, a także jego otoczenia,
- bieżącą konserwację nieruchomości, tj. usuwanie awarii, dokonywanie drobnych napraw budynku, jego pomieszczeń wspólnych i urządzeń,
- prowadzenie księgi obiektu budowlanego, dokonywanie przeglądów oraz prowadzenie dokumentacji wymaganej przepisami prawa budowlanego,
- zapewnienie dla Wspólnoty dostawy energii elektrycznej, ciepłej wody i gazu, odprowadzenie ścieków, wywozu śmieci, usług kominiarskich, dźwigowych, związanych z korzystaniem z RTV, domofonu itp.,
- zawieranie i wypowiedzanie umów z dostawcami mediów,
- zawieranie i wypowiedzanie umów o wynajem części wspólnych w uzgodnieniu z Zarządem,
- innych usług w zakresie udzielonych przez Zarząd pełnomocnictw.

W ww. umowie wskazano ponadto, że Administrator przyjmuje prowadzenie spraw przekraczających zwykły zarząd w granicach przewidzianych przepisami prawa na podstawie pisemnej decyzji Zarządu (podjętej na podstawie prawomocnej uchwały właścicieli lokali). Wynagrodzenie Administratora z tytułu podjęcia ww. czynności określi stosowna uchwała Wspólnoty.

W umowie określono wynagrodzenie Administratora z tytułu wykonywania czynności w ramach administrowania Wspólnotą (koszty eksploatacyjne) w wysokości _____ powierzchni użytkowej lokalu, płatne w formie zaliczki z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Środki zaliczki gromadzone są zgodnie z umową na rachunku Wspólnoty.

Niezależnie od środków gromadzonych na rachunku Wspólnoty (koszty eksploatacyjne) utworzono wydzielony na odrębnym rachunku fundusz remontowy w wysokości _____ przeznaczony na remont budynku lub jego części. Umowę w sprawie wykonania określonego remontu zawiera Administrator na podstawie pisemnego uzgodnienia z Zarządem.

Zgodnie z umową, wysokość ww. zaliczek może ulec zmianie zgodnie z treścią podjętych przez Wspólnotę uchwał. Zmiana wysokości zaliczki i odpisu na fundusz remontowy nie będzie wymagać aneksu i stanowić będzie integralną część umowy.

Kontrolujące ustaliły, że w okresie od stycznia do lutego 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej _____ z 12.03.2014 r.):

1. dla lokali mieszkalnych
 - a) na koszty związane z bieżącą działalnością /m² pow. uż.
 - b) na fundusz remontowy /m² pow. uż.
2. dla lokali użytkowych bądź lokali mieszk. prowadzących działalność gospodarczą
 - a) na koszty związane z bieżącą działalnością /m² pow. uż.
 - b) na fundusz remontowy /m² pow. uż.

W okresie od marca do grudnia 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałą _____ Wspólnoty Mieszkaniowej z 25.02.2015 r.):

1. dla lokali mieszkalnych
 - a) na koszty związane z bieżącą działalnością /m² pow. uż.
 - b) na fundusz remontowy /m² pow. uż.
 - c) na fundusz remontowy 01.05-30.09.2015 r. /m² pow. uż.
2. dla lokali użytkowych bądź lokali mieszk. prowadzących działalność gospodarczą
 - a) na koszty związane z bieżącą działalnością /m² pow. uż.
 - b) na fundusz remontowy /m² pow. uż.
 - c) na fundusz remontowy 01.05-30.09.2015 r. /m² pow. uż.

Niezależnie od środków przeznaczonych na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej każdy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu. Zgodnie z ww. umową opłaty te mogą być realizowane przez Administratora na podstawie odrębnych wpłat na rachunek bankowy Administratora.

- na zasadach określonych w Regulaminie.
Umowa została zawarta na czas nieokreślony.
- Umowa świadczenia bankowej usługi przetwarzania i identyfikacji Płatności Masowych zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka. Przedmiotem umowy jest określenie warunków świadczenia przez Bank usługi przetwarzania i identyfikacji Płatności Masowych, kierowanych na Rachunek Główny za pośrednictwem Rachunków Wirtualnych i otrzymanych przez Bank z międzybankowych systemów rozliczeniowych i/lub w drodze wewnętrznych operacji księgowych w Banku oraz określenie warunków uznawania kwotami Płatności Masowych wskazanych Rachunków Głównych.
Do uznawania płatnościami Masowymi w umowie wskazano dwa Rachunki Główny, prowadzone w ramach umowy o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną z 01.02.2013 r.
Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, Kierownika ABK, ww. umowy zostały zawarte w oparciu o pełnomocnictwa udzielone przez Zarząd Wspólnoty (pełnomocnictwa zostały przekazane do Banku).

Oprócz wpłat dokonywanych na rachunki bankowe Wspólnoty Mieszkaniowej wpłaty dokonywane są przez właścicieli także do kasy ABK. Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Haliny Mikluszki, Głównej Księgowej ABK, wpłaty te są automatycznie przekazywane na rachunki bankowe Wspólnoty.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy, związane z administrowaniem Wspólnotą Mieszkaniową

- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych ogólnobudowlanych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych wodociągowo-kanalizacyjnych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych elektrycznych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych gazowych; c.o.; c.w.u., zawarta 06.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;

- umowa nr 22/12/2010 na świadczenie usług w ramach pogotowia technicznego, zawarta 30.12.2010 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową (w imieniu Wspólnoty działała ABK), a Agencją „ERGO” Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni na czas nieokreślony od 01.01.2011 r.;
- umowa nr 01796/09 o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków, zawarta 15.07.2009 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, a Wspólnotą Mieszkaniową (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK) na czas nieokreślony od 01.07.2009 r.;
- umowa nr 48233/S/, dotycząca sprzedaży ciepła i świadczenia usługi przesyłowej, zawarta 20.07.2009 r. pomiędzy Okręgowym Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Gdyni, a Wspólnotą Mieszkaniową 81-393 Gdynia (do podpisania umowy upoważniona była ABK) na czas nieokreślony od 01.08.2009 r.;
- umowy kompleksowe nr 10813/09, 10815/09 i 11475/09, dotyczące sprzedaży energii elektrycznej oraz zapewnienia jej dostarczenia, zawarte 24.09.2009 r. pomiędzy ENERGA-OBRÓT SA, a Wspólnotą Mieszkaniową (reprezentowaną przez ABK) na czas nieokreślony;
- umowa nr 04/2005, dotycząca wykonania prac porządkowo-czystościowych, zawarta 01.04.2005 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni (w imieniu Wspólnoty), a Elżbietą Nikielską i Urszulą Leszczyńską, właścicielami firmy „NIKO 2” s.c. z siedzibą w Gdyni na czas nieokreślony od 01.04.2005 r.

Kontrolującym przedłożono sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

(zał. nr 63). W ww. sprawozdaniu po stronie wykazano bilans otwarcia w kwocie naliczenie kosztów eksploatacyjnych w kwocie w poz. Dźwigi osobowe. Łączna kwota

przypisu wyniosła . Łączna kwota kosztów wykazanych w sprawozdaniu wyniosła (w tym koszty administracyjne

. Wynik na kosztach eksploatacyjnych w 2015 roku był

. Kontrolujące porównały kwoty ujęte w sprawozdaniu w poszczególnych rodzajach kosztów z obrotami na kontach zespołu 4, dotyczących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w przedłożonym zestawieniu obrotów i sald dla budynku za 2015 rok.

Ponadto zweryfikowano obroty konta „400003 – Konserwacje” (zał. nr 65) w oparciu o przedłożone faktury i rachunki. Stwierdzono, że następujące faktury / rachunki zostały zapłacone po terminie płatności: rachunek nr 48/2015 z 27.02.2015 r., faktura VAT nr 103/2015 z 03.03.2015 r., rachunek nr 92/3/2015 z 26.03.2015 r., faktura VAT nr 181/2015 z 28.03.2015 r., rachunek nr 80/2015 z 31.03.2015 r., rachunek nr 2015/66 z 31.03.2015 r.,

Golik 1

rachunek nr 252/2015 z 01.06.2015 r., rachunek nr 32/5/2015 z 30.05.2015 r.,
rachunek nr 2015/260 z 30.06.2015 r., rachunek nr 269/2015 z 30.06.2015 r.,
rachunek nr 15/6/2015 z 30.06.2015 r., rachunek nr 19/7/2015 z 31.07.2015 r.,
rachunek nr 601/2015 z 16.08.2015 r., rachunek nr 617/2015 z 03.09.2015 r.,
rachunek nr 667/2015 z 27.09.2015 r., rachunek nr 2015/443 z 30.09.2015 r.,
rachunek nr 437/2015 z 30.09.2015 r., rachunek nr 2015/662 z 31.12.2015 r.,
rachunek nr 660/2015 z 29.12.2015 r. (przy czym w kilku przypadkach faktury /
rachunki wpłynęły do ABK po terminie płatności). Innych nieprawidłowości
nie stwierdzono.

Kontrolującemu przedłożono ponadto sprawozdanie z wykonania funduszu
remontowego za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. (zał. nr 64). Po stronie

ujęto bilans otwarcia w kwocie	naliczenie funduszu
remontowego w kwocie	oraz pożytki z tytułu reklamy i wynajem
części wspólnej	. Łączna kwota
. Po stronie	uwzględniono podatek dochodowy, opłaty
bankowe oraz wykonane remonty	. Łączna kwota
	. Wynik na funduszu remontowym w 2015
roku był	. Z ww. sprawozdania wynika również,

że stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2015 r., po uwzględnieniu
zaległości właścicieli w łącznej kwocie

Kontrolujące porównały dane ujęte w sprawozdaniu z obrotami na koncie
„850 – Fundusz remontowy” w przedłożonym wykazie obrotów ww. konta
za rok 2015.

Zweryfikowano ponadto faktury dotyczące przeprowadzonych remontów.
Stwierdzono, że następujące faktury zostały zapłacone po terminie płatności:
faktura VAT nr 30/02/2015 z 04.02.2015 r., faktura VAT nr 01/04/2015
z 01.04.2015 r., faktura VAT nr 03/04/2015 z 14.04.2015 r., faktura VAT
nr 01/05/2015 z 04.05.2015 r., faktura VAT nr 101/04/2015 z 08.04.2015 r.,
faktura VAT nr 01/06/2015 z 01.06.2015 r., faktura VAT nr 01/07/2015
z 01.07.2015 r., faktura VAT nr 01/08/2015 z 01.08.2015 r., faktura VAT
nr 01/09/2015 z 01.09.2015 r., faktura VAT nr 01/10/2015 z 01.10.2015 r.
Innych nieprawidłowości nie stwierdzono.

Przedłożono polisy ubezpieczeniowe dotyczące ubezpieczenia mienia od ognia
i innych żywiołów oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, zawarte
w 2015 roku.

Kontrolującemu przedłożono książkę obiektu budowlanego prowadzoną
dla budynku . W książce odnotowano przeprowadzone
kontrole okresowe stanu technicznej sprawności obiektu oraz dokonane odbiory
robót remontowych w obiekcie w 2015 roku. Bez uwag.

ABK prowadzi księgowość Wspólnoty oraz sporządza CIT-8 – zeznanie o wysokości dochodu (poniesionej straty) przez Wspólnotę (podatnika podatku dochodowego od osób prawnych).

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Chrzanowskiego 13

Administracja Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni administruje Wspólnotą Mieszkaniową na podstawie umowy o sprawowanie administracji nieruchomością wspólną położoną w Gdyni (zwaną w dalszym ciągu „Wspólnotą”), zawartej 02.04.2001 r. pomiędzy właścicielami lokali w wymienionej w tytule nieruchomości wspólnej, reprezentowanej przez Zarząd w składzie: a Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, reprezentowaną przez Jerzego Ziółkowskiego – Kierownika ABK i Ewę Barańską – Głównego Księgowego ABK. Ww. umową Zarząd powierzył, a Administrator (ABK) przyjął sprawowanie zwykłego zarządu Wspólnotą (zwane w dalszym ciągu administrowaniem), obejmujące:

- utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku wszystkich lokali, a także jego otoczenia,
- bieżącą konserwację nieruchomości, tj. usuwanie awarii, dokonywanie drobnych napraw budynku, jego pomieszczeń wspólnych i urządzeń,
- prowadzenie księgi obiektu budowlanego, dokonywanie przeglądów oraz prowadzenie dokumentacji wymaganej przepisami prawa budowlanego,
- zapewnienie dla Wspólnoty dostawy energii elektrycznej, odprowadzenie ścieków, wywozu śmieci, usług kominiarskich, związanych z korzystaniem z RTV itp.,
- zawieranie i wypowiedzanie umów z dostawcami mediów,
- zawieranie i wypowiedzanie umów o wynajem części wspólnych w uzgodnieniu z Zarządem,
- innych usług w zakresie udzielonych przez Zarząd pełnomocnictw.

W ww. umowie wskazano ponadto, że Administrator przyjmuje prowadzenie spraw przekraczających zwykły zarząd w granicach przewidzianych przepisami prawa na podstawie pisemnej decyzji Zarządu (podjętej na podstawie prawomocnej uchwały właścicieli lokali). Wynagrodzenie Administratora z tytułu podjęcia ww. czynności określi stosowna uchwała Wspólnoty. W umowie określono wynagrodzenie Administratora z tytułu wykonywania czynności w ramach administrowania Wspólnotą (koszty eksploatacyjne) w wysokości powierzchni użytkowej lokalu, płatne w formie zaliczki z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Środki zaliczki gromadzone są zgodnie z umową na rachunku Wspólnoty.

Niezależnie od środków gromadzonych na rachunku Wspólnoty (koszty eksploatacyjne) utworzono wydzielony na odrębnym rachunku fundusz remontowy w wysokości przeznaczony na remont budynku lub jego części. Umowę w sprawie wykonania określonego remontu zawiera Administrator na podstawie pisemnego uzgodnienia z Zarządem. Zgodnie z umową, wysokość ww. zaliczek może ulec zmianie zgodnie z treścią podjętych przez Wspólnotę uchwał. Zmiana wysokości zaliczki i odpisu na fundusz remontowy nie będzie wymagać aneksu i stanowić będzie integralną część umowy.

Kontrolujące ustaliły, że w okresie od stycznia do marca 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałą nr 3 Wspólnoty Mieszkaniowej z 14.02.2014 r.):
dla lokali mieszkalnych

- a) na koszty związane z bieżącą działalnością /m² pow. uż.
- b) na fundusz remontowy /m² pow. uż.

W okresie od kwietnia do grudnia 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej z 06.03.2015 r.):

- a) na koszty eksploatacyjne /m² pow. uż.
- b) na fundusz remontowy /m² pow. uż.

Niezależnie od środków przeznaczonych na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej każdy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu. Zgodnie z ww. umową opłaty te mogą być realizowane przez Administratora na podstawie odrębnych wpłat na rachunek bankowy Administratora. Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, kierownika ABK, obecnie wpłaty realizowane są na rachunek bankowy Wspólnoty i z tego rachunku (którym dysponuje Administrator) pokrywane są opłaty. Zmiana w sposobie rozliczeń wynika z podpisania umów dotyczących prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty. W porozumieniu z Radcą Prawnym zdecydowano o nieaneksowaniu umowy o sprawowanie administracji. Ww. umowę zawarto na czas nieoznaczony (każdej ze stron służy prawo wypowiedzenia jej w całości lub określonych postanowień z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca). Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy oraz potwierdzenia otwarcia rachunków, dotyczące prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty Mieszkaniowej

- Umowa o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną oraz umowa debetowej karty płatniczej zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A.

z siedzibą w Gdyni (zwanym dalej „Bankiem”), a Posiadaczem Rachunku: Wspólnotą Mieszkaniową (zwanym dalej „Posiadaczem”), reprezentowanym przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.

W ramach umowy Bank może otworzyć na wniosek Posiadacza dowolną ilość rachunków bankowych, w tym rachunków lokat terminowych. Numer każdego rachunku, waluta oraz pozostałe warunki na jakich będzie on prowadzony, określone są w potwierdzeniu otwarcia każdego rachunku stanowiącym integralną część umowy, a w przypadku rachunku otwartego poprzez elektroniczne kanały komunikacji dostępne są w systemie bankowości elektronicznej.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

- Potwierdzenie otwarcia rachunku „eFirma Plus” w walucie PLN z 14.01.2013 r. (rachunek dotyczący kosztów eksploatacyjnych).
- Potwierdzenie otwarcia rachunku „R-k środków wyodrębnionych” w walucie PLN z 14.01.2013 r. (rachunek dotyczący funduszu remontowego).
- Umowa świadczenia usług Bankowości Elektronicznej dla klientów korporacyjnych zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.

W ramach umowy Bank zobowiązał się udostępnić Klientowi Bankowość Elektroniczną (system bankowości elektronicznej Nordea eConnect) na zasadach określonych w Regulaminie.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

- Umowa świadczenia bankowej usługi przetwarzania i identyfikacji Płatności Masowych zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.

Przedmiotem umowy jest określenie warunków świadczenia przez Bank usługi przetwarzania i identyfikacji Płatności Masowych, kierowanych na Rachunek Główny za pośrednictwem Rachunków Wirtualnych i otrzymanych przez Bank z międzybankowych systemów rozliczeniowych i/lub w drodze wewnętrznych operacji księgowych w Banku oraz określenie warunków uznawania kwotami Płatności Masowych wskazanych Rachunków Głównych.

Do uznawania płatnościami Masowymi w umowie wskazano dwa Rachunki Główny, prowadzone w ramach umowy o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną

z 01.02.2013 r.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, Kierownika ABK, ww. umowy zostały zawarte w oparciu o pełnomocnictwa udzielone przez Zarząd Wspólnoty (pełnomocnictwa zostały przekazane do Banku).

Oprócz wpłat dokonywanych na rachunki bankowe Wspólnoty Mieszkaniowej wpłaty dokonywane są przez właścicieli także do kasy ABK. Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Haliny Mikluszki, Głównej Księgowej ABK, wpłaty te są automatycznie przekazywane na rachunki bankowe Wspólnoty.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy, związane z administrowaniem Wspólnotą Mieszkaniową

- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych ogólnobudowlanych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych wodociągowo-kanalizacyjnych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych elektrycznych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych gazowych; c.o.; c.w.u., zawarta 06.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 23/12/2010 na świadczenie usług w ramach pogotowia technicznego, zawarta 30.12.2010 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową w Gdyni (w imieniu Wspólnoty działała ABK), a Agencją „ERGO” Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni na czas nieokreślony od 01.01.2011 r.;
- umowa nr 5/WS/2007 o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków, zawarta 01.05.2007 r. pomiędzy Zarządem Morskiego Portu Gdynia S.A. z siedzibą w Gdyni, a Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 na czas nieoznaczony;
- umowa nr 48190/S/, dotycząca sprzedaży ciepła i świadczenia usługi przesyłowej, zawarta 20.07.2009 r. pomiędzy Okręgowym Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Gdyni, a Wspólnotą Mieszkaniową (do podpisania umowy upoważniona była ABK) na czas nieokreślony od 01.08.2009 r.;
- umowa kompleksowa nr 10912/09, dotycząca sprzedaży energii elektrycznej oraz zapewnienia jej dostarczenia, zawarta 24.09.2009 r. pomiędzy

ENERGA-OBRÓT SA, a Wspólnotą Mieszkaniową (reprezentowaną przez ABK) na czas nieokreślony;

- umowa nr 4/2001, dotycząca wykonania prac porządkowo-czystościowych, zawarta 29.05.2001 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a Edmundem Keller, właścicielem firmy „Keller” z siedzibą w Gdyni na czas nieokreślony od 01.06.2001 r. (wraz z aneksami nr 1-11).

Kontrolującym przedłożono sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

(zał. nr 66). W ww. sprawozdaniu po stronie przypisów wykazano bilans

otwarcia w kwocie

przebieganie

naliczenie kosztów eksploatacyjnych

oraz kwotę

Łączna kwota przypisu wyniosła
wykazanych w sprawozdaniu wyniosła

Łączna kwota kosztów

Wynik na kosztach eksploatacyjnych w 2015

roku

Kontrolujące porównały kwoty ujęte

w sprawozdaniu w poszczególnych rodzajach kosztów z obrotami na kontach zespołu 4, dotyczących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w przedłożonym zestawieniu obrotów i sald dla budynku za 2015 rok.

Ponadto zweryfikowano obroty konta „400004 – Utrzymanie czystości” (zał. nr 68) w oparciu o przedłożone rachunki. Stwierdzono, że następujące rachunki zostały zapłacone po terminie płatności: rachunek nr 4/2015 z 26.01.2015 r., rachunek nr 37/2015 z 18.05.2015 r., rachunek nr 44/2015 z 29.06.2015 r., rachunek nr 52/2015 z 30.07.2015 r., rachunek nr 65/2015 z 30.08.2015 r., rachunek nr 69/2015 z 29.09.2015 r., rachunek nr 86/2015 z 26.11.2015 r. Innych nieprawidłowości nie stwierdzono.

Kontrolującym przedłożono ponadto sprawozdanie z wykonania funduszu remontowego za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. (zał. nr 67). Po stronie

ujęto bilans otwarcia w kwocie

oraz naliczenie funduszu

remontowego

Łączna kwota zwiększeń wyniosła

Po stronie

uwzględniono przebieganie na koszty

eksploatacyjne, opłaty bankowe, przelew na wydzielone konto bankowe (spłata kredytu termomodernizacyjnego) oraz wykonane remonty

. Łączna kwota

Wynik

na funduszu remontowym w 2015 roku

Z ww. sprawozdania wynika również, że stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2015 r., po uwzględnieniu

Tron

Kontrolujące porównały dane ujęte w sprawozdaniu z obrotami na koncie „850 – Fundusz remontowy” w przedłożonym wykazie obrotów ww. konta za rok 2015.

Zweryfikowano ponadto faktury dotyczące przeprowadzonych remontów. Stwierdzono, że faktura VAT nr 0845/1/07/15 z 29.07.2015 r. została zapłacona po terminie płatności. Innych nieprawidłowości nie stwierdzono.

Przedłożono polisy ubezpieczeniowe dotyczące ubezpieczenia mienia od ognia i innych żywiołów oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, zawarte w 2015 roku.

Kontrolującym przedłożono książkę obiektu budowlanego prowadzoną dla budynku W książce odnotowano przeprowadzone kontrole okresowe stanu technicznej sprawności obiektu oraz dokonane odbiory robót remontowych w obiekcie w 2015 roku. Bez uwag.

ABK prowadzi księgowość Wspólnoty oraz sporządza CIT-8 – zeznanie o wysokości dochodu (poniesionej straty) przez Wspólnotę (podatnika podatku dochodowego od osób prawnych).

Wspólnota Mieszkaniowa

Administracja Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni administruje Wspólnotą Mieszkaniową na podstawie umowy o sprawowanie administracji nieruchomością wspólną położoną w Gdyni (zwaną w dalszym ciągu „Wspólnotą”), zawartej 02.04.2003 r. pomiędzy właścicielami lokali w wymienionej w tytule nieruchomości wspólnej (do umowy dołączono notatkę służbową, z której wynika, że umowa nie została podpisana przez właścicieli mieszkania ponieważ nie mieszkają pod adresem jw.), a Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, reprezentowaną przez Jerzego Ziółkowskiego – Kierownika ABK i Ewę Barańską – Głównego Księgowego ABK. Ww. umową Zarząd powierzył, a Administrator (ABK) przyjął sprawowanie zwykłego zarządu Wspólnotą (zwane w dalszym ciągu administrowaniem), obejmujące:

- utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku wszystkich lokali, a także jego otoczenia,
- usuwanie awarii, dokonywanie drobnych napraw budynku, jego pomieszczeń wspólnych i urządzeń,
- prowadzenie księgi obiektu budowlanego, dokonywanie przeglądów oraz prowadzenie dokumentacji wymaganej przepisami prawa budowlanego,

- zapewnienie dla Wspólnoty dostawy energii elektrycznej, ciepłej wody i gazu, odprowadzenie ścieków, wywozu śmieci, usług kominiarskich itp.,
- zawieranie i wypowiedzanie umów z dostawcami mediów,
- zawieranie i wypowiedzanie umów o wynajem części wspólnych w uzgodnieniu z Zarządem,
- innych usług w zakresie udzielonych przez Zarząd pełnomocnictw.

W ww. umowie wskazano ponadto, że Administrator przyjmuje prowadzenie spraw przekraczających zwykły zarząd w granicach przewidzianych przepisami prawa na podstawie pisemnej decyzji Zarządu (podjętej na podstawie prawomocnej uchwały właścicieli lokali). Wynagrodzenie Administratora z tytułu podjęcia ww. czynności określi stosowna uchwała Wspólnoty.

W umowie określono wynagrodzenie Administratora z tytułu wykonywania czynności w ramach administrowania Wspólnotą (koszty eksploatacyjne) w wysokości _____ powierzchni użytkowej lokalu, płatne w formie zaliczki z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Niezależnie od środków gromadzonych na koszty eksploatacyjne utworzono wydzielony fundusz remontowy w wysokości _____ przeznaczony na remont budynku lub jego części.

Zgodnie z umową, wysokość ww. zaliczek może ulec zmianie zgodnie z treścią podjętych przez Wspólnotę uchwał. Zmiana wysokości zaliczki i odpisu na fundusz remontowy nie będzie wymagać aneksu i stanowić będzie integralną część umowy.

Kontrolujące ustaliły, że w okresie od stycznia do marca 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej _____ z 18.02.2014 r.):
dla lokali mieszkalnych

- | | |
|---|--------------------------|
| a) na koszty związane z bieżącą działalnością | /m ² pow. uż. |
| b) na fundusz remontowy w m-cach I-IV | /m ² pow. uż. |
| c) na fundusz remontowy w m-cach V-IX | /m ² pow. uż. |
| c) na fundusz remontowy w m-cach X-XII | /m ² pow. uż. |

W okresie od kwietnia do grudnia 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałą _____ Wspólnoty Mieszkaniowej z 09.03.2015 r.):

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| a) na koszty eksploatacyjne | /m ² pow. uż. |
| b) na fundusz remontowy | /m ² pow. uż. |
| c) na fundusz remontowy w m-cach V-IX | /m ² pow. uż. |

Niezależnie od środków przeznaczonych na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej każdy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu. Zgodnie z ww. umową opłaty te mogą być realizowane przez Administratora na podstawie odrębnych wpłat na rachunek bankowy Administratora.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, kierownika ABK, obecnie wpłaty realizowane są na rachunek bankowy Wspólnoty i z tego rachunku (którym dysponuje Administrator) pokrywane są opłaty. Zmiana w sposobie rozliczeń wynika z podpisania umów dotyczących prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty. W porozumieniu z Radcą Prawnym zdecydowano o nieaneksowaniu umowy o sprawowanie administracji. Ww. umowę zawarto na czas nieoznaczony (każdej ze stron służy prawo wypowiedzenia jej w całości lub określonych postanowień z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca). Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy oraz potwierdzenia otwarcia rachunków, dotyczące prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty Mieszkaniowej

- Umowa o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną oraz umowa debetowej karty płatniczej
zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwanym dalej „Bankiem”), a Posiadaczem Rachunku: Wspólnotą Mieszkaniową (zwanym dalej „Posiadaczem”), reprezentowanym przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.

W ramach umowy Bank może otworzyć na wniosek Posiadacza dowolną ilość rachunków bankowych, w tym rachunków lokat terminowych. Numer każdego rachunku, waluta oraz pozostałe warunki na jakich będzie on prowadzony, określone są w potwierdzeniu otwarcia każdego rachunku stanowiącym integralną część umowy, a w przypadku rachunku otwartego poprzez elektroniczne kanały komunikacji dostępne są w systemie bankowości elektronicznej.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

- Potwierdzenie otwarcia rachunku „eFirma Plus” w walucie PLN z 11.01.2013 r. (rachunek dotyczący kosztów eksploatacyjnych).
- Potwierdzenie otwarcia rachunku „R-k środków wyodrębnionych” w walucie PLN z 11.01.2013 r. (rachunek dotyczący funduszu remontowego).
- Umowa świadczenia usług Bankowości Elektronicznej dla klientów korporacyjnych
zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.

W ramach umowy Bank zobowiązał się udostępnić Klientowi Bankowość Elektroniczną (system bankowości elektronicznej Nordea eConnect) na zasadach określonych w Regulaminie.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

- Umowa świadczenia bankowej usługi przetwarzania i identyfikacji Płatności Masowych zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.

Przedmiotem umowy jest określenie warunków świadczenia przez Bank usługi przetwarzania i identyfikacji Płatności Masowych, kierowanych na Rachunek Główny za pośrednictwem Rachunków Wirtualnych i otrzymanych przez Bank z międzybankowych systemów rozliczeniowych i/lub w drodze wewnętrznych operacji księgowych w Banku oraz określenie warunków uznawania kwotami Płatności Masowych wskazanych Rachunków Głównych.

Do uznawania płatnościami Masowymi w umowie wskazano dwa Rachunki Główny, prowadzone w ramach umowy o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną z 01.02.2013 r.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, Kierownika ABK, ww. umowy zostały zawarte w oparciu o pełnomocnictwa udzielone przez Zarząd Wspólnoty (pełnomocnictwa zostały przekazane do Banku).

Oprócz wpłat dokonywanych na rachunki bankowe Wspólnoty Mieszkaniowej wpłaty dokonywane są przez właścicieli także do kasy ABK. Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Haliny Mikluszki, Głównej Księgowej ABK, wpłaty te są automatycznie przekazywane na rachunki bankowe Wspólnoty.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy, związane z administrowaniem Wspólnotą Mieszkaniową

- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych ogólnobudowlanych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych wodociągowo-kanalizacyjnych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych elektrycznych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych gazowych; c.o.; c.w.u., zawarta 06.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;

- umowa nr 31/12/2010 na świadczenie usług w ramach pogotowia technicznego, zawarta 30.12.2010 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową w Gdyni (w imieniu Wspólnoty działała ABK), a Agencją „ERGO” Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni na czas nieokreślony od 01.01.2011 r.;
- umowa nr 01841/09 o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków, zawarta 16.07.2009 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, a Wspólnotą Mieszkaniową (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK) na czas nieokreślony od 01.07.2009 r.;
- umowa nr 48239/S/, dotycząca sprzedaży ciepła i świadczenia usługi przesyłowej, zawarta 20.07.2009 r. pomiędzy Okręgowym Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Gdyni, a Wspólnotą Mieszkaniową 81-189 Gdynia (do podpisania umowy upoważniona była ABK) na czas nieokreślony od 01.08.2009 r.;
- umowa kompleksowa nr 8711/09, dotycząca sprzedaży energii elektrycznej oraz zapewnienia jej dostarczenia, zawarta 10.08.2009 r. pomiędzy ENERGA-OBRÓT SA, a Wspólnotą Mieszkaniową (reprezentowaną przez ABK) na czas nieokreślony;
- umowa nr 1/04/2010, dotycząca wykonania prac porządkowo-czystościowych, zawarta 31.03.2010 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a Janem Szwarz, właścicielem firmy „Jota” z siedzibą w Gdyni na czas nieokreślony od 01.04.2010 r.

Kontrolującym przedłożono sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej w Gdyni za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

(zał. nr 69). W ww. sprawozdaniu po stronie przypisów wykazano bilans otwarcia w kwocie przebieganie na fundusz remontowy oraz naliczenie kosztów eksploatacyjnych w kwocie

Łączna kwota przypisu wyniosła	Łączna kwota kosztów
wykazanych w sprawozdaniu wyniosła	(w tym koszty
administracyjne	Wynik

Kontrolujące porównały kwoty ujęte w sprawozdaniu w poszczególnych rodzajach kosztów z obrotami na kontach zespołu 4, dotyczących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w przedłożonym zestawieniu obrotów i sald dla budynku za 2015 rok.

Ponadto zweryfikowano obroty konta „400019 – Usługi kominiarskie” (zał. nr 71) w oparciu o przedłożoną fakturę VAT nr 210/11/06/15 z 30.06.2015 r. Ww. faktura została zapłacona po terminie płatności. Innych nieprawidłowości nie stwierdzono.

Kontrolującym przedłożono ponadto sprawozdanie z wykonania funduszu remontowego za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. (zał. nr 70). Po stronie ujęto bilans otwarcia w kwocie naliczenie funduszu remontowego w kwocie oraz przebieganie Łączna kwota wyniosła . Po stronie uwzględniono opłaty bankowe oraz zapłatę za wykonane remonty w latach wcześniejszych . Łączna kwota Wynik na funduszu remontowym w 2015 roku był Z ww. sprawozdania wynika również, że stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2015 r., po uwzględnieniu

Kontrolujące porównały dane ujęte w sprawozdaniu z obrotami na koncie „850 – Fundusz remontowy” w przedłożonym wykazie obrotów ww. konta za rok 2015. Stwierdzono, że w obrotach ww. konta za 2015 rok ujęto tylko Z ustnych wyjaśnień Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, Kierownika ABK, wynika, że dotycząca została ujęta w obrotach konta „850 – Fundusz remontowy” w latach poprzednich. W sprawozdaniu z wykonania funduszu remontowego ww. kwotę uwzględniono

W 2015 roku w budynku nie wykonywano prac remontowych.

Przedłożono polisy ubezpieczeniowe dotyczące ubezpieczenia mienia od ognia i innych żywiołów oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, zawarte w 2015 roku.

Kontrolującym przedłożono książkę obiektu budowlanego prowadzoną dla budynku W książce odnotowano przeprowadzone w 2015 roku kontrole okresowe stanu technicznej sprawności obiektu (nie dokonywano odbiorów robót remontowych w obiekcie). Bez uwag.

ABK prowadzi księgowość Wspólnoty oraz sporządza CIT-8 – zeznanie o wysokości dochodu (poniesionej straty) przez Wspólnotę (podatnika podatku dochodowego od osób prawnych).

Wspólnota Mieszkaniowa

Administracja Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni administruje Wspólnotą Mieszkaniową na podstawie umowy o administrowanie, zawartej 17.03.1995 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej reprezentowaną przez Zarząd w składzie: a Administracją Budynków Komunalnych Nr 1 w Gdyni, reprezentowaną przez Krystynę Tokarczyk (przedłożono kserokopię umowy). Na podstawie § 1 ust. 4 uchwały nr XXV/583/04 Rady Miasta Gdyni z 24 listopada 2004 r. w sprawie: połączenia zakładów budżetowych – Administracji Budynków Komunalnych nr 1 i 3 w Gdyni, zobowiązania i wierzytelności obu łączonych zakładów przejęła Administracja Budynków Komunalnych Nr 3.

Ww. umową Zarząd Wspólnoty powierzył, a Administrator (ABK) przyjął w administrowanie nieruchomości. Do obowiązków Administratora należy:

- utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, a także jego otoczenia,
- bieżąca konserwacja nieruchomości, a szczególnie: usuwanie awarii, dokonywanie drobnych napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń,
- wykonywanie, po uzgodnieniu z Zarządem, remontów bieżących,
- zapewnienie dostawy: energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, gazu, odprowadzanie ścieków oraz wywóz nieczystości,
- opłacanie podatków i innych opłat publicznoprawnych przypadających na właścicieli lokali, chyba że są pokrywane indywidualnie,
- windykacja należności stanowiącej pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z umową, właściciele uczestniczą w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w wysokości powierzchni użytkowej lokalu i kosztach funduszu remontowego w wysokości powierzchni użytkowej lokalu.

Oprócz kosztów zarządu nieruchomością wspólną członkowie wspólnoty ponoszą wydatki związane z utrzymaniem ich lokali. Na pokrycie ww. kosztów, zgodnie z umową właściciele lokali uiszczają zaliczki, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca na konto Administratora.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, kierownika ABK, obecnie wpłaty zaliczek realizowane są na rachunek bankowy Wspólnoty i z tego rachunku (którym dysponuje Administrator) pokrywane są wydatki. Zmiana w sposobie rozliczeń wynika z podpisania umów dotyczących prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty. W porozumieniu z Radcą Prawnym zdecydowano o nieaneksowaniu umowy administrowanie.

Wysokość ww. zaliczek może ulec zmianie zgodnie z treścią podjętych przez Wspólnotę uchwał, co wynika z treści art. 30 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1892).

Kontrolujące ustaliły, że w 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej z 17.02.2014 r. i z 20.02.2015 r.):

dla lokali mieszkalnych

- | | |
|---|--------------------------|
| a) na koszty związane z bieżącą działalnością | /m ² pow. uż. |
| b) na fundusz remontowy | /m ² pow. uż. |

Ww. umowę zawarto na czas nieokreślony od dnia 01.01.1995 r. (przy czym każda ze stron umowy może ją wypowiedzieć najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego).

Zmiana treści umowy oraz jej wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy oraz potwierdzenia otwarcia rachunków, dotyczące prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty Mieszkaniowej

- Umowa o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną oraz umowa debetowej karty płatniczej

zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwanym dalej „Bankiem”), a Posiadaczem Rachunku: Wspólnotą Mieszkaniową (zwanym dalej „Posiadaczem”), reprezentowanym przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.

W ramach umowy Bank może otworzyć na wniosek Posiadacza dowolną ilość rachunków bankowych, w tym rachunków lokat terminowych. Numer każdego rachunku, waluta oraz pozostałe warunki na jakich będzie on prowadzony, określone są w potwierdzeniu otwarcia każdego rachunku stanowiącym integralną część umowy, a w przypadku rachunku otwartego poprzez elektroniczne kanały komunikacji dostępne są w systemie bankowości elektronicznej.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

- Potwierdzenie otwarcia rachunku „eFirma Plus” w walucie PLN z 11.01.2013 r. (rachunek dotyczący kosztów eksploatacyjnych).
- Potwierdzenie otwarcia rachunku „R-k środków wyodrębnionych” w walucie PLN z 11.01.2013 r. (rachunek dotyczący funduszu remontowego).
- Umowa świadczenia usług Bankowości Elektronicznej dla klientów korporacyjnych zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową (zwaną dalej „Klientem”),

reprezentowaną przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.
W ramach umowy Bank zobowiązał się udostępnić Klientowi Bankowość Elektroniczną (system bankowości elektronicznej Nordea eConnect) na zasadach określonych w Regulaminie.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

- Umowa świadczenia bankowej usługi przetwarzania i identyfikacji Płatności Masowych zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka. Przedmiotem umowy jest określenie warunków świadczenia przez Bank usługi przetwarzania i identyfikacji Płatności Masowych, kierowanych na Rachunek Główny za pośrednictwem Rachunków Wirtualnych i otrzymanych przez Bank z międzybankowych systemów rozliczeniowych i/lub w drodze wewnętrznych operacji księgowych w Banku oraz określenie warunków uznawania kwotami Płatności Masowych wskazanych Rachunków Głównych.

Do uznawania płatnościami Masowymi w umowie wskazano dwa Rachunki Główny, prowadzone w ramach umowy o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną z 01.02.2013 r.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, Kierownika ABK, ww. umowy zostały zawarte w oparciu o pełnomocnictwa udzielone przez Zarząd Wspólnoty (pełnomocnictwa zostały przekazane do Banku).

Oprócz wpłat dokonywanych na rachunki bankowe Wspólnoty Mieszkaniowej wpłaty dokonywane są przez właścicieli także do kasy ABK. Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Haliny Mikluszki, Główniej Księgowej ABK, wpłaty te są automatycznie przekazywane na rachunki bankowe Wspólnoty.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy, związane z administrowaniem Wspólnotą Mieszkaniową

- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych ogólnobudowlanych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych wodociągowo-kanalizacyjnych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych elektrycznych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;

- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych gazowych; c.o.; c.w.u., zawarta 06.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 24/12/2010 na świadczenie usług w ramach pogotowia technicznego, zawarta 30.12.2010 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową (w imieniu Wspólnoty działała ABK), a Agencją „ERGO” Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni na czas nieokreślony od 01.01.2011 r.;
- umowa nr 01844/09 o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków, zawarta 16.07.2009 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, a Wspólnotą Mieszkaniową (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK) na czas nieokreślony od 01.07.2009 r.;
- umowa kompleksowa nr 10604/09, dotycząca sprzedaży energii elektrycznej oraz zapewnienia jej dostarczenia, zawarta 24.09.2009 r. pomiędzy ENERGA-OBRÓT SA, a Wspólnotą Mieszkaniową (reprezentowaną przez ABK) na czas nieokreślony;
- umowa nr 1/01/2013, dotycząca wykonania prac porządkowo-czystościowych, zawarta 01.01.2013 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a Anetą Szwarz, właścicielem firmy „SZANA – Usługi Porządkowe” z siedzibą w Gdyni na czas nieokreślony.

Kontrolującym przedłożono sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. (zał. nr 72). W ww. sprawozdaniu po stronie wykazano bilans otwarcia przedsiębiorstwa z funduszu remontowego oraz naliczenie kosztów eksploatacyjnych w kwocie Łączna kwota wyniosła Łączna kwota kosztów wykazanych w sprawozdaniu wyniosła (w tym koszty administracyjne Wynik na kosztach eksploatacyjnych w 2015 roku był Kontrolujące porównały kwoty ujęte w sprawozdaniu w poszczególnych rodzajach kosztów z obrotami na kontach zespołu 4, dotyczących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w przedłożonym zestawieniu obrotów i sald dla budynku za 2015 rok.

Ponadto zweryfikowano obroty konta „400020 – Inne” (zał. nr 74) w oparciu o przedłożone faktury. Stwierdzono, że faktura VAT nr KDM-I/5/2015/1007/N z 11.05.2015 r. została zaksięgowana podwójnie (pod nr 32/V i 35/V). Ustalono, że w styczniu 2016 roku dokonano korekty błędnego księgowania (zał. nr 75). Innych nieprawidłowości nie stwierdzono.

Kontrolującym przedłożono ponadto sprawozdanie z wykonania funduszu remontowego za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. (zał. nr 73). Po stronie

ujęto bilans otwarcia w kwocie	oraz naliczenie funduszu
remontowego w kwocie	Łączna kwota
Po stronie	uwzględniono przebieganie na koszty
eksploatacyjne, opłaty bankowe oraz wykonane remonty	
Łączna kwota	Wynik

na funduszu remontowym w 2015 roku był
Z ww. sprawozdania wynika również, że stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2015 r., po uwzględnieniu zaległości właścicieli w łącznej kwocie

Kontrolujące porównały dane ujęte w sprawozdaniu z obrotami na koncie „850 – Fundusz remontowy” w przedłożonym wykazie obrotów ww. konta za rok 2015. Stwierdzono, że w obrotach ww. konta za 2015 rok ujęto wykonane remonty na kwotę Z ustnych wyjaśnień Pani Haliny Mikluszki, Główniej Księgowej ABK, wynika, że kwota dotycząca zapłaty za remonty wykonane w latach wcześniejszych została ujęta w obrotach konta „850 – Fundusz remontowy” w latach poprzednich. W sprawozdaniu z wykonania funduszu remontowego ww. kwotę uwzględniono w zmniejszeniach w momencie zapłaty, gdyż wykazanie jej w latach poprzednich skutkowałoby ujemnym stanem funduszu remontowego. Zweryfikowano ponadto rachunek nr 2015/7 z 22.01.2015 r. dotyczący przeprowadzonego remontu. Ww. rachunek został zapłacony po terminie płatności.

Przedłożono polisy ubezpieczeniowe dotyczące ubezpieczenia mienia od ognia i innych żywiołów oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, zawarte w 2015 roku.

Kontrolującym przedłożono książkę obiektu budowlanego prowadzoną dla budynku W książce odnotowano przeprowadzone w 2015 roku kontrole okresowe stanu technicznej sprawności obiektu. Bez uwag.

ABK prowadzi księgowość Wspólnoty oraz sporządza CIT-8 – zeznanie o wysokości dochodu (poniesionej straty) przez Wspólnotę (podatnika podatku dochodowego od osób prawnych).

Wspólnota Mieszkaniowa

Administracja Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni administruje Wspólnotą Mieszkaniową na podstawie umowy o administrowanie, zawartej 04.03.1995 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej reprezentowaną

Grah.

przez Zarząd w składzie:

a Administracją Budynków Komunalnych Nr 1 w Gdyni, reprezentowaną przez Krystynę Tokarczyk i Marię Czucha. Na podstawie § 1 ust. 4 uchwały nr XXV/583/04 Rady Miasta Gdyni z 24 listopada 2004 r. w sprawie: połączenia zakładów budżetowych – Administracji Budynków Komunalnych nr 1 i 3 w Gdyni, zobowiązania i wierzytelności obu łączonych zakładów przejęła Administracja Budynków Komunalnych Nr 3.

Ww. umową Zarząd Wspólnoty powierzył, a Administrator (ABK) przyjął w administrowanie nieruchomości. Do obowiązków Administratora należy:

- utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, a także jego otoczenia,
- bieżąca konserwacja nieruchomości, a szczególnie: usuwanie awarii, dokonywanie drobnych napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń,
- wykonywanie, po uzgodnieniu z Zarządem, remontów bieżących,
- zapewnienie dostawy: energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, gazu, odprowadzanie ścieków oraz wywóz nieczystości,
- opłacanie podatków i innych opłat publicznoprawnych przypadających na właścicieli lokali, chyba że są pokrywane indywidualnie,
- windykacja należności stanowiącej pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z umową, właściciele uczestniczą w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w wysokości powierzchni użytkowej lokalu i kosztach funduszu remontowego w wysokości powierzchni użytkowej lokalu. Oprócz kosztów zarządu nieruchomością wspólną członkowie wspólnoty ponoszą wydatki związane z utrzymaniem ich lokali. Na pokrycie ww. kosztów, zgodnie z umową właściciele lokali uiszczają zaliczki, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca na konto Administratora.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, kierownika ABK, obecnie wpłaty zaliczek realizowane są na rachunek bankowy Wspólnoty i z tego rachunku (którym dysponuje Administrator) pokrywane są wydatki.

Zmiana w sposobie rozliczeń wynika z podpisania umów dotyczących prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty. W porozumieniu z Radcą Prawnym zdecydowano o nieaneksowaniu umowy administrowanie.

Wysokość ww. zaliczek może ulec zmianie zgodnie z treścią podjętych przez Wspólnotę uchwał, co wynika z treści art. 30 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1892).

Kontrolujące ustaliły, że w 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej przy
z 26.03.2014 r. i z 19.02.2015 r.):

dla lokali mieszkalnych

- a) na koszty związane z bieżącą działalnością
- b) na fundusz remontowy

/m² pow. uż.
/m² pow. uż.

Ww. umowę zawarto na czas nieokreślony od dnia 04.03.1995 r. (przy czym każda ze stron umowy może ją wypowiedzieć najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego).

Zmiana treści umowy oraz jej wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Na przedłożonej umowie znajduje się podpis tylko jednej z dwóch osób reprezentujących Administrację Budynków Komunalnych Nr 1 w Gdyni (zał. nr 76).

Kontrolującym przedłożono następujące umowy oraz potwierdzenia otwarcia rachunków, dotyczące prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty Mieszkaniowej

- Umowa o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną oraz umowa debetowej karty płatniczej
zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwanym dalej „Bankiem”), a Posiadaczem Rachunku: Wspólnotą Mieszkaniową (zwanym dalej „Posiadaczem”), reprezentowanym przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.

W ramach umowy Bank może otworzyć na wniosek Posiadacza dowolną ilość rachunków bankowych, w tym rachunków lokat terminowych. Numer każdego rachunku, waluta oraz pozostałe warunki na jakich będzie on prowadzony, określone są w potwierdzeniu otwarcia każdego rachunku stanowiącym integralną część umowy, a w przypadku rachunku otwartego poprzez elektroniczne kanały komunikacji dostępne są w systemie bankowości elektronicznej.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

- Potwierdzenie otwarcia rachunku „eFirma Plus” w walucie PLN z 17.01.2013 r. (rachunek dotyczący kosztów eksploatacyjnych).
- Potwierdzenie otwarcia rachunku „R-k środków wyodrębnionych” w walucie PLN z 17.01.2013 r. (rachunek dotyczący funduszu remontowego).
- Umowa świadczenia usług Bankowości Elektronicznej dla klientów korporacyjnych
zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.

W ramach umowy Bank zobowiązał się udostępnić Klientowi Bankowość Elektroniczną (system bankowości elektronicznej Nordea eConnect)

na zasadach określonych w Regulaminie.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

- Umowa świadczenia bankowej usługi przetwarzania i identyfikacji Płatności Masowych zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.

Przedmiotem umowy jest określenie warunków świadczenia przez Bank usługi przetwarzania i identyfikacji Płatności Masowych, kierowanych na Rachunek Główny za pośrednictwem Rachunków Wirtualnych i otrzymanych przez Bank z międzybankowych systemów rozliczeniowych i/lub w drodze wewnętrznych operacji księgowych w Banku oraz określenie warunków uznawania kwotami Płatności Masowych wskazanych Rachunków Głównych.

Do uznawania płatnościami Masowymi w umowie wskazano dwa Rachunki Główny, prowadzone w ramach umowy o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną z 01.02.2013 r.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, Kierownika ABK, ww. umowy zostały zawarte w oparciu o pełnomocnictwa udzielone przez Zarząd Wspólnoty (pełnomocnictwa zostały przekazane do Banku).

Oprócz wpłat dokonywanych na rachunki bankowe Wspólnoty Mieszkaniowej wpłaty dokonywane są przez właścicieli także do kasy ABK. Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Haliny Mikluszki, Głównej Księgowej ABK, wpłaty te są automatycznie przekazywane na rachunki bankowe Wspólnoty.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy, związane z administrowaniem Wspólnotą Mieszkaniową

- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych ogólnobudowlanych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych wodociągowo-kanalizacyjnych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych elektrycznych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;

- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych gazowych; c.o.; c.w.u., zawarta 06.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a _____ na czas nieokreślony;
- umowa nr 30/12/2010 na świadczenie usług w ramach pogotowia technicznego, zawarta 30.12.2010 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową _____ (w imieniu Wspólnoty działała ABK), a Agencją „ERGO” Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni na czas nieokreślony od 01.01.2011 r.;
- umowa nr 01850/09 o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków, zawarta 16.07.2009 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, a Wspólnotą Mieszkaniową _____ (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK) na czas nieokreślony od 01.07.2009 r.;
- umowa kompleksowa nr 10123/09, dotycząca sprzedaży energii elektrycznej oraz zapewnienia jej dostarczenia, zawarta 17.09.2009 r. pomiędzy ENERGA-OBRÓT SA, a Wspólnotą Mieszkaniową (reprezentowaną przez ABK) na czas nieokreślony;
- umowa nr 109/2007, dotycząca utrzymania czystości w budynku i na terenie przylegającym do budynku, zawarta 01.06.2007 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową _____ a PHU „METALEX” s.c. z siedzibą w Gdyni na czas nieokreślony od dnia 01.06.2007 r.

Kontrolującym przedłożono sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej w Gdyni za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

(zał. nr 77). W ww. sprawozdaniu po stronie _____ wykazano bilans otwarcia w kwocie _____ oraz naliczenie kosztów eksploatacyjnych w kwocie _____ Łączna kwota _____ Łączna kwota _____ wykazanych w sprawozdaniu wyniosła _____ (w tym koszty administracyjne _____ Wynik na kosztach eksploatacyjnych w 2015 roku _____ Kontrolujące porównały kwoty ujęte w sprawozdaniu w poszczególnych rodzajach kosztów z obrotami na kontach zespołu 4, dotyczących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w przedłożonym zestawieniu obrotów i sald dla budynku za 2015 rok.

Ponadto zweryfikowano obroty konta „400043 – Pogotowie techniczne” (zał. nr 79) w oparciu o przedłożone faktury. Stwierdzono, że następujące faktury zostały zapłacone po terminie płatności: faktura VAT nr 0150/15/FVS z 31.01.2015 r., faktura VAT nr 0555/15/FVS z 30.04.2015 r., faktura VAT nr 1329/15/FVS z 30.09.2015 r., faktura VAT nr 1450/15/FVS z 31.10.2015 r. Innych nieprawidłowości nie stwierdzono.

Kontrolującym przedłożono ponadto sprawozdanie z wykonania funduszu remontowego za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. (zał. nr 78). Po stronie

ujęto bilans otwarcia w kwocie		oraz naliczenie funduszu
remontowego w kwocie	Łączna kwota	
Po stronie	uwzględniono opłaty bankowe	
oraz wykonane remonty	Łączna kwota	
	Wynik na funduszu remontowym w 2015 roku	
	Z ww. sprawozdania wynika również, że stan funduszu	
	remontowego na dzień 31.12.2015 r., po uwzględnieniu zaległości właścicieli	

Kontrolujące porównały dane ujęte w sprawozdaniu z obrotami na koncie „850 – Fundusz remontowy” w przedłożonym wykazie obrotów ww. konta za rok 2015.

Zweryfikowano ponadto faktury / rachunki dotyczące przeprowadzonych remontów. Stwierdzono, że następujące faktury / rachunki zostały zapłacone po terminie płatności: rachunek nr 2015/5 z 21.01.2015 r., faktura VAT nr 92/2015 z 27.02.2015 r., faktura VAT nr 0678/1/06/15 z 16.06.2015 r. Innych nieprawidłowości nie stwierdzono.

Przedłożono polisy ubezpieczeniowe dotyczące ubezpieczenia mienia od ognia i innych żywiołów oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, zawarte w 2015 roku.

Kontrolującym przedłożono książkę obiektu budowlanego prowadzoną dla budynku W książce odnotowano przeprowadzone w 2015 roku kontrole okresowe stanu technicznej sprawności obiektu. Bez uwag.

ABK prowadzi księgowość Wspólnoty oraz sporządza CIT-8 – zeznanie o wysokości dochodu (poniesionej straty) przez Wspólnotę (podatnika podatku dochodowego od osób prawnych).

Wspólnota Mieszkaniowa

Administracja Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni administruje Wspólnotą Mieszkaniową na podstawie umowy o sprawowanie administracji nieruchomością wspólną położoną w Gdyni (zwaną w dalszym ciągu „Wspólnotą”), zawartej 02.04.2001 r. pomiędzy właścicielami lokali w wymienionej w tytule nieruchomości wspólnej, reprezentowanej przez Zarząd w składzie:

a Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, reprezentowaną przez Jerzego Ziółkowskiego – Kierownika ABK i Ewę Barańską – Głównego Księgowego ABK. Ww. umową Zarząd powierzył, a Administrator (ABK)

Troch
7

przyjął sprawowanie zwykłego zarządu Wspólnotą (zwane w dalszym ciągu administrowaniem), obejmujące:

- utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku wszystkich lokali, a także jego otoczenia,
- bieżącą konserwację nieruchomości, tj. usuwanie awarii, dokonywanie drobnych napraw budynku, jego pomieszczeń wspólnych i urządzeń,
- prowadzenie księgi obiektu budowlanego, dokonywanie przeglądów oraz prowadzenie dokumentacji wymaganej przepisami prawa budowlanego,
- zapewnienie dla Wspólnoty dostawy energii elektrycznej, odprowadzenie ścieków, wywozu śmieci, usług kominiarskich oraz RTV, domofonu itp.,
- zawieranie i wypowiedzanie umów z dostawcami mediów,
- zawieranie i wypowiedzanie umów o wynajem części wspólnych w uzgodnieniu z Zarządem,
- innych usług w zakresie udzielonych przez Zarząd pełnomocnictw.

W ww. umowie wskazano ponadto, że Administrator przyjmuje prowadzenie spraw przekraczających zwykły zarząd w granicach przewidzianych przepisami prawa na podstawie pisemnej decyzji Zarządu (podjętej na podstawie prawomocnej uchwały właścicieli lokali). Wynagrodzenie Administratora z tytułu podjęcia ww. czynności określi stosowna uchwała Wspólnoty. W umowie określono wynagrodzenie Administratora z tytułu wykonywania czynności w ramach administrowania Wspólnotą w wysokości powierzchni użytkowej lokalu, płatne w formie zaliczki z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Środki zaliczki gromadzone są zgodnie z umową na rachunku Wspólnoty.

Niezależnie od środków gromadzonych na rachunku Wspólnoty (koszty eksploatacyjne) utworzono wydzielony na odrębnym rachunku fundusz remontowy w wysokości _____ przeznaczony na remont budynku lub jego części. Umowę w sprawie wykonania określonego remontu zawiera Administrator na podstawie pisemnego uzgodnienia z Zarządem. Zgodnie z umową, wysokość ww. zaliczek może ulec zmianie zgodnie z treścią podjętych przez Wspólnotę uchwał. Zmiana wysokości zaliczki i odpisu na fundusz remontowy nie będzie wymagać aneksu i stanowić będzie integralną część umowy.

Kontrolujące ustaliły, że w 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej z 26.02.2014 r. i z 17.02.2015 r.):

1. dla lokali mieszkalnych
 - a) na koszty związane z bieżącą działalnością /m² pow. uż.
 - b) na fundusz remontowy /m² pow. uż.

2. dla lokali użytkowych bądź lokali mieszk. prowadzących działalność gospodarczą
- | | |
|---|--------------------------|
| a) na koszty związane z bieżącą działalnością | /m ² pow. uż. |
| b) na fundusz remontowy | /m ² pow. uż. |

Niezależnie od środków przeznaczonych na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej każdy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu. Zgodnie z ww. umową opłaty te mogą być realizowane przez Administratora na podstawie odrębnych wpłat na rachunek bankowy Administratora. Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, kierownika ABK, obecnie wpłaty realizowane są na rachunek bankowy Wspólnoty i z tego rachunku (którym dysponuje Administrator) pokrywane są opłaty. Zmiana w sposobie rozliczeń wynika z podpisania umów dotyczących prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty. W porozumieniu z Radcą Prawnym zdecydowano o nieaneksowaniu umowy o sprawowanie administracji. Ww. umowę zawarto na czas nieoznaczony (każdej ze stron służy prawo wypowiedzenia jej w całości lub określonych postanowień z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca). Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy oraz potwierdzenia otwarcia rachunków, dotyczące prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty Mieszkaniowej

- Umowa o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną oraz umowa debetowej karty płatniczej
zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwanym dalej „Bankiem”), a Posiadaczem Rachunku: Wspólnotą Mieszkaniową (zwanym dalej „Posiadaczem”), reprezentowanym przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.
W ramach umowy Bank może otworzyć na wniosek Posiadacza dowolną ilość rachunków bankowych, w tym rachunków lokat terminowych. Numer każdego rachunku, waluta oraz pozostałe warunki na jakich będzie on prowadzony, określone są w potwierdzeniu otwarcia każdego rachunku stanowiącym integralną część umowy, a w przypadku rachunku otwartego poprzez elektroniczne kanały komunikacji dostępne są w systemie bankowości elektronicznej.
Umowa została zawarta na czas nieokreślony.
- Potwierdzenie otwarcia rachunku „eFirma Plus” w walucie PLN z 11.01.2013 r. (rachunek dotyczący kosztów eksploatacyjnych).
- Potwierdzenie otwarcia rachunku „R-k środków wyodrębnionych” w walucie PLN z 11.01.2013 r. (rachunek dotyczący funduszu remontowego).

- Umowa świadczenia usług Bankowości Elektronicznej dla klientów korporacyjnych zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.

W ramach umowy Bank zobowiązał się udostępnić Klientowi Bankowość Elektroniczną (system bankowości elektronicznej Nordea eConnect) na zasadach określonych w Regulaminie.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

- Umowa świadczenia bankowej usługi przetwarzania i identyfikacji Płatności Masowych zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.

Przedmiotem umowy jest określenie warunków świadczenia przez Bank usługi przetwarzania i identyfikacji Płatności Masowych, kierowanych na Rachunek Główny za pośrednictwem Rachunków Wirtualnych i otrzymanych przez Bank z międzybankowych systemów rozliczeniowych i/lub w drodze wewnętrznych operacji księgowych w Banku oraz określenie warunków uznawania kwotami Płatności Masowych wskazanych Rachunków Głównych.

Do uznawania płatnościami Masowymi w umowie wskazano dwa Rachunki Główne, prowadzone w ramach umowy o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną z 01.02.2013 r.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, Kierownika ABK, ww. umowy zostały zawarte w oparciu o pełnomocnictwa udzielone przez Zarząd Wspólnoty (pełnomocnictwa zostały przekazane do Banku).

Oprócz wpłat dokonywanych na rachunki bankowe Wspólnoty Mieszkaniowej wpłaty dokonywane są przez właścicieli także do kasy ABK. Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Haliny Mikluszki, Głównej Księgowej ABK, wpłaty te są automatycznie przekazywane na rachunki bankowe Wspólnoty.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy, związane z administrowaniem Wspólnotą Mieszkaniową

- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych ogólnobudowlanych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;

- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych wodociągowo-kanalizacyjnych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych elektrycznych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych gazowych; c.o.; c.w.u., zawarta 06.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 29/12/2010 na świadczenie usług w ramach pogotowia technicznego, zawarta 30.12.2010 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową w Gdyni (w imieniu Wspólnoty działała ABK), a Agencją „ERGO” Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni na czas nieokreślony od 01.01.2011 r.;
- umowa nr 01910/09 o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków, zawarta 17.07.2009 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, a Wspólnotą Mieszkaniową (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK) na czas nieokreślony od 01.07.2009 r.;
- umowa nr 48235/S/, dotycząca sprzedaży ciepła i świadczenia usługi przesyłowej, zawarta 20.07.2009 r. pomiędzy Okręgowym Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Gdyni, a Wspólnotą Mieszkaniową (do podpisania umowy upoważniona była ABK) na czas nieokreślony od 01.08.2009 r.;
- umowy kompleksowe nr 10852/09, 10854/09 i 10856/09, dotyczące sprzedaży energii elektrycznej oraz zapewnienia jej dostarczenia, zawarte 24.09.2009 r. pomiędzy ENERGA-OBRÓT SA, a Wspólnotą Mieszkaniową (reprezentowaną przez ABK) na czas nieokreślony;
- umowa nr 4/2001, dotycząca wykonania prac porządkowo-czystościowych, zawarta 29.05.2001 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a Edmundem Keller, właścicielem firmy „Keller” z siedzibą w Gdyni na czas nieokreślony od 01.06.2001 r. (wraz z aneksami nr 1-11).

Kontrolującym przedłożono sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 01.01.2015 r.

do 31.12.2015 r. (zał. nr 89). W ww. sprawozdaniu po stronie	
wykazano bilans otwarcia w kwocie	przebieganie z funduszu
remontowego	oraz naliczenie kosztów
eksploatacyjnych w kwocie	Łączna kwota przypisu wyniosła
. Łączna kwota kosztów wykazanych w sprawozdaniu wyniosła	
(w tym koszty administracyjne	Wynik na kosztach
eksploatacyjnych w 2015 roku	Kontrolujące

porównały kwoty ujęte w sprawozdaniu w poszczególnych rodzajach kosztów z obrotami na kontach zespołu 4, dotyczących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w przedłożonym zestawieniu obrotów i sald dla budynku za 2015 rok.

Ponadto zweryfikowano obroty konta „400209 – Energia elektryczna” (zał. nr 91) w oparciu o przedłożone faktury. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

Kontrolującym przedłożono ponadto sprawozdanie z wykonania funduszu remontowego za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. (zał. nr 90). Po stronie

remontowego w kwocie ujęto bilans otwarcia w kwocie naliczenie funduszu i z tytułu dotacji udzielonej przez Miejskiego Konserwatora Zabytków oraz pożytki z tytułu reklamy

. Łączna kwota Po stronie uwzględniono przeksięgowanie na koszty eksploatacyjne, podatek dochodowy, opłaty bankowe oraz wykonane remonty

przy czym koszt remontów wyniósł został o kwotę wynikającą z refakturowania kosztów zużycia wody na jednego z właścicieli zgodnie z uchwałą Wspólnoty). Łączna kwota

roku Wynik na funduszu remontowym w 2015 Z ww. sprawozdania wynika również,

że stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2015 r., po uwzględnieniu zaległości właścicieli w łącznej

Kontrolujące porównały dane ujęte w sprawozdaniu z obrotami na koncie „850 – Fundusz remontowy” w przedłożonym wykazie obrotów ww. konta za rok 2015.

Zweryfikowano ponadto faktury dotyczące przeprowadzonych remontów. Stwierdzono, że faktura VAT nr 48/11/2015 z 04.11.2015 r. została zapłacona po terminie płatności. Innych nieprawidłowości nie stwierdzono.

Przedłożono polisy ubezpieczeniowe dotyczące ubezpieczenia mienia od ognia i innych żywiołów oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, zawarte w 2015 roku.

Kontrolującym przedłożono książkę obiektu budowlanego prowadzoną dla budynku W książce odnotowano przeprowadzone kontrole okresowe stanu technicznej sprawności obiektu oraz dokonane odbiory robót remontowych w obiekcie w 2015 roku. Bez uwag.

ABK prowadzi księgowość Wspólnoty oraz sporządza CIT-8 – zeznanie o wysokości dochodu (poniesionej straty) przez Wspólnotę (podatnika podatku dochodowego od osób prawnych).

Wspólnota Mieszkaniowa

Administracja Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni administruje Wspólnotą Mieszkaniową na podstawie umowy o sprawowanie administracji nieruchomością wspólną położoną w Gdyni (zwaną w dalszym ciągu „Wspólnotą”), zawartej 01.03.1999 r. pomiędzy właścicielami lokali w wymienionej w tytule nieruchomości wspólnej, reprezentowanej przez Zarząd w składzie:

a Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, reprezentowaną przez Jerzego Ziółkowskiego – Kierownika ABK i Ewę Barańską – Głównego Księgowego ABK. Ww. umową Zarząd powierzył, a Administrator (ABK) przyjął sprawowanie zwykłego zarządu Wspólnotą (zwane w dalszym ciągu administrowaniem), obejmujące:

- utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku wszystkich lokali, a także jego otoczenia,
- bieżącą konserwację nieruchomości, tj. usuwanie awarii, dokonywanie drobnych napraw budynku, jego pomieszczeń wspólnych i urządzeń,
- prowadzenie księgi obiektu budowlanego, dokonywanie przeglądów oraz prowadzenie dokumentacji wymaganej przepisami prawa budowlanego,
- zapewnienie dla Wspólnoty dostawy energii elektrycznej, ciepłej wody i gazu, odprowadzenie ścieków, wywozu śmieci, usług kominiarskich, dźwigowych, związanych z korzystaniem z RTV, domofonu itp.,
- zawieranie i wypowiedzanie umów z dostawcami mediów,
- zawieranie i wypowiedzanie umów o wynajem części wspólnych w uzgodnieniu z Zarządem,
- innych usług w zakresie udzielonych przez Zarząd pełnomocnictw.

W ww. umowie wskazano ponadto, że Administrator przyjmuje prowadzenie spraw przekraczających zwykły zarząd w granicach przewidzianych przepisami prawa na podstawie pisemnej decyzji Zarządu (podjętej na podstawie prawomocnej uchwały właścicieli lokali). Wynagrodzenie Administratora z tytułu podjęcia ww. czynności określi stosowna uchwała Wspólnoty.

W umowie określono wynagrodzenie Administratora z tytułu wykonywania czynności w ramach administrowania Wspólnotą (koszty eksploatacyjne) w wysokości powierzchni użytkowej lokalu, płatne w formie zaliczki z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Środki zaliczki gromadzone są zgodnie z umową na rachunku Wspólnoty.

Niezależnie od środków gromadzonych na rachunku Wspólnoty (koszty eksploatacyjne) utworzono wydzielony na odrębnym rachunku fundusz remontowy w wysokości przeznaczony na remont budynku lub jego części. Umowę w sprawie wykonania określonego remontu zawiera Administrator na podstawie pisemnego uzgodnienia z Zarządem.

Zgodnie z umową, wysokość ww. zaliczek może ulec zmianie zgodnie z treścią podjętych przez Wspólnotę uchwał. Zmiana wysokości zaliczki i odpisu na fundusz remontowy nie będzie wymagać aneksu i stanowić będzie integralną część umowy.

Kontrolujące ustaliły, że w 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej nr 3 z 03.03.2014 r. i z 24.03.2015 r.):

1. dla lokali mieszkalnych
 - a) na koszty związane z bieżącą działalnością /m² pow. uż.
 - b) na fundusz remontowy /m² pow. uż.
2. dla lokali użytkowych bądź lokali mieszk. prowadzących działalność gospodarczą
 - a) na koszty związane z bieżącą działalnością /m² pow. uż.
 - b) na fundusz remontowy /m² pow. uż.

Niezależnie od środków przeznaczonych na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej każdy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu. Zgodnie z ww. umową opłaty te mogą być realizowane przez Administratora na podstawie odrębnych wpłat na rachunek bankowy Administratora. Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, kierownika ABK, obecnie wpłaty realizowane są na rachunek bankowy Wspólnoty i z tego rachunku (którym dysponuje Administrator) pokrywane są opłaty. Zmiana w sposobie rozliczeń wynika z podpisania umów dotyczących prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty. W porozumieniu z Radcą Prawnym zdecydowano o nieaneksowaniu umowy o sprawowanie administracji. Ww. umowę zawarto na czas nieoznaczony (każdej ze stron służy prawo wypowiedzenia jej w całości lub określonych postanowień z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca). Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy oraz potwierdzenia otwarcia rachunków, dotyczące prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty Mieszkaniowej

- Umowa o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną oraz umowa debetowej karty płatniczej
zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwanym dalej „Bankiem”), a Posiadaczem Rachunku: Wspólnotą Mieszkaniową (zwanym dalej „Posiadaczem”), reprezentowanym przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszką.

W ramach umowy Bank może otworzyć na wniosek Posiadacza dowolną ilość rachunków bankowych, w tym rachunków lokat terminowych. Numer

Trak

każdego rachunku, waluta oraz pozostałe warunki na jakich będzie on prowadzony, określone są w potwierdzeniu otwarcia każdego rachunku stanowiącym integralną część umowy, a w przypadku rachunku otwartego poprzez elektroniczne kanały komunikacji dostępne są w systemie bankowości elektronicznej.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

- Potwierdzenie otwarcia rachunku „eFirma Plus” w walucie PLN z 09.01.2013 r. (rachunek dotyczący kosztów eksploatacyjnych).
- Potwierdzenie otwarcia rachunku „R-k środków wyodrębnionych” w walucie PLN z 09.01.2013 r. (rachunek dotyczący funduszu remontowego).
- Umowa świadczenia usług Bankowości Elektronicznej dla klientów korporacyjnych zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.

W ramach umowy Bank zobowiązał się udostępnić Klientowi Bankowość Elektroniczną (system bankowości elektronicznej Nordea eConnect) na zasadach określonych w Regulaminie.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

- Umowa świadczenia bankowej usługi przetwarzania i identyfikacji Płatności Masowych, zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.

Przedmiotem umowy jest określenie warunków świadczenia przez Bank usługi przetwarzania i identyfikacji Płatności Masowych, kierowanych na Rachunek Główny za pośrednictwem Rachunków Wirtualnych i otrzymanych przez Bank z międzybankowych systemów rozliczeniowych i/lub w drodze wewnętrznych operacji księgowych w Banku oraz określenie warunków uznawania kwotami Płatności Masowych wskazanych Rachunków Głównych.

Do uznawania płatnościami Masowymi w umowie wskazano dwa Rachunki Główny, prowadzone w ramach umowy o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną z 01.02.2013 r.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, Kierownika ABK, ww. umowy zostały zawarte w oparciu o pełnomocnictwa udzielone przez Zarząd Wspólnoty (pełnomocnictwa zostały przekazane do Banku).

Oprócz wpłat dokonywanych na rachunki bankowe Wspólnoty Mieszkaniowej wpłaty dokonywane są przez właścicieli także do kasy ABK. Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Haliny Mikluszki, Głównej Księgowej ABK, wpłaty te są automatycznie przekazywane na rachunki bankowe Wspólnoty.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy, związane z administrowaniem Wspólnotą Mieszkaniową

- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych ogólnobudowlanych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych wodociągowo-kanalizacyjnych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych elektrycznych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 2 na świadczenie usług konserwacyjnych gazowych; c.o.; c.w.u., zawarta 06.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 27/12/2010 na świadczenie usług w ramach pogotowia technicznego, zawarta 30.12.2010 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową (w imieniu Wspólnoty działała ABK), a Agencją „ERGO” Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni na czas nieokreślony od 01.01.2011 r.;
- umowa nr 02026/09 o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków, zawarta 03.08.2009 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, a Wspólnotą Mieszkaniową (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK) na czas nieokreślony;
- umowa kompleksowa nr 10712/09, dotycząca sprzedaży energii elektrycznej oraz zapewnienia jej dostarczenia (oświetlenie klatki schodowej), zawarta 24.09.2009 r. pomiędzy ENERGA-OBRÓT SA, a Wspólnotą Mieszkaniową (reprezentowaną przez ABK) na czas nieokreślony;
- umowa nr 1/2004, dotycząca wykonania prac porządkowo-czystościowych, zawarta 01.07.2005 r. pomiędzy Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej, a na czas nieokreślony od 01.07.2005 r.

Kontrolującym przedłożono sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. (zał. nr 86). W ww. sprawozdaniu po stronie wykazano bilans

otwarcia w kwocie naliczenie kosztów eksploatacyjnych w kwocie
Łączna kwota przypisu wyniosła 16.401,35 zł. Łączna kwota
wykazanych w sprawozdaniu wyniosła 15.847,87 zł (w tym koszty
administracyjne . Wynik na kosztach eksploatacyjnych w 2015 roku

. Kontrolujące porównały kwoty ujęte
w sprawozdaniu w poszczególnych rodzajach kosztów z obrotami na kontach
zespołu 4, dotyczących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej,
w przedłożonym zestawieniu obrotów i sald dla budynku
za 2015 rok.

Ponadto zweryfikowano obroty konta „400021 – Przeglądy gazowe” (zał. nr 88)
w oparciu o przedłożone faktury. Stwierdzono, że następujące faktury zostały
zapłacone po terminie płatności: faktura nr 26/01/15 z 23.01.2015 r., faktura
nr 295/12/15 z 28.12.2015 r. Innych nieprawidłowości nie stwierdzono.

Kontrolującym przedłożono ponadto sprawozdanie z wykonania funduszu
remontowego za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. (zał. nr 87). Po stronie

ujęto bilans otwarcia w kwocie naliczenie funduszu
remontowego w kwocie oraz pożytki z tytułu reklamy i wynajmem
części wspólnej . Łączna kwota

. Po stronie uwzględniono podatek dochodowy, opłaty
bankowe oraz wykonane remonty . Łączna kwota

. Wynik na funduszu remontowym w 2015
roku był . Z ww. sprawozdania wynika również,
że stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2015 r., po uwzględnieniu
zaległości właścicieli w łącznej kwocie

. Kontrolujące porównały dane ujęte w sprawozdaniu z obrotami na koncie
„850 – Fundusz remontowy” w przedłożonym wykazie obrotów ww. konta
za rok 2015.

Zweryfikowano ponadto faktury i rachunki dotyczące przeprowadzonych
remontów. Stwierdzono, że następujące faktury / rachunki zostały zapłacone
po terminie płatności: rachunek nr 593/2015 z 03.08.2015 r., faktura
nr 475/11/15 z 30.11.2015 r., faktura nr 353/2015 z 12.10.2015 r.
Innych nieprawidłowości nie stwierdzono.

Przedłożono polisy ubezpieczeniowe dotyczące ubezpieczenia mienia od ognia
i innych żywiołów oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, zawarte
w 2015 roku (umowa generalna nr 0593/MSP/G/2015).

Kontrolującym przedłożono książkę obiektu budowlanego prowadzoną
dla budynku . W książce odnotowano przeprowadzone
kontrole okresowe stanu technicznej sprawności obiektu oraz dokonane odbiory
robót remontowych w obiekcie w 2015 roku. Bez uwag.

ABK prowadzi księgowość Wspólnoty oraz sporządza CIT-8 – zeznanie o wysokości dochodu (poniesionej straty) przez Wspólnotę (podatnika podatku dochodowego od osób prawnych).

Wspólnota Mieszkaniowa

Administracja Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni administruje Wspólnotą Mieszkaniową na podstawie umowy o administrowanie, zawartej 01.04.1999 r. pomiędzy właścicielami lokali w wymienionej w tytule nieruchomości wspólnej, reprezentowanej przez Zarząd – a Administracją Budynków Komunalnych Nr 1 w Gdyni, reprezentowaną przez Krystynę Tokarczyk– Kierownika ABK i Irenę Chodorowską– Głównego Księgowego ABK. Ww. umową Zarząd powierzył, a Administrator (ABK) przyjął sprawowanie zwykłego zarządu Wspólnotą (zwane w dalszym ciągu administrowaniem), obejmujące:

- utrzymanie w należytych stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku wszystkich lokali, a także jego otoczenia,
- bieżącą konserwację nieruchomości, tj. usuwanie awarii, dokonywanie drobnych napraw budynku, jego pomieszczeń wspólnych i urządzeń,
- zapewnienie dla Wspólnoty dostawy energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, gazu, odprowadzanie ścieków oraz wywóz nieczystości,
- wykonywanie w uzgodnieniu z Zarządem remontów bieżących,
- opłacanie podatków i opłat przypadających na właścicieli,
- windykacja należności stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z umową, właściciele uczestniczą w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w wysokości powierzchni użytkowej lokalu i kosztach funduszu remontowego w wysokości powierzchni użytkowej lokalu. Oprócz kosztów zarządu nieruchomością wspólną członkowie wspólnoty ponoszą wydatki związane z utrzymaniem ich lokali. Na pokrycie ww. kosztów zgodnie z umową właściciele lokali uiszczają zaliczki, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca na konto Administratora.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, kierownika ABK, obecnie wpłaty zaliczek realizowane są na rachunek bankowy Wspólnoty i z tego rachunku (którym dysponuje Administrator) pokrywane są wydatki. Zmiana w sposobie rozliczeń wynika z podpisania umów dotyczących prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty. W porozumieniu z Radcą Prawnym zdecydowano o nieaneksowaniu umowy administrowanie.

Wysokość ww. zaliczek może ulec zmianie zgodnie z treścią podjętych przez Wspólnotę uchwał, co wynika z treści art. 30 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1892).

Kontrolujące ustaliły, że w 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej z 12.03.2014 r. i z 18.02.2015 r.):

dla lokali mieszkalnych

- | | |
|---|--------------------------|
| a) na koszty związane z bieżącą działalnością | /m ² pow. uż. |
| b) na fundusz remontowy | /m ² pow. uż. |

03.01.2005 r. zawarto aneks do umowy, w którym w miejsce ABK Nr 1 wstąpiła ABK Nr 3.

Ww. umowę zawarto na czas nieoznaczony (każdej ze stron służy prawo wypowiedzenia jej w całości lub określonych postanowień z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec kwartału). Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy oraz potwierdzenia otwarcia rachunków, dotyczące prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty Mieszkaniowej

- Umowa o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną oraz umowa debetowej karty płatniczej zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwanym dalej „Bankiem”), a Posiadaczem Rachunku: Wspólnotą Mieszkaniową (zwanym dalej „Posiadaczem”), reprezentowanym przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.

W ramach umowy Bank może otworzyć na wniosek Posiadacza dowolną ilość rachunków bankowych, w tym rachunków lokat terminowych. Numer każdego rachunku, waluta oraz pozostałe warunki na jakich będzie on prowadzony, określone są w potwierdzeniu otwarcia każdego rachunku stanowiącym integralną część umowy, a w przypadku rachunku otwartego poprzez elektroniczne kanały komunikacji dostępne są w systemie bankowości elektronicznej.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

- Potwierdzenie otwarcia rachunku „eFirma Plus” w walucie PLN z 14.01.2013 r. (rachunek dotyczący kosztów eksploatacyjnych).
- Potwierdzenie otwarcia rachunku „R-k środków wyodrębnionych” w walucie PLN z 14.01.2013 r. (rachunek dotyczący funduszu remontowego).
- Umowa świadczenia usług Bankowości Elektronicznej dla klientów korporacyjnych zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”),

a Wspólnotą Mieszkaniową (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.

W ramach umowy Bank zobowiązał się udostępnić Klientowi Bankowość Elektroniczną (system bankowości elektronicznej Nordea eConnect) na zasadach określonych w Regulaminie.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

- Umowa świadczenia bankowej usługi przetwarzania i identyfikacji Płatności Masowych, zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.

Przedmiotem umowy jest określenie warunków świadczenia przez Bank usługi przetwarzania i identyfikacji Płatności Masowych, kierowanych na Rachunek Główny za pośrednictwem Rachunków Wirtualnych i otrzymanych przez Bank z międzybankowych systemów rozliczeniowych i/lub w drodze wewnętrznych operacji księgowych w Banku oraz określenie warunków uznawania kwotami Płatności Masowych wskazanych Rachunków Głównych.

Do uznawania płatnościami Masowymi w umowie wskazano dwa Rachunki Główne, prowadzone w ramach umowy o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną z 01.02.2013 r.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, Kierownika ABK, ww. umowy zostały zawarte w oparciu o pełnomocnictwa udzielone przez Zarząd Wspólnoty (pełnomocnictwa zostały przekazane do Banku).

Oprócz wpłat dokonywanych na rachunki bankowe Wspólnoty Mieszkaniowej wpłaty dokonywane są przez właścicieli także do kasy ABK.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Haliny Mikluszki, Główniej Księgowej ABK, wpłaty te są automatycznie przekazywane na rachunki bankowe Wspólnoty.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy, związane z administrowaniem Wspólnotą Mieszkaniową

- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych ogólnobudowlanych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych wodociągowo-kanalizacyjnych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;

- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych elektrycznych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a _____ na czas nieokreślony;
- umowa nr 2 na świadczenie usług konserwacyjnych gazowych; c.o.; c.w.u., zawarta 06.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a _____ na czas nieokreślony;
- umowa nr 25/12/2010 na świadczenie usług w ramach pogotowia technicznego, zawarta 30.12.2010 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową Budynku _____ (w imieniu Wspólnoty działała ABK), a Agencją „ERGO” Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni na czas nieokreślony od 01.01.2011 r.;
- umowa nr 01870/09 o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków, zawarta 16.07.2009 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, a Wspólnotą Mieszkaniową _____ (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK) na czas nieokreślony;
- umowa kompleksowa nr 10624/09, dotycząca sprzedaży energii elektrycznej oraz zapewnienia jej dostarczenia (oświetlenie klatki schodowej), zawarta 24.09.2009 r. pomiędzy ENERGA-OBRÓT SA, a Wspólnotą Mieszkaniową (reprezentowaną przez ABK) na czas nieokreślony;
- umowa nr 1/2004, dotycząca wykonania prac porządkowo-czystościowych, zawarta 01.07.2012 r. pomiędzy Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej _____, a Rolandem Zienkiewiczem AGAPURUS – R na czas nieokreślony od 01.07.2012 r.

Kontrolującym przedłożono sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. (zał. nr 80).

W ww. sprawozdaniu po stronie _____ wykazano bilans otwarcia w kwocie _____ naliczenie kosztów eksploatacyjnych w kwocie _____ . Łączna

kwota _____ . Łączna kwota kosztów wykazanych w sprawozdaniu wyniosła _____ (w tym koszty administracyjne _____

. Wynik na kosztach eksploatacyjnych w 2015 roku był _____

Kontrolujące porównały kwoty ujęte w sprawozdaniu w poszczególnych rodzajach kosztów z obrotami na kontach zespołu 4, dotyczących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w przedłożonym zestawieniu obrotów i sald dla _____ za 2015 rok.

Ponadto zweryfikowano obroty konta „400022 –Przeglądy kominowe” (zał. nr 82) w oparciu o przedłożone faktury. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

Kontrolującym przedłożono ponadto sprawozdanie z wykonania funduszu remontowego za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. (zał. nr 81). Po stronie _____

ujęto bilans otwarcia w kwocie _____ naliczenie funduszu remontowego w kwocie _____ . Łączna kwota _____ wyniosła _____

. Po stronie uwzględniono opłaty bankowe oraz spłatę kredytu na termomodernizację . Łączna kwota . Wynik na funduszu remontowym w 2015 roku był . Z ww. sprawozdania wynika również, że stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2015 r., po uwzględnieniu zaległości właścicieli w łącznej kwocie Kontrolujące porównały dane ujęte w sprawozdaniu z obrotami na koncie „850 – Fundusz remontowy” w przedłożonym wykazie obrotów ww. konta za rok 2015. Zweryfikowano ponadto faktury dotyczące przeprowadzonych remontów. Stwierdzono, że faktura nr 676/D/05/2015 z 06.05.2015 r. została zapłacona po terminie płatności. Innych nieprawidłowości nie stwierdzono.

Przedłożono polisy ubezpieczeniowe dotyczące ubezpieczenia mienia od ognia i innych żywiołów oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, zawarte w 2015 roku (umowa generalna nr 0593/MSP/G/2015).

Kontrolującym przedłożono książkę obiektu budowlanego prowadzoną dla budynku . W książce odnotowano przeprowadzone kontrole okresowe stanu technicznej sprawności obiektu oraz dokonane odbiory robót remontowych w obiekcie w 2015 roku. Bez uwag.

ABK prowadzi księgowość Wspólnoty oraz sporządza CIT-8 – zeznanie o wysokości dochodu (poniesionej straty) przez Wspólnotę (podatnika podatku dochodowego od osób prawnych).

Wspólnota Mieszkaniowa

Administracja Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni administruje Wspólnotą Mieszkaniową na podstawie umowy o sprawowanie administracji nieruchomością wspólną położoną w Gdyni (zwaną w dalszym ciągu „Wspólnotą”), zawartej 17.02.2000 r. pomiędzy właścicielami lokali w wymienionej w tytule nieruchomości wspólnej, reprezentowanej przez Zarząd , a Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, reprezentowaną przez Jerzego Ziółkowskiego – Kierownika ABK i Ewę Barańską – Głównego Księgowego ABK. Ww. umową Zarząd powierzył, a Administrator (ABK) przyjął sprawowanie zwykłego zarządu Wspólnotą (zwane w dalszym ciągu administrowaniem), obejmujące:

- utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku wszystkich lokali, a także jego otoczenia,

- bieżącą konserwację nieruchomości, tj. usuwanie awarii, dokonywanie drobnych napraw budynku, jego pomieszczeń wspólnych i urządzeń,
- prowadzenie księgi obiektu budowlanego, dokonywanie przeglądów oraz prowadzenie dokumentacji wymaganej przepisami prawa budowlanego,
- zapewnienie dla Wspólnoty dostawy energii elektrycznej, ciepłej wody i gazu, odprowadzenie ścieków, wywozu śmieci, usług kominiarskich, dźwigowych, związanych z korzystaniem z RTV, domofonu itp.,
- zawieranie i wypowiedzanie umów z dostawcami mediów,
- zawieranie i wypowiedzanie umów o wynajem części wspólnych w uzgodnieniu z Zarządem,
- innych usług w zakresie udzielonych przez Zarząd pełnomocnictw.

W ww. umowie wskazano ponadto, że Administrator przyjmuje prowadzenie spraw przekraczających zwykły zarząd w granicach przewidzianych przepisami prawa na podstawie pisemnej decyzji Zarządu (podjętej na podstawie prawomocnej uchwały właścicieli lokali). Wynagrodzenie Administratora z tytułu podjęcia ww. czynności określi stosowna uchwała Wspólnoty.

W umowie określono wynagrodzenie Administratora z tytułu wykonywania czynności w ramach administrowania Wspólnotą (koszty eksploatacyjne) w wysokości _____ powierzchni użytkowej lokalu, płatne w formie zaliczki z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Środki zaliczki gromadzone są zgodnie z umową na rachunku Wspólnoty.

Niezależnie od środków gromadzonych na rachunku Wspólnoty (koszty eksploatacyjne) utworzono wydzielony na odrębnym rachunku fundusz remontowy w wysokości _____ przeznaczony na remont budynku lub jego części. Umowę w sprawie wykonania określonego remontu zawiera Administrator na podstawie pisemnego uzgodnienia z Zarządem.

Zgodnie z umową, wysokość ww. zaliczek może ulec zmianie zgodnie z treścią podjętych przez Wspólnotę uchwał. Zmiana wysokości zaliczki i odpisu na fundusz remontowy nie będzie wymagać aneksu i stanowić będzie integralną część umowy.

Kontrolujące ustaliły, że w 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej z 03.03.2014 r. i z 17.02.2015 r.):

dla lokali mieszkalnych

- | | |
|---|--------------------------|
| a) na koszty związane z bieżącą działalnością | /m ² pow. uż. |
| b) na fundusz remontowy | /m ² pow. uż. |

Niezależnie od środków przeznaczonych na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej każdy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu. Zgodnie z ww. umową opłaty te mogą być realizowane przez Administratora na podstawie odrębnych wpłat na rachunek bankowy Administratora.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, kierownika ABK, obecnie wpłaty realizowane są na rachunek bankowy Wspólnoty i z tego rachunku (którym dysponuje Administrator) pokrywane są opłaty. Zmiana w sposobie rozliczeń wynika z podpisania umów dotyczących prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty. W porozumieniu z Radcą Prawnym zdecydowano o nieaneksowaniu umowy o sprawowanie administracji. Ww. umowę zawarto na czas nieoznaczony (każdej ze stron służy prawo wypowiedzenia jej w całości lub określonych postanowień z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca). Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy oraz potwierdzenia otwarcia rachunków, dotyczące prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty Mieszkaniowej

- Umowa o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną oraz umowa debetowej karty płatniczej
zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwanym dalej „Bankiem”), a Posiadaczem Rachunku: Wspólnotą Mieszkaniową (zwanym dalej „Posiadaczem”), reprezentowanym przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.

W ramach umowy Bank może otworzyć na wniosek Posiadacza dowolną ilość rachunków bankowych, w tym rachunków lokat terminowych. Numer każdego rachunku, waluta oraz pozostałe warunki na jakich będzie on prowadzony, określone są w potwierdzeniu otwarcia każdego rachunku stanowiącym integralną część umowy, a w przypadku rachunku otwartego poprzez elektroniczne kanały komunikacji dostępne są w systemie bankowości elektronicznej.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

- Potwierdzenie otwarcia rachunku „eFirma Plus” w walucie PLN z 14.01.2013 r. (rachunek dotyczący kosztów eksploatacyjnych).
- Potwierdzenie otwarcia rachunku „R-k środków wyodrębnionych” w walucie PLN z 14.01.2013 r. (rachunek dotyczący funduszu remontowego).
- Umowa świadczenia usług Bankowości Elektronicznej dla klientów korporacyjnych
zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.

W ramach umowy Bank zobowiązał się udostępnić Klientowi Bankowość Elektroniczną (system bankowości elektronicznej Nordea eConnect) na zasadach określonych w Regulaminie.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

- Umowa świadczenia bankowej usługi przetwarzania i identyfikacji Płatności Masowych zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.

Przedmiotem umowy jest określenie warunków świadczenia przez Bank usługi przetwarzania i identyfikacji Płatności Masowych, kierowanych na Rachunek Główny za pośrednictwem Rachunków Wirtualnych i otrzymanych przez Bank z międzybankowych systemów rozliczeniowych i/lub w drodze wewnętrznych operacji księgowych w Banku oraz określenie warunków uznawania kwotami Płatności Masowych wskazanych Rachunków Głównych.

Do uznawania płatnościami Masowymi w umowie wskazano dwa Rachunki Główny, prowadzone w ramach umowy o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną z 01.02.2013 r.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, Kierownika ABK, ww. umowy zostały zawarte w oparciu o pełnomocnictwa udzielone przez Zarząd Wspólnoty (pełnomocnictwa zostały przekazane do Banku).

Oprócz wpłat dokonywanych na rachunki bankowe Wspólnoty Mieszkaniowej wpłaty dokonywane są przez właścicieli także do kasy ABK. Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Haliny Mikluszki, Główniej Księgowej ABK, wpłaty te są automatycznie przekazywane na rachunki bankowe Wspólnoty.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy, związane z administrowaniem Wspólnotą Mieszkaniową

- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych ogólnobudowlanych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych wodociągowo-kanalizacyjnych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych elektrycznych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 2 na świadczenie usług konserwacyjnych gazowych; c.o.; c.w.u., zawarta 06.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;

- umowa nr 28/12/2010 na świadczenie usług w ramach pogotowia technicznego, zawarta 30.12.2010 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową (w imieniu Wspólnoty działała ABK), a Agencją „ERGO” Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni na czas nieokreślony od 01.01.2011 r.;
- umowa nr 01958/09 o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków, zawarta 22.07.2009 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, a Wspólnotą Mieszkaniową (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK) na czas nieokreślony;
- umowa kompleksowa nr 11004/09, dotycząca sprzedaży energii elektrycznej oraz zapewnienia jej dostarczenia (oświetlenie klatki schodowej), zawarta 24.09.2009 r. pomiędzy ENERGA-OBRÓT SA, a Wspólnotą Mieszkaniową (reprezentowaną przez ABK) na czas nieokreślony;
- umowa nr 1/2014, dotycząca wykonania prac porządkowo-czystościowych, zawarta 31.03.2014 r. pomiędzy Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej, a na czas nieokreślony od 01.04.2014 r.

Kontrolującym przedłożono sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

(zał. nr 92). W ww. sprawozdaniu po stronie wykazano bilans otwarcia w kwocie przebieganie z funduszu remontowego w kwocie na pokrycie naliczenie kosztów eksploatacyjnych w kwocie . Łączna kwota wyniosła (w tym koszty administracyjne). Wynik na kosztach eksploatacyjnych w 2015 roku był

Kontrolujące porównały kwoty ujęte w sprawozdaniu w poszczególnych rodzajach kosztów z obrotami na kontach zespołu 4, dotyczących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w przedłożonym zestawieniu obrotów i sald dla za 2015 rok.

Ponadto zweryfikowano obroty konta „400041 – Ubezpieczenia” (zał. nr 94) w oparciu o przedłożone polisy: polisa – ubezpieczenie od ognia i innych żywiołów, polisa – ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

Kontrolującym przedłożono ponadto sprawozdanie z wykonania funduszu remontowego za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. (zał. nr 93). Po stronie ujęto bilans otwarcia w kwocie oraz naliczenie funduszu remontowego w kwocie . Łączna kwota . Po stronie uwzględniono przebieganie z kosztów eksploatacyjnych, opłaty bankowe oraz wykonane remonty (na kwotę

Trach 7

) . Łączna kwota . Wynik
na funduszu remontowym w 2015 roku był
Z ww. sprawozdania wynika również, że stan funduszu remontowego na dzień
31.12.2015 r., po uwzględnieniu zaległości właścicieli w łącznej kwocie

Kontrolujące porównały dane ujęte w sprawozdaniu z obrotami na koncie
„850 – Fundusz remontowy” w przedłożonym wykazie obrotów ww. konta
za rok 2015.

Zweryfikowano fakturę dotyczącą modernizacji odwodnienia budynku. Faktura
została zapłacona w terminie. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

Przedłożono polisy ubezpieczeniowe dotyczące ubezpieczenia mienia od ognia
i innych żywiołów oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, zawarte
w 2015 roku (umowa generalna nr 0593/MSP/G/2015).

Kontrolującym przedłożono książkę obiektu budowlanego prowadzoną
. W książce odnotowano przeprowadzone
kontrole okresowe stanu technicznej sprawności obiektu oraz dokonane odbiory
robót remontowych w obiekcie w 2015 roku. Bez uwag.

ABK prowadzi księgowość Wspólnoty oraz sporządza CIT-8 – zeznanie
o wysokości dochodu (poniesionej straty) przez Wspólnotę (podatnika podatku
dochodowego od osób prawnych).

Wspólnota Mieszkaniowa

Administracja Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni administruje
Wspólnotą Mieszkaniową na podstawie umowy
o administrowanie (w aktach znajduje się kopia umowy), zawartej 11.03.1995 r.
pomiędzy właścicielami lokali w wymienionej w tytule nieruchomości
wspólnej, reprezentowanej przez Zarząd w składzie:

a Administracją Budynków Komunalnych Nr 1 w Gdyni, reprezentowaną
przez Krystynę Tokarczyk i Irenę Chodorowską. Ww. umową Zarząd powierzył,
a Administrator (ABK) przyjął sprawowanie zwykłego zarządu Wspólnotą
(zwane w dalszym ciągu administrowaniem), obejmujące:

- utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń
i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku wszystkich lokali,
a także jego otoczenia,
- bieżącą konserwację nieruchomości, tj. usuwanie awarii, dokonywanie
drobnych napraw budynku, jego pomieszczeń wspólnych i urządzeń (zakres
remontów wymaga uzgodnień z Zarządem Wspólnoty),

- zapewnienie dla Wspólnoty dostawy energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, gazu, odprowadzanie ścieków oraz wywóz nieczystości,
- opłacanie podatków i innych opłat publicznych,
- windykację należności stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

W umowie określono uczestnictwo właścicieli w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w kwocie _____ powierzchni użytkowej lokalu oraz fundusz remontowy w kwocie _____ powierzchni użytkowej lokalu. Oprócz kosztów zarządu nieruchomością wspólną członkowie wspólnoty ponoszą wydatki związane z utrzymaniem ich lokali. Na pokrycie ww. kosztów zgodnie z umową właściciele lokali uiszczają zaliczki, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca na konto Administratora.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, kierownika ABK, obecnie wpłaty zaliczek realizowane są na rachunek bankowy Wspólnoty i z tego rachunku (którym dysponuje Administrator) pokrywane są wydatki. Zmiana w sposobie rozliczeń wynika z podpisania umów dotyczących prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty. W porozumieniu z Radcą Prawnym zdecydowano o nieaneksowaniu umowy administrowanie. Wysokość ww. zaliczek może ulec zmianie zgodnie z treścią podjętych przez Wspólnotę uchwał, co wynika z treści art. 30 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1892).

Kontrolujące ustaliły, że w 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej z 07.03.2014 r. i z 19.03.2015 r.):

dla lokali mieszkalnych

- | | |
|---|--------------------------|
| a) na koszty związane z bieżącą działalnością | /m ² pow. uż. |
| b) na fundusz remontowy | /m ² pow. uż. |

Na podstawie aneksu do umowy obowiązującego od 01.01.2005 r. w miejsce ABK Nr 1 wpisano ABK Nr 3.

Ww. umowę zawarto na czas nieoznaczony (każdej ze stron służy prawo wypowiedzenia jej w całości lub określonych postanowień z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec kwartału). Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy oraz potwierdzenia otwarcia rachunków, dotyczące prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty Mieszkaniowej

- Umowa o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną oraz umowa debetowej karty płatniczej zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A.

z siedzibą w Gdyni (zwanym dalej „Bankiem”), a Posiadaczem Rachunku: Wspólnotą Mieszkaniową (zwanym dalej „Posiadaczem”), reprezentowanym przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.

W ramach umowy Bank może otworzyć na wniosek Posiadacza dowolną ilość rachunków bankowych, w tym rachunków lokat terminowych. Numer każdego rachunku, waluta oraz pozostałe warunki na jakich będzie on prowadzony, określone są w potwierdzeniu otwarcia każdego rachunku stanowiącym integralną część umowy, a w przypadku rachunku otwartego poprzez elektroniczne kanały komunikacji dostępne są w systemie bankowości elektronicznej.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

- Potwierdzenie otwarcia rachunku „eFirma Plus” w walucie PLN z 16.01.2013 r. (rachunek dotyczący kosztów eksploatacyjnych).
- Potwierdzenie otwarcia rachunku „R-k środków wyodrębnionych” w walucie PLN z 16.01.2013 r. (rachunek dotyczący funduszu remontowego).
- Umowa świadczenia usług Bankowości Elektronicznej dla klientów korporacyjnych zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.

W ramach umowy Bank zobowiązał się udostępnić Klientowi Bankowość Elektroniczną (system bankowości elektronicznej Nordea eConnect) na zasadach określonych w Regulaminie.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

- Umowa świadczenia bankowej usługi przetwarzania i identyfikacji Płatności Masowych zawarta w dniu 01.02.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Trzebiatowską-Citko i Halinę Mikluszka.

Przedmiotem umowy jest określenie warunków świadczenia przez Bank usługi przetwarzania i identyfikacji Płatności Masowych, kierowanych na Rachunek Główny za pośrednictwem Rachunków Wirtualnych i otrzymanych przez Bank z międzybankowych systemów rozliczeniowych i/lub w drodze wewnętrznych operacji księgowych w Banku oraz określenie warunków uznawania kwotami Płatności Masowych wskazanych Rachunków Głównych.

Do uznawania płatnościami Masowymi w umowie wskazano dwa Rachunki Główne, prowadzone w ramach umowy o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną

z 01.02.2013 r.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, Kierownika ABK, ww. umowy zostały zawarte w oparciu o pełnomocnictwa udzielone przez Zarząd Wspólnoty (pełnomocnictwa zostały przekazane do Banku).

Oprócz wpłat dokonywanych na rachunki bankowe Wspólnoty Mieszkaniowej wpłaty dokonywane są przez właścicieli także do kasy ABK. Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Haliny Mikluszki, Głównej Księgowej ABK, wpłaty te są automatycznie przekazywane na rachunki bankowe Wspólnoty.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy, związane z administrowaniem Wspólnotą Mieszkaniową

- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych ogólnobudowlanych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych wodociągowo-kanalizacyjnych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 1 na świadczenie usług konserwacyjnych elektrycznych, zawarta 02.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 2 na świadczenie usług konserwacyjnych gazowych; c.o.; c.w.u., zawarta 06.02.2012 r. pomiędzy Administracją Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, a na czas nieokreślony;
- umowa nr 26/12/2010 na świadczenie usług w ramach pogotowia technicznego, zawarta 30.12.2010 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową (w imieniu Wspólnoty działała ABK), a Agencją „ERGO” Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni na czas nieokreślony od 01.01.2011 r.;
- umowa nr 00095/04 o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków, zawarta 06.01.2004 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, a Wspólnotą Mieszkaniową (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK) na czas nieokreślony;
- umowa kompleksowa nr 10233/09, dotycząca sprzedaży energii elektrycznej oraz zapewnienia jej dostarczenia (oświetlenie klatki schodowej), zawarta 17.09.2009 r. pomiędzy ENERGA-OBRÓT SA, a Wspólnotą Mieszkaniową (reprezentowaną przez ABK) na czas nieokreślony;
- umowa nr 92/07, dotycząca wykonania prac porządkowo-czystościowych, zawarta 30.08.2007 r. pomiędzy Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej

w budynku a A. Damięką , L. Kufel
Przedsiębiorstwem Handlowo – Usługowym „Metalex” s.c. na czas
nieokreślony od 01.09.2007 r.

Kontrolującym przedłożono sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej
za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
(zał. nr 83). W ww. sprawozdaniu po stronie wykazano bilans
otwarcia w kwocie naliczenie kosztów eksploatacyjnych w kwocie
. Łączna kwota . Łączna kwota
kosztów wykazanych w sprawozdaniu wyniosła (w tym koszty
administracyjne). Wynik na kosztach eksploatacyjnych w 2015 roku
był . Kontrolujące porównały kwoty ujęte
w sprawozdaniu w poszczególnych rodzajach kosztów z obrotami na kontach
zespołu 4, dotyczących kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej,
w przedłożonym zestawieniu obrotów i sald
za 2015 rok.

Ponadto zweryfikowano obroty konta „400445 – Dzierżawa pojemników”
(zał. nr 85) w oparciu o przedłożone faktury. Stwierdzono, że faktura
nr 01376/07/2015 została zapłacona po terminie płatności, gdyż wpłynęła 6 dni
po tym terminie. Innych nieprawidłowości nie stwierdzono.

Kontrolującym przedłożono ponadto sprawozdanie z wykonania funduszu
remontowego za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. (zał. nr 84). Po stronie
ujęto bilans otwarcia w kwocie naliczenie funduszu
remontowego w kwocie . Łączna kwota zwiększeń wyniosła
. Po stronie uwzględniono opłaty bankowe, spłatę
kredytu oraz wykonane remonty . Łączna kwota
. Wynik na funduszu remontowym w 2015
roku . Z ww. sprawozdania wynika również,

że stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2015 r., po uwzględnieniu
zaległości właścicieli w łącznej kwocie
Kontrolujące porównały dane ujęte w sprawozdaniu z obrotami na koncie
„850 – Fundusz remontowy” w przedłożonym wykazie obrotów ww. konta
za rok 2015.

Zweryfikowano ponadto faktury i rachunki dotyczące przeprowadzonych
remontów. Stwierdzono, że następujące faktury / rachunki zostały zapłacone
po terminie płatności: faktura nr 1/01/2015 z 29.01.2015 r., rachunek
nr 224/2015 r. z 18.05.2015 r., faktura nr 4234/V/15 z 04.09.2015 r., faktura
nr 15 FKS/0242 z 16.09.2015 r. Innych nieprawidłowości nie stwierdzono.

Przedłożono polisy ubezpieczeniowe dotyczące ubezpieczenia mienia od ognia
i innych żywiołów oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, zawarte
w 2015 roku (umowa generalna nr 0593/MSP/G/2015).

Kontrolującym przedłożono książkę obiektu budowlanego prowadzoną dla budynku . W książce odnotowano przeprowadzone kontrole okresowe stanu technicznej sprawności obiektu oraz dokonane odbiory robót remontowych w obiekcie w 2015 roku. Bez uwag.

ABK prowadzi księgowość Wspólnoty oraz sporządza CIT-8 – zeznanie o wysokości dochodu (poniesionej straty) przez Wspólnotę (podatnika podatku dochodowego od osób prawnych).

W ramach czynności administrowania wspólnotami mieszkaniowymi ABK wykonuje czynności windykacyjne.

Raz w roku, zgodnie z zaleceniami zarządów wspólnot mieszkaniowych, przed dorocznymi zebraniem wspólnot do dłużników kierowane są wezwania do zapłaty zaległości.

Ponadto poza ww. terminem windykację zaległych należności lokali własnościowych ABK przeprowadza na wniosek zarządów wspólnot mieszkaniowych.

Na podstawie pełnomocnictw procesowych dla radcy prawnego ABK, podpisanych przez zarządy wspólnot, kierowane są do sądów pozwy o zapłatę zaległych należności (zał. nr 60).

W 2014 r. w administracji ABK znajdowało się 140 wspólnot mieszkaniowych, a w 2015 r. – 135. Do chwili przeprowadzenia kontroli liczba ta nie uległa zmianie.

Z tytułu administrowania ABK uzyskał w 2014 r. przychód w kwocie 1.577.209,64 zł, a w 2015 r. – 1.516.810,07 zł. Wynagrodzenie miesięczne ABK za administrowanie wspólnotą mieszkaniową nalicza się mnożąc stawkę za 1 m² przez powierzchnię eksploatacyjną ogółem. Stawka wynagrodzenia składa się z kosztów wynagrodzenia pracowników Administratora – i kosztów pozostałych (zał. nr 57, 59).

W trakcie kontroli stwierdzono liczne przypadki opłacania faktur po terminie płatności (nie powodowało to naliczania odsetek). Według pisemnych wyjaśnień Głównej Księgowej ABK, Pani Haliny Mikluszki, opóźnienia w płatności faktur wynikały z:

- zaległości w płatnościach właścicieli lokali,
- zaległości Gminy Miasta Gdyni jako właściciela lokali – zobowiązania wymagalne wobec wspólnot mieszkaniowych ulegają zmniejszeniu z uwagi na otrzymane środki z budżetu Gminy,

- braku środków finansowych wspólnot mieszkaniowych, spowodowane koniecznością pilnych wydatków np. na usuwanie awarii,
- braku podpisu członków zarządów wspólnot lub dostarczania podpisanych faktur po terminie płatności.

(zał. nr 58)

VI. UWAGI KOŃCOWE

1. Stwierdzono, że działania windykacyjne w 2015 roku prowadzone były zgodnie z obowiązującymi w ABK procedurami.
2. Przypadki odstąpienia od dochodzenia roszczeń w postępowaniu sądowym były uzasadnione i dokumentowane w sposób niebudzący zastrzeżeń.
3. Kontrolujące pozytywnie oceniają działania windykacyjne prowadzone przez ABK w 2015 roku. Podobnie jak w latach ubiegłych, prowadzone działania były adekwatne do możliwości ABK. Działania prowadzono regularnie.
4. Zaobserwowano dalszy wzrost średniej kwoty zadłużenia oraz wzrost liczby dłużników z zadłużeniem powyżej 50 tys. zł. Pomimo spadku ogólnej liczby dłużników, łączna kwota zadłużenia wzrosła.
Pogłębianie się niekorzystnych tendencji dotyczących stanu zadłużenia wynika z nieściągalności dużych kwot zadłużenia i, w ocenie kontrolujących, nie może być zatrzymane przez dalszą intensyfikację działań windykacyjnych prowadzonych przez ABK.
5. W zakresie zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi nie stwierdzono nieprawidłowości innych niż nieterminowe opłacanie zobowiązań wspólnot mieszkaniowych. ABK prawidłowo wywiązywała się z zadań administratora. Stawka za administrowanie pozostaje od dłuższego czasu na niezmiennym poziomie.
W 2016 roku Gmina przekazała zwiększone środki na utrzymanie lokali komunalnych, w związku z czym poprawiła się terminowość regulowania zobowiązań wspólnot mieszkaniowych.

Mając na uwadze powyższe, nie ma konieczności wydawania zaleceń pokontrolnych w zakresie objętym kontrolą.

Na tym protokół zakończono.

Kierownik Administracji Budynków Komunalnych Nr 3 – Pani Ewa Trzebiatowska-Citko – zapoznała się z treścią §§ 35, 36 ust. 2 i 37 Zarządzenia nr 11/2000/III Prezydenta Miasta Gdyni z 31 sierpnia 2000 roku w sprawie zasad przeprowadzania kontroli przez Biuro Kontroli Urzędu Miasta Gdyni.

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, które otrzymują Administracja Budynków Komunalnych Nr 3, Gdynia, ul. Abrahama 55 oraz Biuro Kontroli a/a.

**Kierownik
Administracji Budynków
Komunalnych Nr 3**

KIEROWNIK

mgr inż. Ewa Trzebiatowska-Citko

Kontrolujące:

KIEROWNIK BIURA KONTROLI

Walczyńska
mgr Iwona Torowska

INSPEKTOR

Trzebiatowska
mgr Julia Trzebiatowska

Gdynia, 5 lipca 2016 roku