

PROTOKÓŁ NR 13/2016

kontroli planowej przeprowadzonej w:
Administracji Budynków Komunalnych Nr 4, ul. Warszawska 67A,
81-309 Gdynia przez:

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

na podstawie upoważnienia nr 13/2016 Prezydenta Miasta Gdyni
z 12 lipca 2016 r. (nr rej. SOO.077.61.2016).

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 12 lipca do 1 sierpnia 2016 roku.

W kontrolowanym okresie Kierownikiem Administracji Budynków Komunalnych Nr 4, zwanej dalej ABK, była Pani Ewa Zapaśnik.

Wyjaśnień w trakcie kontroli udzielali:

1. Pani Ewa Zapaśnik – Kierownik Administracji Budynków Komunalnych Nr 4;
2. Pani Aleksandra Stańczyk – Główna Księgowa;
3. – Specjalista ds. ekonomicznych;
4. – Specjalista ds. ekonomicznych;
5. – Inspektor w Dziale Ekonomicznym;
6. – Specjalista ds. księgowości.

W oparciu o udostępnioną dokumentację ustalono, co następuje:

[Handwritten signatures]

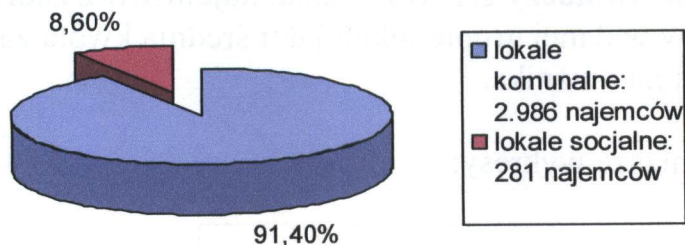
I. PRZEPISY PRAWA

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 nr 3/2014 z 22.09.2014 r. Kierownika Administracji Budynków Komunalnych Nr 4 w Gdyni w sprawie odstąpienia od dochodzenia roszczeń nieprzedawnionych w postępowaniu sądowym.

II. ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE W GMINNYCH LOKALACH MIESZKALNYCH

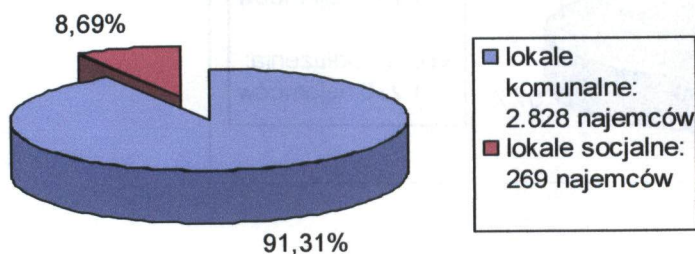
ABK obsługuje gminne lokale mieszkalne komunalne i socjalne. Większość stanowią lokale komunalne. Struktura najemców (w tej grupie ujęto również użytkowników lokali) na koniec 2014 roku oraz na koniec 2015 roku kształtowała się następująco:

Struktura najemców - stan na 31.12.2014 r.



■ lokale komunalne:
 2.986 najemców
■ lokale socjalne:
 281 najemców

Struktura najemców - stan na 31.12.2015 r.



■ lokale komunalne:
 2.828 najemców
■ lokale socjalne:
 269 najemców

(zał. nr 2, 3)

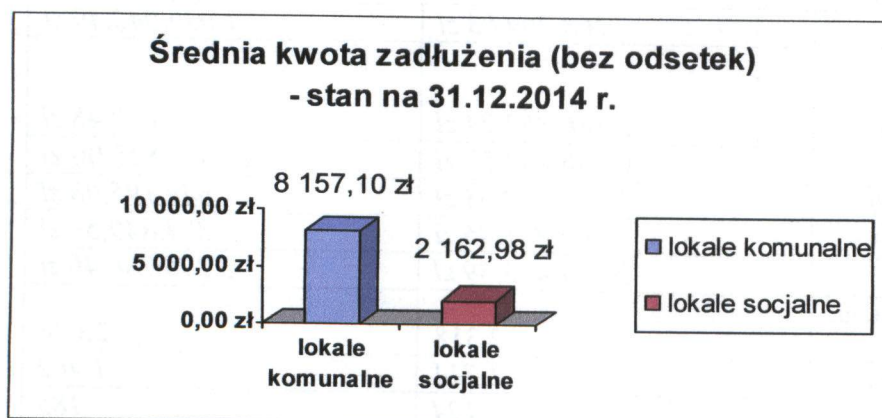
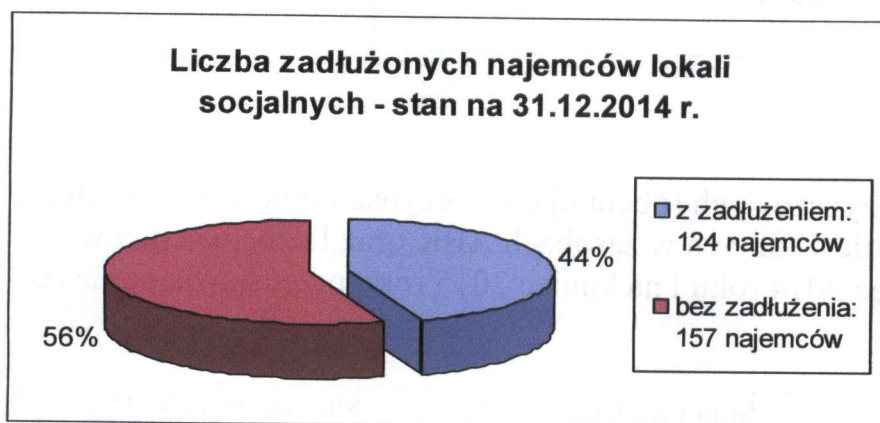
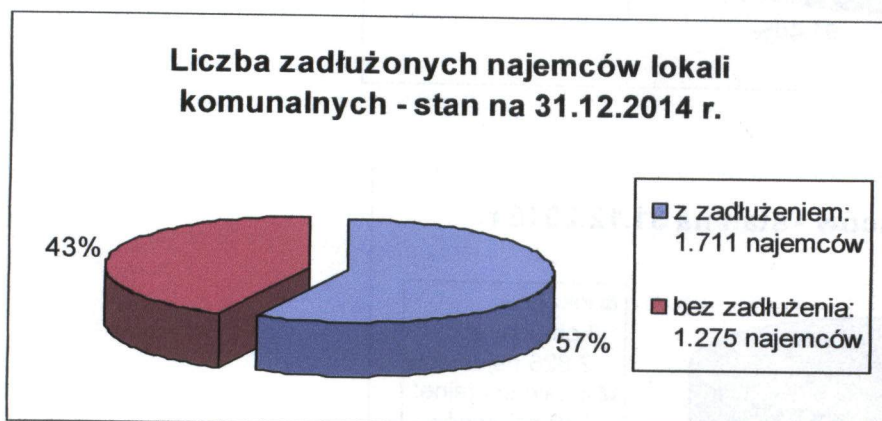
Stan zaległości czynszowych (obejmujących czynsz i opłaty niezależne) w gminnych lokalach mieszkalnych w zasobach ABK oraz liczbę najemców z zadłużeniem na koniec 2014 roku i na koniec 2015 roku przedstawia poniższa tabela:

	Stan na 31.12.2014 r.	Stan na 31.12.2015 r.
Zaległość główna, w tym:	16.811.366,18 zł	18.575.801,87 zł
- najemcy lokali komunalnych	13.956.804,11 zł	14.328.110,90 zł
- najemcy lokali socjalnych	268.209,83 zł	1.030.042,49 zł
- najemcy bez lokali (byli najemcy lokali komunalnych lub socjalnych)	2.586.352,24 zł	3.217.648,48 zł
Odsetki, w tym:	10.546.409,53 zł	11.325.825,06 zł
- najemcy lokali komunalnych	7.737.032,68 zł	7.644.195,08 zł
- najemcy lokali socjalnych	64.881,46 zł	384.849,58 zł
- najemcy bez lokali	2.744.495,39 zł	3.296.780,40 zł
Liczba najemców z zadłużeniem, w tym:	2.318	2.086
- najemcy lokali komunalnych	1.711	1.402
- najemcy lokali socjalnych	124	185
- najemcy bez lokali	483	499

Handwritten signature and date: 2015

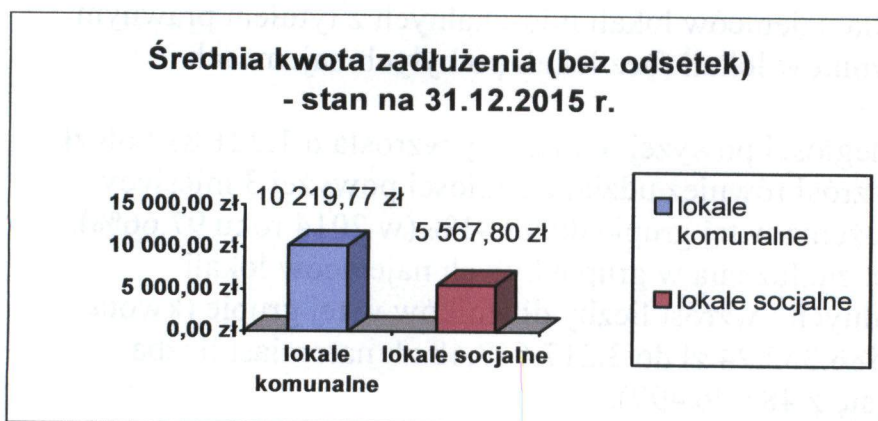
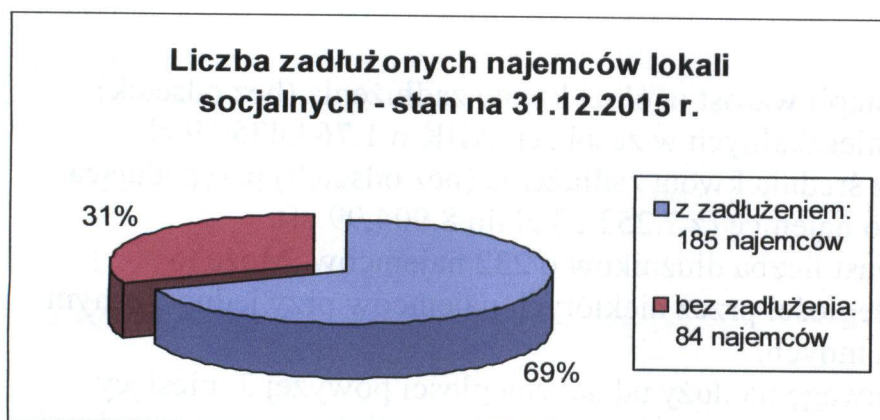
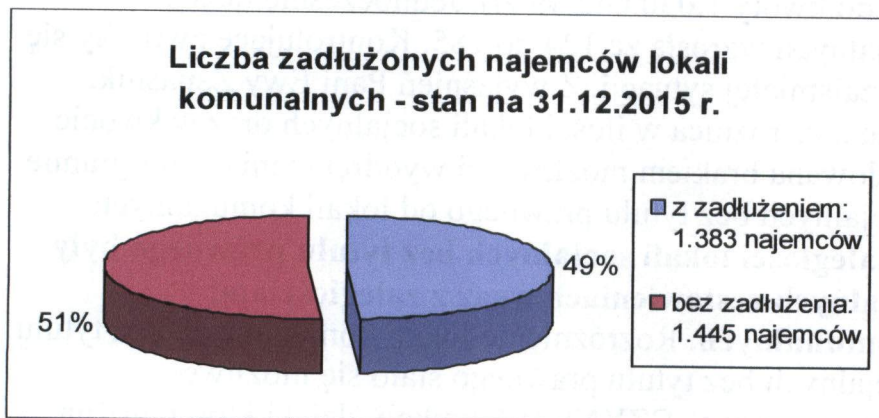
Problem zadłużenia na koniec 2014 roku dotyczył w większej mierze lokali komunalnych, o czym świadczy zarówno udział najemców z zadłużeniem w ogólnej liczbie najemców w danej grupie lokali jak i średnia kwota zadłużenia (bez odsetek) przypadająca na dłużnika.

Sytuację przedstawiają poniższe wykresy:



Handwritten signature and date: 2015

Na koniec 2015 roku sytuacja przedstawiała się następująco:



(zał. nr 2, 3)

Na powyższych wykresach widoczny jest spadek udziału najemców z zadłużeniem w ogólnej liczbie najemców w grupie lokali komunalnych i wzrost tego udziału w grupie lokali socjalnych. Średnia kwota zadłużenia wzrosła w obu grupach lokali, przy czym większy wzrost dotyczył lokali socjalnych.

W 2015 roku nastąpił skokowy wzrost zadłużenia w lokalach socjalnych (z kwoty 268.209,83 zł do kwoty 1.030.042,49 zł). Jednocześnie liczba zadłużonych lokali socjalnych wzrosła ze 124 do 185. Kontrolujące zwróciły się z prośbą o wyjaśnienie zaistniałej sytuacji. Z wyjaśnień Pani Ewy Zapaśnik, Kierownika ABK wynika, że różnica w ilości lokali socjalnych oraz w kwocie zadłużenia była spowodowana brakiem możliwości wyodrębnienia w programie „CZYNSZE” lokali socjalnych bez tytułu prawnego od lokali komunalnych bez tytułu prawnego. **Zaległości lokali socjalnych bez tytułu prawnego były wykazywane w kwartalnych zestawieniach wraz z zaległościami dotyczącymi lokali komunalnych.** Rozróżnienie lokali komunalnych bez tytułu prawnego od lokali socjalnych bez tytułu prawnego stało się możliwe w momencie dodania do programu „CZYNSZE” funkcji, dzięki której można wyodrębnić ww. typy lokali (tj. od sprawozdania za II kwartał 2015 roku) – zał. nr 4.

W 2015 roku nastąpił wzrost ogólnej kwoty zadłużenia (bez odsetek) w gminnych lokalach mieszkalnych w zasobach ABK o 1.764.435,69 zł. Zwiększyła się również średnia kwota zadłużenia (bez odsetek) przypadająca na jednego zadłużonego najemcę (z 7.252,53 zł do 8.904,99 zł). Zmniejszyła się natomiast liczba dłużników o 232 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 (bez lokali po byłych najemcach i użytkownikach).

W 2015 roku kwota zaległości powyżej 3 miesięcy wzrosła o 1.221.812,68 zł do 15.113.397,91 zł. Wzrósł również udział zaległości powyżej 3 miesięcy w ogólnej kwocie zadłużenia w tej grupie do 98,41% (w 2014 roku 97,66%). Ponadto nastąpił wzrost zadłużenia w grupie byłych najemców lokali komunalnych lub socjalnych i wzrost liczby dłużników w tej grupie (kwota zadłużenia wrosła z 2.586.352,24 zł do 3.217.648,48 zł, natomiast liczba dłużników zwiększyła się z 483 do 499).

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 5, 6a-6k).

Na koniec 2014 roku dłużników, których zadłużenie przekroczyło 50.000 zł było 152, zadłużonych na łączną kwotę 13.553.531,06 zł (należność główna: 7.438.651,72 zł, odsetki: 6.114.879,34 zł). Na koniec 2015 roku takich dłużników było 173, a łączna kwota ich zadłużenia wyniosła 15.511.762,28 zł (należność główna: 8.581.106,51 zł, odsetki: 6.930.655,77 zł). Liczba dłużników

zadłużonych powyżej 50.000 zł w porównaniu z 2014 r. wzrosła o 21, a stan zadłużenia w tej grupie o 1.958.231,22 zł (należność główna o 1.142.454,79 zł, odsetki o 815.776,43 zł).

Na koniec 2014 roku najbardziej zadłużony lokator (pod względem kwoty należności głównej) posiadał zadłużenie w wysokości 268.834,24 zł (należność główna: 131.544,48 zł, odsetki: 137.289,76 zł). Na koniec 2015 roku najbardziej zadłużony lokator (ta sama osoba, co w 2014 r.) posiadał zadłużenie w wysokości 213.726,18 zł (należność główna: 145.959,47 zł, odsetki: 67.766,71 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

Zgodnie z wyjaśnieniami przedłożonymi przez Panią Ewę Zapaśnik, Kierownika ABK (zał. nr 7), w stosunku do najemców i użytkowników lokali mieszkalnych w zasobach ABK podejmowane były w 2015 roku i są nadal następujące działania windykacyjne:

- upomnienie – wysyłane raz na kwartał do najemców / użytkowników zalegających powyżej dwóch wymiarów czynszu i opłat niezależnych. W przypadku braku reakcji ze strony dłużnika weryfikowane jest saldo zadłużenia, co może skutkować wysłaniem wezwania do zapłaty.
- wezwanie do zapłaty – wysyłane do najemców / użytkowników, których zadłużenie jest równe lub wyższe od trzech wymiarów czynszu i opłat niezależnych. W przypadku braku reakcji ze strony dłużnika weryfikowane jest saldo zadłużenia, co może skutkować wysłaniem kolejnego wezwania do zapłaty, wezwania przedsądowego do zapłaty lub przekazaniem sprawy do Wydziału Spraw Społecznych UMG.
- przekazanie sprawy do sądu – w przypadku, gdy dłużnik ignoruje upomnienia, wezwania do zapłaty, nie wywiązuje się z ugód lub gdy zadłużenie może ulec przedawnieniu. Poprzedza je wezwanie przedsądowe do zapłaty.
- przekazanie sprawy do Wydziału Spraw Społecznych UMG (w celu zajęcia stanowiska w sprawie rozwiązania umowy najmu z uwagi na zadłużenie).
- wizyta pracownika ds. windykacji czynszów w lokalu – w przypadku, gdy wiedza o lokatorze, wobec którego prowadzone jest postępowanie windykacyjne, nie jest pełna. Celem wizyty jest ustalenie stanu faktycznego w zakresie ilości i wieku osób zamieszkujących w lokalu, a także sytuacji finansowej dłużników, a w przypadkach, gdy najemcy celowo nie podejmują

korrespondencji przekazywanej przez ABK – doręczenie wezwań do zapłaty lub wypowiedzeń umowy najmu. W przypadkach trudnej sytuacji materialnej najemcy i członków jego rodziny pracownik ds. windykacji czynszów informuje o zasadach korzystania z dodatku mieszkaniowego oraz o możliwości rozłożenia zadłużenia na raty.

W przypadku, gdy po otrzymaniu upomnienia lub wezwania do zapłaty najemca / użytkownik wykazuje chęć spłaty zadłużenia, możliwe jest (na prośbę dłużnika) rozłożenie spłaty zadłużenia na raty (zgodnie z przedłożonymi wyjaśnieniami, brak spłaty trzech kolejnych rat oznacza odstąpienie od umowy – dalsza procedura jak w przypadku braku reakcji ze strony dłużnika).

W przypadku całkowitej spłaty zadłużenia możliwe jest (na prośbę dłużnika) umorzenie odsetek.

W 2015 roku obowiązywało Zarządzenie nr 3/2014 z 22.09.2014 r. Kierownika Administracji Budynków Komunalnych Nr 4 w Gdyni w sprawie odstąpienia od dochodzenia roszczeń nieprzedawnionych w postępowaniu sądowym (zał. nr 8).

W ww. Zarządzeniu ustalono, że w przypadku zawarcia z najemcami lub użytkownikami lokalu bez tytułu prawnego umowy 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.

W Zarządzeniu Nr 3/2014 nałożono obowiązek przestrzegania terminów przedawnienia dla roszczeń wymagalnych, a także dla roszczeń objętych umowami. 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 umowy 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.

Kontrolujące ustaliły, że w ABK do windykacji zadłużenia lokali gminnych zostało wyznaczonych 6 osób:

- trzy osoby z Działu Ekonomicznego zajmują się analizą zadłużenia oraz wstępnym przygotowaniem spraw do sądu;
- Specjalista ds. administracyjno-prawnych – przygotowuje pozwy, prowadzi korespondencję z sądami i komornikami, współpracuje z Radcą Prawnym;
- Radca Prawny – reprezentuje Gminę Miasta Gdyni w sprawach z powództwa o zapłatę zaległości czynszowo-eksploatacyjnych;
- Specjalista ds. windykacji – w przypadku słabej wiedzy o lokatorze / lokatorach pomaga ustalić, kto faktycznie mieszka w danym lokalu i w stosunku do kogo kierować pozew.

W przedłożonych wyjaśnieniach Pani Ewa Zapaśnik, Kierownik ABK, poinformowała, że pomimo dużej ilości najemców i użytkowników lokali mieszkalnych zalegających z należnymi opłatami, ABK dokłada wszelkich starań, aby nie dopuścić do przedawnienia roszczeń zgodnie z art. 118 kodeksu cywilnego (zał. nr 7).

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 615.151,27 zł (w tym należność główna: 513.484,39 zł, odsetki: 101.666,88 zł).

W okresie od stycznia do grudnia 2015 roku zwindykowano częściowo zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne w łącznej kwocie 2.326.882,11 zł (należność główna 2.326.882,11 zł).

Ponadto w 2015 roku umorzono zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne na łączną kwotę 201.682,49 zł (w tym należność główna: 145.420,22 zł, odsetki: 56.262,27 zł).
(zał. nr 9)

Kontrolujące dokonały kontroli 50 teczek najemców gminnych lokali mieszkalnych (były to teczki najemców kontrolowane w latach ubiegłych).

Kontrolujące ustaliły, że od 2014 roku ABK stosuje dwa programy do obsługi sald lokali gminnych:

- program „CZYNSZE”, służący do obsługi bieżących sald lokatorów lokali mieszkalnych,
- program „TEMI”, przeznaczony do rejestracji należności objętych nakazami zapłaty.

Z wyjaśnień Pani Ewy Zapaśnik, Kierownika ABK, wynika, że program „TEMI” został wprowadzony w celu oddzielenia zaległości objętych nakazem zapłaty i postępowaniem komorniczym od salda bieżącego lokatora. Taki zabieg umożliwia ustalenie wysokości zadłużenia powstałego po nakazie wraz z prawidłowymi odsetkami, a także kontrolowanie wysokości salda, jakie pozostało do spłaty z tytułu nakazu. Z ww. wyjaśnień wynika również, że przed wprowadzeniem do użytku programu „TEMI” rozdzielenie aktualnych wysokości zadłużenia od objętych nakazem było bardzo utrudnione, gdyż saldo główne obejmowało zsumowane zaległości z tytułu nakazu wraz z kosztami procesowymi, bieżące zaległości, wpłaty komornicze oraz wpłaty lokatorów (zał. nr 10).

W przypadkach, gdy należności objęte nakazami zapłaty zostały wyodrębnione w programie „TEMI”, w poniższych informacjach, dotyczących sald poszczególnych lokali na początku i na końcu 2015 roku, kontrolujące wykazywały łączne kwoty zadłużenia, obejmujące bieżące zaległości i zaległości wynikające z nakazów zapłaty (bez kosztów sądowych i egzekucyjnych). W informacjach o dokonanych wpłatach wykazywano wpłaty lokatorów oraz wpłaty komornicze na poczet spłaty zaległości głównej i odsetek. Nie wykazywano natomiast ujętych w programie „TEMI” wpłat komorniczych na poczet spłaty kosztów sądowych i egzekucyjnych.

1.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	10.599,57 zł
Korekta salda:	2.041,67 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	4.615,51 zł
Wpłaty w 2015 r.:	2.170,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	15.086,75 zł
Odsetki:	2.947,06 zł

(zał. nr 12a-12f)

Zadłużenie od 2010 r. (wcześniejsze zaległości zostały uregulowane).

Najemca nie zamieszkuje w lokalu od października 2008 r.

- wynikającej z wystawionych nakazów zapłaty (35 rat po 400 zł miesięcznie),
ponadto zobowiązali się do wpłaty bieżącego czynszu;
- zawiadomienie z 10.07.2015 r. o stanie salda wynikającego z nakazu zapłaty
– 4.908,21 zł;
 - zawiadomienie z 10.07.2015 r. o stanie salda wynikającego z nakazu zapłaty
– 11.500,24 zł;
 - upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 3.579,50 zł
(należność główna: 3.164,94 zł, odsetki: 414,56 zł);
 - upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 3.237,66 zł
(należność główna: 2.777,51 zł , odsetki: 460,15 zł).

Bez uwag.

2.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	18.459,16 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	2.626,49 zł
Wpłaty w 2015 r.:	1.120,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	19.965,65 zł
Odsetki:	5.406,98 zł

(zał. nr 13)

Zadłużenie z lat ubiegłych. W okresie od 12.04.2005 r. do 22.08.2011 r. lokal był zajmowany bez tytułu prawnego. W dniu 23.08.2011 r. Prezydent Miasta Gdyni zdecydował o zawarciu umowy najmu lokalu socjalnego na okres 2 lat, wstrzymaniu naliczania odsetek na czas trwania stosunku najmu oraz rozważeniu ewentualnego umorzenia zadłużenia w całości lub części, o ile będą ponoszone należne opłaty i czynsz przez okres trwania stosunku najmu.

Pismo ABK z 17.07.2012 r. do Wydziału Spraw Społecznych UMG informujące o kwocie zadłużenia oraz o nieregulowaniu należnych opłat i czynszu.

Pismo Wydziału Spraw Społecznych UMG z 25.10.2012 r. informujące, że nie będzie prowadzone postępowanie dotyczące rozwiązania umowy najmu z uwagi na zaległości czynszowe (zgodnie z treścią ww. pisma, stosowne postępowanie będzie prowadzone po upływie czasookresu obowiązywania umowy najmu, tj. po 22.08.2013 r.).

W dniu 08.10.2013 r. Prezydent Miasta Gdyni zdecydował o zawarciu umowy najmu lokalu socjalnego na okres 2 lat (od 23.08.2013 r.), wstrzymaniu naliczania odsetek w wysokości 5.010,00 zł do 30.09.2015 r. oraz ewentualnym umorzeniu odsetek i zaległości, o ile będą ponoszone należne opłaty i czynsz w terminie do 30.09.2015 r.

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 9.401,59 zł (należność główna: 6.403,19 zł, odsetki: 2.998,40 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 10.432,37 zł (należność główna: 7.298,64 zł, odsetki: 3.133,73 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 11.481,02 zł (należność główna: 8.192,72 zł, odsetki: 3.288,30 zł).

Bez uwag.

4.

Bilans otwarcia w 2015 r. – nadpłata:	188,31 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	3.360,11 zł
Wpłaty w 2015 r.:	985,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	2.186,82 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	0,00 zł
Odsetki:	0,10 zł
(zał. nr 15)	

Zadłużenie z lat ubiegłych. Umowa najmu została rozwiązana z dniem 31.01.2010 r. Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 6.07.2010 r. (sygn. akt) nakazujący eksmisję i orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

Zobowiązanie z 18.04.2013 r. – uznanie roszczenia z tytułu zaległości w opłatach za lokal przez oraz zobowiązanie się do spłaty zadłużenia wraz z odsetkami naliczonymi do 31.03.2013 r. w ratach po 50,00 zł miesięcznie i dodatkowo uiszczania bieżących opłat za lokal.

Wpłaty w 2013 roku wraz z dodatkami mieszkaniowymi na poziomie bieżących obciążeń.

W dniu 28.01.2014 r. Prezydent Miasta Gdyni zdecydował o czasowym odstąpieniu od egzekucji wyroku eksmisyjnego oraz wstrzymaniu dalszego naliczania odsetek – do 31.12.2015 r. została zobowiązana do regularnego ponoszenia należnych miesięcznych opłat oraz umniejszenia o 1/3 kwoty zadłużenia w ww. terminie.

wywiązywała się ze zobowiązania do regularnego ponoszenia należnych miesięcznych opłat z tytułu zajmowanego lokalu. Dokonała spłaty 1/3 zadłużenia przed terminem 31.12.2015 r. (pismo ABK-4/FE-DM/3328-247/12/7210 z 6.08.2014 r.).

Zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Gdyni z 9.09.2014 r. skierowano ww. do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony. 10.10.2014 r. zawarto umowę najmu na czas nieoznaczony.

Na posiedzeniu Kolegium 9.09.2014 r. Prezydent Miasta Gdyni zdecydował o umorzeniu zadłużenia obciążającego konto lokalu

Na posiedzeniu Kolegium w dniu 04.05.2016 r. Prezydent Miasta Gdyni zaakceptował wniosek w sprawie wdrożenia procedury zmierzającej do wydania lokalu, a w konsekwencji, skierowania sprawy na drogę sądową o eksmisję. W 2016 roku wysłano wezwanie przedsądowe do zapłaty z 10.05.2016 r. na kwotę 7.920,06 zł (należność główna: 6.986,96 zł, odsetki: 933,10 zł) za okres umowy od 01.06.2012 r. do 20.04.2016 r.

Z wyjaśnień _____, Specjalisty ds. ekonomicznych, wynika, że w odzewie na ostatnie wezwanie do zapłaty (z 10.05.2016 r.) z propozycją zawarcia ugody na spłatę zadłużenia _____ przysłała pismo z prośbą o rozłożenie zaległości na raty, uznając przez to swoje zadłużenie. Przedmiotowe pismo zostało przekazane do Wydziału Spraw Społecznych UMG z prośbą o zajęcie stanowiska. Wyjaśniono również, że w okresie wcześniejszym nie kierowano sprawy do sądu ze względu na zobowiązanie – _____ została zobowiązana przez Prezydenta Miasta Gdyni do uregulowania zadłużenia w czasie trwania stosunku najmu, tj. do dnia 20.04.2016 r. (zał. nr 16b).

Bez uwag.

6.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	15.090,16 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	9.458,35 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	24.548,51 zł
Odsetki:	1.080,63 zł

(zał. nr 17)

Zadłużenie od 2009 r.

Pismem ABK z 30.01.2012 r. wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w kwocie 5.430,46 zł (bez odsetek) w 54 ratach po 100,56 zł począwszy od lutego 2012 r. Najemca nie wywiązywał się z zawartej ugody, zadłużenie wzrosło.

Najemca w piśmie z 21.02.2014 r. zwrócił się prośbą do ABK o rozłożenie spłaty zaległości na równe raty po 150 zł miesięcznie.

Pismem z 25.02.2014 r. (ABK4/FE-HS 3328/354/10/14/1839) wyrażono zgodę na rozłożenie spłaty zaległości w kwocie 8.715,77 zł na 56 rat miesięcznych po 150,56 zł każda. Najemca nie wypełnił powyższego zobowiązania.

Prezydent Miasta Gdyni na posiedzeniu Kolegium w dniu 9.09.2014 r. podjął decyzję o wstrzymaniu naliczania odsetek od zaległości czynszowych do dnia 31.08.2015 r. Jeżeli do dnia 31.08.2015 r. będą ponoszone należne miesięczne

opłaty i czynsz, a istniejące zadłużenie będzie umniejszone, nastąpi ponowne rozważenie sprawy w kontekście dalszego wstrzymania naliczania odsetek. W 2015 roku nie dokonano żadnej wpłaty.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- informacja dla Wydziału Spraw Społecznych z 9.10.2015 r. o tym, że nie przystąpił do systematycznego uiszczania miesięcznych należności czynszowych oraz nie podjął działań w celu umniejszenia zadłużenia w wyznaczonym terminie tj. do 31.08.2015 r.;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 22.529,83 zł (należność główna: 21.908,72 zł, odsetki: 621,11 zł);
- wezwanie przedsądowe z 6.11.2015 r. do zapłaty kwoty 23.558,62 zł (należność główna: 22.788,65 zł, odsetki: 769,97 zł).

Bez uwag.

7.

Bilans otwarcia w 2015 r. – nadpłata:	140,13 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	5.456,18 zł
Wpłaty w 2015 r.:	3.501,40 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	1.891,32 zł
Odsetki:	12,07 zł

(zał. nr 18)

Lokal wynajmowany jest w oparciu o umowę najmu z 21.02.1973 r.

Najemczynią lokalu była . zmarła

Z datą jej śmierci w stosunek najmu lokalu wstąpili

zmarła

W stosunek najmu po zmarłej wstąpili

, wspólnie z nią zamieszkujący w dacie jej śmierci. Z uwagi na fakt posiadania zaległości z dniem 31.08.2013 r. został rozwiązany stosunek najmu ww. lokalu jedynie z . Bezpodstawnie

pominięto natomiast w tym postępowaniu

zmarł , a z dniem

11.06.2014 r. zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Gdyni 378/2014 dokonano wymeldowania z pobytu stałego.

Czynności windykacyjne podjęte w 2013 r. przyniosły zamierzony skutek, zlikwidowano zadłużenie. Wpłaty w 2014 r. pokryły wymiar czynszu i opłaty, na koniec 2014 r. nadpłata czynszu w wysokości 140,13 zł.

Dwie wpłaty w 2015 roku pokryły zobowiązania do września, od października występują zaległości.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- zawiadomienie z 15.04.2015 r. o stanie salda: niedopłata 1.301,40 zł (należność główna: 1.291,42 zł, odsetki: 9,98 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 1.650,29 zł (należność główna: 1.613,98 zł, odsetki: 36,31 zł).

Bez uwag.

8.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	240,86 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	1.072,32 zł
Wpłaty w 2015 r.:	1.359,60 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	0,00 zł
Odsetki:	1,36 zł

(zał. nr 19)

Lokal zamieszkiwany bez tytułu prawnego (w związku z toczącym się postępowaniem spadkowym) – zarząd przymusowy.
Zadłużenie od listopada 2013 roku (wcześniejsze zaległości zostały spłacone).
Wpłaty w 2015 roku w łącznej wysokości przekraczającej bieżące obciążenia, zadłużenie zostało spłacone.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 277,21 zł (należność główna: 240,86 zł, odsetki: 36,35 zł);
- zawiadomienie o stanie salda z 15.04.2015 r. – kwota niedopłaty 91,65 zł (należność główna: 89,36 zł, odsetki: 2,29 zł).

Bez uwag.

9.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	16.331,33 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	6.323,94 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł

[Handwritten signature]

Zadłużenie na koniec 2015 r.: 22.655,27 zł
Odsetki: 6.594,75 zł
(zał. nr 20a)

Zadłużenie z lat ubiegłych. Umowę najmu rozwiązano z dniem 30.11.2012 r. Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 10.09.2013 r. (sygn. akt) nakazujący eksmisję.

W 2013 roku uzyskano nakaz zapłaty kwoty 5.493,45 zł za okres umowny (sygn. akt), a następnie skierowano wnioski do komornika sądowego o wszczęcie egzekucji (postępowanie egzekucyjne zostało umorzone w grudniu 2013 roku z uwagi na bezskuteczność egzekucji).

W aktach znajduje się notatka służbowa windykatorka z 9.12.2014 r., z której wynika, że nie posiada żadnych środków na utrzymanie, dlatego nie opłaca czynszu za zajmowany lokal.

W 2015 roku brak jakichkolwiek wpłat.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 21.377,10 zł (należność główna: 16.331,33 zł, odsetki: 5.045,77 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 23.495,21 zł (należność główna: 18.115,55 zł, odsetki: 5.379,66 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 25.402,99 zł (należność główna: 19.649,31 zł, odsetki: 5.753,68 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 09.10.2015 r. na kwotę 21.377,10 zł (należność główna: 16.331,33 zł, odsetki: 5.045,77 zł).

W 2016 roku wysłano wezwanie przedsądowe do zapłaty z 07.06.2016 r. na kwotę 26.121,98 zł (należność główna: 22.297,68 zł, odsetki: 3.824,30 zł) za okres bezumowny od 01.12.2012 r. do 31.05.2016 r.

Nie przekazano sprawy do sądu przed upływem terminu przedawnienia. W teczce lokalu nie udokumentowano podjęcia decyzji w tej sprawie.

Z wyjaśnień , Specjalisty ds. ekonomicznych, wynika, że postępowanie egzekucyjne dot. nakazu zapłaty z 27.05.2013 r. zostało umorzone wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji. W czerwcu 2016 roku przygotowano i oddano dokumenty do Rady Prawnego celem skierowania kolejnego pozwu o wydanie nakazu zapłaty za zadłużenie za okres od 01.12.2012 r. do 31.05.2016 r., tj. za 3,5 roku. Ze względu na fakt, że nie zmieniła się sytuacja finansowa i życiowa użytkownika istnieje małe prawdopodobieństwo egzekucji. W związku z powyższym nie dotrzymano trzyletniego okresu skierowania zadłużenia do sądu. W pierwszej kolejności oddawane są do sądu sprawy dłużników, gdzie przewidywana jest ściągalskość (zał. nr 20b).

10.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	862,91 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	0,00 zł
Wpłaty w 2015 r.:	1.059,16 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	0,00 zł
Odsetki:	34,03 zł

(zał. nr 21a-21e)

Zadłużenie z lat ubiegłych. Umowę najmu przedmiotowego lokalu rozwiązano w drodze porozumienia stron z dniem 06.08.2013 r. w związku z przydzieleniem innego lokalu mieszkalnego.

Protokół przekazania lokalu ABK przez _____ z 10.10.2013 r.

W 2015 roku lokal został przekazany nowym najemcom na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego – socjalnego.

W 2015 roku wpłaty komornicze. Zadłużenie zostało całkowicie spłacone wraz z należnymi odsetkami. Wyszczególniona kwota wpłat obejmuje kwotę 52,55 zł odsetek komorniczych.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- 19.12.2014 r. skierowano do Sądu Rejonowego w Gdyni pozwy o zapłatę kwoty 662,64 zł zaległości za okres umowny (od 01.03.2013 r. do 06.08.2013 r.) oraz kwoty 343,97 zł zaległości za okres bezumowny (od 07.08.2013 r. do 30.09.2013 r.);
- Sąd Rejonowy w Gdyni wydał nakazy zapłaty kwoty 662,64 zł z 23.01.2015 r., sygn. akt _____ oraz kwoty 343,97 zł z 26.01.2015 r., sygn. akt _____;
- wniosek do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni z 16.04.2015 r. o wszczęcie egzekucji z ww. nakazów zapłaty;
- wniosek _____ z 28.04.2015 r. o wykreślenie z listy dłużników z uwagi na niezamieszkiwanie w lokalu przy _____ w okresie, którego dotyczy zadłużenie;
- wniosek _____ z 29.04.2015 r. z prośbą o wycofanie postępowania egzekucyjnego i rozłożenie zadłużenia na 5 rat;
- pismo ABK z 04.05.2015 r. do komornika sądowego – wyrażenie zgody na spłatę zadłużenia w ratach po 200,00 zł miesięcznie płatnych do komornika (kserokopię pisma przekazano w odpowiedzi na złożone wnioski);
- zawiadomienia o stanie salda z 10.07.2015 r. – informacja o saldach zaległości wynikających z nakazu zapłaty _____ (450,14 zł) i _____ (411,47 zł).

W czerwcu 2016 roku dokonano korekty nieprawidłowo naliczonych odsetek w kwocie 34,03 zł. Po dokonaniu ww. korekty brak odsetek do zapłaty.

Bez uwag.

II.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	8.730,24 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	1.905,20 zł
Wpłaty w 2015 r.:	357,94 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	10.277,50 zł
Odsetki:	7.656,56 zł

(zał. nr 22a-22f)

Zadłużenie z lat ubiegłych. Od 1 grudnia 2009 r. lokal zajmowany bez tytułu prawnego, przy czym umowa przygotowana na okres od 1 grudnia 2007 r. do 30 listopada 2009 r. nie została podpisana przez

. Poprzednia umowa obowiązywała do 31 lipca 2006 r.

W 2011 r. uzyskano nakazy zapłaty: kwoty 12.915,79 zł zaległości wraz z odsetkami za okres umowny (do 30.11.2009 r.) oraz kwoty 3.618,76 zł zaległości wraz z odsetkami za okres bezumowny do 31.08.2011 r.

Zaległość za okres bezumowny spłacono. Pismem z 29.11.2011 r. ABK wyraziła zgodę na spłatę w 24 ratach po 641,30 zł począwszy od grudnia 2011 r. kwoty 15.390,79 zł (kwota 12.915,79 zł wynikająca z nakazu zapłaty, powiększona o koszty zastępstwa procesowego).

Od listopada 2011 r. do września 2012 r. regularne wpłaty w wysokości przekraczającej miesięczny wymiar opłat.

W dniu 14.08.2012 r. Prezydent Miasta Gdyni zdecydował o odstąpieniu od decyzji z 20.11.2007 r. w sprawie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jak również zobowiązania do uregulowania zadłużenia oraz do regulowania na bieżąco opłat, a także podjął decyzję o skierowaniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego po ustaleniu, że do dnia 31.07.2013 r. będą wnoszone opłaty z tytułu miesięcznego odszkodowania.

Od października do grudnia 2012 r. oraz od stycznia do października 2013 r. brak jakichkolwiek wpłat. W listopadzie i grudniu 2013 r. wpłaty komornicze (wniosek z 18.07.2013 r. o wszczęcie egzekucji dot. nakazu zapłaty kwoty 12.915,79 zł, sygn. akt).

W 2014 roku skierowano do Sądu Rejonowego w Gdyni pozew o zapłatę kwoty 4.208,53 zł z tytułu zaległości za okres bezumowny od 01.09.2011 r.

do 31.07.2014 r. i uzyskano nakaz zapłaty z 28.10.2014 r., sygn. akt

Wpłaty w 2015 roku to wpłaty komornicze.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- wniosek do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni z 10.01.2015 r. o wszczęcie egzekucji dot. nakazu zapłaty ;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 15.880,25 zł (należność główna: 8.730,24 zł, odsetki: 7.150,01 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 12.204,90 zł (należność główna: 5.451,40 zł, odsetki: 6.753,50 zł);
- zawiadomienie z 20.04.2015 r. o stanie salda wynikającego z nakazu zapłaty – 5.161,28 zł;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 12.742,42 zł (należność główna: 5.877,13 zł, odsetki 6.865,29 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 13.128,56 zł (należność główna: 6.144,58 zł, odsetki 6.983,98 zł).

Bez uwag.

12.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	15.545,81 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	2.360,75 zł
Korekta salda (koszty sądowe i egzekucyjne):	3.862,25 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	21.768,81 zł
Odsetki:	11.134,08 zł

(zał. nr 23a, 23b)

Zadłużenie z lat ubiegłych. Umowę najmu rozwiązano z dniem 31.08.2010 r. Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 22.02.2011 r. (sygn. akt) nakazujący eksmisję.

W 2012 roku uzyskano nakazy zapłaty: kwoty 10.967,52 zł zaległości wraz z odsetkami za okres umowny (sygn. akt) oraz kwoty 2.966,51 zł zaległości wraz z odsetkami za okres bezumowny do 31.05.2012 r. (sygn. akt). W 2012 r. wszczęto egzekucję komorniczą (postępowanie zostało umorzone w maju 2013 r. – bezskuteczność egzekucji). Pismo Wydziału Spraw Społecznych UMG z 7.01.2013 r. do najemcy (w odpowiedzi na wniosek dot. wstrzymania eksmisji) informujące, iż tylko całkowita spłata zadłużenia może być podstawą do zweryfikowania stanowiska.

Pismo Wydziału Spraw Społecznych UMG z 23.01.2013 r. do najemcy (w odpowiedzi na kolejny wniosek dot. wstrzymania eksmisji) – podtrzymano stanowisko wyrażone w piśmie z 7.01.2013 r.

W grudniu 2014 r. w trakcie wizji w lokalu pracownik ABK stwierdził, że lokator utrzymuje się ze zbieractwa puszek i innych przedmiotów, a lokal to śmietnisko i, jego zdaniem, windykację należności należy uznać za bezskuteczną.

W 2015 roku lokator nie dokonał żadnej wpłaty.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 25.346,56 zł (należność główna: 15.545,81 zł, odsetki: 9.800,75 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 30.046,70 zł (należność główna: 19.935,82 zł, odsetki: 10.110,88 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 31.118,73 zł (należność główna: 20.682,98 zł, odsetki: 10.435,75 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 32.021,15 zł (należność główna: 21.241,05 zł, odsetki: 10.780,10 zł).

Nie przekazano sprawy do sądu przed upływem terminu przedawnienia. W teczce lokalu nie udokumentowano podjęcia decyzji w tej sprawie.

Według pisemnych wyjaśnień Specjalisty ds. ekonomicznych,

, nakazy zapłaty obejmują roszczenia z okresu do 31.05.2012 r.

Postępowanie egzekucyjne wynikające z tych nakazów zostało umorzone z uwagi na bezskuteczność egzekucji. W czerwcu 2016 r. przygotowano i oddano dokumenty do Rady Prawnego celem skierowania kolejnego pozwu o wydanie nakazu zapłaty kwot wynikających z zadłużenia powstałego w okresie od 1.06.2012 r. do 31.05.2016 r. Z uwagi na to, że nie zmieniła się sytuacja finansowa i życiowa lokatora (nadal utrzymuje się z pomocy MOPS oraz zbieractwa surowców wtórnych) istnieje małe prawdopodobieństwo skuteczności egzekucji. W związku z powyższym ABK nie dotrzymała trzyletniego okresu dochodzenia zadłużenia w sądzie. W pierwszej kolejności do sądu kierowane są sprawy gdzie istnieje prawdopodobieństwo ściągnięcia należności od dłużnika (zał. nr 23c).

13.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	38.842,41 zł
Korekta salda (koszty sądowe i egzekucyjne):	3.501,75 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	4.930,29 zł
Wpłaty w 2015 r.:	2.442,46 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł

Zadłużenie na koniec 2015 r.: 44.831,99 zł
Odsetki: 23.795,71 zł
(zał. nr 24a-24b)

Zadłużenie z lat ubiegłych. Najemcami lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 26.08.1992 r. byli . W 1993 r. najemcy wyjechali , a opiekę nad mieszkaniem sprawowała , która ponosiła koszty utrzymania mieszkania.

Z uwagi na fakt udostępnienia lokalu na rzecz osób trzecich Gmina wypowiedziała umowę najmu z dniem 30.11.2003 r. W lokalu nadal pozostawała , która pomimo wezwań Gminy nie opuściła lokalu.

Wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z 26.01.2006 r. (sygn. akt) nakazujący eksmisję i orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego. regulowało opłaty sporadycznie.

10.01.2013 r. Sąd Rejonowy w Gdyni wydał nakaz zapłaty kwoty 40.126,43 zł obejmujący należności za bezumowne korzystanie z lokalu od 01.01.2002 r. do 30.09.2012 r. (sygn. akt). Nakaz zapłaty został skierowany do egzekucji komorniczej.

W 2014 roku wpłaty z egzekucji komorniczej.

Nazwiska użytkowników lokalu zmieniono z na (zmarła).

Z notatki służbowej , Specjalisty ds. windykacji, z 8.12.2014 r. wynika, że przeprowadził on rozmowę z lokatorem na okoliczność zgłoszenia przez mieszkańców, że z lokalu wydobywa się fetor. Pismem ABK z 17.12.2014 r. wezwano do przywrócenia mieszkania do właściwego stanu higieniczno-sanitarnego do dnia 30.12.2014 r. W 2015 roku wpłaty komornicze w łącznej wysokości poniżej wymiaru czynszu i opłat, zadłużenie wzrosło.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 59.462,47 zł (należność główna: 38.842,41 zł, odsetki: 20.620,06 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 63.883,80 zł (należność główna: 42.498,17 zł, odsetki: 21.385,63 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 65.569,67 zł (należność główna: 43.399,11 zł, odsetki: 22.170,56 zł);
- wezwanie przedsądowe do zapłaty z 06.10.2015 r. na kwotę 20.299,91 zł (należność główna: 16.953,11 zł, odsetki: 3.346,80 zł) za okres bezumowny od 01.05.2012 r. do 30.09.2015 r.;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 66.634,67 zł (należność główna: 43.655,15 zł, odsetki: 22.979,52 zł).

W 2016 roku wysłano kolejne wezwanie przedsądowe do zapłaty z 7.07.2016 r. na kwotę 20.299,91 zł (należność główna: 16.953,11 zł, odsetki: 3.346,80 zł) za okres bezumowny od 01.05.2012 r. do 30.09.2015 r.

Nie przekazano sprawy do sądu przed upływem terminu przedawnienia. W teczce lokalu nie udokumentowano podjęcia decyzji w tej sprawie.

Z wyjaśnień _____, Specjalisty ds. ekonomicznych, wynika, że nakaz zapłaty z 10.01.2013 r. obejmuje zadłużenie według salda na dzień 30.09.2012 r. – komornik ściąga należności. Ze strony użytkowników lokalu brak wpłat. W związku z powyższym przygotowano i przekazano do Rady Prawnego dokumenty celem wystąpienia do sądu o uzyskanie kolejnego nakazu zapłaty za okres od 01.05.2012 r. do 30.09.2015 r. Ze względu na pomyłkę w okresie, za jaki będą dochodzone należności (powinno być od 01.10.2012 r.), będzie sprostowanie wyliczenia należności i wysłanego wezwania do zapłaty. Z ww. wyjaśnień wynika również, że trzyletni okres skierowania zadłużenia do egzekucji przekroczone z uwagi na dużą ilość przygotowywanych spraw do sądu (zał. nr 24c).

14.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	67.828,33 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	6.870,32 zł
Korekta salda (koszty sądowe i egzekucyjne):	6.539,50 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	81.238,15 zł
Odsetki:	53.157,72 zł

(zał. nr 25a-25b)

Zadłużenie z lat ubiegłych. Umowa najmu została rozwiązana z dniem 31.03.2007 r.

Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 27.05.2008 r. (sygn. akt _____) nakazujący eksmisję i orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego. W 2012 roku uzyskano nakazy zapłaty: kwoty 26.869,85 zł zaległości wraz z odsetkami za okres umowy oraz kwoty 37.142,36 zł zaległości wraz z odsetkami za okres bezumowny do 30.04.2012 r. W 2012 r. wszczęto egzekucję komorniczą (umorzenie w sierpniu 2013 r. – bezskuteczność egzekucji).

W aktach znajduje się notatka z 3.12.2014 r., z której wynika, że _____ utrzymuje się ze zbierania puszek i złomu oraz pracy dorywczej, pracuje dorywczo, a windykację należy uznać za bezskuteczną.

W 2015 roku nie dokonano żadnej wpłaty.

G. Górn
2

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 115.291,32 zł (należność główna: 67.828,33 zł, odsetki: 47.462,99 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 125.479,95 zł (należność główna: 76.663,97 zł, odsetki: 48.815,98 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 128.294,76 zł (należność główna: 78.066,03 zł, odsetki: 50.228,73 zł);
- informacja z 15.06.2015 r. dla Wydziału Spraw Społecznych o liczbie lokatorów, braku bieżących wpłat i stanie zadłużenia;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 130.811,68 zł (należność główna: 79.132,15 zł, odsetki: 51.679,53 zł).

29.02.2016 r. lokal został przekazany Gminie.

Nie przekazano sprawy do sądu przed upływem terminu przedawnienia.

W teczce lokalu nie udokumentowano podjęcia decyzji w tej sprawie.

Według pisemnych wyjaśnień _____, Inspektora w Dziale Ekonomicznym, w związku z umorzeniem przez komornika egzekucji z dwóch wydanych nakazów zapłaty z uwagi na jej bezskuteczność oraz ze względu na dużą ilość spraw, z których w pierwszej kolejności do sądu są kierowane te, które rokują ściąganie zadłużenia, sprawa została skierowana do sądu w maju 2016 r. (po upływie terminu przedawnienia) – zał. nr 25c.

15.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	290,16 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	-763,24 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Saldo na koniec 2015 r. – nadpłata:	442,15 zł
Odsetki:	0,00 zł

(zał. nr 26)

Zadłużenie na początku 2014 roku, wynikające z braku wpłat w okresie od września do grudnia 2013 roku.

W _____ nastąpił zgon _____ . Zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Gdyni z 19.11.2013 r. do zawarcia umowy najmu lokalu zostali skierowani _____ (umowę zawarto w lutym 2014 r. po spłacie zaległości czynszowych za okres od sierpnia 2013 r. do lutego 2014 r.). Od marca do czerwca 2014 r. brak wpłat. W wyniku wpłaty w lipcu 2014 r. spłacono zadłużenie.

18.07.2014 r. lokal został wykupiony od Gminy. Od miesiąca września 2014 r. lokal wykreślono z zasobów Gminy.

W 2015 roku dokonano korekt wymiaru czynszu i opłat, które pozwoliły na pokrycie całości zadłużenia wraz z należnymi odsetkami. Na koniec 2015 roku na koncie lokalu widniała nadpłata.

Bez uwag.

16.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	183,34 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	3.098,69 zł
Wpłaty w 2015 r.:	2.240,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	1.042,03 zł
Odsetki:	36,88 zł

(zał. nr 27)

Zadłużenie od listopada 2011 r. (wcześniejsze zaległości zostały spłacone).
Pismem ABK z 11.05.2012 r. wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w kwocie 1.200,13 zł (bez odsetek) w 12 ratach po 100,01 zł począwszy od maja 2012 r. Najemczynie nie wywiązała się z ugody (wpłaty przez okres 12 miesięcy obowiązywania ugody na poziomie bieżących obciążeń).

Pismem ABK z 23.08.2013 r. wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w kwocie 1.159,19 zł w 12 ratach po 92 zł miesięcznie, począwszy od września 2013 r.

W 2014 roku w poszczególnych miesiącach dokonywano nadpłat.

Pismem ABK-4/FE-DM/3328-138/14/7054 z 1.08.2014 r. uwzględniono prośbę o umorzenie odsetek w kwocie 55,34 zł.

W 2014 r. spłacono całe zadłużenie i dokonywano bieżących wpłat.

W 2015 r. dokonano 7 wpłat, które nie pokryły bieżącego czynszu i opłat.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- zawiadomienie z 15.04.2015 r. o stanie salda – niedopłata 32,57 zł, w tym odsetki 6,94 zł.

W grudniu 2015 r. zadłużenie przekroczyło trzykrotny wymiar czynszu i opłat.

Bez uwag.

17.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	0,00 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 28)	

Zadłużenie od 2008 r. (wcześniejsze zaległości zostały spłacone).
W związku ze zgonem umorzono zadłużenie
w kwocie 1.129,25 zł oraz odsetki w kwocie 552,83 zł.
Na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego – socjalnego z 30.03.2015 r.
lokal z dniem 1.04.2015 r. został przekazany

Bez uwag.

18.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	22.594,74 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	4.231,65 zł
Korekta salda:	4.985,25 zł
Wpłaty w 2015 r.:	1.095,90 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	30.715,74 zł
Odsetki:	20.192,88 zł
(zał. nr 29)	

Zadłużenie z lat ubiegłych. W 2009 r. uzyskano nakaz zapłaty kwoty
17.708,78 zł zaległości wraz z odsetkami za okres umowy do 28.02.2009 r.
W 2009 r. wszczęto egzekucję komorniczą.
Umowę najmu rozwiązano z dniem 31.01.2011 r.
Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 29.07.2011 r. (sygn. akt)
nakazujący eksmisję i orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego.
Na przełomie 2012 i 2013 roku uzyskano nakazy zapłaty: kwoty 10.868,18 zł
zaległości wraz z odsetkami za okres umowy od 01.03.2009 r. do 31.01.2011 r.
(sygn. akt) oraz kwoty 8.815,62 zł zaległości wraz z odsetkami
za okres bezumowny od 01.02.2011 r. do 31.10.2012 r. (sygn. akt
) . Wniosek o wszczęcie egzekucji z ww. nakazów skierowano
do komornika przy Sądzie Rejonowym w Gdyni 15.03.2013 r.

W 2015 roku wpłaty komornicze.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 40.898,97 zł (należność główna: 22.594,74 zł, odsetki: 18.304,23 zł);
 - postanowienie komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni z 30.06.2015 r. () o umorzeniu egzekucji nakazu sądowego z 09.06.2009 r., sygn. akt z uwagi na bezskuteczność egzekucji;
 - postanowienie komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni z 30.06.2015 r. () o umorzeniu egzekucji nakazu sądowego z 09.06.2009 r., sygn. akt z uwagi na śmierć dłużnika;
 - postanowienie komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni z 30.06.2015 r. () o umorzeniu egzekucji nakazu sądowego z 08.01.2013 r., sygn. akt i nakazu sądowego z 14.12.2012 r., sygn. akt z uwagi na bezskuteczność egzekucji;
 - postanowienie komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni z 30.06.2015 r. () o umorzeniu egzekucji nakazu sądowego z 08.01.2013 r., sygn. akt i nakazu sądowego z 14.12.2012 r., sygn. akt z uwagi na śmierć dłużnika;
 - upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 47.843,12 zł (należność główna: 28.632,76 zł, odsetki: 19.210,36 zł);
 - upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 48.950,26 zł (należność główna: 29.256,60 zł, odsetki: 19.693,66 zł).
- W 2016 r. sprawę o zapłatę zaległości skierowano do sądu.

Bez uwag.

19.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	12.785,07 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	6.019,35 zł
Wpłaty w 2015 r.:	1.700,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	17.104,42 zł
Odsetki:	3.808,26 zł
(zał. nr 30a-30c)	

Zadłużenie od 2006 r. Umowę najmu rozwiązano z dniem 31.10.2014 r.

W 2014 roku wysłano wezwanie przedsądowe do zapłaty z 17.11.2014 r. na kwotę 14.488,43 zł (należność główna: 11.496,89 zł, odsetki: 2.991,54 zł) za okres umowy do 31.10.2014 r., a następnie skierowano do Sądu Rejonowego w Gdyni pozew z 10.12.2014 r. o zapłatę ww. kwoty. 20.01.2015 r. Sąd Rejonowy w Gdyni wydał nakaz zapłaty kwoty 14.488,43 zł, sygn. akt

Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 11.05.2015 r. (sygn. akt) nakazujący eksmisję i orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Wpłaty dłużników w 2015 roku w łącznej wysokości poniżej bieżących obciążeń, zadłużenie wzrosło. Egzekucja komornicza w toku, wpłaty komornicze w 2015 roku pokryły jedynie część kosztów sądowych.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 16.033,50 zł (należność główna: 12.785,07 zł, odsetki: 3.248,43 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 17.683,76 zł (należność główna: 14.174,63 zł, odsetki: 3.509,13 zł);
- wniosek o wszczęcie egzekucji z 30.04.2015 r. dot. nakazu zapłaty
- ;
- zawiadomienie o stanie salda z 10.07.2015 r. – informacja o saldzie zaległości wynikających z nakazu zapłaty (16.724,12 zł, w tym 2.235,69 zł kosztów sądowych);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 3.852,33 zł (należność główna: 3.200,60 zł, odsetki: 651,73 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 4.883,11 zł (należność główna: 4.158,97 zł, odsetki: 724,14 zł).

Bez uwag.

20.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	6.768,12 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	1.235,14 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	8.003,26 zł
Odsetki:	2.585,32 zł

(zał. nr 31a-31c)

Zadłużenie od 2005 r. Lokal zajmowany bez tytułu prawnego od 1 września 2004 r. (umowę najmu lokalu socjalnego rozwiązano ze względu na zakłócanie porządku domowego).

Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 22.03.2005 r. (sygn. akt)
nakazujący eksmisję i orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego.
Sąd Rejonowy w Gdyni w dniu 23.01.2013 r. wydał nakaz zapłaty kwoty
3.801,13 zł z tytułu zaległości za okres od 01.10.2005 r. do 31.08.2012 r.
(sygn. akt). Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gdyni
26.08.2013 r. wydał postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego
wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji.
W dniu 23.09.2015 r. zabezpieczono lokal w związku ze zgonem lokatorki.
W 2015 roku brak jakichkolwiek wpłat.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 8.948,98 zł
(należność główna: 6.768,12 zł, odsetki: 2.180,86 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 5.850,85 zł
(należność główna: 4.323,80 zł, odsetki: 1.527,05 zł);
- zawiadomienie o stanie salda z 20.04.2015 r. – informacja o saldzie zaległości
wynikających z nakazu zapłaty (4.576,13 zł, w tym 775,00 zł
kosztów sądowych);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 6.356,59 zł
(należność główna: 4.739,43 zł, odsetki: 1.617,16 zł);
- zawiadomienie o stanie salda z 10.07.2015 r. – informacja o saldzie zaległości
wynikających z nakazu zapłaty (4.576,13 zł, w tym 775,00 zł
kosztów sądowych).

Nie przekazano sprawy do sądu przed upływem terminu przedawnienia.

W teczce lokalu nie udokumentowano podjęcia decyzji w tej sprawie.

Z wyjaśnień

, Inspektora w Dziale

Ekonomicznym, wynika, że trzyletni okres, w którym ABK powinna wystąpić
z pozwem o zapłatę zaległości przekroczone w związku z dużą ilością spraw
przygotowywanych do sądu oraz faktem oddawania do sądu w pierwszej
kolejności dłużników, którzy rokuja ściąganie zadłużenia (zał. nr 31d).

21.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	10.263,63 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	2.991,84 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	13.255,47 zł
Odsetki:	4.355,07 zł
(zał. nr 32a-32e)	

Zadłużenie od 2008 r. Umowę najmu rozwiązano z dniem 28.02.2014 r.
Prawomocny wyrok eksmisyjny Sądu Rejonowego w Gdyni z 30.06.2014 r.,
sygn. akt – orzeczono o uprawnieniu do lokalu socjalnego.
W 2015 roku nie dokonano żadnej wpłaty.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 13.686,66 zł (należność główna: 10.263,63 zł, odsetki: 3.423,03 zł);
- wezwanie przedsądowe z 05.03.2015 r. do zapłaty kwoty 14.266,69 zł (należność główna: 10.709,77 zł, odsetki: 3.556,69 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 14.610,11 zł (należność główna: 10.980,42 zł, odsetki: 3.629,69 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 15.669,35 zł (należność główna: 11.814,07 zł, odsetki: 3.855,28 zł);
- wezwanie przedsądowe z 10.09.2015 r. do zapłaty kwot:
 - 10.099,92 zł za okres trwania umowy najmu tj. od 01.11.2008 r. do 28.02.2014 r.,
 - 4.860,71 zł za okres bezumowny tj. od 01.03.2014 r. do 01.03.2015 r.;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 16.521,83 zł (należność główna: 12.422,86 zł, odsetki: 4.098,97 zł);
- pozew z 8.12.2015 r. o zapłatę kwoty 4.860,71 zł za okres bezumowny od 01.03.2014 r. do 01.03.2015 r.;
- pozew z 8.12.2015 r. o zapłatę kwoty 10.099,92 za okres trwania umowy tj. od 01.11.2008 r. do 28.02.2014 r.;
- nakaz zapłaty z 30.12.2015 r. kwoty 4.860,71 zł (sygn. akt);
- nakaz zapłaty z 8.02.2016 r. kwoty 10.099,92 zł (sygn. akt).

Bez uwag

22.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	1.268,47 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	4.945,27 zł
Wpłaty w 2015 r.:	650,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	5.563,74 zł
Odsetki:	294,11 zł
(zał. nr 33)	

Zadłużenie od listopada 2014 roku (wcześniejsze zaległości zostały spłacone).
W 2015 roku lokatorka dokonała jednej wpłaty w grudniu. Wpłata nie pokryła bieżących zobowiązań.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 1.276,11 zł (należność główna: 1.268,47 zł, odsetki: 7,64 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 3.075,71 zł (należność główna: 3.031,51 zł, odsetki: 44,20 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 4.003,34 zł (należność główna: 3.891,66 zł, odsetki: 111,68 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 4.604,40 zł (należność główna: 4.407,02 zł, odsetki: 197,38 zł).

Bez uwag.

23.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	82.974,83 zł
Korekta salda (koszty sądowe i egzekucyjne):	5.321,75 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	11.474,64 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	99.771,22 zł
Odsetki:	60.011,96 zł

(zał. nr 34a-34b)

Zadłużenie z lat ubiegłych.

W 2002 r. tytuł prawny do lokalu posiadali

zrzekł się z uprawnień do lokalu (pismo z 19.08.2002 r.).

Umowę najmu rozwiązano z dniem 31.03.2006 r. z

W 2007 r. uzyskano nakaz zapłaty kwoty 24.763,70 zł z tytułu zaległości wraz z odsetkami za okres do 31.10.2006 r., (przy czym w wezwaniu przedsądowym oraz pozwie wskazano kwotę 24.736,70 zł). W 2007 r. wszczęto egzekucję komorniczą.

Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 4.03.2009 r. (sygn. akt) nakazujący eksmisję oraz orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

W 2012 r. uzyskano nakaz zapłaty kwoty 65.728,09 zł z tytułu zaległości wraz z odsetkami za okres od 01.11.2006 r. do 30.04.2012 r. W 2013 roku wniosek egzekucyjny z 26.04.2007 r. uzupełniono o ww. nakaz zapłaty.

W 2013 roku wpłaty komornicze. W 2014 roku sporadyczne wpłaty.

Dłużnik zmarł . Komornik sądowy pismami z 22.07.2014 r. i 22.08.2014 r. poinformował, że postępowanie egzekucyjne prowadzone przeciwko dłużnikom zostanie umorzone.

Gruch 2

Postanowieniami z 23.10.2014 r. komornik sądowy umorzył postępowanie egzekucyjne prowadzone przeciwko dłużnikom (dot. nakazu zapłaty z 2007 r.) (stwierdzono bezskuteczność egzekucji).

Postanowieniami z 06.11.2014 r. komornik sądowy umorzył postępowanie egzekucyjne prowadzone przeciwko dłużnikom (dot. nakazu zapłaty z 2012 r.) (stwierdzono bezskuteczność egzekucji).

W lokalu pozostaje jako użytkownik lokalu. Z notatki służbowej , Specjalisty ds. windykacji, z 26.11.2014 r. wynika, że podczas wizyty w lokalu w dniu 25.11.2014 r. drzwi otworzył , który oświadczył, że nie ma nic do powiedzenia na temat osób zamieszkujących w lokalu. Ponadto lokator stwierdził, że wie o zadłużeniu, ale nie stać go na to żeby płacić czynsz.

W 2015 roku brak jakichkolwiek wpłat.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 135.997,77 zł (należność główna: 82.974,83 zł, odsetki: 53.022,94 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 145.417,33 zł (należność główna: 90.741,55 zł, odsetki: 54.675,78 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 147.738,64 zł (należność główna: 91.362,63 zł, odsetki: 56.376,01 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 155.405,71 zł (należność główna: 97.264,57 zł, odsetki: 58.141,14 zł).

W 2016 roku wysłano wezwanie przedsądowe do zapłaty z 8.06.2016 r. na kwotę 50.777,98 zł (należność główna: 42.631,08 zł, odsetki: 8.146,90 zł) za okres bezumowny od 01.05.2012 r. do 31.05.2016 r.

Nie przekazano sprawy do sądu przed upływem terminu przedawnienia.

W teczce lokalu nie udokumentowano podjęcia decyzji w tej sprawie.

Z wyjaśnień , Inspektora w Dziale

Ekonomicznym wynika, że obecnymi użytkownikami lokalu są

. Uzyskano nakazy zapłaty

z 20.02.2007 r. (saldo na dzień 31.10.2006 r.) i z 12.10.2012 r. (saldo na dzień 30.04.2012 r.). Po śmierci komornik sądowy umorzył postępowanie egzekucyjne dotyczące ww. nakazów wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji. W związku z powyższymi faktami, notatką Specjalisty ds. windykacji z 26.11.2014 r. oraz faktem, że w pierwszej kolejności oddawane są do sądu sprawy dłużników, którzy rokują ściąganie zadłużenia, przekroczono trzyletni okres, w którym ABK powinna wystąpić z pozwem o zapłatę zaległości. Sprawa w przygotowaniu do sądu (zał. nr 34c).

24.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	795,02 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	5.212,92 zł
Wpłaty w 2015 r.:	4.640,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	1.367,94 zł
Odsetki:	82,10 zł

(zał. nr 35)

Zadłużenie od 2014 roku (wcześniejsze zaległości zostały spłacone).
W 2015 roku dokonano ośmiu wpłat, które w całości nie pokryły zadłużenia i bieżących zobowiązań.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 1.314,96 zł (należność główna: 1.240,30 zł, odsetki: 74,66 zł);
- w odpowiedzi na wniosek lokatora z 20.05.2015 r. ABK wyraziła zgodę na rozłożenie zadłużenia na raty po 150 zł miesięcznie i opłacanie bieżących zobowiązań (pismo ABK z 25.05.2015 r. ABK4/FE-DM/3328/29/15/4612).

Bez uwag.

25.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	2.153,62 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	2.440,37 zł
Wpłaty w 2015 r.:	1.800,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	2.793,99 zł
Odsetki:	530,36 zł

(zał. nr 36)

Zadłużenie od listopada 2013 roku (wcześniejsze zaległości zostały spłacone w październiku 2013 roku).

20.01.2014 r. zawarto umowę najmu lokalu socjalnego okres 2 lat – do 28.10.2015 r. (skierowanie z 29.10.2013 r.).

Umowa najmu lokalu socjalnego wygasła 28.10.2015 r. Nową umowę zawarto na okres dwóch lat począwszy od 23.12.2015 r. W okresie nieobowiązywania umowy lokatorka zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu.

W 2015 roku dokonano sześciu wpłat, które nie pokryły zadłużenia i bieżących zobowiązań.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 2.502,62 zł (należność główna: 2.153,62 zł, odsetki: 349,00 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 2.831,60 zł (należność główna: 2.436,64 zł, odsetki: 394,96 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 2.711,33 zł (należność główna: 2.272,17 zł, odsetki: 439,16 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 2.658,20 zł (należność główna: 2.172,73 zł, odsetki: 485,47 zł).

Bez uwag.

26.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	39.094,68 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.:	39.094,68 zł
Odsetki:	49.770,92 zł

(zał. nr 37a)

Lokal w zarządzie przymusowym, przydzielony

. W nastąpił zgon
, który sam zamieszkiwał w lokalu. W sierpniu 2011 r. klucze wydano . W lipcu 2012 r. ustalono, że lokal jest zamknięty i nikt w nim nie mieszka. Lokal został zabezpieczony przez ABK. Pismem z 3.10.2012 r. (do wiadomości ABK) Wydział Spraw Społecznych UMG poinformował o odstąpieniu od prowadzenia postępowania zmierzającego do rozwiązania umowy najmu (uznano, że w sposób domniemany doszło do wypowiedzenia umowy najmu oraz). Od grudnia 2013 roku lokal nie jest obciążany bieżącymi naliczeniami, natomiast w listopadzie 2013 r. dokonano korekty naliczenia za poprzednie miesiące. Zadłużenie z lat ubiegłych. W 2003 r. uzyskano nakaz zapłaty kwoty 18.260,90 zł zaległości wraz z odsetkami za okres do 31.01.2003 r. (klauzula wykonalności w październiku 2004 r.). W 2005 r. wszczęto egzekucję komorniczą (umorzenie w 2010 r. – stwierdzono bezskuteczność egzekucji).

**Nie przekazano sprawy do sądu przed upływem terminu przedawnienia.
W teczce lokalu nie udokumentowano podjęcia decyzji w tej sprawie.
Brak działań windykacyjnych w 2015 roku.**

Handwritten signature

Z wyjaśnień , Specjalisty ds. ekonomicznych, wynika, że od około 15 lat nie zmieniała się sytuacja finansowa dłużnika – zbierał butelki, nie był zarejestrowany w urzędzie pracy, lokal mieszkalny był zaniedbany. W związku z faktem, że w pierwszej kolejności przekazywane są do sądu sprawy dłużników, którzy roszą ściągłość, postanowiono nie występować do sądu z pozwem o zapłatę, co naraziłoby Gminę na wysokie koszty 5% wpisu od wysokości zadłużenia. Z ww. wyjaśnień wynika również, iż celem podjęcia próby odzyskania zadłużenia wystąpiono w dniu 18.07.2016 r. do Centrum Personalizacji Dokumentów MSWiA z wnioskiem o udostępnienie aktualnego adresu zamieszkania (zał. nr 37b).

27.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	271,45 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	2.905,66 zł
Wpłaty w 2015 r.:	1.030,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	2.570,12 zł
Saldo na koniec 2015 r. – nadpłata:	419,24 zł
Odsetki:	0,00 zł

(zał. nr 38)

Zadłużenie od października 2014 roku (wcześniejsze zaległości zostały spłacone). W 2014 roku nieregularne wpłaty (na koncie lokalu występowały naprzemiennie nadpłaty i niewielkie zadłużenie).

W 2015 roku wpłaty lokatorów łącznie z dodatkiem mieszkaniowym przekroczyły zadłużenie i bieżące zobowiązania.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- zawiadomienie o stanie salda z 15.04.2015 r. – niedopłata 168,59 zł (należność główna: 168,51 zł, odsetki: 0,08 zł).

Bez uwag.

28.

Bilans otwarcia w 2015 r. – nadpłata:	308,86 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	2.733,99 zł
Wpłaty w 2015 r.:	890,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	2.019,75 zł
Saldo na koniec 2015 r. – nadpłata:	484,62 zł

Odsetki: 0,00 zł
(zał. nr 39)

Zadłużenie z lat ubiegłych zostało spłacone w 2013 roku (odsetki umorzono).
W poszczególnych miesiącach 2015 roku na koncie lokalu widniały nadpłaty.

Bez uwag.

29.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	565,19 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	3.083,92 zł
Wpłaty w 2015 r.:	1.400,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	2.249,11 zł
Odsetki:	99,12 zł

(zał. nr 40)

Zadłużenie od listopada 2014 r. (wcześniejsze zaległości zostały spłacone).
W 2015 roku dokonano trzech wpłat które nie pokryły zadłużenia
oraz bieżących zobowiązań.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 1.423,97 zł (należność główna: 1.404,99 zł, odsetki: 18,98 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 979,81 zł (należność główna: 931,71 zł, odsetki: 48,10 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 1.389,18zł (należność główna: 1.321,57 zł, odsetki: 67,61 zł).

Bez uwag.

30.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	12.201,37 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	3.931,57 zł
Wpłaty w 2015 r.:	2.565,35 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	13.567,59 zł
Odsetki:	11.453,58 zł

(zał. nr 41a-41b)

Zaległości z lat ubiegłych. W 2009 roku uzyskano nakaz zapłaty kwoty 10.055,69 zł zaległości wraz z odsetkami za okres do 31.01.2009 r. W 2009 r. wszczęto egzekucję komorniczą.

Umowę najmu rozwiązano z dniem 31.03.2010 r.

Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 16.08.2010 r. (sygn. akt)
nakazujący eksmisję.

W 2013 r. uzyskano dwa nakazy zapłaty:

- nakaz zapłaty z 17.09.2013 r. na kwotę 3.236,65 zł za okres umowny od 01.02.2009 r. do 31.03.2010 r. (sygn. akt);

- nakaz zapłaty z 7.08.2013 r. na kwotę 7.786,20 zł za okres bezumowny od 01.04.2010 r. do 31.05.2013 r. (sygn. akt).

Wniosek o wszczęcie egzekucji z 27.11.2013 r. dot. ww. nakazów zapłaty.

W 2014 roku głównie wpłaty komornicze.

Wpłaty w 2015 roku w łącznej wysokości niepokrywającej bieżących obciążeń (jedna wpłata lokatora w kwocie 200,00 zł oraz wpłaty komornicze).

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 22.629,42 zł (należność główna: 12.201,37 zł, odsetki: 10.428,05 zł);

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 23.152,12 zł (należność główna: 12.480,04 zł, odsetki: 10.672,08 zł);

- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 23.825,65 zł (należność główna: 12.897,58 zł, odsetki: 10.928,07 zł);

- upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 24.045,78 zł (należność główna: 12.856,08 zł, odsetki: 11.189,70 zł).

Bez uwag.

31.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	33.807,35 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	4.206,85 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	38.014,20 zł
Odsetki:	21.053,37 zł
(zał. nr 42a-42e)	

Zadłużenie z lat ubiegłych. Umowę najmu rozwiązano z dniem 31.03.2010 r.

Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 12.10.2010 r. (sygn. akt)
nakazujący eksmisję i orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

16.12.2014 r. Sąd Rejonowy w Gdyni wydał nakaz zapłaty kwoty 19.999,48 zł za okres bezumowny od 01.04.2010 r. do 31.08.2014 r. (sygn. akt _____). Zobowiązani zostali solidarnie _____ oraz _____

Kolejny nakaz zapłaty został wydany przez Sąd Rejonowy w Gdyni w dniu 29.12.2014 r. (sygn. akt _____). _____ została zobowiązana do zapłaty kwoty 21.455,64 zł za okres trwania umowy najmu. W 2015 roku nie dokonano żadnej wpłaty.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- wniosek do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni z 18.03.2015 r. o wszczęcie egzekucji z nakazów zapłaty o sygnaturze akt _____;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.04.2015 r. na kwotę 55.786,09 zł (należność główna: 35.199,50 zł, odsetki: 20.586,59 zł);
- postanowienie komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni z 30.06.2015 r. o umorzeniu postępowania z uwagi na bezskuteczność egzekucji;
- zawiadomienie o stanie salda wynikającego z nakazu zapłaty (należność główna: 16.246,49 zł, odsetki: 5.209,15 zł) z 10.07.2015 r.;
- zawiadomienie o stanie salda wynikającego z nakazu zapłaty (należność główna: 15.865,18 zł, odsetki: 4.134,30 zł) z 10.07.2015 r.;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 15.353,98 zł (należność główna: 3.851,92 zł, odsetki: 11.502,06 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 16.177,63 zł (należność główna: 4.568,79 zł, odsetki: 11.608,84 zł).

Bez uwag.

32.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	11.303,67 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.:	11.303,67 zł
Odsetki:	3.657,52 zł

(zał. nr 43)

Zadłużenie od listopada 2011 r. (wcześniejsze zaległości zostały spłacone). W 2013 r. ustalono, że najemca nie mieszka w lokalu oraz podnajmuje go innym osobom bez zgody Gminy. Umowę najmu rozwiązano z dniem 30.11.2013 r.

W grudniu 2013 r. dokonano zabezpieczenia lokalu (po otrzymanym zgłoszeniu, że mieszkanie jest otwarte i puste).

W 2014 r. wystawiono upomnienie o zapłatę zaległości z 23.01.2014 r. (należność główna 10.440,41 zł, odsetki 1.291,47 zł).

W dniu 10.03.2014 r. Wydział Spraw Społecznych UMG poinformował ABK, że:

- zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Gdyni nr 915/2013 z 18.11.2013 r. orzeczono o wymeldowaniu z lokalu przy ul. ; z pobytu stałego

- zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Gdyni nr 30/2014 z 14.01.2014 r. orzeczono o wymeldowaniu z lokalu przy ; z pobytu stałego

W 2015 roku brak jakichkolwiek wpłat.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- wniosek do Wydziału Ewidencji Ludności UMG z 03.04.2015 r. o udostępnienie danych z ewidencji ludności, zbioru PESEL oraz ewidencji wydanych i unieważnionych dowodów osobistych dot.

- odpowiedź z 10.04.2015 r. – ostatni adres pobytu stałego ;

- wniosek do Centrum Personalizacji Dokumentów MSWiA z 20.04.2015 r. o udostępnienie danych z ewidencji ludności, zbioru PESEL oraz ewidencji wydanych i unieważnionych dowodów osobistych dot.

- odpowiedź uzyskano w lutym 2016 roku – adres zameldowania na pobyt stały Gdynia, ul.

Bez uwag.

33.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	2.773,59 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	505,02 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	3.278,61 zł
Odsetki:	1.431,88 zł
(zał. nr 44)	

Zadłużenie od 2007 r. (wcześniejsze zaległości zostały spłacone). W dniu 06.12.2011 r. Prezydent Miasta Gdyni zdecydował o wyrażeniu zgody na spłatę zadłużenia w ratach do 30.11.2013 r., wstrzymaniu naliczania odsetek w ww. terminie oraz kontynuowaniu postępowania zmierzającego

do rozwiązania umowy najmu w przypadku niewywiązania się z podjętych zobowiązań.

Decyzją Prezydenta Miasta Gdyni z 6.12.2014 r. podjętą na Kolegium polecono wszczęcie procedury rozwiązania umowy najmu.

W 2014 roku do dłużnika wysyłano wezwania przedsądowe do zapłaty.

Windykacja była bezskuteczna (brak możliwości doręczenia wezwań).

Umowę najmu rozwiązano z dniem 31.10.2015 r.

Pismem z 12.11.2015 r. ABK zgłosiła na Policję dewastację opuszczonego lokalu.

Pismem z 24.11.2015 r. ABK zgłosiła do Wydziału Spraw Społecznych UMG uzysk lokalu.

W 2015 roku brak jakichkolwiek wpłat.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 3.961,04 zł (należność główna: 2.773,59 zł, odsetki: 1.187,45 zł);
- wezwanie przedsądowe do zapłaty z 11.03.2015 r. na kwotę 4.103,21 zł (należność główna: 2.879,69 zł, odsetki: 1.223,52 zł) za okres umowy do 28.02.2015 r.; pisma ABK z 12.08.2015 r. i 01.09.2015 r. – zawiadomienia o możliwości odebrania ww. wezwania przedsądowego w siedzibie ABK (zawiadomienia wywieszono na tablicy ogłoszeń UMG);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 4.184,89 zł (należność główna: 2.941,80 zł, odsetki: 1.243,09 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 4.395,77 zł (należność główna: 3.092,59 zł, odsetki: 1.303,18 zł);
- pismo ABK z 12.08.2015 r. – wypowiedzenie umowy najmu z dniem 31.10.2015 r. (pismo zostało odebrane za potwierdzeniem odbioru przez _____); pismo ABK z 16.09.2015 r. – zawiadomienie o możliwości odebrania ww. pisma z 12.08.2015 r. w siedzibie ABK (zawiadomienie wywieszono na tablicy ogłoszeń UMG);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 4.575,65 zł (należność główna: 3.209,53 zł, odsetki: 1.366,12 zł).

Bez uwag.

34.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	1.321,42 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	5.451,82 zł
Wpłaty w 2015 r.:	6.600,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	173,24 zł

Odsetki: 43,29 zł
(zał. nr 45)

Zadłużenie od sierpnia 2014 roku (wcześniejsze zaległości zostały spłacone).
W 2015 roku lokator dokonywał spłaty bieżących zobowiązań oraz spłaty zadłużenia w ratach po 100 zł miesięcznie.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 1.338,34 zł (należność główna: 1.321,42 zł, odsetki: 16,92 zł);
- wezwanie przedsądowe z 19.02.2015 r. do zapłaty zadłużenia w wysokości 1.819,00 zł (należność główna: 1.793,70 zł, odsetki: 25,30 zł);
- w odpowiedzi na wniosek najemcy z 18.03.2015 r. ABK w piśmie z 24.03.2015 r. (ABK4/FE-DM/3328-43/15/2399) wyraziła zgodę na spłatę zadłużenia w ratach miesięcznych po 100 zł począwszy od kwietnia 2015 r. Ponadto najemca zobowiązał się do regularnych wpłat bieżącego miesięcznego czynszu i opłat. Lokator w 2015 roku wywiązywał się z tego zobowiązania.

Bez uwag.

35.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	8.854,05 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	5.367,67 zł
Wpłaty w 2015 r.:	15.000,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	63,17 zł
Odsetki:	49,62 zł

(zał. nr 46)

W maju 2013 roku dokonano całkowitej spłaty zadłużenia bez odsetek (odsetki umorzono). Brak wpłat od lipca do grudnia 2013 roku i w 2014 roku.

W grudniu 2014 roku wszczęto postępowanie zmierzające do rozwiązania umowy najmu.

W 2015 roku dokonano jednej wpłaty która pokryła zadłużenie i bieżące zobowiązania.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 9.997,90 zł (należność główna: 8.854,05 zł, odsetki: 1.143,85 zł);

- pismo Wydziału Spraw Społecznych UMG z 27.02.2015 r. – wstrzymano postępowanie zmierzające do rozwiązania umowy najmu (w dniu 15.01.2015 r. najemczynie złożyła oświadczenie do protokołu o spłacie zadłużenia);
 - upomnienie o zapłatę zaległości z 10.04.2015 r. na kwotę 11.665,73 zł (należność główna: 10.341,74 zł, odsetki: 1.323,99 zł);
 - upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 13.400,67 zł (należność główna: 11.857,08 zł, odsetki: 1.543,59 zł);
 - pismo Wydziału Spraw Społecznych z 18.09.2015 r. z prośbą do ABK o rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego z
- ;
- wezwanie przedsądowe z 28.09.2015 r. do zapłaty zadłużenia w wysokości 14.097,46 zł (należność główna: 12.389,55 zł, odsetki: 1.707,91 zł);
 - upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 14.647,53 zł (należność główna: 12.858,15 zł, odsetki: 1.789,38 zł);
 - pismo Wydziału Spraw Społecznych z 18.11.2015 r. o uruchomieniu procedury rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego;
 - pismo Wydziału Spraw Społecznych dot. wniosku najemców o rozłożenie spłaty zadłużenia na raty. Wniosek rozpatrzono negatywnie, jedynie jednorazowa spłata zadłużenia wstrzyma procedurę rozwiązania umowy najmu.
 - wniosek najemców z 30.11.2015 r. o umorzenie odsetek od zadłużenia spłaconego w całości w listopadzie 2015 r.;
 - pismo ABK z 01.12.2015 r. o umorzeniu odsetek w kwocie 1.036,00 zł;
 - pismo Wydziału Spraw Społecznych z 9.12.2015 r. informujące o odstąpieniu od procedury rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Bez uwag.

36.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	35.069,97 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	7.438,41 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	42.508,38 zł
Odsetki:	14.659,20 zł

(zał. nr 47a-47c)

Zadłużenie z lat ubiegłych. Umowę najmu rozwiązano z dniem 31.05.2009 r. W 2009 r. uzyskano nakaz zapłaty kwoty 6.534,13 zł zaległości wraz z odsetkami za okres do 31.12.2008 r. W 2010 r. wszczęto egzekucję komorniczą (postępowanie umorzono w listopadzie 2011 r. – stwierdzono bezskuteczność egzekucji).

h

Torh
2

Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 13.05.2010 r. (sygn. akt)
nakazujący eksmisję i orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego.
W 2014 r. wysłano wezwanie przedsądowe do zapłaty na kwotę 26.514,95 zł
(dot. zaległości wraz z odsetkami za okres umowny od 01.01.2009 r.
do 31.05.2009 r. w kwocie 1.395,41 zł oraz zaległości wraz z odsetkami
za okres bezumowny od 01.06.2009 r. do 31.01.2014 r. w kwocie 25.119,54 zł),
a następnie wniesiono pozwy do Sądu Rejonowego w Gdyni.
Uzyskano nakazy zapłaty kwoty 1.395,41 zł z 22.08.2014 r. (sygn. akt)
oraz kwoty 25.119,54 zł z 4.09.2014 r. (sygn. akt).
W 2015 roku brak wpłat na poczet spłaty zadłużenia i odsetek (jedna wpłata
komornicza na pokrycie kosztów sądowych).

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- wniosek o wszczęcie egzekucji z 8.01.2015 r. dot. nakazów zapłaty ;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 21.826,90 zł (należność główna: 13.768,62 zł, odsetki: 8.058,28 zł);
- zawiadomienie o stanie salda z 19.01.2015 r. – informacja o saldzie zaległości wynikających z nakazu zapłaty (1.582,91 zł, w tym 187,50 zł kosztów sądowych);
- zawiadomienie o stanie salda z 19.01.2015 r. – informacja o saldzie zaległości wynikających z nakazu zapłaty (27.833,54 zł, w tym 2.714,00 zł kosztów sądowych);
- wniosek z 22.01.2015 r. o sprostowanie nakazu zapłaty z 04.09.2014 r. z uwagi na błąd w nazwisku pozwanego;
- postanowienie komornika sądowego z 27.01.2015 r. – sprostowanie zawiadomienia o wszczęciu egzekucji – jako podstawę postępowania egzekucyjnego wskazano wyłącznie nakaz zapłaty z 22.08.2015 r.;
- wniosek o wszczęcie egzekucji z 16.04.2015 r. dot. nakazu zapłaty z 04.09.2014 r.;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 24.235,44 zł (należność główna: 15.891,60 zł, odsetki: 8.343,84 zł);
- zawiadomienie o stanie salda z 20.04.2015 r. – informacja o saldzie zaległości wynikających z nakazu zapłaty (1.732,91 zł, w tym 337,50 zł kosztów sądowych);
- zawiadomienie o stanie salda z 20.04.2015 r. – informacja o saldzie zaległości wynikających z nakazu zapłaty (27.833,54 zł, w tym 2.714,00 zł kosztów sądowych);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 26.364,46 zł (należność główna: 17.688,32 zł, odsetki: 8.676,14 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 28.179,89 zł (należność główna: 19.134,06 zł, odsetki: 9.045,83 zł);

- zawiadomienie o stanie salda z 10.07.2015 r. – informacja o saldzie zaległości wynikających z nakazu zapłaty (1.732,91 zł, w tym 337,50 zł kosztów sądowych);
- zawiadomienie o stanie salda z 10.07.2015 r. – informacja o saldzie zaległości wynikających z nakazu zapłaty (27.833,54 zł, w tym 2.714,00 zł kosztów sądowych);
- postanowienia komornika sądowego z 04.11.2015 r. – umorzenie postępowań egzekucyjnych wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji.

Bez uwag.

37.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	10.366,82 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	5.239,16 zł
Wpłaty w 2015 r.:	7.420,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	8.185,98 zł
Odsetki:	559,30 zł
(zał. nr 48)	

Zadłużenie od 2011 r. Pismem ABK z 25.10.2012 r. do najemczyni wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia bez odsetek w kwocie 4.486,69 zł w 24 ratach po 186,95 zł, począwszy od listopada 2012 r. Najemczyni nie wywiązywała się z ugody. W 2013 i 2014 roku wpłaty nieregularne, zadłużenie wzrosło. Na posiedzeniu Kolegium Prezydenta Miasta Gdyni 11.12.2014 r. Prezydent Miasta Gdyni zdecydował o:

- odstąpieniu od realizacji treści pisma Wydziału Spraw Społecznych z 08.08.2014 r. będącego zobowiązaniem ABK do rozwiązania umowy najmu przedmiotowego lokalu;
- wstrzymaniu postępowania zmierzającego do rozwiązania umowy najmu 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 w wysokości 559,30 zł – wg stanu na 10.11.2014 r. – na okres dwóch lat tj. do 31.12.2016 r.;
- wstrzymaniu postępowania windykacyjnego zaległości obciążających konto lokalu, prowadzonego przez ABK;
- kontynuowaniu postępowania zmierzającego do rozwiązania umowy najmu lokalu po 31.12.2016 r. w przypadku niewywiązywania się z podjętych zobowiązań.

f

Gau
γ

W 2015 roku dokonywano wpłat pokrywających bieżące zobowiązania i spłacających część zadłużenia.

Bez uwag.

38.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	1.517,45 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	7.393,44 zł
Wpłaty w 2015 r.:	5.480,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	3.641,92 zł
Saldo na koniec 2015 r. – nadpłata:	179,28 zł
Odsetki:	0,00 zł

(zał. nr 49)

Zadłużenie od października 2014 roku (wcześniejsze zaległości zostały spłacone w sierpniu 2014 roku, a odsetki umorzono).

Wpłaty w 2015 roku wraz z dodatkami mieszkaniowymi w łącznej wysokości przekraczającej bieżące obciążenia, zadłużenie zostało całkowicie spłacone.

W poszczególnych miesiącach w okresie od czerwca do października 2015 roku na koncie lokalu widniały nadpłaty. W listopadzie 2015 roku powstało zadłużenie, które zostało spłacone na koniec roku.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 1.532,76 zł

(należność główna: 1.517,45 zł, odsetki: 15,31 zł);

- zawiadomienie o stanie salda z 15.04.2015 r. – kwota niedopłaty 815,90 zł

(należność główna: 792,49 zł, odsetki: 23,41 zł).

Bez uwag.

39.

Od 29.02.2016 r. akta znajdują się w Wydziale Spraw Społecznych UMG (akta przekazano w celu wystąpienia do sądu o orzeczenie eksmisji).

(zał. nr 50)

Godk

7

40.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	87.049,22 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	8.116,26 zł
Wpłaty w 2015 r.:	11.100,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	84.065,48 zł
Odsetki:	70.393,91 zł

(zał. nr 51a)

Zadłużenie z lat ubiegłych. Umowę najmu rozwiązano z dniem 31.03.2007 r. Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 13.11.2007 r. (sygn. akt) nakazujący eksmisję i orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego. W 2011 r. uzyskano nakaz zapłaty kwoty 25.524,92 zł zaległości wraz z odsetkami za okres umowny do 31.03.2007 r. (sygn. akt). W 2011 r. wszczęto egzekucję komorniczą. W 2012 r. uzyskano nakaz zapłaty kwoty 71.983,10 zł zaległości wraz z odsetkami za okres bezumowny od 01.04.2007 r. do 31.01.2012 r. (sygn. akt). Wniosek egzekucyjny z 2011 r. uzupełniono o ww. nakaz. Egzekucję prowadzono wobec . W lutym 2013 r. postępowanie zostało umorzone (stwierdzono bezskuteczność egzekucji). W 2014 roku dokonywano wpłat ponad wymiar. W 2015 r. wpłaty przewyższały zobowiązania bieżące.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 150.611,85 zł (należność główna: 87.049,22 zł, odsetki: 63.562,63 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 151.741,60 zł (należność główna: 86.479,36 zł, odsetki: 65.262,24 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 152.805,95 zł (należność główna: 85.829,80 zł, odsetki: 66.976,15 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 153.485,79 zł (należność główna: 84.786,00 zł, odsetki: 68.699,79 zł).

Według pisemnych wyjaśnień , Specjalisty ds. ekonomicznych, nie dochodzono spłaty zadłużenia powstałego po 01.02.2012 r. ponieważ opłaty za przedmiotowy lokal dokonywane są systematycznie i terminowo. W uzgodnieniu z Radcą Prawnym ABK ustalono, że wnoszone opłaty pokrywają bieżące zobowiązania, zaś pozostała różnica pomniejsza zadłużenie objęte nakazami zapłaty z 2011 i 2012 r. (zał. nr 51b).

Bez uwag.

41.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	723,62 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	4.481,98 zł
Wpłaty w 2015 r.:	5.008,17 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	197,43 zł
Odsetki:	466,00 zł

(zał. nr 52)

Zadłużenie od 2010 r. Pismem ABK z 23.08.2011 r. do najemczyni (w odpowiedzi na wniosek , który poinformował, że najemczyni nie przebywa w lokalu) wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia bez odsetek w kwocie 3.376,16 zł w 24 ratach (23 raty po 50,00 zł, ostatnia rata na kwotę 2.226,16 zł) od września 2011 r. Nie wywiązano się z ugody w zakresie spłaty ostatniej raty, natomiast zadłużenie systematycznie malało. W 2014 roku dokonywano regularnych wpłat, zadłużenie zmalało. W 2015 roku regularne wpłaty w łącznej wysokości przekraczającej wymiar czynszu i opłat. Zadłużenie na koniec 2015 roku nie przekraczało miesięcznego wymiaru.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- zawiadomienie o stanie salda z 15.04.2015 r. – kwota niedopłaty 1.022,91 zł (należność główna: 573,62 zł, odsetki: 449,29 zł).

Bez uwag.

42.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	77.440,37 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	5.433,00 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	82.873,37 zł
Odsetki:	105.440,67 zł

(zał. nr 53)

Zadłużenie z lat ubiegłych. Umowę najmu rozwiązano z dniem 31.03.2004 r. (wcześniejsze wypowiedzenie umowy w 1996 r. bezprzedmiotowe z uwagi na brak dowodów doręczenia wezwań do zapłaty).

Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 19.01.2005 r. (sygn. akt) nakazujący eksmisję i orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

W marcu 2006 r. wystawiono wezwanie przedsądowe do zapłaty (dot. zaległości wraz z odsetkami na dzień 28.02.2006 r.) – odbiór osobisty w maju 2006 r.

Z notatki służbowej _____, Specjalisty ds. windykacji, z 15.12.2014 r. wynika, że przeprowadzono rozmowę windykacyjną z najemcą lokalu. Najemca nie ma żadnych przychodów, utrzymuje się ze zbierania surowców wtórnych.

W 2015 roku brak jakichkolwiek wpłat.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 176.496,73 zł (należność główna: 77.440,37 zł, odsetki: 99.056,36 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 179.205,85 zł (należność główna: 78.614,11 zł, odsetki: 100.591,74 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 181.791,33 zł (należność główna: 79.622,93 zł, odsetki: 102.168,40 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 185.458,08 zł (należność główna: 81.672,35 zł, odsetki: 103.785,73 zł).

W aktach znajduje się notatka służbowa _____, Specjalisty ds. ekonomicznych, zaparafowana przez Radcę Prawnego, z której wynika, że w dniu 16.12.2015 r. Dział Ekonomiczny przeprowadził ponowną analizę zaległości widniejących na koncie opłat lokalu mieszkalnego

_____. Ze względu na fakt, że nie zmieniła się sytuacja życiowa i finansowa użytkownika lokalu (utrzymuje się z pomocy MOPS oraz zbieractwa surowców wtórnych, mieszkanie jest bardzo brudne, zaniedbane), postanowiono nadal nie występować do sądu o wydanie nakazu zapłaty. Z ww. notatki służbowej wynika również, że prowadzenie czynności sądowo-komorniczych naraziłoby Gminę na wysokie koszty wpisu stosunkowego – 5% od wysokości zadłużenia oraz koszty postępowania egzekucyjnego, a należność praktycznie nadal jest nieściągalna.

Kontrolujące zwracają uwagę na fakt, że z ww. notatki służbowej nie wynika, że decyzja o odstąpieniu dochodzenia roszczenia na drodze sądowej została podjęta przez Kierownika ABK.

43.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	15.957,65 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	5.509,16 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	21.466,81 zł
Odsetki:	5.196,21 zł

(zał. nr 54)

Zadłużenie z lat poprzednich. 25.10.2013 r. Sąd Rejonowy w Gdyni wydał nakaz zapłaty kwoty 9.386,24 zł (sygn. akt _____), zadłużenie obejmuje okres od 01.08.2007 do 31.03.2013 r.

Umowę najmu rozwiązano z dniem 28.02.2014 r.

Wyrok eksmisyjny z 30.09.2014 r., sygn. akt _____
Mieszkanie nie zostało przekazane do Gminy.

W 2015 roku nie dokonano żadnej wpłaty.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 19.664,66 zł (należność główna: 15.957,65 zł, odsetki: 3.707,01 zł);
- pismem z 02.02.2015 r. Wydział Spraw Społecznych wezwał najemców do opuszczenia przedmiotowego lokalu;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 22.155,05 zł (należność główna: 18.128,83 zł, odsetki: 4.026,22 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 23.497,28 zł (należność główna: 19.110,91 zł, odsetki: 4.386,37 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 25.017,38 zł (należność główna: 20.237,50 zł, odsetki: 4.779,88 zł).

Bez uwag.

44.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	1.686,16 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	4.231,51 zł
Wpłaty w 2015 r.:	200,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	5.717,67 zł
Odsetki:	1.014,13 zł

(zał. nr 55)

Zadłużenie od 2011 r.

W 2015 roku dokonano tylko jednej wpłaty, zadłużenie wzrosło.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 2.476,80 zł (należność główna: 1.686,16 zł, odsetki: 790,64 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 3.718,50 zł (należność główna: 2.886,85 zł, odsetki: 831,65 zł);

- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 4.872,92 zł (należność główna: 3.974,00 zł, odsetki: 898,92 zł);
- wezwanie przedsądowe do zapłaty z 11.09.2015 r. na kwotę 5.401,43 zł (należność główna: 4.444,91 zł, odsetki: 956,52 zł) za okres umowny do 31.08.2015 r.;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 5.478,67 zł (należność główna: 4.494,56 zł, odsetki: 984,11 zł);
- wniosek dłużnika z 27.10.2015 r. o rozłożenie zadłużenia na raty oraz wstrzymanie naliczania odsetek;
- pismo ABK z 03.11.2015 r. – wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w 15 miesięcznych ratach po 317,92 zł miesięcznie od grudnia 2015 roku.

W okresie od stycznia do maja 2016 roku najemca dokonywał regularnych wpłat i umniejszył zadłużenie do kwoty 2.725,67 zł.

Bez uwag.

45.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	5.680,53 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	2.816,74 zł
Wpłaty w 2015 r.:	530,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	843,06 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	7.124,21 zł
Odsetki:	1.779,06 zł
(zał. nr 56)	

Zadłużenie z lat ubiegłych. Od czerwca 2013 roku wpłaty nieregularne, zadłużenie wzrosło.

W 2015 r. wpłaty w niewielkich kwotach. Wraz z dodatkiem mieszkaniowym nie pokryły bieżących zobowiązań.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 7.297,87 zł (należność główna: 5.680,53 zł, odsetki: 1.617,34 zł);
- wezwanie przedsądowe do zapłaty kwoty 8.001,01 zł (należność główna: 6.308,41 zł, odsetki: 1.692,60 zł) z 17.03.2015 r.;
- w piśmie z 31.03.2015 r. Wydział Spraw Społecznych poinformował o wszczęciu postępowania zmierzającego do rozwiązania umowy najmu;
- najemca lokalu w piśmie z 13.04.2015 r. poprosił o rozłożenie zadłużenia na raty po 50 zł miesięcznie;

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 8.366,87 zł (należność główna: 6.631,41 zł, odsetki: 1.735,46 zł);
- na posiedzeniu Kolegium Prezydenta Miasta Gdyni w dniu 13.05.2015 r. Prezydent Miasta Gdyni zdecydował o:

- wstrzymaniu postępowania zmierzającego do rozwiązania umowy najmu lokalu – do 31.05.2017 r.;
- wyrażeniu zgody na spłatę zadłużenia obciążającego konto lokalu w terminie do 31.05.2017 r.;
- wstrzymaniu naliczania odsetek w wysokości 1.779,06 zł – wg stanu na dzień 30.04.2015 r. – na okres dwóch lat tj. do 31.05.2017 r.;
- kontynuowaniu postępowania zmierzającego do rozwiązania umowy najmu lokalu po 31.05.2017 r. w przypadku niewywiązywania się z podjętych zobowiązań.

Bez uwag.

46.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	4.534,52 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	1.065,37 zł
Wpłaty w 2015 r.:	932,80 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	4.667,09 zł
Odsetki:	3.316,65 zł

(zał. nr 57a)

Zadłużenie od 2009 r. (wcześniejsze zaległości zostały spłacone). Umowę najmu rozwiązano z dniem 31.01.2012 r. W 2012 r. uzyskano nakaz zapłaty kwoty 4.998,83 zł zaległości wraz z odsetkami za okres do 31.12.2011 r. W 2012 r. wszczęto egzekucję komorniczą (umorzenie w październiku 2012 r. – stwierdzono bezskuteczność egzekucji).

Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 23.05.2012 r. (sygn. akt) nakazujący eksmisję i orzekający o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

W 2014 roku regularne wpłaty w wysokości nieco niższej niż bieżący wymiar czynszu i opłat.

31.08.2014 r. lokal wizytował , Specjalista ds. windykacji. Z notatki i wykonanych zdjęć wynika, że lokal jest zaniedbany, gromadzi odpady. Lokator korzysta z zasiłku MOPS-u.

W 2015 roku wpłaty w łącznej wysokości nieco niższej niż bieżące zobowiązania.

Pismem z 14.05.2015 r. ABK zgłosiła do Wydziału Spraw Społecznych UMG uzysk lokalu w związku ze zgonem lokatora.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 7.508,60 zł (należność główna: 4.534,52 zł, odsetki: 2.974,08 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 7.839,36 zł (należność główna: 4.776,08 zł, odsetki: 3.063,28 zł).

Z wyjaśnień _____, Inspektora w Dziale Ekonomicznym, wynika, że nie było podstaw do wystąpienia do sądu z kolejnym pozwem o zapłatę zaległości, gdyż od 01.01.2012 r. do śmierci _____ wpłacano na jego konto lokalowe co miesiąc kwotę 233,20 zł. Za okres od 01.01.2012 r. do 31.03.2015 r. zadłużenie wynosiło 546,45 zł. Z ww. wyjaśnień wynika również, że sprawa zostanie przedłożona Prezydentowi Miasta Gdyni celem podjęcia decyzji o umorzeniu zadłużenia. Nie można było dokonać tego niezwłocznie po dacie śmierci z uwagi na oczekiwanie na ostateczne rozliczenia dot. byłego najemcy (zał. nr 57b).

Bez uwag.

47.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	8.804,04 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	0,00 zł
Korekta wymiaru:	-105,99 zł
Korekta salda:	1.882,50 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	10.580,55 zł
Odsetki:	5.299,85 zł

(zał. nr 58)

Zadłużenie z lat ubiegłych. Lokal zajmowany bezumownie od 1 października 2008 r. (zgodnie z oświadczeniem najemcy z 18.03.2013 r. opuścił on lokal około czerwca-lipca 2011 r.).

Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 11.04.2012 r. (sygn. akt _____) nakazujący eksmisję.

W 2012 roku uzyskano nakazy zapłaty: kwoty 1.727,95 zł zaległości wraz z odsetkami za okres umowy do 30.09.2008 r. oraz kwoty 6.001,96 zł zaległości wraz z odsetkami za okres bezumowny od 01.10.2008 r. do 31.05.2012 r. W 2012 r. wszczęto egzekucję komorniczą (postępowanie zostało umorzone 19.07.2013 r. – bezskuteczność egzekucji).

_____, Specjalista ds. windykacji, wizytował lokal w dniu 15.01.2013 r. w celu ustalenia, kto faktycznie zamieszkuje i ewentualnego

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

przeprowadzenia rozmowy windykacyjnej. Ustalono (w wyniku wywiadu), że najemca nie zamieszkuje w lokalu. Najemca przebywał w W czerwcu 2013 r. ABK dokonała zabezpieczenia otwartego lokalu. W 2014 roku ustalono aktualny adres zamieszkania w celu podjęcia działań zmierzających do wyegzekwowania należności.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- wezwanie przedsądowe z 22.04.2015 r. (skierowane na właściwy adres zamieszkania) dot. zapłaty kwoty zadłużenia za okres 01.06.2012 r. do 26.06.2013 r. w wysokości 2.820,75 zł (należność główna: 2.203,65 zł, odsetki: 617,10 zł);

- 17.07.2015 r. przygotowano pozew przeciwko o zapłatę 2.820,75 zł. Pozwu nie skierowano do sądu z uwagi na opinię Radcy Prawnego ABK. W opinii z 20.07.2015 r. stwierdzono, że w stosunku do uzyskano dwa nakazy zapłaty za okres umowy od 01.10.2006 r. do 30.09.2008 r. oraz za okres bezumowny od 01.10.2008 r. do 31.05.2012 r. Komornik przy Sądzie Rejonowym w Gdyni umorzył postępowanie egzekucyjne z uwagi na bezskuteczność egzekucji (brak majątku stanowiącego wartość handlową, dłużnik zobowiązany do płacenia alimentów, na koncie dłużnika brak środków, brak zatrudnienia na podstawie umowy). Do zasądzenia należności nakazem zapłaty pozostał okres od 01.06.2012 r. do dnia przejęcia lokalu przez ABK tj. 26.06.2013 r. Z oświadczenia dłużnika wynika, że nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu od czerwca 2011 r., czym zrealizował wyrok eksmisyjny. Fakt ten został potwierdzony przez Specjalistę ds. windykacji, . Ponadto komornik sądowy w trakcie czynności egzekucji ustalił, że dłużnik pod adresem nie zamieszkuje. Potwierdza to także pismo UMG z 23.01.2013 r., że nie jest on zameldowany w tym lokalu.

Powyższe okoliczności dają podstawę do stwierdzenia, że pozew przeciwko jest niecelowy. Zgodnie z art. 6 k.c. na powódzie, czyli Gminie Miasta Gdyni, spoczywa ciężar udowodnienia, że zamieszkiwał w lokalu w ww. okresie. Takimi dowodami powód nie dysponuje. Również brak przekazania lokalu w drodze protokołu zdawczo-odbiorczego nie jest przesłanką, że zajmował lokal w chwili przejęcia tj. 26.06.2013 r. Brak sporządzenia protokołu nie jest dowodem w postępowaniu cywilnym, gdyż jest faktem negatywnym. Oznacza to, że podstawą prawną i merytoryczną ewentualnego pozwu o zapłatę jest fakt zamieszkiwania w lokalu, a nie brak przekazania lokalu Gminie protokołem zdawczo-odbiorczym. Wobec powyższego wystąpienie z pozwem o zapłatę skutkowałoby oddaleniem powództwa i obciążeniem powoda kosztami procesu.

Bez uwag.

48.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	19.859,41 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	2.043,44 zł
Wpłaty w 2015 r.:	0,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	21.902,85 zł
Odsetki:	9.933,77 zł

(zał. nr 59a-59c)

Zadłużenie od 2009 r. Od 01.01.2010 r. lokal socjalny jest zajmowany bez tytułu prawnego (w marcu 2010 r. ustalono, że w lokalu zamieszkuje). Wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 17.04.2012 r. (sygn. akt) nakazujący eksmisję.

W 2013 roku uzyskano nakazy zapłaty kwoty 3.271,85 zł z 07.03.2013 r. za okres umowny (sygn. akt) oraz kwoty 13.928,17 zł z 07.03.2013 r. za okres bezumowny od 01.01.2010 r. do 31.10.2012 r. (sygn. akt).

W sierpniu 2013 roku wszczęto egzekucję komorniczą. Postępowanie umorzono 31.12.2013 r. (stwierdzono bezskuteczność egzekucji).

11.09.2014 r. wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia lokalu w ratach (w odpowiedzi na wniosek z 5.09.2014 r.). Dłużnik nie wywiązywał się ze zobowiązania.

W 2015 roku brak jakichkolwiek wpłat.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 28.124,63 zł (należność główna: 19.859,41 zł, odsetki: 8.265,22 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 29.253,28 zł (należność główna: 20.591,50 zł, odsetki: 8.661,78 zł);
- wezwanie przedsądowe do zapłaty z 8.07.2015 r. na kwotę 7.046,54 zł (należność główna: 6.076,74 zł, odsetki: 969,80 zł) za okres bezumowny od 01.11.2012 r. do 30.06.2015 r.;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 30.041,96 zł (należność główna: 20.965,33 zł, odsetki: 9.076,63 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 30.712,43 zł (należność główna: 21.211,02 zł, odsetki: 9.501,41 zł);
- pozew w postępowaniu upominawczym z 20.10.2015 r. o wydanie nakazu zapłaty kwoty 7.046,54 zł (dot. zaległości za okres bezumowny od 01.11.2012 r. do 30.06.2015 r.) – uzyskano nakaz zapłaty z 29.10.2015 r. (sygn. akt).

W lutym 2016 roku skierowano do komornika sądowego wnioski o wszczęcie egzekucji dot. nakazów zapłaty uzyskanych w 2013 i 2015 roku. Egzekucja w toku. Od kwietnia 2016 roku wpłaty komornicze.

Bez uwag.

49.

Bilans otwarcia w 2015 r.:	0,00 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	3.183,30 zł
Wpłaty w 2015 r.:	2.553,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	642,75 zł
Odsetki:	8,37 zł

(zał. nr 60)

Zadłużenie z lat ubiegłych zostało spłacone w grudniu 2013 roku. W 2014 roku regularne wpłaty w łącznej wysokości pokrywającej wymiar czynszu i opłat (w trakcie roku na koncie lokalu figurowało niewielkie zadłużenie poniżej miesięcznego wymiaru czynszu, na koniec roku brak zadłużenia).

Wpłaty w 2015 roku w łącznej wysokości niepokrywającej bieżących obciążeń, na koniec roku zadłużenie przewyższające dwukrotny wymiar czynszu i opłat (w okresie od stycznia do listopada 2015 roku zadłużenie nie przekraczało dwukrotnego wymiaru, w trakcie roku na koncie lokalu pojawiały się nadpłaty).

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- zawiadomienie o stanie salda z 15.04.2015 r. – kwota niedopłaty 261,96 zł (należność główna: 252,29 zł, odsetki: 9,67 zł).

Bez uwag.

50.

Bilans otwarcia w 2015 r. – zaległość:	4.342,63 zł
Wymiar czynszu i opłat w 2015 r.:	2.857,42 zł
Wpłaty w 2015 r.:	510,00 zł
Dodatek mieszkaniowy w 2015 r.:	0,00 zł
Zadłużenie na koniec 2015 r.:	6.690,05 zł
Odsetki:	2.103,25 zł

(zał. nr 61a)

Zadłużenie z lat ubiegłych. W 2013 roku wpłaty wraz z dodatkiem mieszkaniowym na poziomie bieżących obciążeń. W 2014 roku wpłaty nieregularne, zadłużenie wzrosło.

W 2015 r. dokonano dwóch wpłat na początku roku, które nie pokryły bieżących zobowiązań.

Działania windykacyjne w 2015 r.:

- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.01.2015 r. na kwotę 6.026,16 zł (należność główna: 4.342,63 zł, odsetki: 1.683,53 zł);
- wezwanie przedsądowe do zapłaty na kwotę 6.026,16 zł (należność główna: 4.342,63 zł, odsetki: 1.683,53 zł) z 28.01.2015 r.;
- upomnienie o zapłatę zaległości z 15.04.2015 r. na kwotę 6.520,35 zł (należność główna: 4.752,67 zł, odsetki 1.767,68 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 10.07.2015 r. na kwotę 7.209,71 zł (należność główna: 5.341,64 zł, odsetki 1.868,07 zł);
- upomnienie o zapłatę zaległości z 13.10.2015 r. na kwotę 7.791,50 zł (należność główna: 5.811,35 zł, odsetki 1.980,15 zł).

Według pisemnych wyjaśnień Inspektora w Dziale Ekonomicznym, , w 2016 r. ABK wystąpiła do Wydziału Spraw Społecznych UMG o zajęcie stanowiska w kwestii dalszego najmu przedmiotowego lokalu. W związku z powyższym nie wystąpiono przeciwko najemcy z pozwem o zapłatę zaległości, ponieważ ABK czeka jakie stanowisko w tej sprawie zajmie Gmina (może wyznaczyć termin spłaty zaległości, wszcząć procedurę rozwiązania umowy lub podjąć inne środki wobec najemcy lokalu) – zał. nr 61b.

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 4 w Gdyni administruje Wspólnotą Mieszkaniową przy _____ na podstawie umowy o administrowanie, zawartej 22.06.1995 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w Gdyni przy _____, reprezentowaną przez Zarząd w składzie: Halina Siadaczka, Tadeusz Ciupiński, a Administracją Budynków Komunalnych Nr 5 w Gdyni, reprezentowaną przez Kierownika – Irenę Starosta. Aneks nr 3 do ww. umowy z 25.01.2005 r. zmieniono wstęp umowy – w miejsce Administracji Budynków Komunalnych Nr 5 w Gdyni, ul. Wąsowicza 3 wpisano Administrację Budynków Komunalnych Nr 4 z siedzibą w Gdyni, ul. Warszawska 67A. Ww. aneks obowiązywał od 01.01.2005 r.

Ww. umową Zarząd Wspólnoty powierzył, a Administrator (ABK) przyjął w administrowanie nieruchomość. 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, usuwanie skutków awarii na nieruchomości wspólnej (zakres robót wymaga uzgodnienia z Zarządem),
- 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 od nieruchomości wspólnej, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- windykacja należności stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z ww. umową, Administrator uprawniony jest do:

- dochodzenia na drodze postępowania sądowego należnych od członków Wspólnoty Mieszkaniowej kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz stanowiących ich własność lokali, a także przypadających z nieruchomości wspólnej pożytków i innych przychodów,
- zawierania umów o dostawę do nieruchomości wspólnej energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, gazu, odprowadzenia ścieków, wywozu śmieci, wywozu nieczystości, świadczenia usług kominiarskich oraz innych specjalistycznych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,
- dysponowania środkami płatniczymi wspólnoty na pokrywanie jej zobowiązań.

Zgodnie z umową, właściciele uczestniczą w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w wysokości zł/ m² powierzchni użytkowej lokalu i kosztach funduszu remontowego w wysokości zł/ m² powierzchni użytkowej lokalu (począwszy od lipca 1995 r.).

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 lub do kasy Administratora.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Aleksandry Stańczyk, Główniej Księgowej ABK, obecnie wpłaty zaliczek realizowane są na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej, z którego pokrywane są wydatki (w związku z podpisaniem umów dotyczących prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty), lub do kasy ABK. Wpłaty do kasy są automatycznie przekazywane na rachunki bankowe Wspólnoty.

Ww. umowę zawarto na czas nieokreślony od dnia 22.06.1995 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.

Aneks nr 1 z 20.01.1996 r. do ww. umowy wprowadzono zasadę, że ostateczne rozliczenie finansowe zaliczek (opłat miesięcznych) z właścicielami lokali następuje w pierwszym kwartale roku następnego po przyjęciu przez Zebranie Wspólnoty sprawozdania z wykonania rocznego planu gospodarczego. W przypadku, gdy zaliczki oraz pożytki i inne przychody nie pokrywają wydatków, Właściciele zwracają Administratorowi należność wynikającą z faktycznie poniesionych kosztów, niemających pokrycia w dochodach, w terminie jednego miesiąca od przekazania przez Administratora

rozliczenia rocznego. W przypadku nadwyżki przychodów nad wydatkami o sposobie jej przeznaczenia decyduje uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej. Ww. aneksem wprowadzono ponadto zapis, że warunkiem przystąpienia do wykonywania remontów bieżących jest przekazanie Administratorowi środków pieniężnych na ten cel.

Aneksem nr 1 dodano zapisy dotyczące zawierania przez Administratora umów z kontrahentami na umieszczanie reklam na nieruchomości wspólnej oraz innych umów, które przynoszą Wspólnocie Mieszkaniowej dochody. Zarząd wraz z Administratorem negocjuje cenę usługi. Administrator wystawia faktury oraz egzekwuje należności. Uzyskane środki finansowe Administrator przekazuje na konto bieżące Wspólnoty Mieszkaniowej.

Ww. aneksem przyznano Administratorowi prawo rozwiązania umowy po uprzednim jednomiesięcznym wypowiedzeniu w przypadku niezwrócenia różnicy pomiędzy poniesionymi przez Administratora kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, a kwotą wpłaconych zaliczek i otrzymanych przychodów i innych przychodów.

Aneksem nr 2 (bez daty) zmieniono zapisy dotyczące uczestniczenia przez właścicieli lokali w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, wskazując, że właściciele uczestniczą w ww. kosztach w wysokości ustalonej uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej.

Aneksem z 01.09.2009 r. (bez numeru) ustalono zasady potrącania wzajemnych wierzytelności pomiędzy Administratorem, a Wspólnotą Mieszkaniową.

Kontrolujące ustaliły, że w okresie od stycznia do marca 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej przy nr 2/2014 i nr 6/2014 z 27.03.2014 r.):

- | | |
|---|--------------------------|
| a) na pokrycie kosztów eksploatacyjnych | /m ² pow. uż. |
| - w tym koszty administrowania | /m ² pow. uż. |
| b) na fundusz remontowy | /m ² pow. uż. |

W okresie od kwietnia do grudnia 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej nr 3/2015 i nr 7/2015 z 16.03.2015 r.):

- | | |
|---|--------------------------|
| a) na pokrycie kosztów eksploatacyjnych | /m ² pow. uż. |
| - w tym koszty administrowania | /m ² pow. uż. |
| b) na fundusz remontowy | /m ² pow. uż. |

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

- Umowa o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną oraz umowa debetowej karty płatniczej Visa Electron Business , zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A.

z siedzibą w Gdyni (zwanym dalej „Bankiem”), a Posiadaczem Rachunku: Wspólnotą Mieszkaniową przy _____ (zwanym dalej „Posiadaczem”), reprezentowanym przez Ewę Zapaśnik.

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 12.02.2013 r. (rachunek dotyczący kosztów eksploatacyjnych).
- Potwierdzenie otwarcia rachunku „R-k środków wyodrębnionych” w walucie PLN z 12.02.2013 r. (rachunek dotyczący funduszu remontowego).
- Umowa świadczenia usług Bankowości Elektronicznej dla klientów korporacyjnych _____, zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. _____ (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Zapaśnik.

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 nr _____, zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. _____ (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Zapaśnik.

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 1.03.2013 r.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Aleksandry Stańczyk, Główniej Księgowej ABK, ww. umowy zostały zawarte w oparciu o pełnomocnictwa udzielone przez Zarząd Wspólnoty.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy, związane z administrowaniem Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. :

- umowa nr o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków, zawarta 11.01.2005 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, a Wspólnotą Mieszkaniową ul. (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK) na czas nieokreślony od 01.01.2005 r.;
- umowa kompleksowa nr , dotycząca sprzedaży energii elektrycznej oraz zapewnienia jej dostarczenia (zasilenie klatek schodowych i piwnic), zawarta 07.09.2009 r. pomiędzy ENERGA-OBRÓT SA, a Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK) na czas nieokreślony od 01.10.2009 r.;
- umowa dotycząca sprzedaży ciepła i świadczenia usługi przesyłowej (nr ewidencyjny), zawarta 21.09.2009 r. pomiędzy Okręgowym Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Gdyni, a Wspólnotą Mieszkaniową ul. (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK) na czas nieokreślony od 01.10.2009 r.;
- umowa kompleksowa dostarczania paliwa gazowego nr nr kontrahenta , zawarta 18.04.2011 r. pomiędzy Polskim Górnictwem Naftowym i Gazownictwem S.A. w Warszawie, a Wspólnotą Mieszkaniową ul. (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK) na czas nieoznaczony od 01.04.2011 r.;
- umowa nr , dotycząca wykonania prac związanych z utrzymaniem czystości nieruchomości w Gdyni, zawarta 30.06.2010 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK), a Firmą Usługowo-Handlową GREGOR Grzegorz Gutowski na czas nieokreślony od 01.07.2010 r. (wraz z aneksem nr 1/2014 z 01.07.2014 r.).

Kontrolującym przedłożono zestawienie przychodów i kosztów za 2015 rok nieruchomości (zał. nr 65). W ww. zestawieniu wykazano zaliczki na koszty eksploatacyjne w kwocie zł oraz poniesione koszty w łącznej kwocie zł (w tym koszty administrowania zł). Nadpłata w kwocie zł została rozliczona na członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Kontrolujące porównały kwoty ujęte w zestawieniu 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. Ustalono,

że kwota pozostałych kosztów w zestawieniu jest pomniejszona o kwotę
zł wynikającą z obrotów konta „760 – Sprzedaż pozostała”.

Ponadto zweryfikowano obroty konta „400102 – Konserwacje, materiały i naprawy” (zał. nr 67) w oparciu o przedłożone faktury. Stwierdzono, że następujące faktury zostały zapłacone po terminie płatności: faktura VAT nr 270/2015 z 26.02.2015 r., faktura VAT nr 073/2015 z 20.03.2015 r., faktura VAT nr 72/03/2015 z 31.03.2015 r., faktura VAT nr 15/07/15 z 01.07.2015 r., faktura VAT nr 25/09/15 z 22.09.2015 r., faktura VAT nr 2/10/15 z 06.10.2015 r. Innych nieprawidłowości nie stwierdzono.

Kontrolującym przedłożono ponadto informację o stanie funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2015 roku nieruchomości (zał. nr 66).

W informacji ujęto bilans otwarcia w kwocie zł, przychody w kwocie zł (w tym odpis zł), wydatki w kwocie zł (opłaty i odsetki) oraz bilans zamknięcia w kwocie zł.

Z ww. informacji wynika również, że w 2015 roku spłacono kredyt w łącznej kwocie zł i że na 31.12.2015 r. pozostaje do spłaty zł.

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

W 2015 roku w budynku przy nie wykonywano prac remontowych.

Przedłożono polisę ubezpieczeniową, dotyczącą ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami, zawartą w 2015 roku (polisa nr z 05.03.2015 r.). W imieniu Wspólnoty polisę zawarł Zarząd Wspólnoty.

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

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 4 w Gdyni administruje Wspólnotą Mieszkaniową przy _____ na podstawie umowy o administrowanie, zawartej 08.02.1995 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w Gdyni przy _____, reprezentowaną przez Zarząd w składzie: Roman Małow, Józef Kubicki, a Administracją Budynków Komunalnych Nr 5 w Gdyni, reprezentowaną przez Główną Księgową – Aleksandrę Stańczyk i Kierownika – Irenę Starosta. Aneks nr 3 do ww. umowy z 25.01.2005 r. zmieniono wstęp umowy – w miejsce Administracji Budynków Komunalnych Nr 5 w Gdyni, ul. Wąsowicza 3 wpisano Administrację Budynków Komunalnych Nr 4 z siedzibą w Gdyni, ul. Warszawska 67A. Ww. aneks obowiązywał od 01.01.2005 r.

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

- utrzymanie w należytych 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, usuwanie skutków awarii na nieruchomości wspólnej (zakres robót wymaga uzgodnienia z Zarządem),
- 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 od nieruchomości wspólnej, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- windykacja należności stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z ww. umową, Administrator uprawniony jest do:

- dochodzenia na drodze postępowania sądowego należnych od członków Wspólnoty Mieszkaniowej kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz stanowiących ich własność lokali, a także przypadających z nieruchomości wspólnej pożytków i innych przychodów,
- zawierania umów o dostawę do nieruchomości wspólnej energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, gazu, odprowadzenia ścieków, wywozu śmieci, wywozu nieczystości, świadczenia usług kominiarskich oraz innych specjalistycznych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,

- dysponowania środkami płatniczymi wspólnoty na pokrywanie jej zobowiązań.

Zgodnie z umową, właściciele uczestniczą w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w wysokości zł/ m² 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 lub do kasy Administratora.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Aleksandry Stańczyk, Główniej Księgowej ABK, obecnie wpłaty zaliczek realizowane są na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej, z którego pokrywane są wydatki (w związku z podpisaniem umów dotyczących prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty), lub do kasy ABK. Wpłaty do kasy są automatycznie przekazywane na rachunki bankowe Wspólnoty.

Ww. umowę zawarto na czas nieokreślony od dnia 08.02.1995 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.

Aneksem nr 1 z 20.01.1996 r. do ww. umowy wprowadzono zasadę, że ostateczne rozliczenie finansowe zaliczek (opłat miesięcznych) z właścicielami lokali następuje w pierwszym kwartale roku następnego po przyjęciu przez Zebranie Wspólnoty sprawozdania z wykonania rocznego planu gospodarczego. W przypadku, gdy zaliczki oraz pożytki i inne przychody nie pokrywają wydatków, Właściciele zwracają Administratorowi należność wynikającą z faktycznie poniesionych kosztów, niemających pokrycia w dochodach, w terminie jednego miesiąca od przekazania przez Administratora rozliczenia rocznego. W przypadku nadwyżki przychodów nad wydatkami o sposobie jej przeznaczenia decyduje uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej. Ww. aneksem wprowadzono ponadto zapis, że warunkiem przystąpienia do wykonywania remontów bieżących jest przekazanie Administratorowi środków pieniężnych na ten cel.

Aneksem nr 1 dodano zapisy dotyczące zawierania przez Administratora umów z kontrahentami na umieszczanie reklam na nieruchomości wspólnej oraz innych umów, które przynoszą Wspólnocie Mieszkaniowej dochody. Zarząd wraz z Administratorem negocjuje cenę usługi. Administrator wystawia faktury oraz egzekwuje należności. Uzyskane środki finansowe Administrator przekazuje na konto bieżące Wspólnoty Mieszkaniowej.

Ww. aneksem przyznano Administratorowi prawo rozwiązania umowy po uprzednim jednomiesięcznym wypowiedzeniu w przypadku niezwrócenia

różnicy pomiędzy poniesionymi przez Administratora kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, a kwotą wpłaconych zaliczek i otrzymanych pożytków i innych przychodów.

Aneksem nr 2 (bez daty) zmieniono zapisy dotyczące uczestniczenia przez właścicieli lokali w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, wskazując, że właściciele uczestniczą w ww. kosztach w wysokości ustalonej uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej.

Aneksem z 01.09.2009 r. (bez numeru) ustalono zasady potrącania wzajemnych wierzytelności pomiędzy Administratorem, a Wspólnotą Mieszkaniową.

Kontrolujące ustaliły, że w okresie od stycznia do marca 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej przy nr 2/2014 i nr 6/2014 z 31.03.2014 r.):

- | | |
|---|----------------------------|
| a) na pokrycie kosztów eksploatacyjnych | zł/m ² pow. uż. |
| - w tym koszty administrowania | zł/m ² pow. uż. |
| b) na fundusz remontowy | zł/m ² pow. uż. |

W okresie od kwietnia do grudnia 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej przy nr 2/2015 i nr 6/2015 z 16.03.2015 r.):

- | | |
|---|----------------------------|
| a) na pokrycie kosztów eksploatacyjnych | zł/m ² pow. uż. |
| - w tym koszty administrowania | zł/m ² pow. uż. |
| b) na fundusz remontowy | zł/m ² pow. uż. |

Kontrolującym przedłożono następujące umowy oraz potwierdzenia otwarcia rachunków, dotyczące prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. :

- Umowa o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną oraz umowa debetowej karty płatniczej Visa Electron Business nr , zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwanym dalej „Bankiem”), a Posiadaczem Rachunku: Wspólnotą Mieszkaniową przy (zwanym dalej „Posiadaczem”), reprezentowanym przez Ewę Zapaśnik.

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 12.02.2013 r. (rachunek dotyczący kosztów eksploatacyjnych).

- Potwierdzenie otwarcia rachunku „R-k środków wyodrębnionych” w walucie PLN z 12.02.2013 r. (rachunek dotyczący funduszu remontowego).
- Umowa świadczenia usług Bankowości Elektronicznej dla klientów korporacyjnych nr _____, zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową przy _____ (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Zapaśnik.
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 nr _____, zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową przy _____ (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Zapaśnik.
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 nr z 1.03.2013 r.
Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Aleksandry Stańczyk, Głównej Księgowej ABK, ww. umowy zostały zawarte w oparciu o pełnomocnictwa udzielone przez Zarząd Wspólnoty.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy, związane z administrowaniem Wspólnotą Mieszkaniową przy _____ :

- umowa nr _____ o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków, zawarta 11.01.2005 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 01.01.2005 r.;
- umowa kompleksowa nr _____, dotycząca sprzedaży energii elektrycznej oraz zapewnienia jej dostarczenia (zasilenie klatek schodowych i piwnic), zawarta 07.09.2009 r. pomiędzy ENERGA-OBRÓT SA, a Wspólnotą _____

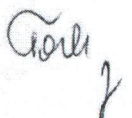
GA

Carh 7

- Mieszkaniową przy _____ (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK) na czas nieokreślony od 01.10.2009 r.;
- umowa dotycząca sprzedaży ciepła i świadczenia usługi przesyłowej (nr ewidencyjny _____), zawarta 21.09.2009 r. pomiędzy Okręgowym Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Gdyni, a Wspólnotą Mieszkaniową _____ (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK) na czas nieokreślony od 01.10.2009 r.;
 - umowa kompleksowa dostarczania paliwa gazowego nr _____ nr kontrahenta _____, zawarta 18.04.2011 r. pomiędzy Polskim Górnictwem Naftowym i Gazownictwem S.A. w Warszawie, a Wspólnotą Mieszkaniową ul. _____ (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK) na czas nieoznaczony od 01.04.2011 r.;
 - umowa nr _____, dotycząca wykonania prac związanych z utrzymaniem czystości nieruchomości _____, zawarta 30.06.2010 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową przy _____ (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK), a Firmą Usługowo-Handlową GREGOR Grzegorz Gutowski na czas nieokreślony od 01.07.2010 r. (wraz z aneksem nr 1/2014 z 01.07.2014 r.).

Kontrolującym przedłożono zestawienie przychodów i kosztów za 2015 rok nieruchomości _____ (zał. nr 68). W ww. zestawieniu wykazano zaliczki na koszty eksploatacyjne w kwocie _____ zł oraz poniesione koszty w łącznej kwocie _____ zł (w tym koszty administrowania _____ zł). Nadpłata w kwocie _____ zł została rozliczona na członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Kontrolujące porównały kwoty ujęte w zestawieniu 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. Ustalono, że kwota pozostałych kosztów w zestawieniu jest powiększona o kwotę _____ zł wynikającą z obrotów konta „760 – Sprzedaż pozostała”. Ponadto zweryfikowano obroty konta „400103 – Utrzymanie czystości” (zał. nr 70) w oparciu o przedłożone faktury. Stwierdzono, że następujące faktury zostały zapłacone po terminie płatności: faktura VAT nr 547 z 31.01.2015 r., faktura VAT nr 588 z 28.02.2015 r., faktura VAT nr 629 z 31.03.2015 r. Innych nieprawidłowości nie stwierdzono.

Kontrolującym przedłożono ponadto informację o stanie funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2015 roku nieruchomości _____ (zał. nr 69). W informacji ujęto bilans otwarcia w kwocie _____ zł, przychody w kwocie _____ zł (w tym odpis _____ zł), wydatki w kwocie _____ zł (opłaty i odsetki) oraz bilans zamknięcia w kwocie _____ zł. Z ww. informacji wynika również, że w 2015 roku spłacono kredyt w łącznej kwocie _____ zł i że na 31.12.2015 r. pozostaje do spłaty _____ zł.



- bieżąca konserwacja nieruchomości, a szczególnie: usuwanie awarii, dokonywanie drobnych napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, usuwanie skutków awarii na nieruchomości wspólnej (zakres robót wymaga uzgodnienia z Zarządem),
- 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 od nieruchomości wspólnej, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- windykacja należności stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z ww. umową, Administrator uprawniony jest do:

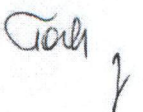
- dochodzenia na drodze postępowania sądowego należnych od członków Wspólnoty Mieszkaniowej kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz stanowiących ich własność lokali, a także przypadających z nieruchomości wspólnej pożytków i innych przychodów,
- zawierania umów o dostawę do nieruchomości wspólnej energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, gazu, odprowadzenia ścieków, wywozu śmieci, wywozu nieczystości, świadczenia usług kominiarskich oraz innych specjalistycznych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,
- dysponowania środkami płatniczymi wspólnoty na pokrywanie jej zobowiązań.

Zgodnie z umową, właściciele uczestniczą w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w wysokości zł/ m² 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 lub do kasy Administratora.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Aleksandry Stańczyk, Głównej Księgowej ABK, obecnie wpłaty zaliczek realizowane są na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej, z którego pokrywane są wydatki (w związku z podpisaniem umów dotyczących prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty), lub do kasy ABK. Wpłaty do kasy są automatycznie przekazywane na rachunki bankowe Wspólnoty.

Ww. umowę zawarto na czas nieokreślony od dnia 18.02.1995 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.

Aneksem nr 1 z 20.01.1996 r. do ww. umowy wprowadzono zasadę, że ostateczne rozliczenie finansowe zaliczek (opłat miesięcznych) z właścicielami lokali następuje w pierwszym kwartale roku następnego po przyjęciu przez Zebranie Wspólnoty sprawozdania z wykonania rocznego planu gospodarczego. W przypadku, gdy zaliczki oraz pożytki i inne przychody nie pokrywają wydatków, Właściciele zwracają Administratorowi należność wynikającą z faktycznie poniesionych kosztów, niemających pokrycia w dochodach, w terminie jednego miesiąca od przekazania przez Administratora rozliczenia rocznego. W przypadku nadwyżki przychodów nad wydatkami o sposobie jej przeznaczenia decyduje uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej. Ww. aneksem wprowadzono ponadto zapis, że warunkiem przystąpienia do wykonywania remontów bieżących jest przekazanie Administratorowi środków pieniężnych na ten cel.

Aneksem nr 1 dodano zapisy dotyczące zawierania przez Administratora umów z kontrahentami na umieszczanie reklam na nieruchomości wspólnej oraz innych umów, które przynoszą Wspólnocie Mieszkaniowej dochody. Zarząd wraz z Administratorem negocjuje cenę usługi. Administrator wystawia faktury oraz egzekwuje należności. Uzyskane środki finansowe Administrator przekazuje na konto bieżące Wspólnoty Mieszkaniowej.

Ww. aneksem przyznano Administratorowi prawo rozwiązania umowy po uprzednim jednomiesięcznym wypowiedzeniu w przypadku niezwrócenia różnicy pomiędzy poniesionymi przez Administratora kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, a kwotą wpłaconych zaliczek i otrzymanych pożytków i innych przychodów.

Aneksem nr 2 (bez daty) zmieniono zapisy dotyczące uczestniczenia przez właścicieli lokali w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, wskazując, że właściciele uczestniczą w ww. kosztach w wysokości ustalonej uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej.

Aneksem z 01.09.2009 r. (bez numeru) ustalono zasady potrącania wzajemnych wierzytelności pomiędzy Administratorem, a Wspólnotą Mieszkaniową.

Kontrolujące ustaliły, że w okresie od stycznia do marca 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej przy nr 3/2014 i nr 7/2014 z 31.03.2014 r.):

- | | |
|---|----------------------------|
| a) na pokrycie kosztów eksploatacyjnych | zł/m ² pow. uż. |
| - w tym koszty administrowania | zł/m ² pow. uż. |
| b) na fundusz remontowy | zł/m ² pow. uż. |

W okresie od kwietnia do grudnia 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej przy nr 3/2015 i nr 7/2015 z 09.03.2015 r.):

GK

Grub 7

- a) na pokrycie kosztów eksploatacyjnych
- w tym koszty administrowania
- b) na fundusz remontowy

zł/m² pow. uż.
zł/m² pow. uż.
zł/m² pow. uż.

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

- Umowa o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną oraz umowa debetowej karty płatniczej Visa Electron Business nr _____, zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwanym dalej „Bankiem”), a Posiadaczem Rachunku: Wspólnotą Mieszkaniową przy _____ (zwanym dalej „Posiadaczem”), reprezentowanym przez Ewę Zapaśnik.
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 11.02.2013 r. (rachunek dotyczący kosztów eksploatacyjnych).
- Potwierdzenie otwarcia rachunku „R-k środków wyodrębnionych” w walucie PLN z 11.02.2013 r. (rachunek dotyczący funduszu remontowego).
- Umowa świadczenia usług Bankowości Elektronicznej dla klientów korporacyjnych nr _____, zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową przy _____ (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Zapaśnik.
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 nr _____, zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową przy _____ (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Zapaśnik.
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 nr z 1.03.2013 r.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Aleksandry Stańczyk, Głównej Księgowej ABK, ww. umowy zostały zawarte w oparciu o pełnomocnictwa udzielone przez Zarząd Wspólnoty.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy, związane z administrowaniem Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. :

- umowa nr o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków, zawarta 11.01.2005 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 01.01.2005 r.;
- umowy kompleksowe nr , dotyczące sprzedaży energii elektrycznej oraz zapewnienia jej dostarczenia (zasilenie klatek schodowych i piwnic), zawarte 07.09.2009 r. pomiędzy ENERGA-OBRÓT SA, a Wspólnotą Mieszkaniową przy (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK) na czas nieokreślony od 01.10.2009 r.;
- umowa dotycząca sprzedaży ciepła i świadczenia usługi przesyłowej (nr ewidencyjny), zawarta 21.09.2009 r. pomiędzy Okręgowym Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Gdyni, a Wspólnotą Mieszkaniową ul. (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK) na czas nieokreślony od 01.10.2009 r.;
- umowa nr , dotycząca wykonania prac związanych z utrzymaniem czystości nieruchomości w Gdyni, zawarta 30.09.2013 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową przy (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK), a F.H.U. Jerzy Bużan na czas nieokreślony od 01.10.2013 r.

Kontrolującym przedłożono zestawienie przychodów i kosztów za 2015 rok nieruchomości (zał. nr 71). W ww. zestawieniu wykazano zaliczki na koszty eksploatacyjne w kwocie zł oraz poniesione koszty w łącznej kwocie zł (w tym koszty administrowania zł). Nadpłata w kwocie zł została rozliczona na członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Kontrolujące porównały kwoty ujęte w zestawieniu 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. Ustalono, że kwota pozostałych kosztów w zestawieniu jest powiększona o kwotę _____ zł wynikającą z obrotów konta „760 – Sprzedaż pozostała”. Ponadto zweryfikowano obroty konta „400108 – Energia elektryczna pomieszczeń wspólnych” (zał. nr 73) w oparciu o przedłożone faktury. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

Kontrolującym przedłożono ponadto informację o stanie funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2015 roku nieruchomości _____ (zał. nr 72). W informacji ujęto bilans otwarcia w kwocie _____ zł, przychody w kwocie _____ zł (w tym odpis _____ zł), wydatki w kwocie _____ zł (w tym wykonane remonty na kwotę _____ zł) oraz bilans zamknięcia w kwocie _____ zł.

Z ww. informacji wynika również, że w 2015 roku spłacono kredyt w łącznej kwocie _____ zł i że na 31.12.2015 r. pozostaje do spłaty _____ zł. Kontrolujące porównały dane ujęte w informacji z obrotami na koncie „850 – Fundusz remontowy” w przedłożonym wykazie obrotów ww. konta za rok 2015.

Zweryfikowano ponadto rachunek nr 1/2015 z 16.01.2015 r. dotyczący przeprowadzonego remontu (oraz płatność). Nieprawidłowości nie stwierdzono.

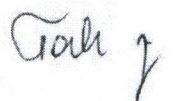
Przedłożono polisę ubezpieczeniową, dotyczącą ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami, zawartą w 2015 roku (polisa nr _____ z 02.03.2015 r.). W imieniu Wspólnoty polisę zawarł Zarząd Wspólnoty.

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

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 4 w Gdyni administruje Wspólnotą Mieszkaniową przy _____ na podstawie umowy o administrowanie, zawartej 28.01.1995 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w Gdyni przy _____, reprezentowaną przez Zarząd w składzie: Wojciech Białecki, Halina Golenia, a Administracją



Budynków Komunalnych Nr 5 w Gdyni, reprezentowaną przez Kierownika – Irenę Starosta. Aneks nr 3 do ww. umowy z 25.01.2005 r. zmieniono wstępu umowy – w miejsce Administracji Budynków Komunalnych Nr 5 w Gdyni, ul. Wąsowicza 3 wpisano Administrację Budynków Komunalnych Nr 4 z siedzibą w Gdyni, ul. Warszawska 67A. Ww. aneks obowiązywał od 01.01.2005 r.

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

- utrzymanie w należytych 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, usuwanie skutków awarii na nieruchomości wspólnej (zakres robót wymaga uzgodnienia z Zarządem),
- 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 od nieruchomości wspólnej, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- windykacja należności stanowiących przychody i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z ww. umową, Administrator uprawniony jest do:

- dochodzenia na drodze postępowania sądowego należnych od członków Wspólnoty Mieszkaniowej kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz stanowiących ich własność lokali, a także przypadających z nieruchomości wspólnej przychodów i innych przychodów,
- zawierania umów o dostawę do nieruchomości wspólnej energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, gazu, odprowadzenia ścieków, wywozu śmieci, wywozu nieczystości, świadczenia usług kominiarskich oraz innych specjalistycznych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,
- dysponowania środkami płatniczymi wspólnoty na pokrywanie jej zobowiązań.

Zgodnie z umową, właściciele uczestniczą w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w wysokości zł/ m² powierzchni użytkowej lokalu i kosztach funduszu remontowego w wysokości %.

95

Troch

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 lub do kasy Administratora.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Aleksandry Stańczyk, Głównej Księgowej ABK, obecnie wpłaty zaliczek realizowane są na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej, z którego pokrywane są wydatki (w związku z podpisaniem umów dotyczących prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty), lub do kasy ABK. Wpłaty do kasy są automatycznie przekazywane na rachunki bankowe Wspólnoty.

Ww. umowę zawarto na czas nieokreślony od dnia 28.01.1995 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.

Aneksem nr 1 z 20.01.1996 r. do ww. umowy wprowadzono zasadę, że ostateczne rozliczenie finansowe zaliczek (opłat miesięcznych) z właścicielami lokali następuje w pierwszym kwartale roku następnego po przyjęciu przez Zebranie Wspólnoty sprawozdania z wykonania rocznego planu gospodarczego. W przypadku, gdy zaliczki oraz pożytki i inne przychody nie pokrywają wydatków, Właściciele zwracają Administratorowi należność wynikającą z faktycznie poniesionych kosztów, niemających pokrycia w dochodach, w terminie jednego miesiąca od przekazania przez Administratora rozliczenia rocznego. W przypadku nadwyżki przychodów nad wydatkami o sposobie jej przeznaczenia decyduje uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej. Ww. aneksem wprowadzono ponadto zapis, że warunkiem przystąpienia do wykonywania remontów bieżących jest przekazanie Administratorowi środków pieniężnych na ten cel.

Aneksem nr 1 dodano zapisy dotyczące zawierania przez Administratora umów z kontrahentami na umieszczanie reklam na nieruchomości wspólnej oraz innych umów, które przynoszą Wspólnocie Mieszkaniowej dochody. Zarząd wraz z Administratorem negocjuje cenę usługi. Administrator wystawia faktury oraz egzekwuje należności. Uzyskane środki finansowe Administrator przekazuje na konto bieżące Wspólnoty Mieszkaniowej.

Ww. aneksem przyznano Administratorowi prawo rozwiązania umowy po uprzednim jednomiesięcznym wypowiedzeniu w przypadku niezwrócenia różnicy pomiędzy poniesionymi przez Administratora kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, a kwotą wpłaconych zaliczek i otrzymanych pożytków i innych przychodów.

Aneksem nr 2 (bez daty) zmieniono zapisy dotyczące uczestniczenia przez właścicieli lokali w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem

nieruchomości wspólnej, wskazując, że właściciele uczestniczą w ww. kosztach w wysokości ustalonej uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej.
Aneksem z 01.09.2009 r. (bez numeru) ustalono zasady potrącania wzajemnych wierzytelności pomiędzy Administratorem, a Wspólnotą Mieszkaniową.

Kontrolujące ustaliły, że w okresie od stycznia do marca 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej przy nr 3 i nr 6 z 25.02.2014 r.):

a) na pokrycie kosztów eksploatacyjnych	zł/m ² pow. uż.
- w tym koszty administrowania	zł/m ² pow. uż.
b) na fundusz remontowy	zł/m ² pow. uż.

W okresie od kwietnia do grudnia 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej przy nr 2/2015 i nr 5 z 26.03.2015 r.):

a) na pokrycie kosztów eksploatacyjnych	zł/m ² pow. uż.
- w tym koszty administrowania	zł/m ² pow. uż.
b) na fundusz remontowy	zł/m ² pow. uż.

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

- Umowa o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną oraz umowa debetowej karty płatniczej Visa Electron Business nr , zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwanym dalej „Bankiem”), a Posiadaczem Rachunku: Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (zwanym dalej „Posiadaczem”), reprezentowanym przez Ewę Zapaśnik.
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 11.02.2013 r. (rachunek dotyczący kosztów eksploatacyjnych).
- Potwierdzenie otwarcia rachunku „R-k środków wyodrębnionych” w walucie PLN z 11.02.2013 r. (rachunek dotyczący funduszu remontowego).
- Umowa świadczenia usług Bankowości Elektronicznej dla klientów korporacyjnych nr , zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową przy (zwaną dalej „Klientem”),

reprezentowaną przez Ewę Zapaśnik.

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 nr _____, zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową przy _____ (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Zapaśnik.

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 nr _____ z 1.03.2013 r.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Aleksandry Stańczyk, Główniej Księgowej ABK, ww. umowy zostały zawarte w oparciu o pełnomocnictwa udzielone przez Zarząd Wspólnoty.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy, związane z administrowaniem Wspólnotą Mieszkaniową przy _____ :

- umowa nr _____ o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków, zawarta 10.01.2005 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 01.01.2005 r.;
- umowa kompleksowa nr _____, dotycząca sprzedaży energii elektrycznej oraz zapewnienia jej dostarczenia (zasilenie klatek schodowych i piwnic), zawarta 07.09.2009 r. pomiędzy ENERGA-OBRÓT SA, a Wspólnotą Mieszkaniową przy _____ (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK) na czas nieokreślony od 01.10.2009 r.;
- umowa nr _____, dotycząca wykonania prac związanych z utrzymaniem czystości nieruchomości _____ w Gdyni, zawarta 19.11.2007 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. _____ (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK), a Firmą _____

SZANA – Usługi Porządkowe Aneta Szwarc na czas nieokreślony
od 22.11.2007 r.

Kontrolującym przedłożono zestawienie przychodów i kosztów za 2015 rok nieruchomości (zał. nr 74). W ww. zestawieniu wykazano zaliczki na koszty eksploatacyjne w kwocie zł oraz poniesione koszty w łącznej kwocie zł (w tym koszty administrowania zł). Nadpłata w kwocie zł została rozliczona na członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Kontrolujące porównały kwoty ujęte w zestawieniu 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 „400112 – Pozostałe koszty” (zał. nr 76) w oparciu o przedłożone faktury. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

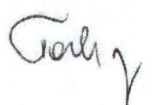
Kontrolującym przedłożono ponadto informację o stanie funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2015 roku nieruchomości (zał. nr 75). W informacji ujęto bilans otwarcia w kwocie zł, przychody w kwocie zł (w tym odpis zł), wydatki w kwocie zł (opłaty i odsetki) oraz bilans zamknięcia w kwocie zł. Kontrolujące porównały dane ujęte w informacji z obrotami na koncie „850 – Fundusz remontowy” w przedłożonym wykazie obrotów ww. konta za rok 2015. Nieprawidłowości nie stwierdzono. W 2015 roku w budynku przy nie wykonywano prac remontowych.

Przedłożono polisę ubezpieczeniową, dotyczącą ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami, zawartą w 2015 roku (polisa nr z 10.03.2015 r.). W imieniu Wspólnoty polisę zawarł Zarząd Wspólnoty.

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

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 4 w Gdyni administruje Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. _____ na podstawie umowy o administrowanie, zawartej 30.03.1995 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. _____, reprezentowaną przez Zarząd w składzie: Zbigniew Mielczarek, Paweł Ojowski, Ewa Zapaśnik, a Administracją Budynków Komunalnych Nr 4 w Gdyni, reprezentowaną przez Kierownika – Teresę Puzyrewską i Główną Księgową – Marię Dańczak.

Ww. umową Zarząd Wspólnoty powierzył, a Administrator (ABK) przyjął w administrowanie nieruchomość. 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, usuwanie skutków awarii na nieruchomości wspólnej (zakres robót wymaga uzgodnienia z Zarządem),
- 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 od nieruchomości wspólnej, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- windykacja należności stanowiących przychody i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z ww. umową, Administrator uprawniony jest do:

- dochodzenia na drodze postępowania sądowego należnych od członków Wspólnoty Mieszkaniowej kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz stanowiących ich własność lokali, a także przypadających z nieruchomości wspólnej przychodów i innych przychodów,
- zawierania umów o dostawę do nieruchomości wspólnej energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, gazu, odprowadzenia ścieków, wywozu śmieci, wywozu nieczystości, świadczenia usług kominiarskich oraz innych specjalistycznych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,
- dysponowania środkami płatniczymi wspólnoty na pokrywanie jej zobowiązań.

Zgodnie z umową, właściciele uczestniczą w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w wysokości zł/ m² 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 lub do kasy Administratora.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Aleksandry Stańczyk, Główniej Księgowej ABK, obecnie wpłaty zaliczek realizowane są na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej, z którego pokrywane są wydatki (w związku z podpisaniem umów dotyczących prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty), lub do kasy ABK. Wpłaty do kasy są automatycznie przekazywane na rachunki bankowe Wspólnoty.

Ww. umowę zawarto na czas określony od 01.01.1995 r. do 31.12.1995 r. Aneksem nr 1 z 17.03.1997 r. zmieniono okres obowiązywania umowy na czas nieokreślony.

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.

Aneksem nr 2 z 19.03.2001 r. zmieniono zapisy dotyczące uczestniczenia przez właścicieli lokali w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, wskazując, że właściciele uczestniczą w kosztach eksploatacji i funduszu remontowego w wysokości ustalonej każdorazowo na dany rok kalendarzowy uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej.

Wskazano również, że w kosztach eksploatacji mieszczą się również koszty administrowania budynkiem przez ABK oraz, że koszty eksploatacji i funduszu remontowego będą rozliczane z właścicielami lokali po upływie roku kalendarzowego.

Aneksem z 01.09.2009 r. (bez numeru) ustalono zasady potrącania wzajemnych wierzytelności pomiędzy Administratorem, a Wspólnotą Mieszkaniową.

Kontrolujące ustaliły, że w okresie od stycznia do marca 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. nr 3/2014 i nr 4/2014 z 05.03.2014 r.):

- | | |
|---|----------------------------|
| a) na pokrycie kosztów eksploatacyjnych | zł/m ² pow. uż. |
| - w tym koszty administrowania | zł/m ² pow. uż. |
| b) na fundusz remontowy – zima | zł/m ² pow. uż. |

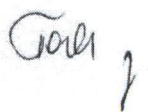
W okresie od kwietnia do grudnia 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. nr 3/2015 i nr 4/2015 z 11.03.2015 r.):

a) na pokrycie kosztów eksploatacyjnych	zł/m ² pow. uż.
- w tym koszty administrowania	zł/m ² pow. uż.
b) na fundusz remontowy – zima (IV, X-XII)	zł/m ² pow. uż.
c) na fundusz remontowy – lato (V-IX)	zł/m ² pow. uż.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy oraz potwierdzenia otwarcia rachunków, dotyczące prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. _____ :

- Umowa o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną oraz umowa debetowej karty płatniczej Visa Electron Business nr _____, zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwanym dalej „Bankiem”), a Posiadaczem Rachunku: Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. _____ (zwanym dalej „Posiadaczem”), reprezentowanym przez Ewę Zapaśnik.
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 12.02.2013 r. (rachunek dotyczący kosztów eksploatacyjnych).
- Potwierdzenie otwarcia rachunku „R-k środków wyodrębnionych” w walucie PLN z 12.02.2013 r. (rachunek dotyczący funduszu remontowego).
- Umowa świadczenia usług Bankowości Elektronicznej dla klientów korporacyjnych nr _____, zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. _____ (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Zapaśnik.
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 nr _____, zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. _____ (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Zapaśnik.
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 nr z 1.03.2013 r.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Aleksandry Stańczyk, Główniej Księgowej ABK, ww. umowy zostały zawarte w oparciu o pełnomocnictwa udzielone przez Zarząd Wspólnoty.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy, związane z administrowaniem Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. :

- umowa nr o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków, zawarta 09.09.2009 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, a Wspólnotą Mieszkaniową ul. (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK) na czas nieokreślony od 01.10.2009 r.;
- umowa kompleksowa nr , dotycząca sprzedaży energii elektrycznej oraz zapewnienia jej dostarczenia (oświetlenie klatki schodowej i piwnic), zawarta 07.09.2009 r. pomiędzy ENERGA-OBRÓT SA, a Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK) na czas nieokreślony od 01.10.2009 r.;
- umowa dotycząca sprzedaży ciepła i świadczenia usługi przesyłowej (nr ewidencyjny), zawarta 21.09.2009 r. pomiędzy Okręgowym Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Gdyni, a Wspólnotą Mieszkaniową ul. (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK) na czas nieokreślony od 01.10.2009 r.;
- umowa nr , dotycząca wykonania prac związanych z utrzymaniem czystości nieruchomości w Gdyni, zawarta 01.07.2010 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (w imieniu Wspólnoty umowę zawarł Administrator – ABK), a Firmą Sprzątającą JOTA Jan Szwarz na czas nieokreślony od 01.07.2010 r. (wraz z aneksem nr 1/2012 z 17.02.2012 r.).

Kontrolującym przedłożono zestawienie przychodów i kosztów za 2015 rok nieruchomości (zał. nr 77). W ww. zestawieniu wykazano zaliczki na koszty eksploatacyjne w kwocie zł oraz poniesione koszty w łącznej kwocie zł (w tym koszty administrowania zł). Niedopłata w kwocie zł została rozliczona na członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Kontrolujące porównały kwoty ujęte w zestawieniu

K

Gali y

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. Ustalono, że kwota pozostałych kosztów w zestawieniu jest powiększona o kwotę zł wynikającą z obrotów konta „760 – Sprzedaż pozostała”.

Ponadto zweryfikowano obroty konta „400101 – Koszty administracji” (zał. nr 79) w oparciu o przedłożone faktury. Nieprawidłowości nie stwierdzono. Stwierdzono, że następujące faktury zostały zapłacone po terminie płatności: faktura VAT nr 00152/2015/A z 05.05.2015 r., faktura VAT nr 00312/2015/A z 07.07.2015 r., faktura VAT nr 00392/2015/A z 06.08.2015 r., faktura VAT nr 00472/2015/A z 07.09.2015 r., faktura VAT nr 00552/2015/A z 05.10.2015 r., faktura VAT nr 00632/2015/A z 04.11.2015 r., faktura VAT nr 00712/2015/A z 03.12.2015 r. Innych nieprawidłowości nie stwierdzono.

Kontrolującym przedłożono ponadto informację o stanie funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2015 roku nieruchomości _____ (zał. nr 78).

W informacji ujęto bilans otwarcia w kwocie _____ zł, przychody w kwocie _____ zł (w tym odpis _____ zł), wydatki w kwocie _____ zł (w tym wykonane remonty na kwotę _____ zł –

na łączną kwotę _____ zł) oraz bilans zamknięcia w kwocie _____ zł.

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

Zweryfikowano ponadto faktury i płatności dotyczące przeprowadzonego remontu. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

Przedłożono polisę ubezpieczeniową, dotyczącą ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami, zawartą w 2015 roku (polisa nr _____ z 16.11.2015 r.). W imieniu Wspólnoty polisę zawarł Zarząd Wspólnoty.

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

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

Ciada
1

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Administracja Budynków Komunalnych Nr 4 w Gdyni administruje Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. _____ na podstawie umowy o administrowanie, zawartej 13.02.1995 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. _____, reprezentowaną przez Zarząd w składzie: Czesław Zarzycki, Jan Chojka, Marzena Wieczorek, a Administracją Budynków Komunalnych Nr 5 w Gdyni, reprezentowaną przez Irenę Starosta. Na podstawie aneksu nr 3 z 01.01.2005 r. w miejsce Administracji Komunalnej Nr 5 wstąpiła Administracja Budynków Komunalnych Nr 4.

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

- utrzymanie w należytych 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, usuwanie skutków awarii na nieruchomości wspólnej po uzgodnieniu zakresu prac z Zarządem,
- 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 stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

Administrator uprawniony jest do:

- dochodzenia na drodze sądowej od członków wspólnoty mieszkaniowej należnych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz stanowiących ich własność lokali a także przypadających z nieruchomości wspólnej pożytków i innych przychodów,
- zawierania umów na dostawę mediów do nieruchomości, wywozu śmieci i nieczystości oraz dotyczących innych specjalistycznych umów związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,
- dysponowanie środkami płatniczymi wspólnoty na pokrywanie jej zobowiązań.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Zgodnie z umową, właściciele uczestniczą w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w wysokości zł/ m² powierzchni użytkowej lokalu i kosztach funduszu remontowego w wysokości zł/ m² 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 lub w kasie Administratora.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Aleksandry Stańczyk, Główniej Księgowej ABK, obecnie wpłaty zaliczek realizowane są na rachunek bankowy Wspólnoty, z którego pokrywane są wydatki (w związku z podpisaniem umów dot. prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty) lub do kasy ABK (z kasy środki są przelewane na rachunek bankowy Wspólnoty).

Ww. umowę zawarto na czas nieokreślony od dnia 13.02.1995 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.

Aneks nr 1 z 13.02.1995 r. wprowadzono zasadę, że ostateczne rozliczenie zaliczek (opłat miesięcznych) z właścicielami lokali następuje w pierwszym kwartale roku następnego po przyjęciu przez Zebranie Wspólnoty sprawozdania z wykonania rocznego planu gospodarczego, z rozliczenia kosztów z uwzględnieniem pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej. Ustalono sposób rozliczenia wydatków Administrator – Wspólnota. Przyjęto zasadę, że w przypadku nadwyżki nad wydatkami o sposobie jej wykorzystania decyduje uchwała Wspólnoty.

Wprowadzono zasadę, iż warunkiem przystąpienia do wykonywania remontu jest przekazanie Administratorowi środków na ten cel.

Ustalono uprawnienie Administratora do zawierania umów na umieszczanie reklam na nieruchomości wspólnej oraz innych umów przynoszących dochody dla Wspólnoty, przy czym ceny usługi negocjowane są przy udziale Zarządu. Faktury za usługi wystawia Administrator i egzekwuje należności z tego tytułu. Pozyskane środki przekazywane są na konto bieżące i są zaliczane w poczet wydatków związanych z administrowaniem nieruchomością wspólną.

Wprowadzono możliwość rozwiązania przez Administratora umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku niezwrócenia różnicy pomiędzy faktycznie poniesionymi przez Administratora kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, a kwotą wpłaconych zaliczek i otrzymanych pożytków i innych przychodów.

W Aneksie nr 2 wprowadzono zasadę, że właściciele lokali uczestniczą w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w wysokości ustalonej uchwałą Wspólnoty.



W Aneksie bez numeru z 01.09.2009 r. ustalono zasady potrącania wzajemnych wierzytelności między Administratorem, a Wspólnotą.

Kontrolujące ustaliły, że w 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. _____ nr 4/2014 i nr 8/2014 z 24.02.2014 r., nr 3/2015 i nr 7/2015 z 25.02.2015 r.):

dla lokali mieszkalnych:

- | | |
|--|----------------------------|
| a) na koszty związane z bieżącą działalnością do marca 2015 r. | zł/m ² pow. uż. |
| - w tym koszty administrowania od kwietnia 2015 r. | zł/m ² pow. uż. |
| - w tym koszty administrowania | zł/m ² pow. uż. |
| b) na fundusz remontowy | |
| zima | zł/m ² pow. uż. |
| z balkonami zima | zł/m ² pow. uż. |
| lato | zł/m ² pow. uż. |
| z balkonami lato | zł/m ² pow. uż. |

Kontrolującym przedłożono następujące umowy oraz potwierdzenia otwarcia rachunków, dotyczące prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. _____ :

- Umowa o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną oraz umowa debetowej karty płatniczej Visa Electron Business nr _____, zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwanym dalej „Bankiem”), a Posiadaczem Rachunku: Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. _____ (zwanym dalej „Posiadaczem”), reprezentowanym przez Ewę Zapaśnik. 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 12.02.2013 r. (rachunek dotyczący kosztów eksploatacyjnych).
- Potwierdzenie otwarcia rachunku „R-k środków wyodrębnionych” w walucie PLN z 12.02.2013 r. (rachunek dotyczący funduszu remontowego).
- Umowa świadczenia usług Bankowości Elektronicznej dla klientów korporacyjnych nr _____, zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”),

a Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Zapaśnik.

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 nr , zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Zapaśnik.

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 nr z 1.03.2013 r.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Aleksandry Stańczyk, Głównej Księgowej ABK, ww. umowy zostały zawarte w oparciu o pełnomocnictwa udzielone przez Zarząd Wspólnoty.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy, związane z administrowaniem Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. :

- umowa nr r. z 03.01.2011 r., zawarta z Firmą FUH GREGOR na wykonywanie prac związanych z utrzymaniem czystości nieruchomości.

Umowę zawarto na czas nieokreślony. W imieniu Wspólnoty działał Administrator;

- umowa kompleksowa dostarczania paliwa gazowego nr , nr kontrahenta z 18.04.2011 r., zawarta z Polskim Górnictwem Naftowym i Gazownictwem S.A. Umowę zawarto na czas nieoznaczony.

W imieniu Wspólnoty działał Administrator;

- umowa kompleksowa dostarczania paliwa gazowego nr , nr kontrahenta z 18.04.2011 r. zawarta z Polskim Górnictwem Naftowym i Gazownictwem S.A. Umowę zawarto na czas nieoznaczony.

W imieniu Wspólnoty działał Administrator;

- umowa nr o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z 10.01.2005 r., zawarta z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji

Sp. z o.o. Umowę zawarto na czas nieoznaczony. W imieniu Wspólnoty działał Administrator;

- umowy kompleksowe o nr:

zawarte

07.09.2009 r. z Energa-Obrót S.A. na dostarczenie energii elektrycznej zasilającej klatki schodowe i piwnice w budynku Wspólnoty. Umowy zawarto na czas nieoznaczony. W imieniu Wspólnoty działał Administrator;

- umowa z 21.09.2009 r. zawarta z Okręgowym Przedsiębiorstwem Energii Ciepłej Sp. z o.o. na sprzedaż ciepła i świadczenie usługi przesyłowej. Umowę zawarto na czas nieokreślony. W imieniu Wspólnoty działał Administrator.

Kontrolującym przedłożono Zestawienie przychodów i kosztów nieruchomości przy ul. _____ w Gdyni za 2015 r. (zał. nr 80). W ww. zestawieniu wykazano zaliczki na koszty eksploatacyjne w kwocie _____ zł, koszty _____ zł. Nadpłata w wysokości _____ zł została rozliczona na członków Wspólnoty.

Kontrolujące porównały kwoty ujęte w zestawieniu 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 (w kosztach pozostałych ujęto sprzedaż pozostałą – konto 760).

Ponadto zweryfikowano obroty konta „400105 –Przeglądy” (zał. nr 82) w oparciu o przedłożone faktury i rachunki. Nieprawidłowości nie stwierdzono. Kontrolującym przedłożono Stan Funduszu Remontowego na 31 grudnia 2015 r. (zał. nr 81). Bilans otwarcia stanowiła kwota _____ zł, przychody _____ zł (w tym odpis _____ zł), wydatki _____ zł. Na koniec roku bilans zamknięcia środków funduszu remontowego wyniósł _____ zł.

Wspólnota w 2015 r. spłacała kredyt; stan kredytu na 01.01.2015 r. – _____ zł, w trakcie roku kredyt spłacono całkowicie.

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 wszystkie faktury zostały zapłacone w terminie płatności.

Przedłożono polisy ubezpieczeniowe dotyczące ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, zawarte w 2015 roku. Umowy ubezpieczenia zawarł Zarząd Wspólnoty.

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

6

Toni 7

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 4 w Gdyni administruje Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. _____ na podstawie umowy o administrowanie, zawartej 13.02.1995 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. _____, reprezentowaną przez Zarząd w składzie: Władysława Brodowska, Wincenty Czerliński, a Administracją Budynków Komunalnych Nr 5 w Gdyni, reprezentowaną przez Irenę Starostę. Na podstawie aneksu nr 3 z 01.01.2005 r. w miejsce Administracji Komunalnej Nr 5 wstąpiła Administracja Budynków Komunalnych Nr 4.

Ww. umową Zarząd Wspólnoty powierzył, a Administrator (ABK) przyjął w administrowanie nieruchomość. 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, usuwanie skutków awarii na nieruchomości wspólnej po uzgodnieniu zakresu prac z Zarządem,
- 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 stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

Administrator uprawniony jest do:

- dochodzenia na drodze sądowej od członków wspólnoty mieszkaniowej należnych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz stanowiących ich własność lokali a także przypadających z nieruchomości wspólnej pożytków i innych przychodów,
- zawierania umów na dostawę mediów do nieruchomości, wywozu śmieci i nieczystości oraz dotyczących innych specjalistycznych umów związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,

- dysponowanie środkami płatniczymi wspólnoty na pokrywanie jej zobowiązań.

Zgodnie z umową, właściciele uczestniczą w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w wysokości zł/ m² 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 lub w kasie Administratora.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Aleksandry Stańczyk, Głównej Księgowej ABK, obecnie wpłaty zaliczek realizowane są na rachunek bankowy Wspólnoty, z którego pokrywane są wydatki (w związku z podpisaniem umów dot. prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty) lub do kasy ABK (z kasy środki są przelewane na rachunek bankowy Wspólnoty).

Ww. umowę zawarto na czas nieokreślony od dnia 13.02.1995 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.

Aneksem nr 1 z 13.02.1995 r. wprowadzono zasadę, że ostateczne rozliczenie zaliczek (opłat miesięcznych) z właścicielami lokali następuje w pierwszym kwartale roku następnego po przyjęciu przez Zebranie Wspólnoty sprawozdania z wykonania rocznego planu gospodarczego, z rozliczenia kosztów z uwzględnieniem pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej. Ustalono sposób rozliczenia wydatków Administrator – Wspólnota. Przyjęto zasadę, że w przypadku nadwyżki nad wydatkami o sposobie jej wykorzystania decyduje uchwała Wspólnoty.

Wprowadzono zasadę, iż warunkiem przystąpienia do wykonywania remontu jest przekazanie Administratorowi środków na ten cel.

Ustalono uprawnienie Administratora do zawierania umów na umieszczanie reklam na nieruchomości wspólnej oraz innych umów przynoszących dochody dla Wspólnoty, przy czym ceny usługi negocjowane są przy udziale Zarządu. Faktury za usługi wystawia Administrator i egzekwuje należności z tego tytułu. Pozyskane środki przekazywane są na konto bieżące i są zaliczane w poczet wydatków związanych z administrowaniem nieruchomością wspólną.

Wprowadzono możliwość rozwiązania przez Administratora umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku niezwrócenia różnicy pomiędzy faktycznie poniesionymi przez Administratora kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, a kwotą wpłaconych zaliczek i otrzymanych pożytków i innych przychodów.

ts

Terle 7

W Aneksie nr 2 wprowadzono zasadę, że właściciele lokali uczestniczą w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w wysokości ustalonej uchwałą Wspólnoty.

W Aneksie bez numeru z 01.09.2009 r. ustalono zasady potrącania wzajemnych wierzytelności między Administratorem, a Wspólnotą.

Kontrolujące ustaliły, że w 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. _____ nr 2/2014 i nr 5/2014 z 13.03.2014 r., nr 3/2015 i nr 7/2015 z 26.03.2015 r.):

dla lokali mieszkalnych:

- | | |
|--|----------------------------|
| a) na koszty związane z bieżącą działalnością do marca 2015 r. | zł/m ² pow. uż. |
| - w tym koszty administrowania od kwietnia 2015 r. | zł/m ² pow. uż. |
| - w tym koszty administrowania | zł/m ² pow. uż. |
| b) na fundusz remontowy | zł/m ² pow. uż. |

Kontrolującym przedłożono następujące umowy oraz potwierdzenia otwarcia rachunków, dotyczące prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. _____ :

- Umowa o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną oraz umowa debetowej karty płatniczej Visa Electron Business nr _____, zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwanym dalej „Bankiem”), a Posiadaczem Rachunku: Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. _____ (zwanym dalej „Posiadaczem”), reprezentowanym przez Ewę Zapaśnik.

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 01.03.2013 r. (rachunek dotyczący kosztów eksploatacyjnych).
- Potwierdzenie otwarcia rachunku „R-k środków wyodrębnionych” w walucie PLN z 01.03.2013 r. (rachunek dotyczący funduszu remontowego).
- Umowa świadczenia usług Bankowości Elektronicznej dla klientów korporacyjnych nr _____, zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. _____ (zwaną dalej

„Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Zapaśnik.

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 nr _____, zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. _____ (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Zapaśnik.

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 nr z 1.03.2013 r.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Aleksandry Stańczyk, Głównej Księgowej ABK, ww. umowy zostały zawarte w oparciu o pełnomocnictwa udzielone przez Zarząd Wspólnoty.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy, związane z administrowaniem Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. _____ :

- umowa nr _____ z 03.01.2013 r., zawarta z Firmą FUH Jerzy Bużan na wykonywanie prac związanych z utrzymaniem czystości nieruchomości _____ . Umowę zawarto na czas nieokreślony. W imieniu Wspólnoty działał Administrator;

- umowa nr _____ o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z 10.01.2005 r., zawarta z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. Umowę zawarto na czas nieoznaczony. W imieniu Wspólnoty działał Administrator;

- umowy kompleksowe o nr: _____ zawarte 07.09.2009 r. z Energa-Obrót S.A. na dostarczenie energii elektrycznej zasilającej klatki schodowe i piwnice w budynku Wspólnoty. Umowy zawarto na czas nieoznaczony W imieniu Wspólnoty działał Administrator;

- umowa z 21.09.2009 r., zawarta Okręgowym Przedsiębiorstwem Energii Ciepłej Sp. z o.o. na sprzedaż ciepła i świadczenie usługi przesyłowej. Umowę zawarto na czas nieokreślony. W imieniu Wspólnoty działał Administrator.

G

Toni

Kontrolującym przedłożono Zestawienie przychodów i kosztów nieruchomości przy ul. _____ w Gdyni za 2015 r. (zał. nr 83). W ww. zestawieniu wykazano zaliczki na koszty eksploatacyjne w kwocie _____ zł, koszty – _____ zł. Nadpłata w wysokości _____ zł została rozliczona na członków Wspólnoty.

Kontrolujące porównały kwoty ujęte w zestawieniu 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 (w kosztach pozostałych ujęto sprzedaż pozostałą – konto 760).

Ponadto zweryfikowano obroty konta „400114 – Deratyzacja” (zał. nr 85) w oparciu o przedłożone faktury i rachunki. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

Kontrolującym przedłożono Stan Funduszu Remontowego na 31 grudnia 2015 r. (zał. nr 84). Bilans otwarcia stanowiła kwota _____ zł, przychody _____ zł (w tym odpis _____ zł), wydatki _____ zł. Na koniec roku bilans zamknięcia środków funduszu remontowego wyniósł _____ zł. Ponadto z informacji o spłacie kredytu wynika, że stan kredytu na 01.01.2015 r. wynosił _____ zł, w ciągu roku spłacono _____ zł, pozostało do spłaty _____ zł.

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 9/02/15 z 27.02.2015 r. i faktura nr 22/11/15 z 16.11.2015 r. zostały zapłacone po terminie płatności.

Przedłożono polisy ubezpieczeniowe dotyczące ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, zawarte w 2015 roku. Umowy ubezpieczenia zawarł Zarząd Wspólnoty.

Kontrolującym przedłożono książkę obiektu budowlanego prowadzoną dla budynku przy ul. _____. W książce odnotowano przeprowadzone kontrole okresowe stanu technicznej sprawności obiektu 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 4 w Gdyni administruje Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. _____ na podstawie umowy o administrowanie, zawartej 25.02.1995 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. _____ reprezentowaną przez Zarząd w składzie: Edward Halerowicz, a Administracją Budynków Komunalnych Nr 5 w Gdyni, reprezentowaną przez Irenę Starostę. Na podstawie aneksu nr 3 z 01.01.2005 r. w miejsce Administracji Komunalnej Nr 5 wstąpiła Administracja Budynków Komunalnych Nr 4.

Ww. umową Zarząd Wspólnoty powierzył, a Administrator (ABK) przyjął w administrowanie nieruchomość. 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, usuwanie skutków awarii na nieruchomości wspólnej po uzgodnieniu zakresu prac z Zarządem,
- 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 stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

Administrator uprawniony jest do:

- dochodzenia na drodze sądowej od członków wspólnoty mieszkaniowej należnych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz stanowiących ich własność lokali a także przypadających z nieruchomości wspólnej pożytków i innych przychodów,
- zawierania umów na dostawę mediów do nieruchomości, wywozu śmieci i nieczystości oraz dotyczących innych specjalistycznych umów związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,
- dysponowanie środkami płatniczymi wspólnoty na pokrywanie jej zobowiązań.

Zgodnie z umową, właściciele uczestniczą w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, przy czym w umowie nie określono kwoty uczestnictwa.

GH

Torh 7

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 lub w kasie Administratora.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Aleksandry Stańczyk, Głównej Księgowej ABK, obecnie wpłaty zaliczek realizowane są na rachunek bankowy Wspólnoty, z którego pokrywane są wydatki (w związku z podpisaniem umów dot. prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty) lub do kasy ABK (z kasy środki są przelewane na rachunek bankowy Wspólnoty).

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.

Aneks nr 1 z 13.02.1995 r. wprowadzono zasadę, że ostateczne rozliczenie zaliczek (opłat miesięcznych) z właścicielami lokali następuje w pierwszym kwartale roku następnego po przyjęciu przez Zebranie Wspólnoty sprawozdania z wykonania rocznego planu gospodarczego, z rozliczenia kosztów z uwzględnieniem pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej. Ustalono sposób rozliczenia wydatków Administrator – Wspólnota. Przyjęto zasadę, że w przypadku nadwyżki nad wydatkami o sposobie jej wykorzystania decyduje uchwała Wspólnoty.

Wprowadzono zasadę, iż warunkiem przystąpienia do wykonywania remontu jest przekazanie Administratorowi środków na ten cel.

Ustalono uprawnienie Administratora do zawierania umów na umieszczanie reklam na nieruchomości wspólnej oraz innych umów przynoszących dochody dla Wspólnoty, przy czym ceny usługi negocjowane są przy udziale Zarządu. Faktury za usługi wystawia Administrator i egzekwuje należności z tego tytułu. Pozyskane środki przekazywane są na konto bieżące i są zaliczane w poczet wydatków związanych z administrowaniem nieruchomością wspólną.

Wprowadzono możliwość rozwiązania przez Administratora umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku niezwrócenia różnicy pomiędzy faktycznie poniesionymi przez Administratora kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, a kwotą wpłaconych zaliczek i otrzymanych pożytków i innych przychodów.

W Aneksie nr 2 wprowadzono zasadę, że właściciele lokali uczestniczą w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w wysokości ustalonej uchwałą Wspólnoty.

W Aneksie bez numeru z 01.09.2009 r. ustalono zasady potrącania wzajemnych wierzytelności między Administratorem, a Wspólnotą.

Kontrolujące ustaliły, że w 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. nr 2/2014 i nr 6/2014 z 25.02.2014 r., nr 2/2015 i nr 6/2015 z 19.03.2015 r.):
dla lokali mieszkalnych:

- | | |
|--|----------------------------|
| a) na koszty związane z bieżącą działalnością do marca 2015 r. | zł/m ² pow. uż. |
| - w tym koszty administrowania od kwietnia 2015 r. | zł/m ² pow. uż. |
| - w tym koszty administrowania | zł/m ² pow. uż. |
| b) na fundusz remontowy | zł/m ² pow. uż. |

Kontrolującym przedłożono następujące umowy oraz potwierdzenia otwarcia rachunków, dotyczące prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. :

- Umowa o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną oraz umowa debetowej karty płatniczej Visa Electron Business nr , zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwanym dalej „Bankiem”), a Posiadaczem Rachunku: Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (zwanym dalej „Posiadaczem”), reprezentowanym przez Ewę Zapaśnik.
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 11.02.2013 r. (rachunek dotyczący kosztów eksploatacyjnych).
- Potwierdzenie otwarcia rachunku „R-k środków wyodrębnionych” w walucie PLN z 11.02.2013 r. (rachunek dotyczący funduszu remontowego).
- Umowa świadczenia usług Bankowości Elektronicznej dla klientów korporacyjnych nr , zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Zapaśnik.
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.

[Signature]

[Signature]

- Umowa świadczenia bankowej usługi przetwarzania i identyfikacji Płatności Masowych nr _____, zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. _____ (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Zapaśnik.

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 nr _____ z 1.03.2013 r.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Aleksandry Stańczyk, Głównej Księgowej ABK, ww. umowy zostały zawarte w oparciu o pełnomocnictwa udzielone przez Zarząd Wspólnoty.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy, związane z administrowaniem Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. _____ :

- umowa nr _____ z 02.11.2007 r. zawarta z Firmą SZANA – Usługi porządkowe na wykonywanie prac związanych z utrzymaniem czystości nieruchomości _____ . Umowę zawarto na czas nieokreślony.

W 2008 r. i 2012 r. kolejnymi aneksami do umowy zwiększono wynagrodzenie za wykonywane usługi. W imieniu Wspólnoty działał Administrator;

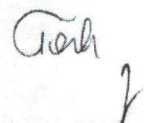
- umowa nr _____ o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z 11.01.2005 r., zawarta z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. Umowę zawarto na czas nieoznaczony. W imieniu Wspólnoty działał Administrator;

- umowy kompleksowe o nr: _____ zawarte 07.09.2009 r. z Energa-Obrót S.A. na dostarczenie energii elektrycznej zasilającej klatki schodowe i piwnice w budynku Wspólnoty. Umowy zawarto na czas nieoznaczony W imieniu Wspólnoty działał Administrator.

Kontrolującym przedłożono Zestawienie przychodów i kosztów nieruchomości przy ul. _____ w Gdyni za 2015 r. (zał. nr 86).

W ww. zestawieniu wykazano zaliczki na koszty eksploatacyjne w kwocie _____ zł, koszty _____ zł. Nadpłata w wysokości _____ zł została rozliczona na członków Wspólnoty.





Kontrolujące porównały kwoty ujęte w zestawieniu 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 (w kosztach pozostałych ujęto sprzedaż pozostałą – konto 760).

Ponadto zweryfikowano obroty konta „400107 – Usługi kominiarskie” (zał. nr 88) w oparciu o przedłożone faktury i rachunki. Faktura nr 328/2015 z 28.09.2015 r. i faktura nr 639/2015 z 09.12.2015 r. zostały zapłacone po terminie płatności.

Kontrolującym przedłożono Stan Funduszu Remontowego na 31 grudnia 2015 r. (zał. nr 87). Bilans otwarcia stanowiła kwota _____ zł, przychody _____ zł (w tym odpis _____ zł), wydatki _____ zł. Na koniec roku bilans zamknięcia środków funduszu remontowego wyniósł _____ zł.

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 wszystkie faktury zostały zapłacone w terminie.

Przedłożono polisy ubezpieczeniowe dotyczące ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, zawarte w 2015 roku. Umowy ubezpieczenia zawarł Zarząd Wspólnoty.

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

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 4 w Gdyni administruje Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. _____ na podstawie umowy o administrowanie, zawartej 18.02.1995 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. _____, reprezentowaną przez Zarząd w składzie: Zygmunt Dziubiński, Zbigniew Kowalski, a Administracją Budynków Komunalnych Nr 4 w Gdyni, reprezentowaną przez Teresę Puzyreńską i Marię Dańczak.

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, usuwanie skutków awarii na nieruchomości wspólnej po uzgodnieniu zakresu prac z Zarządem,
- 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 stanowiących korzyści i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

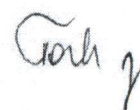
Administrator uprawniony jest do:

- dochodzenia na drodze sądowej od członków wspólnoty mieszkaniowej należnych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz stanowiących ich własność lokali a także przypadających z nieruchomości wspólnej korzyści i innych przychodów,
- zawierania umów na dostawę mediów do nieruchomości, wywozu śmieci i nieczystości oraz dotyczących innych specjalistycznych umów związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,
- dysponowanie środkami płatniczymi wspólnoty na pokrywanie jej zobowiązań.

Zgodnie z umową, właściciele uczestniczą w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w wysokości zł/ m² powierzchni użytkowej lokalu + % za prowadzenie obsługi finansowo-bankowej i kosztach funduszu remontowego w wysokości zł miesięcznie.

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 lub w kasie Administratora.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Aleksandry Stańczyk, Główniej Księgowej ABK, obecnie wpłaty zaliczek realizowane są na rachunek bankowy Wspólnoty, z którego pokrywane są wydatki (w związku z podpisaniem umów dot. prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty) lub do kasy ABK (z kasy środki są przelewane na rachunek bankowy Wspólnoty).



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.

W Aneksie nr 1 z 15.03.2001 r. wprowadzono zasadę, że właściciele lokali uczestniczą w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w wysokości ustalonej uchwałą Wspólnoty.

W Aneksie bez numeru z 01.09.2009 r. ustalono zasady potrącania wzajemnych wierzytelności między Administratorem, a Wspólnotą.

Kontrolujące ustaliły, że w 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. _____ nr 3/2014 i nr 4/2014 z 20.02.2014 r., nr 3/2015 i nr 4/2015 z 23.03.2015 r.):

dla lokali mieszkalnych:

- | | |
|---|----------------------------|
| a) na koszty związane z bieżącą działalnością | |
| do marca 2015 r. | zł/m ² pow. uż. |
| - w tym koszty administrowania | zł/m ² pow. uż. |
| od kwietnia 2015 r. | zł/m ² pow. uż. |
| - w tym koszty administrowania | zł/m ² pow. uż. |
| b) na fundusz remontowy | zł/m ² pow. uż. |

Kontrolującym przedłożono następujące umowy oraz potwierdzenia otwarcia rachunków, dotyczące prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. _____ :

- Umowa o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną oraz umowa debetowej karty płatniczej Visa Electron Business nr _____, zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwanym dalej „Bankiem”), a Posiadaczem Rachunku: Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. _____ (zwanym dalej „Posiadaczem”), reprezentowanym przez Ewę Zapaśnik.

W ramach umowy Bank może utworzyć 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 12.02.2013 r. (rachunek dotyczący kosztów eksploatacyjnych).

- Potwierdzenie otwarcia rachunku „R-k środków wyodrębnionych” w walucie PLN z 12.02.2013 r. (rachunek dotyczący funduszu remontowego).
- Umowa świadczenia usług Bankowości Elektronicznej dla klientów korporacyjnych nr _____, zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. _____ (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Zapaśnik.

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 nr _____, zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. _____ (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Zapaśnik.

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 nr _____ z 1.03.2013 r. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Aleksandry Stańczyk, Głównej Księgowej ABK, ww. umowy zostały zawarte w oparciu o pełnomocnictwa udzielone przez Zarząd Wspólnoty.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy, związane z administrowaniem Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. _____ :

- umowa nr _____ z 01.07.2010 r., zawarta z JOTA Firmą Sprzątającą Jan Szwarz na wykonywanie prac związanych z utrzymaniem czystości nieruchomości _____. Umowę zawarto na czas nieokreślony.

W imieniu Wspólnoty działał Administrator;

- umowa nr _____ o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z 08.09.2009 r., zawarta z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. Umowę zawarto na czas nieoznaczony. W imieniu Wspólnoty działał Administrator;

- umowa kompleksowa nr _____, zawarta 07.09.2009 r. z Energa-Obrót S.A. na dostarczenie energii elektrycznej zasilającej klatkę schodową i piwnice

w budynku Wspólnoty. Umowę zawarto na czas nieoznaczony. W imieniu Wspólnoty działał Administrator;
- umowa z 21.09.2009 r. zawarta Okręgowym Przedsiębiorstwem Energii Ciepłej Sp. z o.o. na sprzedaż ciepła i świadczenie usługi przesyłowej. Umowę zawarto na czas nieokreślony. W imieniu Wspólnoty działał Administrator.

Kontrolującym przedłożono Zestawienie przychodów i kosztów nieruchomości przy ul. _____ w Gdyni za 2015 r. (zał. nr 89). W ww. zestawieniu wykazano zaliczki na koszty eksploatacyjne w kwocie _____ zł, koszty _____ zł (winno być _____ zł – w kosztach ubezpieczenia jest _____ zł, a winno być _____ zł). Nadpłata w wysokości _____ zł (winno być _____ zł) została rozliczona na członków Wspólnoty.

Według pisemnych wyjaśnień Specjalisty ds. księgowości, w 2015 r. w kosztach eksploatacyjnych (ubezpieczenie) mylnie ujęto _____ zł, a należało rozliczyć koszty polis ubezpieczeniowych w wysokości _____ zł. Błąd wynika z mylnego zaksięgowania na koncie kosztowym ubezpieczenia przelewu za wywóz śmieci w kwocie _____ zł, co spowodowało zmniejszenie kwoty ubezpieczenia ujętej w rozliczeniu ogólnym kosztów eksploatacyjnych za 2015 r. W związku z zaistniałą sytuacją kwota _____ zł, o którą należało zmniejszyć nadpłatę za 2015 r. zostanie rozliczona w 2016 r. (zał. nr 92). Kontrolujące porównały kwoty ujęte w zestawieniu 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 „400109 – Ubezpieczenia” (zał. nr 91) w oparciu o przedłożone polisy ubezpieczeniowe. Polisy zostały opłacone w terminie.

Kontrolującym przedłożono Stan Funduszu Remontowego na 31 grudnia 2015 r. (zał. nr 90). Bilans otwarcia stanowiła kwota _____ zł, przychody – _____ zł (w tym odpis _____ zł), wydatki _____ zł. Na koniec roku bilans zamknięcia środków funduszu remontowego wyniósł _____ zł. Wspólnota w 2015 r. spłacała kredyt; stan kredytu na 01.01.2015 r. – _____ zł, w trakcie roku spłacono _____ zł, pozostało do spłaty w latach następnych _____ zł.

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

Nie weryfikowano faktur dotyczących przeprowadzonych remontów, gdyż w 2015 r. Wspólnota nie prowadziła remontów.

Przedłożono polisy ubezpieczeniowe dotyczące ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, zawarte w 2015 roku. Umowy ubezpieczenia zawarł Zarząd Wspólnoty.

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

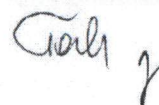
ABK prowadzi księgowość Wspólnoty oraz sporządza CIT-8 – zeznanie o wysokości dochodu (poniesionej straty) przez Wspólnotę (podatnika podatku dochodowego od osób prawnych).

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Administracja Budynków Komunalnych Nr 4 w Gdyni administruje Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. na podstawie umowy o administrowanie, zawartej 05.04.1996 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. , reprezentowaną przez Zarząd w składzie: Urszula Lubińska, Barbara Maczkowska, a Administracją Budynków Komunalnych Nr 4 w Gdyni, reprezentowaną przez Kierownika – Ewę Zapaśnik i Główną Księgową – Halinę Mikluszkę.

Ww. umową Zarząd Wspólnoty powierzył, a Administrator (ABK) przyjął w administrowanie nieruchomość. 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, usuwanie skutków awarii na nieruchomości wspólnej po uzgodnieniu zakresu prac z Zarządem,
- 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 stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.



Administrator uprawniony jest do:

- dochodzenia na drodze sądowej od członków wspólnoty mieszkaniowej należnych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz stanowiących ich własność lokali a także przypadających z nieruchomości wspólnej pożytków i innych przychodów,
- zawierania umów na dostawę mediów do nieruchomości, wywozu śmieci i nieczystości oraz dotyczących innych specjalistycznych umów związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,
- dysponowanie środkami płatniczymi wspólnoty na pokrywanie jej zobowiązań.

Zgodnie z umową, właściciele uczestniczą w kosztach zarządu nieruchomością wspólną.

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 lub w kasie Administratora.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Aleksandry Stańczyk, Główniej Księgowej ABK, obecnie wpłaty zaliczek realizowane są na rachunek bankowy Wspólnoty, z którego pokrywane są wydatki (w związku z podpisaniem umów dot. prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty) lub do kasy ABK (z kasy środki są przelewane na rachunek bankowy Wspólnoty).

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.

W Aneksie nr 1 z 20.02.2001 r. wprowadzono zasadę, że właściciele lokali uczestniczą w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w wysokości ustalonej uchwałą Wspólnoty.

W Aneksie bez numeru z 01.09.2009 r. ustalono zasady potrącania wzajemnych wierzytelności między Administratorem, a Wspólnotą.

Kontrolujące ustaliły, że w 2015 roku obowiązywały następujące wysokości zaliczek (zgodnie z uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. nr 3/2014 i nr 4/2014 z 04.03.2014 r., nr 3/2015 i nr 4/2015 z 25.03.2015 r.):

dla lokali mieszkalnych:

a) na koszty związane z bieżącą działalnością

do marca 2015 r.

- w tym koszty administrowania

zł/m² pow. uż.

zł/ m² pow. uż.

od kwietnia 2015 r.
- w tym koszty administrowania
b) na fundusz remontowy

zł/m² pow. uż.
zł/m² pow. uż.
zł/m² pow. uż.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy oraz potwierdzenia otwarcia rachunków, dotyczące prowadzenia rachunków bankowych Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. :

- Umowa o prowadzenie rachunków bankowych oraz świadczenie usług drogą elektroniczną oraz umowa debetowej karty płatniczej Visa Electron Business nr , zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwanym dalej „Bankiem”), a Posiadaczem Rachunku: Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (zwanym dalej „Posiadaczem”), reprezentowanym przez Ewę Zapaśnik.
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 13.02.2013 r. (rachunek dotyczący kosztów eksploatacyjnych).
- Potwierdzenie otwarcia rachunku „R-k środków wyodrębnionych” w walucie PLN z 13.02.2013 r. (rachunek dotyczący funduszu remontowego).
- Umowa świadczenia usług Bankowości Elektronicznej dla klientów korporacyjnych nr , zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Zapaśnik.
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 nr , zawarta w dniu 01.03.2013 r. pomiędzy Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni (zwaną dalej „Bankiem”), a Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (zwaną dalej „Klientem”), reprezentowaną przez Ewę Zapaśnik.
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 nr z 1.03.2013 r. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z ustnymi wyjaśnieniami Pani Aleksandry Stańczyk, Główniej Księgowej ABK, ww. umowy zostały zawarte w oparciu o pełnomocnictwa udzielone przez Zarząd Wspólnoty.

Kontrolującym przedłożono następujące umowy, związane z administrowaniem Wspólnotą Mieszkaniową przy ul.

- umowa nr z 01.07.2010 r. zawarta z Firmą Sprzątającą JOTA na wykonywanie prac związanych z utrzymaniem czystości nieruchomości . Umowę zawarto na czas nieokreślony. Aneksem

z 17.02.2012 r. wysokość wynagrodzenia za świadczone usługi. W imieniu Wspólnoty działał Administrator;

- umowa nr o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z 09.09.2009 r., zawarta z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. Umowę zawarto na czas nieoznaczony. W imieniu Wspólnoty działał Administrator;

- umowa kompleksowa nr , zawarta 07.09.2009 r. z Energa-Obrót S.A. na dostarczenie energii elektrycznej zasilającej klatkę schodową i piwnice w budynku Wspólnoty. Umowę zawarto na czas nieoznaczony. W imieniu Wspólnoty działał Administrator;

- umowa z 21.09.2009 r., zawarta z Okręgowym Przedsiębiorstwem Energii Ciepłej Sp. z o.o. na sprzedaż ciepła i świadczenie usługi przesyłowej. Umowę zawarto na czas nieokreślony. W imieniu Wspólnoty działał Administrator.

Kontrolującym przedłożono Zestawienie przychodów i kosztów nieruchomości przy ul. w Gdyni za 2015 r. (zał. nr 93). W ww. zestawieniu wykazano zaliczki na koszty eksploatacyjne w kwocie zł, koszty – zł. Niedopłata w wysokości zł została rozliczona na członków Wspólnoty.

Kontrolujące porównały kwoty ujęte w zestawieniu 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 (w kosztach pozostałych ujęto kwotę zł z konta 760 – sprzedaż pozostała).

Ponadto zweryfikowano obroty konta „400111 – Zimna woda i kanalizacja w pomieszczeniach wspólnych” (zał. nr 95) w oparciu o przedłożone polecenia księgowania z 31.05.2015 r. i 30.11.2015 r. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

Kontrolującym przedłożono Stan Funduszu Remontowego na 31 grudnia 2015 r. (zał. nr 94). Bilans otwarcia stanowiła kwota zł, przychody – zł (w tym odpis zł), wydatki zł. Na koniec roku bilans zamknięcia środków funduszu remontowego wyniósł: zł.

Wspólnota w 2015 r. spłacała kredyt, otrzymany w 2015 r. w kwocie zł, w trakcie roku spłacono zł, pozostało do spłaty w latach następnym zł.

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

Faktury dot. remontów płatne z funduszu remontowego opłacono w terminie. Faktury za prace związane z dociepleniem budynku płatne z kredytu z rachunku opłacano z chwilą uruchomienia przez Bank środków kredytu.

Przedłożono polisy ubezpieczeniowe dotyczące ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, zawarte w 2015 roku. Umowy ubezpieczenia zawarł Zarząd Wspólnoty.

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

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

W grudniu 2014 roku w administracji ABK znajdowało się 81 wspólnot mieszkaniowych, a w grudniu 2015 roku – 77 (zał. nr 62, 63).

Z tytułu administrowania ABK uzyskała w 2014 roku przychody w kwocie zł, a w 2015 roku zł (zał. nr 64).

Wynagrodzenie miesięczne ABK za administrowanie wspólnotą mieszkaniową nalicza się mnożąc stawkę za 1 m² przez powierzchnię eksploatacyjną ogółem.

W okresie od stycznia do marca 2015 roku stawka wynagrodzenia wynosiła zł/m² pow. uż., zaś w okresie od kwietnia do grudnia 2015 roku –

 zł/m² pow. uż. Stawki te były przyjmowane w ramach zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacyjnych uchwałami poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.

VI. UWAGI KOŃCOWE

1. Stwierdzono, że nie dokumentowano właściwie przypadków odstąpienia od dochodzenia roszczeń w postępowaniu sądowym pomimo upływu terminu przedawnienia (w dokumentacji brak informacji o podjęciu decyzji o odstąpieniu przez Kierownika ABK). Niemniej jednak należy podkreślić, że przeanalizowane w trakcie kontroli przypadki odstąpienia były uzasadnione i dotyczyły sytuacji, w których skierowanie sprawy do sądu naraziłoby Gminę na dodatkowe koszty, zaś ściąganie należności było bardzo wątpliwe.
2. W pozostałym zakresie działania windykacyjne w 2015 roku prowadzone były zgodnie z obowiązującymi w ABK procedurami.
3. Pomimo stwierdzonych uchybień 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 stwierdzono sporadyczne przypadki nieterminowego opłacania zobowiązań wspólnot mieszkaniowych. Innych nieprawidłowości nie stwierdzono. ABK prawidłowo wywiązywała się z zadań administratora.

Pani Ewa Zapaśnik, Kierownik ABK, przedłożyła wyjaśnienia dotyczące należności przedawnionych. Z ww. wyjaśnień wynika, że do sądu nie są kierowane sprawy o wydanie nakazu zapłaty wobec najemców, gdy ABK posiada informację o braku możliwości ich egzekucji. Wiedza ta wynika zarówno z wywiadu środowiskowego, jak i umorzenia egzekucji przez komornika. Postępowanie przed sądem wstrzymywane jest również na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Gdyni. W ww. wyjaśnieniach zawarto zobowiązanie, iż do 31 października 2016 r. zostaną sprawdzone wszystkie należności, których zaległość wynosi ponad 24 miesiące, a rokujące egzekucję będą skierowane do sądu (zał. nr 11).

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

Na tym protokół zakończono.

Kierownik Administracji Budynków Komunalnych Nr 4 – Pani Ewa Zapaśnik – 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 4, Gdynia, ul. Warszawska 67A oraz Biuro Kontroli a/a.

**Kierownik
Administracji Budynków
Komunalnych Nr 4**


K I E R O W N I K

.....mgr inż. Ewa Zapaśnik
Licencja zawodowa zarządcy
nieruchomości nr 157 z 2000.02.24

Kontrolujące:

KIEROWNIK BIURA KONTROLI

mgr Iwona Torowska

.....
I N S P E K T O R

mgr Julia Trzebiałowska
.....

Gdynia, 9 sierpnia 2016 roku