

PBK.1711.18.1.2013

Protokół Nr 21/2013

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

Jolantę Armknecht – inspektora Biura Kontroli,
Julię Trzebiatowską – inspektora Biura Kontroli.

Kontrola planowa dotyczyła:

1. rekontroli rozliczenia dotacji za 2011 rok do budynków mieszkalnych komunalnych i lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych oraz lokali socjalnych i utrzymania terenów,
2. rozliczenia dotacji do lokali socjalnych i kosztów utrzymania terenów Gminy – 2012 rok.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie upoważnienia nr 21/2013 z 11 września 2013 r. (SOO.077.116.2013).

Kontrolę przeprowadzono w okresie od 11 września do 4 października 2013 roku.

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

Wyjaśnień w trakcie kontroli udzielały:

1. Pani Ewa Trzebiatowska-Citko – Kierownik Administracji Budynków Komunalnych Nr 3,
2. Pani Halina Mikluszka – Główna Księgowa Administracji Budynków Komunalnych Nr 3,
3. Pani Maria Rzepka – Gł. Specjalista ds. Wspólnot Mieszkaniowych.

W oparciu o udostępnioną dokumentację ustalono, co następuje:

I. PRZEPISY PRAWA

1. Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
2. Ustawa z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.);
3. Rozporządzenie Ministra Finansów z 7 grudnia 2010 r. w sprawie sposobu prowadzenia gospodarki finansowej jednostek budżetowych i samorządowych zakładów budżetowych (Dz. U. Nr 241, poz. 1616 z późn. zm.);
4. Uchwała Nr XV/278/11 Rady Miasta Gdyni z 21 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia budżetu Miasta Gdyni na rok 2012;
5. Uchwała Nr VIII/187/07 Rady Miasta Gdyni z 23 maja 2007 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni w latach 2007-2011”;
6. Uchwała Nr IX/168/11 Rady Miasta Gdyni z 22 czerwca 2011 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr VIII/187/07 Rady Miasta Gdyni z 23 maja 2007 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdyni w latach 2007-2011”;
7. Zarządzenie Nr 3481/11/VI/M Prezydenta Miasta Gdyni z 20 września 2011 r. w sprawie stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy;
8. Zarządzenie Nr 4567/11/VI/M Prezydenta Miasta Gdyni z 13 grudnia 2011 r. w sprawie zmiany Zarządzenia Nr 3481/11/VI/M Prezydenta Miasta Gdyni z 20 września 2011 r. dotyczącego stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy;
9. Zarządzenie Nr 4844/11/VI/M Prezydenta Miasta Gdyni z 28 grudnia 2011 r. w sprawie określenia stawek czynszu w lokalach socjalnych.

II. REKONTROLA ROZLICZENIA DOTACJI ZA 2011 ROK

W okresie od 8 października do 9 listopada 2012 r. Biuro Kontroli przeprowadziło kontrolę w Administracji Budynków Komunalnych Nr 3 w Gdyni, zwanej dalej ABK, w zakresie rozliczenia dotacji za 2011 rok do budynków mieszkalnych komunalnych i lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych oraz lokali socjalnych i utrzymania terminów gminnych (Protokół Nr 17/2012 z 26 listopada 2012 r., znak PBK.1711.13.1.2012).

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami wydano zalecenia pokontrolne (pismo znak PBK.1711.13.2.2012 z 27 listopada 2012 r.). Ze względu na brak możliwości wiarygodnego ustalenia w trakcie kontroli kwoty uregulowanych zobowiązań wobec wspólnot mieszkaniowych w okresie od września do grudnia 2011 r., a tym samym brak możliwości ustalenia kwoty wydatkowanej w 2011 r. dotacji, przekazanej na utrzymanie budynków mieszkalnych komunalnych i lokali gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, zalecono dokonanie weryfikacji kwot uregulowanych zobowiązań w okresie od września do grudnia 2011 r. we wszystkich wspólnotach mieszkaniowych, wykazanych w przedłożonych w trakcie kontroli zestawieniach dot. zobowiązań wymagalnych wobec wspólnot mieszkaniowych oraz ustalenie kwoty wydatkowanej w 2011 r. dotacji.

W planie kontroli na 2013 r. uwzględniono rekontrolę rozliczenia dotacji za 2011 rok do budynków mieszkalnych komunalnych i lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych oraz lokali socjalnych i utrzymania terenów gminnych.

W 2013 r. Biuro Kontroli analizowało odpowiedź na zalecenia pokontrolne, a także dodatkowe wyjaśnienia i dokumenty przekazane przez Panią Ewę Trzebiatowską-Citko, Kierownika ABK. W wyniku analizy ww. dokumentów, a także po uzyskaniu dodatkowych wyjaśnień ustnych Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, Kierownika ABK, oraz Pani Haliny Mikluszka, Głównej Księgowej ABK, usunięto wątpliwości powstałe w trakcie ww. kontroli oraz uznano wyjaśnienia przekazane przez ABK za wyczerpujące. W związku z powyższym w trakcie kontroli przeprowadzonej w okresie od 11 września do 4 października 2013 roku nie prowadzono dodatkowych czynności w zakresie rekontroli rozliczenia dotacji za 2011 rok do budynków mieszkalnych komunalnych i lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych oraz lokali socjalnych i utrzymania terenów gminnych.

III. PRZEKAZANE DOTACJE

W 2012 roku ABK otrzymała dotację przedmiotową w wysokości 1.205.175,00 zł.

Kwota ta została przeznaczona na:

- utrzymanie gminnych lokali socjalnych – 148.542,00 zł,
- utrzymanie terenów Gminy – 342.751,00 zł,
- utrzymanie budynków mieszkalnych komunalnych i lokali gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych – 713.882,00 zł.

W 2012 roku dotacja została przekazana na rachunek ABK w ratach:

- Styczeń – 100.430,00 zł,
- Luty – 100.430,00 zł,
- Marzec – 100.430,00 zł,
- Kwiecień – 100.430,00 zł,
- Maj – 100.430,00 zł,
- Czerwiec – 100.430,00 zł,
- Lipiec – 100.431,00 zł,
- Sierpień – 100.431,00 zł,
- Wrzesień – 100.431,00 zł,
- Październik – 100.431,00 zł,
- Listopad – 100.431,00 zł,
- Grudzień – 100.440,00 zł.

Z rozliczenia dotacji przedmiotowej za 2012 r., złożonego przez ABK 18.03.2013 r. (pierwotnie rozliczenie dotacji zostało złożone 25.01.2013 r., jednak zostało ono anulowane) wynika, że dotacja przekazana w 2012 roku na utrzymanie terenów Gminy nie została wykorzystana w całości. Według ww. rozliczenia niewykorzystana kwota dotacji wyniosła 73.525,98 zł. Wynikała ona z nieuwzględnienia, uwzględnionych w pierwotnie złożonym rozliczeniu dotacji, kosztów wywozu szamb, które są związane bezpośrednio z utrzymaniem budynków mieszkalnych, a nie dotyczą terenów Gminy (zał. nr 4a-4d).

Niewykorzystana dotacja w kwocie 73.525,98 zł została zwrócona na rachunek budżetu Gminy 13.03.2013 r. (bez odsetek) – zał. nr 8.

IV. LOKALE SOCJALNE

Lokal socjalny to lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może posiadać obniżony standard.

Z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznacza na wynajem, jako lokale socjalne.

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Zgodnie z Zarządzeniem nr 4844/11/VI/M Prezydenta Miasta Gdyni z 28 grudnia 2011 r. w sprawie określenia stawek czynszu w lokalach socjalnych ustalono stawkę czynszu za lokal socjalny w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym według VII najniższej kategorii lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do Zarządzenia nr 3481/11/VI/M Prezydenta Miasta Gdyni z 20 września 2011 r. w sprawie stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy (zmienionego Zarządzeniem Nr 4567/11/VI/M Prezydenta Miasta Gdyni z 13 grudnia 2011 r.), stawka czynszu najmu dla VII kategorii lokalu mieszkalnego za 1 m² powierzchni wynosi 2,01 zł. Na tej podstawie stawka czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu socjalnego wynosi 1,00 zł.

W 2012 roku na podstawie ww. Zarządzeń Prezydenta Miasta Gdyni wprowadzone zostały nowe stawki czynszu w lokalach mieszkalnych zasobu komunalnego Gminy Miasta Gdyni. Z wyjaśnień przedstawionych przez Panią Ewę Trzebiatowską-Citko, Kierownika ABK, oraz Panią Halinę Mikluszka, Główną Księgową ABK, wynika, że ze względu na termin wypowiedzenia wysokości dotychczasowego czynszu, który upłynął z dniem 31.03.2012 r., nowa stawka czynszu najmu obowiązywała od dnia 01.04.2012 r. W okresie od 01.01.2012 r. do 31.03.2012 r. stawka czynszu najmu za 1 m² powierzchni lokalu socjalnego wynosiła 0,70 zł (zał. nr 12).

ABK otrzymuje dofinansowanie do utrzymania gminnych lokali socjalnych na pokrycie różnicy między należnym czynszem, a poniesionymi kosztami. W 2012 roku przekazano dotację na ten cel w kwocie 148.542,00 zł.

Kontrolującym przedłożono rozliczenie dotacji na lokalach socjalnych za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. przekazane do Wydziału Budynków oraz skorygowane rozliczenie z 16.09.2013 r. (zał. nr 9, 10a).

W dniu 16.09.2013 r. Pani Halina Mikluszka, Główna Księgowa ABK, przedłożyła wyjaśnienia dotyczące kosztów wykazanych w przedłożonym rozliczeniu dotacji (zał. nr 11).

Z przedstawionych wyjaśnień wynika, że koszty eksploatacyjne w budynkach komunalnych obejmują w szczególności:

- koszty administracyjne,
- utrzymanie czystości,
- ubezpieczenie budynku,
- pogotowie techniczne,
- usługi kominiarskie,
- przeglądy kominiarskie,
- przeglądy elektryczne,
- przeglądy gazowe,
- deratyzacje,

- energię elektryczną pomieszczeń wspólnych,
- drobne naprawy i awarie,
- konserwacje.

Koszty w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez obce administracje obejmują:

- uchwaloną stawkę funduszu remontowego pomnożoną przez powierzchnię,
- uchwaloną stawkę kosztów eksploatacyjnych pomnożoną przez powierzchnię,
- pozostałe koszty, tj. wynagrodzenie zarządu, ubezpieczenie budynków i inne.

Koszty w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ABK obejmują:

- uchwaloną stawkę funduszu remontowego pomnożoną przez powierzchnię,
- uchwaloną stawkę kosztów eksploatacyjnych pomnożoną przez powierzchnię,
- pozostałe koszty, tj. wynagrodzenie zarządu, ubezpieczenie budynków i inne.

Kontrolujące zweryfikowały przedłożone rozliczenie dotacji z 16.09.2013 r. W oparciu o przedłożone zestawienie, zawierające informacje o powierzchni lokali socjalnych w poszczególnych miesiącach 2012 r. oraz naliczenie czynszu socjalnego w poszczególnych budynkach (zał. nr 10b) zweryfikowano kwoty czynszu wykazane w przedłożonym rozliczeniu dotacji. Analiza kwot naliczonego czynszu wykazanych w ww. zestawieniu wskazuje na to, że wyliczono je mnożąc obowiązującą stawkę czynszu socjalnego przez powierzchnię lokalu socjalnego oraz liczbę miesięcy, a następnie zaokrąglając do pełnych groszy. Kontrolujące nie mogły zweryfikować kwot naliczonego czynszu w oparciu o dane zawarte w systemie „Czynsze”. Zgodnie z wyjaśnieniami Pani Haliny Mikluszka, Głównej Księgowej ABK, z 20.09.2013 r., system „Czynsze” umożliwia wydrukowanie czynszu dla pojedynczego lokalu socjalnego na bieżąco. Brak jest możliwości wydrukowania zbiorczego zestawienia naliczonego czynszu lokali socjalnych oraz pojedynczych lokali za okres wcześniejszy (zał. nr 33).

W przedłożonym rozliczeniu dotacji z 16.09.2013 r. zweryfikowano również rozliczone w dotacji koszty w budynkach wspólnot mieszkaniowych (w oparciu o wykaz uchwalonych stawek kosztów eksploatacyjnych i funduszu remontowego oraz wyliczenie kosztów za 2012 rok w budynkach wspólnot mieszkaniowych – zał. nr 10c), a także koszty w budynkach 100% komunalnych (w oparciu o przedłożone karty kosztowe budynków – zał. nr 13-31).

W oparciu o przedłożone zestawienie, zawierające informacje o powierzchni lokali socjalnych w poszczególnych miesiącach 2012 r. ustalono, że powierzchnia lokali socjalnych w skali całego 2012 roku wyniosła 67.203,71 m². Średnia miesięczna powierzchnia lokali socjalnych w 2012 roku wyniosła na tej podstawie 5.600,31 m² i była niższa od powierzchni przyjętej do rozliczenia dotacji (5.635,13 m²).

W dniu 17.09.2013 r. kontrolującym przedłożono wydruk powierzchni oczyszczonych, zawierający informacje o powierzchni lokali socjalnych w poszczególnych miesiącach 2012 r., opracowany na podstawie danych zawartych w programie „Czynsze” oraz skorygowane zestawienie dotyczące powierzchni lokali socjalnych oraz naliczonego czynszu (zał. nr 32b, 32c). Zgodnie z wyjaśnieniami przedstawionymi przez Panią Ewę Trzebiatowską-Citko, Kierownika ABK, oraz Panią Halinę Mikluszka, Główną Księgową ABK, różnice w wykazanych powierzchniach w stosunku do poprzednio przedłożonych informacji wynikają z faktu, że wykazy lokali socjalnych drukowane były na koniec każdego kwartału. W skorygowanym zestawieniu ujęto powierzchnie ustalone w oparciu o szczegółową analizę w rozbiciu na poszczególne miesiące (zał. nr 32a). Kontrolującym przedłożono również skorygowane rozliczenie dotacji z 17.09.2013 r., uwzględniające wpływ zmiany powierzchni na kwoty naliczonego czynszu oraz kosztów eksploatacyjnych (zał. nr 32d). W skorygowanym rozliczeniu koszty eksploatacyjne zostały ponadto pomniejszone o kwotę błędnie ujętych kosztów utrzymania budynku przy ul. (zał. nr 37).

W oparciu o przedłożone teczki lokali kontrolujące zweryfikowały powierzchnie ujęte w ww. zestawieniu dotyczącym powierzchni lokali socjalnych oraz naliczonego czynszu w wybranych budynkach:

-
-
-
-
-
-
-
-
-

Stwierdzono, że w przypadku trzech lokali socjalnych (o powierzchni 48,20 m², o powierzchni 40,50 m² oraz

o powierzchni 40,70 m²) ich powierzchnię uwzględniono w skorygowanym zestawieniu dotyczącym powierzchni lokali socjalnych oraz naliczonego czynszu w okresie od kwietnia do grudnia 2012 r., podczas gdy faktycznie były one lokalami socjalnymi przez cały 2012 rok (zał. nr 38-43p). Ustalono ponadto, że lokal o powierzchni 55,68 m² był pustostanem w okresie od sierpnia do grudnia 2012 r., a nie od października do grudnia 2012 r., jak wykazano w ww. zestawieniu (zał. nr 35, 36). Ma to wpływ na wysokość naliczonego czynszu, nie wpływa natomiast na powierzchnię oraz koszty eksploatacyjne uwzględnione w rozliczeniu dotacji.

W oparciu o ww. zestawienie oraz po uwzględnieniu stwierdzonych różnic (zał. nr 34), kontrolujące ustaliły, że powierzchnia lokali socjalnych w skali całego 2012 roku wyniosła 67.998,23 m². Średnia miesięczna powierzchnia lokali socjalnych w 2012 roku wyniosła na tej podstawie 5.666,52 m² i była wyższa od powierzchni przyjętej do rozliczenia dotacji (5.635,13 m²).

Kontrolujące zweryfikowały skorygowane rozliczenie dotacji z 17.09.2013 r. Po uwzględnieniu wpływu stwierdzonych różnic w powierzchni na wysokość naliczonego czynszu oraz kosztów eksploatacyjnych ustalono, że łączna kwota naliczonego czynszu w 2012 roku wyniosła 59.598,97 zł, natomiast łączna kwota kosztów eksploatacyjnych – 242.394,23 zł. Różnica pomiędzy należnym czynszem, a poniesionymi kosztami w 2012 roku wyniosła -182.795,26 zł, z czego kwotę 148.542,00 zł rozliczono w ramach dotacji. Stwierdzono, że przekazana dotacja w kwocie 148.542,00 zł została wykorzystana w całości i zgodnie z przeznaczeniem.

W trakcie weryfikacji powierzchni lokali socjalnych w oparciu o przedłożone teczki lokali kontrolującym okazano umowę najmu lokalu . Pierwsza strona okazanej kontrolującym umowy wskazuje na to, że umowę zawarto 31.03.2012r. i że dotyczy ona najmu lokalu mieszkalnego. Pozostała dokumentacja dotycząca ww. lokalu, jak również str. 4 okazanej umowy wskazują na to, że umowa została zawarta w 2009 r. i że dotyczyła ona najmu lokalu socjalnego (zał. nr 43a-43n). Z wyjaśnień przedstawionych 24.09.2013 r. przez Panią Halinę Mikluszka, Główną Księgową ABK, wynika, że trudno jest jej wyjaśnić, w jaki sposób pierwsza strona umowy dotyczącej lokalu została włączona do akt. Sprawa była skomplikowana, toczyło się postępowanie eksmisyjne. Akta były przekazywane do Wydziału Spraw Społecznych Urzędu Miasta Gdyni oraz do innych organów (zał. nr 43p). Z egzemplarza umowy przekazanego do Wydziału Spraw Społecznych wynika, że umowę zawarto 17.12.2009 r. i że dotyczyła ona najmu lokalu socjalnego. Jednocześnie ww. egzemplarz różnił się pierwszą stroną od okazanej umowy (zał. nr 43p).

V. UTRZYMANIE TERENÓW GMINNYCH

Od stycznia do marca 2012 roku zadania związane z utrzymaniem czystości na terenach administrowanych przez ABK realizowane były w szczególności w oparciu o umowy, zawarte 01.04.2010 r. po przeprowadzeniu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego (zał. nr 44-49c). Zawarto 6 odrębnych umów (dla poszczególnych rejonów), których przedmiotem było utrzymanie czystości w budynkach i na terenach administrowanych przez ABK w zakresie:

- sprzątania budynków,
- sprzątania i odśnieżania powierzchni utwardzonej terenów przynależnych do budynków,
- sprzątania powierzchni nieutwardzonej,
- wykonywania dodatkowych czynności określonych w zakresie czynności nie związanych bezpośrednio z utrzymaniem czystości.

W ww. umowach nie określono stawek za 1 m² sprzątanym powierzchni, a jedynie łączne wynagrodzenie brutto za całe zamówienie oraz kwotę miesięcznej płatności brutto. Wyliczenie należności miesięcznej w rozbiciu na poszczególne adresy zawarto w załącznikach nr 1 – wykazach budynków i terenów wraz z powierzchnią sprzątaną (z wyliczeniem ceny za powierzchnię sprzątaną), stanowiących integralną część ww. umów. Z kolei w załącznikach nr 2 – zakresach czynności, stanowiących integralną część ww. umów, zawarto szczegółowe opisy czynności.

Ww. umowy zawarto na czas określony od dnia 01.04.2010 r. do dnia 31.03.2012 r. Rozpoczęcie prac objętych umową nastąpiło w dniu 01.04.2010 r.

Zestawienie ww. umów przedstawia poniższa tabela:

Nr umowy	Rejon	Wykonawca	Wynagrodzenie brutto wykonawcy
54/2010	II – Oksywie, Pogórze, Obłuże	A. Damińska, L. Kufel, PHU METALEX s.c.	169.982,90 zł
55/2010	III – Płyta Redłowska	„MK DEMAR”	68.455,68 zł
56/2010	I – Śródmieście	F.H.U. Krystyna Bużan, „FIONER” Monika Rataj	52.226,88 zł
57/2010	IV – Wzgórze Św. Maksymiliana	F.H.U. Krystyna Bużan, „FIONER” Monika Rataj	92.318,88 zł
58/2010	VI – Wzgórze Św. Maksymiliana i Kack	F.H.U. Krystyna Bużan, „FIONER” Monika Rataj	87.023,04 zł
59/2010	V – Orłowo	F.H.U. Krystyna Bużan, „FIONER” Monika Rataj	26.313,36 zł

Do umów zawartych z konsorcjum w składzie: F.H.U. Krystyna Bużan, „FIONER” Monika Rataj zawarto 01.07.2010 r. aneksy dotyczące zmiany adresu siedziby Wykonawcy. Ponadto do ww. umów zawarto 01.01.2011 r. aneksy dotyczące zmiany wynagrodzenia brutto Wykonawcy w związku ze zmianą obowiązujących stawek podatku VAT. Do umów zawartych z firmami A. Damińska, L. Kufel PHU METALEX s.c. oraz „MK DEMAR” nie zawarto aneksów w związku ze zmianą stawek podatku VAT, niemniej jednak zgodnie z § 3 ust. 3 ww. umów wzrost podatku VAT obciąża Zamawiającego.

ABK zawarła również następujące aneksy do umów zawartych z konsorcjum w składzie: F.H.U. Krystyna Bużan, „FIONER” Monika Rataj w związku częściowym odstąpieniem lub wypowiedzeniem umowy:

- aneks nr 2/2010 z 15.07.2010 r. do umowy nr 56/2010, dotyczący odstąpienia od umowy w zakresie obsługi komunalnej budynku przy ul. Żeromskiego 6 od sierpnia 2010 r.,
- aneks nr 2/2011 z 01.12.2011 r. do umowy nr 56/2010, dotyczący wypowiedzenia umowy w zakresie obsługi komunalnej budynku przy ul. Chrzanowskiego 12 od grudnia 2011 r.,
- aneks nr 3/2011 z 30.06.2011 r. do umowy nr 58/2010, dotyczący wypowiedzenia umowy w zakresie obsługi komunalnej budynku przy ul. Górnej 1 od lipca 2011 r.

Do aneksów zawartych w związku ze zmianą stawek podatku VAT, częściowym odstąpieniem lub wypowiedzeniem umowy dołączono zaktualizowane załączniki nr 1 – wykazy budynków i terenów wraz z powierzchnią sprzątaną (z wyliczeniem ceny za powierzchnię sprzątaną).

Ww. umowy oraz aneksy były analizowane w trakcie kontroli przeprowadzonej przez Biuro Kontroli Urzędu Miasta Gdyni w okresie od 8 października do 9 listopada 2012 roku, dotyczącej rozliczenia dotacji za 2011 rok do budynków mieszkalnych komunalnych i lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych oraz lokali socjalnych i utrzymania terenów gminnych. Uwagi zawarto w Protokole Nr 17/2012 z 26 listopada 2012 roku.

Od kwietnia 2012 roku zadania związane z utrzymaniem czystości na terenach administrowanych przez ABK realizowane były w szczególności w oparciu o umowy, zawarte 07.03.2012 r. po przeprowadzeniu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego (zał. nr 50a-52b). Zawarto 3 umowy z poszczególnymi wykonawcami wybranymi do obsługi łącznie 6 rejonów. Przedmiotem ww. umów było utrzymanie czystości w budynkach i na terenach administrowanych przez ABK w zakresie:

- sprzątania budynków,

- sprzątania i odśnieżania powierzchni utwardzonej terenów przynależnych do budynków,
- sprzątania powierzchni nieutwardzonej,
- wykonywania dodatkowych czynności określonych w zakresie czynności nie związanych bezpośrednio z utrzymaniem czystości.

Ww. umowy zostały zawarte na czas określony od dnia 01.04.2012 r. do dnia 31.03.2014 r.

W ww. umowach nie określono stawek za 1 m² sprzątanym powierzchni, a jedynie łączne wynagrodzenie za całe zamówienie oraz kwotę miesięcznej płatności dla poszczególnych rejonów (wykazano kwoty netto, kwoty podatku VAT oraz kwoty brutto). Wyliczenie należności miesięcznej w rozbiu na poszczególne adresy zawarto w załącznikach nr 1 – wykazach budynków i terenów wraz z powierzchnią sprzątaną (z wyliczeniem ceny za powierzchnię sprzątaną), stanowiących integralną część ww. umów. Szczegółowe opisy czynności zawarto w załącznikach nr 2 – zakresach czynności, stanowiących integralną część ww. umów.

Zestawienie ww. umów przedstawia poniższa tabela:

Nr umowy	Rejon	Wykonawca	Wynagrodzenie brutto wykonawcy
12/2012	I – Śródmieście	„MK DEMAR”	
13/2012	III – Płyta Redłowska IV – Wzgórze Św. Maksymiliana VI – Wzgórze Św. Maksymiliana i Kack	„PRIMUS” Bartlewski, Popów, Samulewicz Sp. J.	
14/2012	II – Oksywie, Pogórze, Obłuże V – Orłowo	„FIONER” Monika Rataj	

Do ww. umów zawarto następujące aneksy w związku z częściowym odstąpieniem lub wypowiedzeniem umowy:

- aneks nr 1/2012 z 30.07.2012 r. do umowy nr 12/2012, dotyczący odstąpienia od umowy dotyczącej sprzątania terenu przy budynku przy ul. Wójta Radtkego 28 od września 2012 r.,
- aneks nr 2/2012 z 23.10.2012 r. do umowy nr 12/2012, dotyczący odstąpienia od umowy dotyczącej sprzątania powierzchni nieutwardzonej przy ul. Abrahama 50-56 od listopada 2012 r.,
- aneks nr 1/2013 z 31.01.2013 r. do umowy nr 12/2012, dotyczący odstąpienia od umowy dotyczącej sprzątania budynku przy ul. Chrzanowskiego 12a od lutego 2013 r.,

- aneks nr 1/2012 z 31.10.2012 r. do umowy nr 14/2012, dotyczący wypowiedzenia umowy dotyczącej obsługi komunalnej budynku przy ul. Arciszewskich 23 od grudnia 2012 r.

Oprócz zadań związanych z utrzymaniem czystości na terenach gminnych ABK realizowała w 2012 roku zadania związane z utrzymaniem terenów zielonych (koszenie trawy). Koszenie trawy wykonywane było przez zewnętrzne firmy w oparciu o pisemne zlecenia. W ramach utrzymania terenów gminnych dokonywano również zakupu soli drogowej i piasku do posypywania chodników w okresie zimowym, ponoszono koszty wywozu śmieci nietypowych, oświetlenia terenu oraz monitoringu przy ul. Żeglarzy.

Kontrolującym przedłożono zestawienie dot. kosztów utrzymania terenów gminnych za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. (zał. nr 53).

W ww. zestawieniu wykazano koszty w łącznej wysokości 269.579,73 zł. Kwota poniesionych kosztów była wyższa od kwoty przyznanej dotacji (269.225,02 zł). W zestawieniu wykazano kwotę przyznanej dotacji pomniejszoną o kwotę 73.525,98 zł niewykorzystanej dotacji, zwróconą na rachunek budżetu Gminy.

Kontrolujące sprawdziły wszystkie faktury i rachunki dot. utrzymania terenów Gminy rozliczone w ramach dotacji w 2012 roku (242). Część faktur z grudnia 2012 roku została zapłacona w styczniu 2013 roku (zał. nr 70-76, 96-101, 104, 105, 108, 110). W przedłożonym zestawieniu (zał. nr 53) wykazano koszty utrzymania terenów Gminy za 2012 rok, a nie wydatki poniesione na ten cel w 2012 roku. Na prośbę kontrolujących Główna Księgowa ABK, Pani Halina Mikluszka sporządziła wykaz faktur dotyczących kosztów 2012 r., a zapłaconych w 2013 r. (zał. nr 54) oraz wykaz faktur dotyczących kosztów 2011 r., a zapłaconych w 2012 r. (zał. nr 55). Kontrolującym okazano również faktury z 2011 roku, zapłacone w 2012 roku (zał. nr 57-62, 64-68). Z ww. wykazów oraz przedłożonych faktur i rachunków wynika, że wydatki na utrzymanie terenów Gminy poniesione w 2012 roku były o 3.996,65 zł wyższe niż wykazana kwota kosztów, a zatem uwzględnienie w przedłożonym zestawieniu (zał. nr 53) kosztów zamiast wydatków nie wpływa na rozliczenie dotacji.

Kontrolujące stwierdziły, że faktury za sprzątanie rejonu V, wystawione przez firmę „FIONER” Monika Rataj za okres od stycznia do marca 2012 r., pomniejszono o powierzchnię sprzątaną przy Al. Zwycięstwa 291 (brak aneksu do umowy nr 59/2010) – zał. nr 85, 88, 90. Faktury za sprzątanie rejonu II, wystawione przez firmę A. Damińska, L. Kufel PHU METALEX s.c. za okres od grudnia 2011 r. do marca 2012 r., pomniejszono o powierzchnię sprzątaną przy ul. Płk. Dąbka 37 oraz przy ul. Zielonej 23, a faktury wystawione za okres

od stycznia do marca 2012 r. dodatkowo o powierzchnię sprzątaną przy ul. Berlinga 10 oraz przy ul. Arciszewskich 26, 27, 29, 30 (brak aneksów do umowy nr 54/2010) – zał. nr 58, 86, 89, 91 (w udostępnionej kontrolującym dokumentacji stwierdzono brak wykazu budynków z powierzchnią sprzątaną do faktury za sprzątanie rejonu II w styczniu 2012 r., jednak kwota ww. faktury jest taka sama jak kwota faktur za sprzątanie rejonu II w lutym i w marcu 2012 r.).

Pani Ewa Trzebiatowska-Citko, Kierownik ABK, przedłożyła wyjaśnienia dotyczące dat rozwiązania umowy nr 54/2010 oraz umowy nr 59/2010 w zakresie obsługi ww. budynków wraz z dodatkową dokumentacją (zał. nr 94a-94f). Z przedłożonych wyjaśnień wynika, że nie sporządzono aneksów do ww. umów. Należy jednak podkreślić, że do umów dotyczących sprzątania zawartych w 2012 r. każdorazowo sporządzano aneksy w przypadku częściowego odstąpienia lub wypowiedzenia umowy.

W załącznikach nr 1 do umów przetargowych zaznaczono, że przy ustalaniu ceny za sprzątanie terenów nieutwardzonych należy przyjąć 50% wartości ceny od 1 grudnia do 31 marca, tj. w okresie zimowym. Do załącznika winna być wpisana wyliczona ostateczna cena, uwzględniająca obniżenie stawki o 50% w okresie jw.

Stwierdzono, że na fakturach za sprzątanie, wystawionych przez firmę „PRIMUS” Bartlewski, Popów, Samulewicz Sp. J. za grudzień 2012 r. (okres zimowy) uwzględniono połowę ceny za sprzątanie terenów nieutwardzonych w stosunku do cen wykazanych w załącznikach do umowy nr 13/2012 (zał. nr 51, 70-72). Faktury wystawione poza okresem zimowym opiewały na kwoty wykazane w umowie nr 13/2012 jako ceny brutto za 1 miesiąc (przykładowo zał. nr 77-79) dla poszczególnych rejonów. Ceny brutto za całe zamówienie (tj. za okres 24 miesięcy) dla poszczególnych rejonów stanowiły 24-krotność ceny brutto za 1 miesiąc. Tym samym faktury za grudzień 2012 r. zostały wystawione niezgodnie z umową na niekorzyść firmy.

Podobna sytuacja miała miejsce w przypadku faktur za sprzątanie, wystawionych przez firmę „FIONER” Monika Rataj za grudzień 2012 r., z tym że nie obniżono cen za sprzątanie, a uwzględniono połowę sprzątaną powierzchnię nieutwardzonych w stosunku do powierzchni wykazanych w załącznikach do umowy nr 14/2012 (zał. nr 52a, 52b, 75, 76, 80, 81).

Z wyjaśnień Pani Ewy Trzebiatowskiej-Citko, Kierownika ABK, z 25.09.2013 r. wynika, że ww. umowy zostały zawarte poprawnie. Zgodnie z ww. wyjaśnieniami, umowy nr 12/2012, 13/2012 i 14/2012 zostały zawarte zgodnie z Prawem zamówień publicznych, przeprowadzonym postępowaniem przetargowym, ogłoszeniem o zamówieniu oraz specyfikacją istotnych warunków zamówienia (zał. nr 93).

Na fakturach wystawionych przez firmę „FIONER” Monika Rataj za okres od grudnia 2011 r. do marca 2012 r. sprzątaną powierzchnię

nieutwardzoną pomniejszono o połowę oraz zaokrąglono do pełnych m² (przykładowo zał. nr 46a-49c, 59-62, 82-85, 88, 90).

Zgodnie z § 5 umów przetargowych dot. sprzątania, prawidłowość wykonywania przez Wykonawcę prac określonych umową winna być potwierdzona za dany miesiąc protokołem stanowiącym zał. nr 3 do umowy. Protokół winien stanowić podstawę do zapłaty należności.

Do faktur wystawianych przez firmę „FIONER” Monika Rataj nie dołączano protokołów potwierdzających wykonanie prac określonych umową. Wykonanie prac było potwierdzane przez administratorów na załącznikach do faktur (wykazach budynków z powierzchnią sprzątaną), bądź bezpośrednio na fakturach (przykładowo zał. nr 75, 76).

Na rachunku nr 11/2012 z 28.03.2012 r., fakturze VAT nr 10/0007535/2912R z 02.04.2012 r. oraz fakturze VAT nr 10/0007085/5512R z 02.04.2012 r. stwierdzono brak potwierdzenia sprawdzenia pod względem merytorycznym (zał. nr 87, 107, 109).

Na rachunku nr 247/2012 z 06.09.2012 r. brak potwierdzenia sprawdzenia przez Główną Księgową (zał. nr 102).

Rachunek nr 2/2012 z 27.01.2012 r. opiewa na kwotę 191,10 zł, natomiast do wypłaty wpisano kwotę 191,00 zł (zał. nr 92).

Z rozliczenia dotacji przedmiotowej złożonego 18.03.2013 r. oraz z przedłożonego zestawienia dot. kosztów utrzymania terenów gminnych za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. wynika, że powierzchnia terenów gminnych w 2012 roku wyniosła 158.681 m² i była równa powierzchni przyjętej jako podstawa naliczenia dotacji. Kontrolującym przedłożono zestawienie dot. kosztów utrzymania czystości na terenach Gminy od I-XII 2012, zawierające informacje o powierzchni sprzątanym terenów utwardzonych i nieutwardzonych oraz powierzchni koszonej, po uwzględnieniu sprzątanym terenów nieutwardzonych (zał. nr 111). Kontrolujące zweryfikowały wykazane w ww. zestawieniu powierzchnie w oparciu o przedłożone umowy dotyczące sprzątania oraz faktury za koszenie trawy. Uwagi zawarto w zał. nr 127. Wątpliwości kontrolujących dotyczyły m. in. sytuacji, w których w zestawieniu wykazano większą powierzchnię sprzątaną niż wynikająca z umowy lub wykazano powierzchnię sprzątaną, natomiast nie okazano umowy na sprzątanie i nie wykazano kosztów sprzątania. Pani Ewa Trzebiatowska-Citko, Kierownik ABK, oraz Pani Halina Mikluszka, Główna Księgową ABK, przedłożyły w dniach 03.10.2013 r. oraz 04.10.2013 r. wyjaśnienia, w których szczegółowo odniosły się do zgłaszanych przez kontrolujące uwag dotyczących powierzchni terenów wykazanych w ww. zestawieniu dla poszczególnych budynków (zał. nr 128, 130). Z ww. wyjaśnień wynika w szczególności, że w niektórych przypadkach koszty utrzymania czystości na terenach gminnych

ponoszą wspólnoty mieszkaniowe. Ponadto część terenów stanowiących własność Gminy nie podlegała w 2012 roku sprzątanii, czy też koszeniu. Niemniej jednak wchodzi one do zasobu terenów Gminy utrzymywanych przez ABK. Po uwzględnieniu złożonych wyjaśnień powierzchnie wykazane w ww. zestawieniu należy uznać za prawidłowe.

W 2012 roku ABK otrzymała na utrzymanie terenów gminnych dotację w wysokości 342.751,00 zł. Po uwzględnieniu zwrotu kwoty 73.525,98 zł niewykorzystanej dotacji, rozliczeniu podlegała kwota 269.225,02 zł. Rozliczona kwota dotacji znajduje pokrycie w przedstawionej dokumentacji i została wykorzystana zgodnie z przeznaczeniem.

Na tym protokół zakończono.

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

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

**Kierownik
Administracji Budynków
Komunalnych Nr 3**

KIEROWNIK

mgr inż. Ewa Trzebiatowska-Citko

Kontrolujące:

INSPEKTOR
mgr Jolanta Armiknecht

INSPEKTOR
mgr Julia Trzebiatowska

Gdynia, 16 października 2013 roku