

Anna Mieczkowska
PREZYDENT MIASTA
KOŁOBRZEG
BAK.1711.11.2019.K
Anna Mieczkowska

Ewa Pelechata
Kołobrzeg, 26 listopada 2019 r.
ZASTĘPCA PREZYDENTA
ds. gospodarczych
Ewa Pelechata

Kołobrzeg, 26 listopada 2019 r.
ZASTĘPCA PREZYDENTA
ds. gospodarczych
Ewa Pelechata

2019 -12- 11

**SPRAWOZDANIE
z pozaplanowej kontroli
przeprowadzonej w Kołobrzesckim Towarzystwie Budownictwa
Społecznego Spółka z o.o.**

Jednostka kontrolowana: Kołobrzesckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Artyleryjska 3, 78-100 Kołobrzeg (w skrócie Spółka).

Temat kontroli: Kontrolę przeprowadzono w trybie i na zasadach określonych w § 14 Załącznika Nr 1 do Zarządzenia Wewnętrznego Nr 54/18 Prezydenta Miasta Kołobrzeg z dnia 09 lipca 2018 roku, w sprawie regulaminu przeprowadzania kontroli w jednostkach podległych i nadzorowanych przez Prezydenta Miasta, w Urzędzie Miasta Kołobrzeg oraz w spółkach kapitałowych, w których Gmina Miasto Kołobrzeg posiada udziały lub akcje. Kontrola miała charakter kontroli uproszczonej i stanowiła sporządzenie informacji dla Prezydenta Miasta w zakresie realizacji działań obejmujących rozliczanie opłat za centralne ogrzewanie w lokalach socjalnych i mieszkalnych mieszczących się przy ul. Jedności Narodowej 89.

Kontrolę przeprowadził: Sławomir Dassow – Kierownik Biura Audytu i Kontroli, na podstawie upoważnienia Nr BRM.0052.61.2019.VI z dnia 26 września 2019 r. wydanego przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg.

Termin przeprowadzania czynności kontrolnych. Czynności kontrole przeprowadzono w dniach od 30 września do 4 oraz 15 października br. Ogółem czynności kontrolne trwały 6 dni roboczych. W ramach niniejszej kontroli wystąpiono do Prezesa Spółki o złożenie pisemnych wyjaśnień w przedmiocie ustaleń kontrolnych. Wyjaśnienia wpłynęły 15 października br., a ich uzupełnienie w dniu 18 października.

Okres objęty kontrolą: Czynnościami sprawdzającymi objęto dokumentację związaną z przedmiotowym zakresem kontroli, w tym w szczególności rozliczenia opłat za centralne ogrzewanie za okresy: od 01 stycznia lipca ÷ 30 czerwca 2018 r.; od 01 lipca ÷ 31 grudnia 2018 r. oraz od 01 stycznia ÷ 30 czerwca 2019 r.

I. USTALENIA OGÓLNOORGANIZACYJNE.

1. Kołobrzesckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego jest Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (zwany dalej Spółką), której jedynym wspólnikiem jest Gmina Miasto Kołobrzeg (zwana dalej Miastem).
2. Aktualnie funkcję Prezesa Spółki pełni pan Robert Cieciora, który funkcję tę pełnił także w okresie poddanym kontroli.

3. Spółka, w ramach umowy cywilno-prawnej zarządza między innymi budynkami, lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasoby mieszkaniowe Gminy Miasto Kołobrzeg¹. Budynek przy ul. Jedności Narodowej 89 jest własnością Spółki od której Miasto wynajmuje 48 lokali mieszkalnych. Wszystkie te lokale są aktualnie wynajmowane najemcom, z którymi Miasto zawarło odrębne umowy. Umowy zawierają określone rodzaje ponoszonych opłat wraz z ich wysokością, z zastrzeżeniem, że opłaty niezależne od najemcy uiszczane są zaliczkowo².

4. Rozliczeń kosztów poboru ciepła i wody lokali znajdujących się w budynku przy ul. Jedności Narodowej 89 dokonuje podmiot zewnętrzny, z którym Spółka zawarła umowę cywilno-prawną w 2006 roku.

II. WNIOSKI KOŃCOWE. Wnioski końcowe wynikają z ustaleń dokonanych w oparciu o analizę rozliczeń opłat ciepła i wody poszczególnych lokali znajdujących się w budynku przy ul. Jedności Narodowej 89, jak również uzyskanych wyjaśnień i dodatkowych dokumentów od Prezesa Spółki. Szczegółowe ustalenia kontroli przedstawiono w aktach bieżących kontroli (strony nr: 1-149), na które składają się przed wszystkim tabelaryczne analizy opłat, sporządzone odrębnie dla każdego z lokali.

1. Odnosząc się stricte do przedmiotu kontroli obejmującego ustalenie prawidłowości ustalania opłat za centralne ogrzewanie, kontrolujący stoi na stanowisku, iż Spółka prawidłowo ustala te opłaty.

2. Zgodnie z art. 45a ust. 10 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 755 z późn. zm.) „Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę, o której mowa w ust. 9 (rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale (...)), w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego dalej "regulaminem rozliczeń"; regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości osobom (lokatorom) w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania. W ramach złożonych wyjaśnień do protokołu, Prezes Spółki przedłożył regulamin obowiązujący od 1 stycznia 2010 roku. Wskazał jednocześnie, że treść Regulaminu została wywieszona na tablicy ogłoszeń przedmiotowego budynku.

Wymieniony wyżej regulamin zawiera informacje, o których mowa w ustawie prawo energetyczne, ale nie tylko. Zawiera również inne, istotne dla lokatorów informacje, stąd też ważne jest, aby lokatorzy mieli do niego stały dostęp.

¹ Umowa nr 9/K-L/18 z dnia 06 lipca 2018 roku (umowa aktualnie obowiązująca).

² Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.), przez opłaty niezależne od właściciela należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych;

3. Rozliczanie poboru ciepła i wody dokonywane jest według jednakowych dla wszystkich lokatorów zasad. Występujące w rozliczeniach stałe elementy składowe opłaty wynikają z przyjętych zasad obliczania opłaty (w regulaminie) i są zgodne ze stanem faktycznym. Ważne dla ostatecznego kształtu opłaty składowe takie, jak powierzchnia lokalu są zgodne z danymi wynikającymi z umów najmu. Pozostałe składowe takie, jak: szacunkowe zużycie ciepła na podgrzanie wody, ogrzanie lokalu, współczynniki redukcyjne³, ilość jednostek zredukowanych w lokalu i w budynku wynikają z przyjętych algorytmów i są one jednakowe dla wszystkich lokali podlegających rozliczeniu. Częścią zmienną, mającą duży wpływ na wysokość opłat jest wysokość zużycia wody [m³] oraz zużycia energii na ogrzanie lokalu [GJ]. Dane te są pozyskiwane z urządzeń pomiarowych dotyczących poszczególnych lokali. Na uwagę zasługuje fakt, iż w I półroczu 2019 r. koszt całkowity ogrzewania budynku przy ul. Jedności Narodowej 89 wyniósł 48 649,28 PLN, przy zużyciu wody na poziomie 1765 m³ i zużyciu ciepła na poziomie 278,31 GJ. Porównując I pół. 2019 r. do II półrocza 2018 roku stwierdza się, że w II półroczu wystąpiło większe zużycie wody (o 268,51 m³) i większe zużycie ciepła (o 41,01 GJ), a mimo to w tym okresie był znacznie mniejszy koszt całkowity ogrzewania budynku, który wyniósł 35 764,82 PLN (mniej o 12 884,46 PLN), tj. o 26,48%. Mamy więc do czynienia z sytuacją, gdzie mniejsze zużycie wody i zużycie ciepła nie przełożyło się koszt całkowity ogrzewania budynku. Jest to o tyle istotne, ponieważ wartość ogrzewania budynku stanowi wartość wyjściową do obliczania pozostałych wskaźników, w tym wartości jednostkowych mających wpływ na opłaty naliczane poszczególnym najemcom lokali. Wyjaśnienia w tym zakresie przedłożył Prokurent Spółki, wskazując, że „(...) wzrost kosztów ogółem związany jest ze zmianą taryf dostawcy ciepła”. Na potwierdzenie tego stanowiska przedstawiono wysokości taryf, które wskazują, że w okresie poddanym kontroli nastąpiło dwukrotne podniesienie taryfy opłat za ciepło, tj. od 12 listopada 2018 r. i od 04 kwietnia 2019 r.

W oparciu o przeprowadzone czynności kontrolujące nie wnosi do powyższego zakresu uwag.

4. Przeprowadzone analizy poszczególnych okresów rozliczeniowych wykazały, że w II półroczu 2018 roku w zdecydowanej większości lokali nastąpił spadek kosztów w stosunku do I półrocza 2018 r. (średnio dla całego budynku nastąpił spadek o 3,88%). Zrozumiałym jest zatem to, że poza pojedynczymi przypadkami nie dokonywano zmian wysokości zaliczek na te opłaty, jakie ustalane są dla poszczególnych najemców. Inaczej sytuacja wygląda przy rozliczeniu I półrocza 2019 r., gdzie w zdecydowanej większości przypadków wystąpiły wzrosty kosztów ogółem (średnio dla całego budynku wystąpił wzrost o 18,99%). **Zmianie uległy wysokości zaliczek, niemniej nie we wszystkich przypadkach**

³ Współczynnik redukcyjny – współczynnik uwzględniający niekorzystne położenie w bryle budynku.



(pomimo wzrostu kosztów ogółem), jak również występują przypadki, gdzie w danym lokalu wzrost kosztów ogółem był mniejszy od innego lokalu, natomiast ustalono wyższą opłatę zaliczkową. Wyjaśnienie w tym zakresie złożył Prezes Spółki wskazując, że: „Czynnikiem decydującym przy zmianie wysokości zaliczek na ciepło były niedopłaty wykazane z tyt. rozliczenia ciepła na budynku w okresie od 01.01.2019r. do 30.06.2019r. Wysokość zaliczek została podniesiona w 17 przypadkach. W niniejszych lokalach wykazano niedopłaty na poziomie wyższym niż 80,00 zł. W pozostałych 2 zmiana dotyczyła kwestii zmiany ilości zgłoszonych osób do opłat. Wysokość stawki podwyżki na ciepło została ustalona indywidualnie w oparciu o kwoty niedopłaty z tyt. rozliczenia. Ponadto z uwagi na zmiany taryfy ciepła zarządca planuje przeprowadzenie kolejnej weryfikacji wysokości zaliczek po otrzymaniu rozliczenia za okres 01.01.2020 do 30.06.2020 z uwzględnieniem obniżenia wysokości przypisanych zaliczek w przypadku uzyskania znacznych nadpłat”.

Ogółem kwotę zaliczki podwyższono w 19 przypadkach. W 1 przypadku nastąpiła obniżka, a w 28 wartość zaliczki pozostała na niezmiennym poziomie. Co do podwyżek, to są one na różnym poziomie i nie jest on wprost proporcjonalny do zmiany kosztów ogółem. Podwyżki wynoszą od 14,86 PLN (najniższa) do 208,33 PLN (najwyższa). Kontrolujący nie kwestionuje zasadności zmiany wysokości zaliczek opłat, a jak wynika z wyjaśnień przedstawionych przez Prezesa Spółki głównym czynnikiem decydującym o zmianie zaliczki były niedopłaty lub nadpłaty opłat wykazane za okres rozliczeniowy od stycznia do czerwca 2019 r. (w dwóch przypadkach zmiana wynikała z ilości osób zgłoszonych do naliczania opłat).

5. Zdecydowana większość umów najmu lokali w budynku przy ul. Jedności Narodowej 89 zawarta była w 2007 roku. Zgodnie z umowami najemcy zobowiązani są do uiszczania opłat, w tym opłat od nich niezależnych, czyli za dostawy ciepła, wody, odbiór ścieków i wywóz nieczystości stałych. Poza pojedynczymi przypadkami umowy zawierają zapis, zgodnie z którym „(...) rozliczenie należności z tytułu tych opłat następować będą kwartalnie (...)”, **natomiast w rzeczywistości występuje półroczny okres rozliczeniowy, co narusza warunki umów najmu.** Jak wskazano wyżej umowy zawierane były w roku 2007, natomiast w 2006 roku Spółka zawarła z zewnętrznym podmiotem umowę, która obejmowała rozliczanie poboru ciepła i wody. Podmiot ten zobowiązany był do kwartalnych okresów rozliczeniowych. Zostało to zmienione z dniem 1 stycznia 2010 roku, kiedy to wprowadzono półroczne okresy rozliczeniowe, niemniej nie zmienione zostały (aneksowane) umowy najmu z lokatorami. Nadmienić należy, że część umów była zawierana po 1 stycznia 2010 roku (lub aneksowana), a nadal występują kwortalne lub

⁴ Prezes odniósł się do przypadków, które kontrolujący, jako przykłady podał w notatce z wyjaśnień.

nawet roczne okresy rozliczeniowe (np. umowy dotyczące lokali o nr: 89/48, 89/40, 89/37, 89/36, 89/32).

Powyższe wymaga w ocenie kontrolującego dokonania zmian w umowach najmu.

Na tym sprawozdanie zakończone.

Sprawozdanie sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymał Prezes Zarządu Spółki, drugi egzemplarz przekazano Pełnomocnikowi Prezydenta ds. Nadzoru Właściocielskiego i Udziału Miasta w Związkach i Stowarzyszeniach, trzeci egzemplarz otrzymał Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej i Lokalowej, a czwarty egzemplarz ad acta.

Kołobrzeg, dnia 26.11.2019

Kontrolujący

26.11.2019

KIEROWNIK
Biura Audytu Kontrolnego

Grzegorz Dąbrowski
Grzegorz Dąbrowski

(data, podpis)

Ofyca

PEŁNOMOCNIK
PREZYDENTA MIASTA
DS. NADZORU WŁAŚCICIELSKIEGO
27 LIS. 2019
Joanna Kwiatkowska

Karol Królikowski

NACZELNIK
WYDZIAŁU GOSPODARKI
KOMUNALNEJ I LOKALOWEJ
Karol Królikowski

Stacya Modkiewicz

11.12.2019

[Signature]

Dokument nie zawiera treści mierzonych w przepisach o ochronie danych osobowych

do publikacji w Biu
Inspektor Ochrony Danych

Krzysztof Mielnikiewicz
Krzysztof Mielnikiewicz

KIEROWNIK
Biura Audytu Kontrolnego
Grzegorz Dąbrowski

12.12.2019

[Signature]

