



REGIONALNA IZBA OBRACHUNKOWA  
W ŁODZI

Numer egzemplarza:

1

**PROTOKÓŁ  
DORAŻNEJ KONTROLI  
GOSPODARKI FINANSOWEJ**

Jednostka kontrolowana:	<b>Gminny Zakład Komunalny w Dąbrówce Wielkiej</b>
Termin kontroli:	29 maja – 6 czerwca 2017 roku
Kontrolujący (imię, nazwisko, stanowisko służbowe):	Krzysztof Hudzik – inspektor Dagmara Puchalska – młodszy inspektor
Okres objęty kontrolą	2015 - 2016 <sup>1</sup>
Numer i data upoważnienia:	WK-601-2/19/2017 z dnia 16 maja 2017 roku

Protokół niniejszy podlega udostępnieniu na zasadach określonych w ustawie z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 1764), z ograniczeniami wynikającymi z art. 5 cytowanej ustawy.

<sup>1</sup> Lata 2012-2016 w zakresie wydatków na część wspólną w wielolokalowych budynkach położonych na nieruchomościach gruntowych należących do Gminy Zgierz, w których ustanowiono odrębną własność lokali.



## **I. INFORMACJE WSTĘPNE**

### **1. Dane o jednostce**

---

#### **Adres siedziby Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrowce Wielkiej**

ul. Kościelna 6/8

95-100 Zgierz

tel. 042 717-80-76

Fax: 042 717-82-53

Nr NIP GZK w Dąbrowce Wielkiej: 732-001-38-70

Nr REGON GZK w Dąbrowce Wielkiej: 470306752

**Przeprowadzona kontrola ma charakter doraźnej kontroli gospodarki finansowej w zakresie administrowania zasobami mieszkaniowymi Gminy Zgierz przez Gminny Zakład Komunalny w Dąbrowce Wielkiej.**

## **II. USTALENIA OGÓLNE**

### **1. Kierownictwo jednostki**

---

#### **Dyrektor Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrowce Wielkiej**

Dyrektorem Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrowce Wielkiej jest Mirosław Burzyński, zatrudniony na podstawie umowy o pracę z dnia 1 kwietnia 2015 roku.

W okresie od dnia 29 grudnia 2014 roku do dnia 31 marca 2015 roku Mirosław Burzyński był zatrudniony na podstawie umowy o pracę na czas usprawiedliwionej nieobecności Władysława Ruprechta - Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrowce Wielkiej.

Wójt Gminy Zgierz – Barbara Kaczmarek wykonujący czynności z zakresu prawa pracy wobec Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrowce Wielkiej, zgodnie z § 7 ust. 3 i 4 Statutu Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrowce Wielkiej, upoważniła Dyrektora, na mocy pełnomocnictwa znak WG.0052.58.2015 z dnia 1 kwietnia 2015 roku, do:

- wykonywania czynności zwykłego zarządu mieniem znajdującym się w posiadaniu i użytkowaniu Gminnego Zakładu Komunalnego z siedzibą w Dąbrowce Wielkiej oraz w zakresie bieżącej działalności w sprawach wymienionych w Statucie Gminnego Zakładu Komunalnego, stanowiącym załącznik do uchwały nr III/18/10 Rady Gminy Zgierz z dnia 30 grudnia 2010 roku,

- do zawierania, zmiany i wypowiedzania umów w przedmiocie działania Gminnego Zakładu Komunalnego do wysokości kwot wydatków określonych w zatwierdzonym planie finansowym jednostki,

- do udzielania dalszych pełnomocnictw, w tym pełnomocnictw procesowych.

Ww. upoważnienie udzielono na czas nieokreślony, licząc od dnia 1 kwietnia 2015 roku. Do czynności przekraczających zakres przytoczonego pełnomocnictwa



wymagana była pisemna zgoda Wójta Gminy Zgierz (punkt 3 pełnomocnictwa znak WG.0052.58.2015 z dnia 1 kwietnia 2015 roku).

Zgodnie z § 7 ust. 6 Statutu, w czasie nieobecności Dyrektora Zakładu, zastępstwo pełnił wyznaczony pracownik – przykładowo w okresie 19-29 października 2015 roku – Dyrektor Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrówce Wielkiej upoważnił Główną Księgową do reprezentowania Zakładu w zakresie jego bieżącej działalności, pełnomocnictwo z dnia 16 października 2015 roku.

## **Główna Księgową**

Głównym Księgowym Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrówce Wielkiej jest Teresa Wojtera, zgodnie z pismem z dnia 13 grudnia 2001 roku, w treści którego Dyrektor Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrówce Wielkiej – Krzysztof Dziadowicz powierzył pracownikowi obowiązki Głównego Księgowego Zakładu. Nawiązanie stosunku pracy w Gminnym Zakładzie Komunalnym *stricte* w Gminnym Zakładzie Diagnostyki i Mechaniki Pojazdowej w Dąbrówce Wielkiej k/Zgierza nastąpiło w dniu 1 października 1993 roku na czas nieokreślony.

W wyniku analizy akt osobowych pełniącej funkcję Główną Księgową – Teresy Wojtery, kontrolujący ustalili, że ww. spełniała wymogi głównego księgowego jednostki sektora finansów publicznych, określone w art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 1870 ze zm.), dotyczące: obywatelstwa, niekaralności, wykształcenia i stażu pracy.

Zgodnie z ostatnim zakresem czynności podpisanym w dniu 24 lutego 2010 roku Dział II, Główna Księgową posiadała następujące uprawnienia do: podpisywaniu dokumentów operacyjnych i księgowych; dekretowania dowodów księgowych; podpisywania sprawozdań finansowych, deklaracji podatkowych, rozliczeń z ZUS-em, zaświadczeń o wysokości dochodów pracowników; wystawiania i podpisywania dowodów bankowych na operacje bezgotówkowe i gotówkowe; kontroli wewnętrznej majątku Zakładu i gospodarki pieniężnej; wystawienia i odbioru faktur VAT; korzystania z uprawnień wynikających z ustawy o finansach publicznych.

W zakresie czynności nie wskazano pracownika, który zastępowałby Głównego Księgowego w czasie nieobecności.

## **2. Unormowania wewnętrzne**

### **Statut Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrówce Wielkiej**

Gminny Zakład Komunalny w Dąbrówce Wielkiej – jednostka organizacyjna Gminy Zgierz, powstał na mocy uchwały nr XI/90/99 Rady Gminy Zgierz z dnia 31 maja 1999 roku w sprawie połączenia zakładów budżetowych Gminy Zgierz i utworzenia w ich miejsce Gminnego Zakładu Komunalnego z siedzibą w Dąbrówce Wielkiej.

W okresie objętym kontrolą obowiązywały postanowienia wynikające ze Statutu Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrówce Wielkiej ustanowionego uchwałą nr III/18/10 Rady Gminy Zgierz z dnia 30 grudnia 2010 roku, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 27, poz. 229 z dnia 4 lutego 2011 roku.

Przedmiot i zakres działania Zakładu, § 4 Statutu:

- administrowanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi znajdującymi się w budynkach będących własnością Gminy Zgierz,



- dostarczanie ciepła do administrowanych lokali,
- zbiorowe zaopatrzenie w wodę,
- zbiorowe odprowadzanie i oczyszczanie ścieków, utrzymanie urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- eksploatacja, konserwacja, remonty bieżące i modernizacja urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych,
- wykonywanie usług w zakresie podłączeń odbiorców do urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych,
- wydawanie ogólnych i technicznych warunków podłączeń do sieci wodociągowo – kanalizacyjnych,
- wywóz nieczystości stałych,
- lokalny transport zbiorowy oraz dowóz uczniów do szkół,
- przewóz dzieci niepełnosprawnych,
- obsługa transportowa jednostek gminnych,
- bieżące utrzymania dróg gminnych, w tym zimowe utrzymanie dróg,
- wykonywanie usług inwestycyjnych związanych z budową, rozbudową, modernizacją wodociągów,
- wykonywanie usług remontowo – budowlanych w gminnych obiektach,
- odpłatne wykonywanie usług odpowiadających profilowi działalności Zakładu,
- wykonywanie odpłatnie innych zadań zleconych przez Gminę.

Zakład wykonywał zadania odpłatnie, koszty swojej działalności pokrywał z przychodów własnych i dotacji otrzymanych z budżetu Gminy Zgierz, § 6 Statutu.

Podstawą gospodarki finansowej Zakładu był roczny plan finansowy, zatwierdzony przez Dyrektora obejmujący przychody i koszty.

### **Regulamin organizacyjny Gminnego Zakładu Komunalnego z siedzibą w Dąbrowce Wielkiej**

Organizację wewnętrzną Zakładu, zasady zarządzania i kierowania Zakładem, zadania komórek organizacyjnych Zakładu, zasady prowadzenia dokumentacji, ewidencjonowania i jej przechowywania określał Regulamin Organizacyjny Gminnego Zakładu Komunalnego z siedzibą w Dąbrowce Wielkiej, wprowadzony zarządzeniem nr 6/2017 Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego z dnia 20 stycznia 2017 roku, § 8 Statutu.

Stosownie do § 5 Regulaminu Organizacyjnego oraz schematu organizacyjnego – załącznik nr 1 do Regulaminu, w Zakładzie funkcjonowały:

- I Dział finansowo – księgowy,
- II Dział wodociągowo – kanalizacyjny,
- III Dział drogowo – porządkowy,
- IV Stanowisko do spraw komunikacji i gospodarki komunalnej,
- V Biuro obsługi klienta, sekretariat.



**Akta kontroli str. [1-18]:** Poświadczono za zgodność z oryginałem Statut Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrówce Wielkiej (uchwała nr III/8/10 Rady Gminy Zgierz z dnia 30 grudnia 2010 roku), Regulamin Organizacyjny Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrówce Wielkiej (zarządzenie nr 6/2017 z dnia 20 stycznia 2017 roku).

### **3. Unormowania w zakresie zasad (polityki rachunkowości)**

Polityka rachunkowości obowiązująca w Gminnym Zakładzie Komunalnym z siedzibą w Dąbrówce Wielkiej została wprowadzona zarządzeniem nr 11/2016 Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego z dnia 16 maja 2016 roku. W okresie wcześniejszym obowiązywała polityka rachunkowości wprowadzona zarządzeniem Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrówce Wielkiej nr 14 z dnia 23 lipca 2012 roku.

## **IV. USTALENIA SZCZEGÓLNE**

### **1. Unormowania prawne**

Rada Gminy Zgierz:

- uchwałą nr LIII/573/10 z dnia 30 czerwca 2010 roku przyjęła Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zgierz na lata 2010 – 2015,

- uchwałą nr XXVIII/380/16 z dnia 27 października 2016 roku przyjęła Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Zgierz na lata 2016 – 2020,

- uchwałą nr XX/192/04 z dnia 27 maja 2004 roku określiła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zgierz

stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz.1610).

W okresie trwania ww. programów obowiązywały następujące stawki czynszu:

I. uregulowane w uchwale Rady Gminy Zgierz z dnia 28 marca 2000 roku nr XX/183/99 dla lokali socjalnych

Rodzaj mieszkania		Stawka czynszu			% wartości odtworzeniowej
Lokal mieszkalny		1,87			1,00
Obniżka stawki czynszu w %					
Wyposażenie lokalu i jego stan techniczny			Stan techniczny budynku		
Dobry	Średni	Zły	Dobry	Średni	Zły
0	10	20	0	10	20

II. uregulowane w uchwale Rady Gminy Zgierz z dnia 28 marca 2000 roku nr XX/182/99 dla lokali mieszkalnych



Rodzaj mieszkania		Stawka czynszu		% wartości odtworzeniowej	
Lokal mieszkalny		2,81		1,50	
Obniżka stawki czynszu w %					
Wyposażenie lokalu i jego stan techniczny			Stan techniczny budynku		
Dobry	Średni	Zły	Dobry	Średni	Zły
0	10	20	0	10	20

Wyposażenie lokalu:

I. *za stan dobry uważano* – mieszkanie wyposażone w sprawną instalację ciepłej wody, centralnego ogrzewania, instalację gazową, antenę zbiorczą i kanalizację,

II. *za stan średni uważano* – mieszkanie bez centralnego ogrzewania, instalacji gazowej i anteny zbiorczej,

III. *za stan zły uważano* – mieszkanie bez ww. wyposażenia.

Stan techniczny budynku:

I. *za stan dobry uważano* – budynek bez uszkodzeń ścian nośnych, dach bez przecieków ze sprawnym odprowadzeniem wód opadowych, nieuszkodzona stolarka okienna i drzwiowa, sprawne i nieuszkodzone schody,

II. *za stan średni uważano* – budynek z częściowymi usterkami ww. elementów,

III. *za stan zły uważano* – budynek z zagrzybiałymi i zawilgoconymi ścianami oraz wszystkimi innymi elementami budynku wymagającego kapitalnego remontu.

W Rozdziale 4 wieloletnich programów gospodarowania gminnymi zasobami lokalowymi przewidziano m.in. politykę sprzedaży lokali mieszkalnych. Według ww. prognozy w okresie objętym kontrolą nie przeprowadzono procedury sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Zgierz. Natomiast zgodnie z prognozowaniem – Wieloletni Program na lata 2016-2020 – w 2017 rok Gmina przewidywała sprzedaż 5 lokali, w tym jeden lokal znajdujący się w budynku, w którym Gmina Zgierz posiadała udział, Ustronie ul. Chopina 9.

## **2. Administrowanie zasobami mieszkaniowymi przez Gminny Zakład Komunalny z siedzibą w Dąbrowce Wielkiej**

Jak wynika ze sprawozdania z działalności Gminnego Zakładu Komunalnego za 2015 rok, mieszkaniowy zasób Gminy Zgierz obejmował w 2015 roku 34 lokale komunalne o powierzchni użytkowej 1.448,84 m<sup>2</sup>, 16 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 527,84 m<sup>2</sup> oraz 19 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 967,42 m<sup>2</sup>.

W ramach przeglądów i napraw w 2015 roku Gminny Zakład Komunalny wykonał:

- 1) obowiązkowe przeglądy budowlane budynków,
- 2) obowiązkowe przeglądy i czyszczenie przewodów wentylacyjnych i spalinowych,



3) remont dachów i komórek w budynku z lokalami socjalnymi w Besiekierzu Rudnym 20, w lokalach komunalnych, których właścicielem jest Gmina w Ustroniu ul. Chopina 2 i 9,

4) wymianę kuchni węglowej w dwóch lokalach socjalnych w Besiekierzu Rudnym 20,

5) remont dachu komórki, naprawę studni, montaż zestawu hydroforowego i wymianę drzwi wejściowych do budynku z lokalami socjalnymi w Woli Branickiej 35,

6) zamontowano ławki w budynku ośrodka zdrowia w Giecznie.

Należności z tytułu czynszów wynosiły 65.360,95 zł, w tym należność główna 62.096,06 zł, należności wymagalne 58.543,05 zł.

Wykonanie przychodów i kosztów za rok 2015, w zakresie administrowania lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, zgodnie ze sprawozdaniem z działalności Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrowce Wielkiej przedstawiało się następująco:

Gospodarka mieszkaniowa	Przychody (zł)		Koszty (zł)	
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie
Oplata eksploatacyjna	101.758,00	103.035,16	322.867,00	329.696,32
Oplata za ogrzewanie	141.662,00	109.309,25		
Wywóz nieczystości	22.302,00	20.440,72		
Pozostałe zwiększenia i przychody	16.600,00	18.438,78		
Odsetki	545,00	560,16		
Dotacja	40.000,00	40.000,00		
Razem	322.867,00	291.784,07		

Koszty utrzymania budynków mieszkalnych i budynków ośrodka zdrowia przedstawiały się następująco:

Rodzaj kosztu	Kwota (zł)
Wywóz nieczystości płynnych	28.342,00
Usługi i materiały remontowe	16.151,69
Energia elektryczna	9.095,61
Opał	78.945,56
Materiały pozostałe	8.466,09
Obsługa kotłowni	44.859,76
Usługi pocztowe	123,97
Usługi pozostałe	300,00
Oplata za emisję pyłów	2.823,00
Pozostałe usługi (przeeglądy elektryczne, naprawy)	9.914,86
Czynsz dzierżawny	541,92
Podatek od nieruchomości	363,00



Ogrzewanie lokali mieszkalnych w budynku szkoły w Besiekierzu	8.935,61
Wynagrodzenia osobowe	36.388,49
Składki ZUS i FP	6.672,35
Nadzór i eksploatacja programu	750,00
Odpis należności nieściągalnych	15.454,54
Opłaty sądowe i komornicze	2.403,37
Amortyzacja	1.510,00
Koszty pośrednie	8.878,00
Koszty ogólnozakładowe	48.776,48
Razem:	329.696,32

Zgodnie ze sprawozdaniem z działalności Gminnego Zakładu Komunalnego za 2016 rok, mieszkaniowy zasób gminy obejmował w 2016 roku lokale w 12 budynkach będących własnością Gminy Zgierz i w 4 budynkach, w których Gmina Zgierz posiada udziały, co stanowi ogółem: 50 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1.976,68 m<sup>2</sup> w tym: 16 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 527,84 m<sup>2</sup>.

Lokale socjalne znajdują się w budynkach położonych w miejscowościach:

- Ustronie, ul. Sportowa 34 – 7 lokali,
- Wola Branicka 35 – 3 lokale,
- Besiekierz Rudny 20 – 6 lokali.

Lokale mieszkalne komunalne znajdują się w budynkach położonych w miejscowości:

- Kolonia Głowa 25 – 1 lokal,
- Kębliny ul. Strykowska 8 – 3 lokale,
- Besiekierz Nawojowy 9 – 2 lokale,
- Besiekierz Nawojowy 10 – 2 lokale,
- Biała ul. Kościelna 1 – 2 lokale,
- Gieczno ul. Główna 43 – 6 lokali,
- Grotniki ul. Brzozowa 23 – 6 lokali,
- budynek SP w Besiekierzu Rudnym – 2 lokale,
- budynek ZSG w Grotnikach – 2 lokale,
- Emilia ul. Podgórna 1c – 1 lokal (budynek we współwłasności),
- Lućmierz Las 17 – 3 lokale (budynek we współwłasności),
- Ustronie Chopina 2 – 2 lokale (budynek we współwłasności),
- Ustronie Chopina 9 – 2 lokale (budynek we współwłasności).





W 2016 roku podpisanych zostało 5 umów o najem lokalu socjalnego, w tym 4 umowy z dotychczasowymi najemcami lokali socjalnych, oraz 1 umowę najmu lokalu mieszkalnego (zamiana).

Gminny Zakład Komunalny administrował w 2016 roku również lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 967,42 m<sup>2</sup>.

W 2016 roku wykonano:

1. W zakresie obowiązkowych przeglądów budynków:

- przeglądy budowlane budynków,
- przeglądy i czyszczenie przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
- przeglądy instalacji elektrycznej w budynkach komunalnych.

2. Wykonano remont i modernizację wewnętrznej instalacji elektrycznej w budynkach komunalnych:

- Kębliny, ul. Strykowska 8,
- Grotniki, ul. Brzozowa 23,
- Gieczno, ul. Główna 43,
- Lućmierz Las 17,

Oraz w budynkach z lokalami socjalnymi:

- Wola Branicka 35,
- Besiekierz Rudny 20.

3. Wykonano prace remontowe w budynkach:

- Gieczno, ul. Główna 43 – wymieniono oświetlenie zewnętrzne,
- Grotniki, ul. Brzozowa 4 w lok. Nr 2 – zostały pomalowane ściany i sufity,
- Emilia, ul. Podgórna 1c – wykonano przyłącze elektryczne,
- Grotniki, ul. Brzozowa 23 – wykonano częściowe pokrycie dachu papą termozgrzewalną,
- Gieczno, ul. Główna 43 – wykonano termomodernizację budynku w części mieszkalnej.

Należności z tytułu czynszów na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiły 60.230,33 zł, w tym należność główna – 57.438,95 zł. Należności wymagalne – 58.543,05 zł.

Wykonanie przychodów i kosztów za rok 2016 w zakresie administrowania lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, zgodnie ze sprawozdaniem z działalności Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrówce Wielkiej przedstawiało się następująco:

Gospodarka mieszkaniowa	Przychody (zł)		Koszty (zł)	
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie
Oplata eksploatacyjna	119.400,00	104.369,50	325.141,00	304.017,70
Oplata za ogrzewanie	132.435,00	113.956,03		
Wywóz nieczystości	24.605,00	20.126,79		
Pozostałe zwiększenia i przychody	8.156,00	15.770,00		
Odsetki	545,00	1.417,00		
Dotacja	40.000,00	40.000,00		



Razem	325.141,00	295.640,22		
-------	------------	------------	--	--

Koszty utrzymania budynków mieszkalnych i budynków ośrodka zdrowia przedstawiały się następująco:

Rodzaj kosztu	Kwota (zł)
Wywóz nieczystości płynnych	29.750,40
Usługi i materiały remontowe	38.384,00
Energia elektryczna	11.936,07
Opał	73.866,05
Obsługa kotłowni	45.019,62
Usługi pocztowe	32,70
Usługi i materiały pozostałe	3.009,23
Opłata za emisję pyłów	2.550,40
Pozostałe usługi (przeglądy elektryczne, naprawy)	18.814,15
Czynsz dzierżawny	541,92
Podatek od nieruchomości	380,00
Ogrzewanie lokali mieszkalnych w budynku szkoły w Besiekierzu	10.473,33
Wynagrodzenia osobowe, składki ZUS i FP	30.224,71.
Świadczenia pracownicze	1.093,93
Nadzór i eksploatacja programu	75,00
Opłaty sądowe i komornicze	757,73
Amortyzacja	1.510,00
Koszty pośrednie	2.526,39
Koszty ogólnozakładowe	33.072,07
Razem:	304.017,70

**Akta kontroli str. [19-61]:** Poświadczono za zgodność z oryginałem uchwała nr LIII/573/10 Rady Gminy Zgierz z dnia 30 czerwca 2010 roku; uchwała nr XXVIII/380/16 Rady Gminy Zgierz z dnia 27 października 2016 roku; uchwała nr XX/183/00 i nr XX/182/00 Rady Gminy Zgierz z dnia 28 marca 2000 roku; uchwała nr XX/192/04 Rady Gminy Zgierz z dnia 27 maja 2004 roku; Sprawozdanie z działalności Gminnego Zakładu Komunalnego za 2015 rok i 2016 rok.



## LOKALE KOMUNALNE

### **Najem lokali mieszkalnych w wielolokalowych budynkach położonych na nieruchomościach gruntowych należących do Gminy Zgierz, w których ustanowiono odrębną własność lokali**

#### **Budynek położony w miejscowości Emilia przy ul. Podgórnej 1c oznaczony w ewidencji nr 88/4**

Stosownie do treści Działu II księgi wieczystej wydruk na dzień 31 maja 2017 roku, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych numer KW LD1G/00069033/9 dla nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w budynku znajdowały się dwa lokale mieszkalne. Lokal mieszkalny zaewidencjonowany pod numerem administracyjnym 1 będący własnością Gminy Zgierz został sprzedany dotychczasowemu najemcy – umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu, akt notarialny repetytorium A nr 2317/2002 sporządzony w dniu 5 czerwca 2002 roku. Lokal mieszkalny zaewidencjonowany pod numerem 2 stanowił nadal własność Gminy Zgierz.

#### Lokal mieszkalny nr 2

W dniu 1 lutego 2005 roku Gmina Zgierz, reprezentowana przez Grzegorza Strąkowskiego – Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego, zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości Emilia przy ul. Podgórna 1c m. 2 o powierzchni 26 m<sup>2</sup> na czas nieokreślony z (...) <sup>2</sup>. Umowa stanowiła kontynuację umowy z dnia 20 września 2002 roku. Ostatnią zmianę postanowień umowy wprowadzono aneksem nr 1 w dniu 1 lipca 2013 roku.

Wysokość miesięcznego czynszu za najem lokalu strony ustalił następująco:

- 26 m<sup>2</sup> x 2,25 zł obniżona stawka czynszu (obniżka z tytułu złego stanu wyposażenia lokalu: brak centralnego ogrzewania, instalacji gazowej, kanalizacji, antena zbiorcza) = 58,50 zł.

Termin płatności czynszu najmu strony ustaliły do dnia 10 każdego miesiąca, płatne z góry - § 3 ust. 5 umowy najmu.

Wysokość opłaty za dostawę zimnej wody naliczano ryczałtowo według przyjętej normy zużycia 0,9 m<sup>3</sup> na osobę. Rozliczenie następowało w oparciu o fakturę VAT wystawioną na podstawie umowy zawartej indywidualnie przez najemcę z Gminnym Zakładem Komunalnym w Dąbrowce Wielkiej.

Analiza ewidencji konta 204 wykazała, iż w latach 2015 – 2016 najemca wywiązał się z obowiązku miesięcznego uiszczania czynsz z tytułu umowy najmu lokalu mieszkalnego. W przypadku nieterminowego uiszczania czynszu Gminny Zakład Komunalny w Dąbrowce Wielkiej naliczał odsetki.

---

<sup>2</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.



## **Budynek położony w miejscowości Lućmierz Las, Lućmierz Las 17**

Zgodnie z treścią Działu II księgi wieczystej stan na dzień 31 maja 2017 roku, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych o numerze KW LD1G/00070941/7 obejmującej nieruchomości gruntową położoną w miejscowości Lućmierz Las, Gmina Zgierz, oznaczoną jako działka nr 283/1 o powierzchni 0,2525 ha, na nieruchomości znajdował się budynek wielolokalowy składający się z 10 samodzielnych lokali, o numerach administracyjnych od 1 do 10. Na mocy zgodnego oświadczenia stron Gminy Zgierz legitymującej się tytułem własności oraz dotychczasowych najemców, dokonano wyodrębnienia i sprzedaży siedmiu lokali mieszkalnych, tj.:

- lokalu mieszkalnego zaewidencjonowanego pod numerem 1 – umowa ustanowienia i sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste – akt notarialny repetytorium A nr 4485/2013 z dnia 1 października 2010 roku;

- lokalu mieszkalnego zaewidencjonowanego pod numerem 3 – umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa sprzedaży – akt notarialny repetytorium A nr 2851/2010 z dnia 21 kwietnia 2010 roku;

- lokalu mieszkalnego zaewidencjonowanego pod numerem 5 – umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa sprzedaży – akt notarialny repetytorium A nr 2911/2012 z dnia 13 września 2012 roku;

- lokalu mieszkalnego zaewidencjonowanego pod numerem 6 – umowa ustanowienia i sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego oraz oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste – akt notarialny repetytorium A nr 5566/2013 z dnia 26 listopada 2013 roku;

- lokalu mieszkalnego zaewidencjonowanego pod numerem 7 – umowa ustanowienia i sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego oraz oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste – akt notarialny repetytorium A nr 5554/2013 z dnia 26 listopada 2013 roku;

- lokalu mieszkalnego zaewidencjonowanego pod numerem 9 – umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowa sprzedaży – akt notarialny repetytorium A nr 2911/2012 z dnia 13 września 2012 roku.

Pozostałe samodzielne lokale mieszkalne zaewidencjonowane pod numerami 2, 4, 8 pozostały własnością Gminy Zgierz i stanowiły przedmiot umów najmu.

### **Lokal mieszkalny nr 2**

W dniu 1 lutego 2005 roku Gmina Zgierz, reprezentowana przez Grzegorza Strąkowskiego zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego zaewidencjonowanego pod numerem 2 położonego w budynku wielolokalowym w miejscowości Lućmierz Las, Gmina Zgierz, Lućmierz Las 17 o powierzchni 24 m<sup>2</sup> z (...) <sup>3</sup>. Umowę zawarto na czas nieoznaczony.

---

<sup>3</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.



Stosownie do unormowań zawartych w § 3 umowy wysokość czynszu wynosiła 58,15 zł i obejmowała:

- 24 m<sup>2</sup> x 2,25 zł stawka czynszu (obniżenie stawki czynszu z tytułu średniego stanu technicznego budynku – częściowe usterki oraz z tytułu średniego stanu wyposażenia lokalu – bez centralnego ogrzewania i instalacji gazowej) + 4,15 zł – tytułem odbioru nieczystości stałych = 58,15 zł.

Płatność czynszu następowała do dnia 10 każdego miesiąca.

Sposób regulowania opłaty za dostawę zimnej wody naliczanej według wskazań wodomierza określono w odrębnej umowie zawartej przez najemcę z Gminnym Zakładem Komunalnym w Dąbrowce Wielkiej.

Opłatę za wywóz nieczystości płynnych naliczano według zużycia wody po aktualnie obowiązujących cenach na podstawie odrębnej faktury.

Z ostatniego pisma zawartego w dokumentacji opisywanego najemcy wynika, iż Gmina Zgierz zakończyła postępowanie w sprawie o wymeldowanie z pobytu stałego (...) <sup>4</sup> w lokalu nr 3 w miejscowości Lućmierz Las nr 17 i wzywała strony do zapoznania się z zebraniem materiałem dowodowym oraz złożenia końcowego oświadczenia w terminie 7 dni od doręczenia niniejszego pisma. Postępowanie zostało wszczęte na wniosek Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrowce Wielkiej.

Z informacji udzielonej przez Główną Księgową wynika, iż obecnie ww. najemca nie przebywa w przedmiotowym lokalu w związku z czym nie uiszcza opłaty za zużycie zimnej wody i wywóz nieczystości płynnych.

Analiza ewidencji konta 204 dla ww. najemcy wykazała, iż w okresie 2015 – 2016, najemca wpłacał kwotę 54,00 zł pomijając kwotę 4,15 zł tytułem nieczystości stałych.

W powyższej kwestii wyjaśnienia w dniu 5 czerwca 2017 roku złożyła Teresa Wojtera: *„Najemcy lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych, będących w zasobach mieszkaniowych gminy Zgierz, od 01 lipca 2013 r. wnoszą opłaty za wywóz nieczystości stałych bezpośrednio do gminy, na podstawie składanych do gminy deklaracji. W związku z powyższym zawarto aneksy do umów bądź poinformowano najemców o zmianie stawki czynszu”.*

*Wyjaśnienia Teresy Wojtery – Głównego Księgowego Zakładu w sprawie opłat za wywóz nieczystości stałych z dnia 5 czerwca 2017 roku, stanowią załącznik nr 1 do protokołu kontroli.*

W przypadku nieterminowego uiszczania czynszu Gminny Zakład Komunalny w Dąbrowce Wielkiej naliczał odsetki. Na dzień 31 grudnia 2016 roku najemca posiadał zaległość cywilnoprawną w wysokości 7,42 zł.

Lokal mieszkalny nr 4

Lokal mieszkalny o numerze administracyjnym 4 położony w miejscowości Lućmierz Las, Gmina Zgierz, Lućmierz Las 17 o powierzchni 37,60 m<sup>2</sup> stanowił przedmiot umowy najmu zawartej w dniu 1 lutego 2005 roku pomiędzy Gminnym Zakładem Komunalnym w Dąbrowce Wielkiej reprezentowanym przez Grzegorza Strąkowskiego

---

<sup>4</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.



– Dyrektora Zakładu, występującym w imieniu Gminy Zgierza (...) <sup>5</sup>. Niniejsza umowa była kontynuacją umowy z dnia 4 października 2000 roku. Treść umowy zmieniono aneksem nr 1 z dnia 1 lipca 2013 roku poprzez wykreślenie postanowień dotyczących opłat za wywóz nieczystości stałych oraz poprzez dopisanie do najemców (...) <sup>6</sup>. Zgodę na dopisanie wyraził Przewodniczący Społecznej Komisji Mieszkaniowej – Bogusława Szczecińska na wniosek zainteresowanego w piśmie z dnia 2 lipca 2013 roku, znak WE. 7145.1.2013.

Pismem z dnia 29 lipca 2016 roku Dyrektor Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrowce Wielkiej przychylił się do wniosku najemcy – (...) <sup>7</sup> o wykreślenie z umowy najmu zawartej w dniu 1 lutego 2005 roku jej osoby jako najemcy lokalu, znak pisma L.DZ. 400/KM/2016.

Wysokość czynszu wynosiła 84,60 zł stanowiąc iloczyn czynników: 37,60 m<sup>2</sup> x 2,25 zł (obniżenie stawki czynszu z tytułu średniego stanu technicznego budynku oraz z tytułu średniego stanu wyposażenia lokalu).

Sposób regulowania opłaty za dostawę zimnej wody naliczanej według wskazań wodomierza określono w odrębnej umowie zawartej przez najemcę z Gminnym Zakładem Komunalnym w Dąbrowce Wielkiej.

Opłatę za wywóz nieczystości płynnych naliczano według zużycia wody po aktualnie obowiązujących cenach na podstawie odrębnej faktury.

W dniu 12 kwietnia 2017 roku zawarto nową umowę najmu przedmiotowego lokalu, którego najemcą był (...) <sup>8</sup>. Wysokość miesięcznego czynszu nie uległa zmianie podobnie jak i termin płatności. Do czynszu doliczano opłatę za:

- odbiór nieczystości stałych – zgodnie ze złożoną deklaracją,
- odbiór nieczystości płynnych – naliczana według ilości zużytej wody i ceny jaką wynajmujący płaci podmiotowi wykonującemu ww. usługę, podstawą będzie wystawiona faktura VAT z określonym terminem płatności,
- opłata za dostawę zimnej wody na podstawie odrębnej faktury, zgodnie z umową indywidualnie zawartą z Gminnym Zakładem Komunalnym w Dąbrowce Wielkiej.

Analiza ewidencji konta 204 wykazała, iż w latach 2015 – 2016 najemca wywiązywał się – co do zasady - z obowiązku miesięcznego uiszczania czynszu z tytułu umowy

---

<sup>5</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

<sup>6</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

<sup>7</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

<sup>8</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.





najmu lokalu mieszkalnego. W przypadku nieterminowego uiszczania czynszu Gminny Zakład Komunalny w Dąbrówce Wielkiej naliczał odsetki. Na dzień 31 grudnia 2016 roku najemca posiadał zaległość cywilnoprawną w wysokości 85,67 zł (miesięczny czynsz plus naliczone odsetki).

Lokal mieszkalny nr 8

Gmina Zgierz reprezentowana przez Grzegorza Strąkowskiego – Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrówce Wielkiej zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego zaewidencjonowanego pod numerem 8, położonego w budynku wielolokalowym w miejscowości Lućmierz Las, Gmina Zgierz, Lućmierz Las 17 o powierzchni 23,30 m<sup>2</sup> z (...) <sup>9</sup> w dniu 20 lipca 2006 roku. Postanowienia umowy były dwukrotnie zmieniane: aneksem nr 1 z dnia 1 lipca 2013 roku, aneksem nr 2 z dnia 22 października 2015 roku. Ostatni aneks zmieniał dane personalne stron umowy, tj. wynajmujący – Dyrektor Zakładu Mirosław Burzyński oraz najemca – (...) <sup>10</sup>. Umowę zawarto na czas nieokreślony.

Wysokość czynszu strony ustaliły następująco:

- 23,30 m<sup>2</sup> x 2,25 zł stawka czynszu (obniżenie stawki czynszu z tytułu średniego stanu technicznego budynku oraz z tytułu średniego stanu wyposażenia lokalu) = 52,43 zł.

Najemca był zobowiązany do terminowego uiszczania ww. kwoty czynszu, czyli do dnia 10 każdego miesiąca z góry.

Sposób regulowania opłaty za dostawę zimnej wody naliczanej według wskazań wodomierza określono w odrębnej umowie zawartej przez najemcę z Gminnym Zakładem Komunalnym w Dąbrówce Wielkiej.

Opłatę za wywóz nieczystości płynnych naliczono według zużycia wody po aktualnie obowiązujących cenach na podstawie odrębnej faktury.

Analiza ewidencji konta 204 wykazała, iż w latach 2015 – 2016 najemca wywiązał się z obowiązku miesięcznego uiszczania czynsz z tytułu umowy najmu lokalu mieszkalnego. W przypadku nieterminowego uiszczania czynszu Gminny Zakład Komunalny w Dąbrówce Wielkiej naliczał odsetki.

## **Budynek położony w miejscowości Ustronie przy ul. Chopina 2**

Stosownie do danych zawartych w zestawieniu sporządzonym przez pracownika Gminnego Zakładu Komunalnego oraz operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego o numerze uprawnień 1303 na potrzeby wyceny lokalu mieszkalnego zaewidencjonowanego pod numerem 6, przeznaczonego do sprzedaży, budynek wielolokalowy położony na nieruchomości gruntowej w miejscowości Ustronie, Gmina Zgierz, przy ul. Chopina 2, działka gruntu nr 809 o powierzchni 0,0763 ha dla której Sąd Rejonowy w Zgierz, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi

<sup>9</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

<sup>10</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.



księgę wieczystą KW nr LD1G/0034073/7, składał się z 6 samodzielnych lokali o numerach administracyjnych od 1 do 6.

We wcześniejszym okresie budynek stanowił własność Gminy Zgierz, na dzień przeprowadzenia kontroli prawo własności ww. lokali kształtowało się następująco:

- lokal mieszkalny zaewidencjonowany pod numerem 1 – prawo własności Gminy Zgierz;
- lokal mieszkalny zaewidencjonowany pod numerem 2 wykupiony – umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu – akt notarialny repetytorium A nr 5770/2012 z dnia 7 grudnia 2012 roku;
- lokal mieszkalny zaewidencjonowany pod numerem 3 – własność Gminy Zgierz;
- lokal mieszkalny zaewidencjonowany pod numerem 4 wykupiony – umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu – akt notarialny repetytorium A nr 9246/2007 z dnia 18 września 2007 roku;
- lokal mieszkalny zaewidencjonowany pod numerem 5 wykupiony – umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu – akt notarialny repetytorium A nr 4391/2001 z dnia 11 czerwca 2001 roku;
- lokal mieszkalny zaewidencjonowany pod numerem 6 wykupiony – umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu – akt notarialny repetytorium A nr 1071/2007 z dnia 13 lutego 2007 roku.

Analiza treści Działu II księgi wieczystego prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych dla niniejszej nieruchomości gruntowej zabudowanej ujawniła wpis informacji o wyodrębnieniu jedynie lokalu o numerze administracyjnym 1. Należałoby dokonać aktualizacji informacji ujawnionych w księdze wieczystej zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

#### Lokal mieszkalny nr 1

Do dnia 30 września 2016 roku najemcą lokalu mieszkalnego zaewidencjonowanego pod numerem 1 w budynku w miejscowości Ustronie przy ulicy Chopina 2 była (...) <sup>11</sup> na podstawie umowy najmu ww. lokalu zawartej w dniu 1 lutego 2005 roku wraz ze zmianą wprowadzoną aneksem nr 1 z dnia 1 lipca 2013 roku. Umowa była zawarta na czas nieoznaczony.

Wysokość czynszu kształtowała się następująco:

- 30 m<sup>2</sup> x 1,69 zł stawka czynszu (obniżenie stawki czynszu z tytułu złego stanu technicznego budynku oraz z tytułu złego stanu wyposażenia lokalu) = 50,70 zł.

Najemca był zobowiązany do terminowego uiszczania ww. kwoty czynszu, czyli do dnia 10 każdego miesiąca z góry.

Sposób regulowania opłaty za dostawę zimnej wody naliczanej ryczałtowo 2,1 m<sup>3</sup> na 1 osobę określono w odrębnej umowie zawartej przez najemcę z Gminnym Zakładem Komunalnym w Dąbrowce Wielkiej. Płatność na podstawie faktury.

Opłatę za wywóz nieczystości płynnych naliczano według zużycia wody po aktualnie obowiązujących cenach na podstawie odrębnej faktury.

---

<sup>11</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.





Zdanie lokalu nastąpiło na podstawie protokołu w dniu 30 września 2016 roku.

Od dnia 8 marca 2017 roku na podstawie zgodnego oświadczenia stron Gminy Zgierz reprezentowanej przez Mirosława Burzyńskiego – Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego a (...) <sup>12</sup>, najemcą lokalu stał się (...) <sup>13</sup>. Podstawą zawarcia ww. umowy był protokół przekazania i przyjęcia lokalu mieszkalnego z dnia 12 marca 2017 roku, oraz pismo Społecznej Komisji Mieszkaniowej znak WE.7140,5.2016 z dnia 27 lutego 2017 roku, w którym Komisja przyznaje przedmiotowy lokal (...) <sup>14</sup>.

Wysokość czynszu, płatnego do 10 dnia każdego miesiąca wynosiła 50,70 zł – 30 m<sup>2</sup> x 1,69 zł.

Opłaty z tytułu użytkowania lokalu rozpoczęto naliczać od dnia 15 marca 2017 roku.

Prócz czynszu najemca zobowiązany był do regulowania następujących opłat za:

- odbiór nieczystości stałych – zgodnie ze złożoną deklaracją,
- odbiór nieczystości płynnych – naliczana według ilości zużytej wody i ceny jaka wynajmujący płaci podmiotowi wykonującemu ww. usługę podstawą będzie wystawiona faktura VAT z określonym terminem płatności,
- dostawę zimnej wody opłatę na podstawie odrębnej faktury zgodnie z umową indywidualnie zawartą z Gminnym Zakładem Komunalnym w Dąbrowce Wielkiej.

Lokal mieszkalny nr 3

Lokal mieszkalny o numerze administracyjnym 3 położony w miejscowości Ustronie, Gmina Zgierz, przy ul. Chopina 2 o powierzchni 27,50 m<sup>2</sup> stanowił przedmiot umowy najmu zawartej w dniu 1 lutego 2005 roku pomiędzy Gminą Zgierz, reprezentowaną przez Grzegorza Strąkowskiego – Dyrektora Zakładu a (...) <sup>15</sup>. Niniejsza umowa była kontynuacją umowy z dnia 27 sierpnia 1997 roku. Treść umowy zmieniono aneksem nr 1 z dnia 1 lipca 2013 roku poprzez wykreślenie postanowień dotyczących opłat za wywóz nieczystości stałych.

Wysokość czynszu strony ustaliły następująco:

- 27,50 m<sup>2</sup> x 1,69 zł stawka czynszu (obniżenie stawki czynszu z tytułu złego stanu technicznego budynku oraz z tytułu złego stanu wyposażenia lokalu) = 46,48 zł.

---

<sup>12</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

<sup>13</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

<sup>14</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

<sup>15</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.



Najemca był zobowiązany do terminowego uiszczania ww. kwoty czynszu, czyli do dnia 10 każdego miesiąca z góry.

Sposób regulowania opłaty za dostawę zimnej wody naliczanej ryczałtowo 2,1 m<sup>3</sup> na 1 osobę określono w odrębnej umowie zawartej przez najemcę z Gminnym Zakładem Komunalnym w Dąbrowce Wielkiej. Płatność na podstawie faktury.

Opłatę za wywóz nieczystości płynnych naliczano według zużycia wody po aktualnie obowiązujących cenach na podstawie odrębnej faktury.

Analiza ewidencji konta 204 wykazała, iż w latach 2015 – 2016 najemca wywiązywał się – co do zasady - z obowiązku miesięcznego uiszczania czynszu z tytułu umowy najmu lokalu mieszkalnego. W przypadku nieterminowego uiszczania czynszu Gminny Zakład Komunalny w Dąbrowce Wielkiej naliczał odsetki. Na dzień 31 grudnia 2016 roku najemca posiadał zaległość cywilnoprawną w wysokości 158,51 zł.

W dniu 5 lutego 2013 roku najemca zwrócił się do Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrowce Wielkiej z prośbą o dokonanie naprawy dachu nad lokalem w związku z systematycznym zalewaniem lokalu w czasie obfitych opadów lub w czasie roztopów. Pismem znak 133/DG/2013 Gminny Zakład Komunalny odpisał: „(...) *naprawa dachu budynku może być wykonana na wniosek i przy udziale środków finansowych właścicieli pozostałych lokali, którzy winni partycypować w kosztach robót budowlanych proporcjonalnie do udziałów w zamieszkiwanej wspólnocie.*” W kolejnym roku kalendarzowym – 26 marca 2014 roku najemca ponowił prośbę o naprawę dachu budynku, tym razem skierowaną do Wójta Gminy Zgierz, Rady Gminy Zgierz, Sołtysa, radnych.

Kontrolujący zwrócili się z pytaniem o realizację przedmiotowych napraw do Głównej Księgowej Zakładu. W dniu 6 czerwca 2017 roku Teresa Wojtera przedłożyła następującą informację: „*W celu zapewnienia bezpieczeństwa lokatorom jak również w związku z obowiązkiem utrzymania w należyтым stanie technicznym obiektów administrowanych przez Gminny Zakład Komunalny, w grudniu 2015 r. w nieruchomościach położonych w Ustroniu ul. Chopina 2 i 9, w częściach budynków w których znajdowały się lokale mieszkalne będące własnością gminy przeprowadzono remont dachów. Remontem objęto również komórki należące do najemców tych lokali.*”

*Wyjaśnienia w sprawie remontu dachów Głównego Księgowego Zakładu – Teresy Wojtery z dnia 6 czerwca 2017 roku wraz z załącznikami, stanowią załącznik nr 2 do protokołu kontroli.*

O realizacji ww. napraw świadczą faktury wystawione na rzecz Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrowce Wielkiej, tj.:

- faktura VAT nr 8/12/2015 z dnia 30 grudnia 2015 roku wystawiona przez BUGBUD Andrzeja Bogulskiego, Zgierz, przedmiotem której było wykonanie usług ciesielsko – dekarских w budynkach znajdujących się przy Besiekierz Rudny 20, Ustroniu ul. Chopina 2 i Chopina 9 na kwotę 6.000,00 zł,
- faktura VAT nr 198/2015 z dnia 23 grudnia 2015 roku wystawiona przez Bud – Komplex s.c. przedmiotem której był zakup papy na kwotę 337,64 zł,
- faktura VAT nr 1378/15/15/F z dnia 19 grudnia 2015 roku wystawiona przez METAL – MARKET Dorota Szczepaniak, Zgierz, przedmiotem której był zakup wkrętów na kwotę 133,98 zł.

### **Budynek położony w miejscowości Ustronie przy ul. Chopina 9**

Stosownie do treści działu II księgi wieczystej wydruk na dzień 31 maja 2017 roku, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych numer KW



LD1G/00034102/0, w przedmiotowym budynku Gminy Zgierz znajdowały się cztery lokale mieszkalne. Lokal mieszkalny zaewidencjonowany pod numerem 4 został sprzedany dotychczasowemu najemcy – umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu, akt notarialny repetytorium A nr 454/2013 sporządzony w dniu 6 lutego 2013 roku. Również lokal mieszkalny zaewidencjonowany pod numerem 2 został sprzedany dotychczasowemu najemcy – umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu, akt notarialny repetytorium A nr 834/2013 z dnia 22 marca 2013 roku. Lokale zaewidencjonowane pod numerem 1 i 3 stanowiły własność Gminy Zgierz.

#### Lokal mieszkalny nr 1

W dniu 1 lutego 2005 roku Gminny Zakład Komunalny w Dąbrówce Wielkiej reprezentowany przez Grzegorza Strąkowskiego – ówczesnego Dyrektora Zakładu, zawarł umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości Ustronie przy ul. Chopina 9 m. 1 o powierzchni 19,46 m<sup>2</sup> na czas nieokreślony ze (...) <sup>16</sup>. Ostatnią zmianę postanowień umowy wprowadzono aneksem nr 1 w dniu 1 czerwca 2012 roku – aneks podpisany został przez Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego Władysława Ruprechta, jako pełnomocnika Wójta Gminy Zgierz.

Wysokość miesięcznego czynszu za najem lokalu strony ustaliły następująco:

- 19,46 m<sup>2</sup> x 1,97 zł obniżona stawka czynszu (70% stawki bazowej) = 38,34 zł – co było zgodne z uchwałą nr XX/182/00 Rady Gminy Zgierz w sprawie ustalenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne na terenie Gminy Zgierz.

Termin płatności czynszu najmu strony ustaliły do dnia 10 każdego miesiąca, płatne z góry - § 3 ust. 5 umowy najmu.

Wysokość opłaty za dostawę zimnej wody naliczano ryczałtowo według przyjętej normy 0,9 m<sup>3</sup> na osobę na podstawie faktury VAT wystawionej na podstawie umowy zawartej indywidualnie przez najemcę z Gminnym Zakładem Komunalnym w Dąbrówce Wielkiej.

W dniu 25 października 2012 roku najemca nieruchomości zmarł. Na mocy art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity, Dz.U. z 2017 r., poz. 459 ze zm.) w stosunek najmu lokalu wstąpił małżonek.

Analiza ewidencji konta 204 wykazała, iż w latach 2015-2016 najemca nie dokonywał wpłat z tytułu czynszu najmu. Czynności windykacyjne w stosunku do najemcy zostały opisane w dalszej części protokołu.

#### Lokal mieszkalny nr 3

W dniu 8 lipca 2013 roku Gminny Zakład Komunalny w Dąbrówce Wielkiej reprezentowany przez Władysława Ruprechta – ówczesnego Dyrektora Zakładu, zawarł umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości Ustronie przy ul. Chopina 9 m. 3, o powierzchni 20,90 m<sup>2</sup> na czas nieokreślony z (...) <sup>17</sup>.

Wysokość miesięcznego czynszu za najem lokalu strony ustaliły następująco:

---

<sup>16</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

<sup>17</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy



- 20,90 m<sup>2</sup> x 2,52 zł obniżona stawka czynszu (90% stawki bazowej) = 52,66 zł. Stawkę czynszu obniżono o 10%. Zgodnie z załącznikiem do uchwały nr XX/182/00 Rady Gminy Zgierz z dnia 28 marca 2000 roku obniżka stawki czynszu następuje w sposób następujący:

Obniżka stawki czynszu w %					
Wyposażenie lokalu i jego stan techniczny			Stan techniczny budynku		
Dobry	Średni	Zły	Dobry	Średni	Zły
0	10	20	0	10	20

**Wyposażenie lokalu:**

**Za stan dobry uważa się:**

- mieszkanie wyposażone w sprawną instalację ciepłej wody, centralnego ogrzewania, instalację gazową, antenę zbiorczą i kanalizację,

**Za stan średni uważa się:**

- mieszkanie bez centralnego ogrzewania, instalacji gazowej i anteny zbiorczej,

**Za stan zły uważa się:**

- mieszkanie bez ww. wyposażenie.

**Stan techniczny budynku:**

**Za stan dobry uważa się:**

- budynek bez uszkodzonych ścian nośnych,
- dach bez przecieków ze sprawnym odprowadzeniem wód opadowych,
- nie uszkodzona stolarka okienna i drzwiowa,
- sprawne i nie uszkodzone schody.

**Za stan średni uważa się:**

- budynek z częściowymi usterkami ww. elementów budynku.

**Za stan zły uważa się:**

- budynek z zagrzybiałymi i zawilgoconymi ścianami oraz wszystkimi innymi elementami budynku wymagającego kapitalnego remontu.

**W wieloletnim programie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi Gminy Zgierz na lata 2010-2015 przedstawiono następujący opis budynku położonego w Ustroniu przy ul. Chopina 9: *W zakresie elementów konstrukcji należy dokonać naprawy konstrukcji nośnej wybrzuszonej ściany przy wejściu do lokalu od strony ul. Chopina oraz wzmocnienia krokwi i naprawy belki ścianki kolankowej od strony ul. Chopina. W zakresie elementów wykończeniowych budynek wymaga naprawy poszycia ścian elewacji, wymiany okien drewnianych, wykonania wymiany pokrycia dachu, montażu rynien i nowych rur spustowych, uzupełnienia ubytków schodów wejściowych i naprawy poszycia podłóg przy wejściu do klatki schodowej.***

z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.



**Budynek nie stwarza zagrożenia dla osób i mienia i kwalifikuje się do dalszej eksploatacji, wymaga jednak niezwłocznego remontu werand. Instalacja elektryczna – do wymiany. Sprawność techniczna przewodów kominowych i wentylacyjnych – przewody kominowe drożne. Brak przewodów wentylacyjnych. Natomiast w wieloletnim programie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi Gminy Zgierz na lata 2016-2020 stan techniczny przedmiotowego budynku opisano następująco: W zakresie elementów konstrukcji należy dokonać naprawy konstrukcji nośnej wyburzonej ściany przy wejściu do lokalu od strony ulicy Chopina, naprawy cokołów fundamentowych. W zakresie elementów wykończeniowych budynek wymaga naprawy poszycia ścian elewacji, wymiany okien drewnianych, wykonania wymiany pokrycia dachu, montażu rynien i nowych rur spustowych i uzupełnienia ubytków schodów wejściowych. Instalacja elektryczna – do wymiany. Sprawność techniczna przewodów kominowych i wentylacyjnych – przewody kominowe drożne. Brak przewodów wentylacyjnych. Opis zawarty w wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Zgierz na lata 2010-2015 wskazuje, że w dniu uchwalenia programu (30 czerwca 2010 roku) stan techniczny budynku nie spełniał wymogów aby uznać go za stan dobry na podstawie uchwały XX/182/00 Rady Gminy Zgierz z dnia 28 marca 2000 roku. Natomiast opis znajdujący się w wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Zgierz na lata 2016-2020 obrazuje, że stan techniczny budynku nie uległ poprawie. Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że stan budynku w dniu zawarcia umowy najmu (8 lipca 2013 roku) był co najwyżej średni, zatem czynsz winien zostać obniżony o co najmniej 20% (20% w sytuacji gdy stan budynku był średni, 30% gdy stan budynku był zły). Należy również nadmienić, że zawierając w 2005 roku umowę najmu ze (...) <sup>18</sup> (co opisano powyżej) czynsz obniżono o 30%, a w umowie ustalono stan techniczny lokalu jako średni. Powyższe oznacza, że w chwili zawarcia umowy (1 lutego 2005 roku) stan budynku położonego w Ustroniu przy ulicy Chopina 9 m. 3 uznano za zły.**

Wyjaśnienie w sprawie stawki czynszu w lokalu nr 3 Lućmierz Las 17 złożyła, w dniu 5 czerwca 2017 roku Główna Księgowa Teresa Wojtera: *Wyjaśniamy, że w umowie o najem lokalu mieszkalnego nr 3 w nieruchomości położonej w miejscowości Lućmierz Las 17 w sposób niezamierzony zamiast 30% obniżki stawki czynszu, zastosowano błędnie 10% obniżkę.*

*Wyjaśnienia Głównej Księgowej Teresy Wojtery, z dnia 5 czerwca 2017 roku, stanowią załącznik nr 3 do protokołu kontroli.*

**Powyższe oznacza, że stawka czynszu za m<sup>2</sup> winna wynosić 1,97 zł. Miesięczny czynsz zawyżono o 11,49 zł.**

Termin płatności czynszu najmu strony ustaliły do dnia 10 każdego miesiąca, płatne z góry - § 3 ust. 5 umowy najmu.

Opłata za dostawę zimnej wody naliczana będzie na podstawie odrębnej faktury i umowy z Gminnym Zakładem Komunalnym po aktualnie obowiązujących cenach.

<sup>18</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.





Opłata za wywóz nieczystości płynnych wg. ilości zużytej wody po aktualnie obowiązujących cenach na podstawie odrębnej faktury.

Zobowiązania najemcy z tytułu czynszu na koniec 2015 roku wynosiły 417,31 zł, natomiast na koniec 2016 roku – 474,03 zł. Czynności windykacyjne opisano w dalszej części protokołu.

**Akta kontroli str. [62-71]:** Umowa o najem lokalu mieszkalnego z dnia 1 lutego 2005 roku, umowa o najem lokalu mieszkalnego z dnia 8 lipca 2013 roku.

### **Wydatki na część wspólną w wielolokalowych budynkach położonych na nieruchomościach gruntowych należących do Gminy Zgierz, w których ustanowiono odrębną własność lokali**

W dniu 31 maja 2017 roku kontrolujący zwrócili się do Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrowce Wielkiej o udzielenie odpowiedzi na następujące pytania związane z administrowaniem lokalami znajdującymi się w nieruchomościach, w których ustanowiono odrębną własność lokali: 1) Czy Gminny Zakład Komunalny w Dąbrowce Wielkiej ponosił w latach 2012-2016 wydatki na remonty i bieżącą konserwację części wspólnej bądź opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej lub wydatki na utrzymanie porządku i czystości w nieruchomościach położonych w: Emilii ul. Podgórna 1c, Lućmierz Las 17, Ustronie ul. Chopina 2, Ustronie ul. Chopina 9, 2) Proszę o wskazanie, jak obciążani są mieszkańcy nieruchomości położonych w: Emilii ul. Podgórna 1c, Lućmierz Las 17, Ustronie ul. Chopina 2, Ustronie ul. Chopina 9 kosztami wywozu nieczystości płynnych, 3) Czy w nieruchomościach położonych w: Emilii ul. Podgórna 1c, Lućmierz Las 17, Ustronie ul. Chopina 2, Ustronie ul. Chopina 9 właściciele lokali uiszczają zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Jeżeli tak, proszę o wskazanie, czy w chwili zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego należącego do zasobu gminy koszty te są przenoszone na najemcę, 4) Czy właściciele lokali położonych w: Emilii ul. Podgórna 1c, Lućmierz Las 17, Ustronie ul. Chopina 2, Ustronie ul. Chopina 9 zostali obciążeni kosztami przeprowadzenia w 2016 roku przeglądu kominarskiego dokonanego na zlecenie Zakładu Usług Komunalnych, 5) Czy w nieruchomości położonej w miejscowości Lućmierz Las 17 właściciele lokali podjęli uchwałę o wyborze zarządu, w myśl art. 20 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity, Dz.U. z 2015 r., poz. 1892) bądź powierzyli zarząd nieruchomości wspólnej osobie fizycznej lub prawnej, zgodnie z art. 18 przedmiotowej ustawy.

**Pismo inspektorów kontroli skierowane do Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrowce Wielkiej, z dnia 31 maja 2017 roku, stanowi załącznik nr 4 do protokołu kontroli.**

Odpowiedź na wskazane pytania Dyrektor Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrowce Wielkiej Mirosław Burzyński udzielił w dniu 2 czerwca 2017 roku: Ad. 1. W latach 2012-2016 Gminny Zakład Komunalny w Dąbrowce Wielkiej nie ponosił wydatków na remonty i bieżącą konserwację części wspólnej, nie ponosił opłat za dostawę energii elektrycznej, ciepłej, gazu i wody oraz wydatków na utrzymanie porządku i czystości dotyczących części wspólnej nieruchomości położonych w miejscowościach: Emilia ul. Podgórna 1c, Lućmierz Las 17, Ustronie ul. Chopina 2, Ustronie ul. Chopina 9. Ad.2. Mieszkańcy nieruchomości położonych w miejscowościach: Lućmierz Las 17, Ustronie Chopina 2 obciążani są za wywóz nieczystości płynnych według ilości zużycia wody. Wywóz nieczystości z nieruchomości położonych w Emilii ul. Podgórna 1c, Ustroniu Chopina 9 nie jest realizowany przez Gminny Zakład Komunalny. Ad.3. Według wiedzy Gminnego Zakładu Komunalnego właściciele lokali w budynkach położonych w miejscowościach: Emilia ul. Podgórna 1c, Lućmierz Las 17, Ustronie ul. Chopina 2, Ustronie ul. Chopina 9 nie uiszczają zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Ad. 4. Coroczne okresowe przeglądy przewodów kominowo – dymowych przeprowadzane



były w budynkach mieszkalnych w miejscowościach: - Emilia ul. Podgórna 1c lokal nr 2, - Lućmierz Las lokale nr 3, 4, 8, - Ustronie ul. Chopina 2 lokale nr 1, 4, - Ustronie ul. Chopina 9 lokale nr 1, 3. Przejścia przeprowadzono zgodnie ze sztuką kominiarską wyłącznie w lokalach będących własnością gminy. Ad.5. Z wiedzy jaką posiada Gminny Zakład Komunalny, w nieruchomości położonej w miejscowości Lućmierz Las 17 właściciele lokali nie podjęli uchwały o wyborze zarządu.

*Wyjaśnienie Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrówce Wielkiej Mirosława Burzyńskiego, z dnia 2 czerwca 2017 roku, stanowi załącznik nr 5 do protokołu kontroli.*

Analiza ewidencji księgowej, w zakresie ponoszonych przez Gminny Zakład Komunalny w Dąbrówce Wielkiej, kosztów związanych z administrowaniem lokalami będącymi własnością Gminy Zgierz potwierdziła, że Zakład nie ponosił wydatków na remonty i bieżącą konserwację części wspólnej, opłat za dostawę energii elektrycznej, ciepłej, gazu i wody oraz wydatków na utrzymanie porządku i czystości dotyczących części wspólnej nieruchomości położonych w miejscowościach: Emilia ul. Podgórna 1c, Lućmierz Las 17, Ustronie ul. Chopina 2, Ustronie ul. Chopina 9. Wyjątek stanowiła naprawa części dachu w budynku położonym w miejscowości Ustronie ul. Chopina 2, co zostało opisane we wcześniejszej części protokołu.

### **Najem lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Zgierz**

Kontrolą objęto cztery losowo wybrane umowy najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Zgierz:

Najem lokalu nr A w budynku położonym w miejscowości Besiekierz Nawojowy 10

W dniu 1 lutego 2005 roku Gminny Zakład Komunalny w Dąbrówce Wielkiej reprezentowany przez Grzegorza Strąkowskiego – ówczesnego Dyrektora Zakładu, zawarł umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości Besiekierz Nawojowy 10, o powierzchni 60 m<sup>2</sup>, na czas nieokreślony z (...) <sup>19</sup>. Zmianę postanowień umowy wprowadzono aneksem nr 1/2013 w dniu 1 lipca 2013 roku - aneks podpisany został przez Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego Władysława Ruprechta, jako pełnomocnika Wójta Gminy Zgierz.

Wysokość miesięcznego czynszu za najem lokalu strony ustaliły następująco:

- 60 m<sup>2</sup> x 2,25 zł obniżona stawka czynszu (80% stawki bazowej) = 135,00 zł – co było zgodne z uchwałą nr XX/182/00 Rady Gminy Zgierz w sprawie ustalenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne na terenie Gminy Zgierz.

Termin płatności czynszu najmu strony ustaliły do dnia 10 każdego miesiąca, płatne z góry - § 3 ust. 5 umowy najmu.

Opłatę za dostawę zimnej wody naliczano na podstawie odrębnej faktury i umowy z Gminnym Zakładem Komunalnym po aktualnie obowiązujących cenach.

Analiza ewidencji konta 204 wykazała, iż w latach 2015-2016 najemca realizował – co do zasady - obowiązek uiszczania czynszu. Od nieterminowych wpłat (opóźnienie nie przekraczało miesiąca) naliczono odsetki.

---

<sup>19</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.



#### Najem lokalu nr 2 w budynku położonym w miejscowości Kębliny, ul. Strykowska 8

W dniu 29 czerwca 2005 roku Gminny Zakład Komunalny w Dąbrowce Wielkiej reprezentowany przez Grzegorza Strąkowskiego – ówczesnego Dyrektora Zakładu, zawarł umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości Kębliny przy ul. Strykowska 8 o powierzchni 20 m<sup>2</sup> na czas nieokreślony z (...) <sup>20</sup>. Zmianę postanowień umowy wprowadzono aneksem nr 1 w dniu 1 lipca 2013 roku – aneks podpisany został przez Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego Władysława Ruprechta, jako pełnomocnika Wójta Gminy Zgierz.

Wysokość miesięcznego czynszu za najem lokalu strony ustaliły następująco:

- 20 m<sup>2</sup> x 1,69 zł obniżona stawka czynszu (60% stawki bazowej) = 33,80 zł – co było zgodne z uchwałą nr XX/182/00 Rady Gminy Zgierz w sprawie ustalenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne na terenie Gminy Zgierz.

Termin płatności czynszu najmu strony ustaliły do dnia 10 każdego miesiąca, płatne z góry - § 3 ust. 5 umowy najmu.

Opłatę za dostawę zimnej wody naliczano na podstawie odrębnej faktury i umowy z Gminnym Zakładem Komunalnym po aktualnie obowiązujących cenach.

Analiza ewidencji konta 204 wykazała, iż w latach 2015-2016 najemca dokonywał terminowej wpłaty z tytułu najmu.

#### Najem lokalu nr B w budynku położonym w miejscowości Besiekierz Nawojowy 10

W dniu 1 lutego 2005 roku Gminny Zakład Komunalny w Dąbrowce Wielkiej reprezentowany przez Grzegorza Strąkowskiego – ówczesnego Dyrektora Zakładu, zawarł umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości Besiekierz Nawojowy 10 o powierzchni 60 m<sup>2</sup> na czas nieokreślony z (...) <sup>21</sup>. Zmianę postanowień umowy wprowadzono aneksem nr 1 w dniu 1 czerwca 2012 roku – aneks podpisany został przez Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego Władysława Ruprechta, jako pełnomocnika Wójta Gminy Zgierz.

Wysokość miesięcznego czynszu za najem lokalu strony ustaliły następująco:

- 60 m<sup>2</sup> x 2,25 zł obniżona stawka czynszu (80% stawki bazowej) = 135,00 zł – co było zgodne z uchwałą nr XX/182/00 Rady Gminy Zgierz w sprawie ustalenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne na terenie Gminy Zgierz,

Termin płatności czynszu najmu strony ustaliły do dnia 10 każdego miesiąca, płatne z góry - § 3 ust. 5 umowy najmu.

Opłatę za dostawę zimnej wody naliczano na podstawie odrębnej faktury i umowy z Gminnym Zakładem Komunalnym po aktualnie obowiązujących cenach.

Analiza ewidencji konta 204 wykazała, iż w latach 2015-2016 najemca realizował – co do zasady - obowiązek uiszczania czynszu. Od nieterminowych wpłat (opóźnienie nie przekraczało miesiąca) naliczono odsetki.

<sup>20</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

<sup>21</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.





Najem lokalu nr 5 w budynku położonym w miejscowości Gieczno ul. Główna 43

W dniu 1 lutego 2005 roku Gminny Zakład Komunalny w Dąbrówce Wielkiej reprezentowany przez Grzegorza Strąkowskiego – ówczesnego Dyrektora Zakładu, zawarł umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości Gieczno ul. Główna 43 m. 5 o powierzchni 57,30 m<sup>2</sup> na czas nieokreślony z (...) <sup>22</sup>.

Wysokość miesięcznego czynszu za najem lokalu strony ustaliły następująco:

- 57,30 m<sup>2</sup> x 2,53 zł obniżona stawka czynszu (90% stawki bazowej) = 144,97 zł – co było zgodne z uchwałą nr XX/182/00 Rady Gminy Zgierz w sprawie ustalenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne na terenie Gminy Zgierz,
- 20,73 zł opłata za wywóz nieczystości stałych (opłata niepobierana od 1 lipca 2013 roku).
- 57,30 m<sup>2</sup> x 2,30 zł (stawka obowiązująca w dniu zawarcia umowy) – energia ciepła do ogrzewania mieszkania.

Termin płatności czynszu najmu strony ustaliły do dnia 10 każdego miesiąca, płatne z góry - § 3 ust. 5 umowy najmu.

Opłata za dostawę zimnej wody naliczano na podstawie odrębnej faktury i umowy z Gminnym Zakładem Komunalnym po aktualnie obowiązujących cenach. Opłata za wywóz nieczystości płynnych wg. ilości zużytej wody po aktualnie obowiązujących cenach na podstawie odrębnej faktury.

#### Opłaty za wskazany lokal mieszkalny w latach 2015-2016:

Z informacji w sprawie wysokości opłat za lokal mieszkalny, sporządzonej w dniu 18 lipca 2014 roku (doręczonej w dniu 21 lipca 2014 roku) wynika, że na podstawie zarządzenia nr 9/2014 z dnia 15 lipca 2014 roku Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrówce Wielkiej w sprawie opłat za centralne ogrzewanie w zasobach lokalowych Gminy Zgierz oraz §3 Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w zasobach lokalowych Gminy Zgierz, w związku z rozliczeniem faktycznie poniesionych kosztów ogrzewania a naliczonymi zaliczkami na ogrzewanie na okres rozliczeniowy od 1 sierpnia 2013 roku do 31 lipca 2014 roku wprowadzono opłatę za centralne ogrzewanie w lokalach położonych w budynku w miejscowości Gieczno w wysokości 4,81 zł/m<sup>2</sup>. W związku z powyższym od 1 sierpnia 2014 roku miesięczna łączna opłata za lokal wynosiła 420,58 zł (czynsz – 57,30 m<sup>2</sup> x 2,53 zł = 144,97 zł, ogrzewanie – 57,30 m<sup>2</sup> x 4,81 zł/m<sup>2</sup> = 275,61 zł). Ze wskazanej informacji wynikało, że najemca posiadał nadpłatę za okres rozliczeniowy od 1 sierpnia 2013 roku do 31 lipca 2014 roku w wysokości 433,25 zł.

Z informacji w sprawie wysokości opłat za lokal mieszkalny, sporządzonej w dniu 23 lipca 2015 roku (doręczonej w dniu 27 lipca 2015 roku) wynika, że na podstawie zarządzenia nr 9/2015 z dnia 22 lipca 2015 roku Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrówce Wielkiej w sprawie opłat za centralne ogrzewanie w zasobach lokalowych Gminy Zgierz oraz §3 Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w zasobach lokalowych Gminy Zgierz, w związku z rozliczeniem faktycznie poniesionych kosztów ogrzewania

<sup>22</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.



a naliczonymi zaliczkami na ogrzewanie na okres rozliczeniowy od 1 sierpnia 2014 roku do 31 lipca 2015 roku wprowadzono opłatę za centralne ogrzewanie w lokalach położonych w budynku w miejscowości Gieczno w wysokości 5,04 zł/m<sup>2</sup>. W związku z powyższym od 1 sierpnia 2015 roku miesięczna łączna opłata za lokal wynosiła 433,76 zł (czynsz – 57,30 m<sup>2</sup> x 2,53 zł = 144,97 zł, ogrzewanie – 57,30 m<sup>2</sup> x 5,04 zł/m<sup>2</sup> = 288,79 zł). Ze wskazanej informacji wynikało, że najemca posiadał nadpłatę za okres rozliczeniowy od 1 sierpnia 2013 roku do 31 sierpnia 2014 roku w wysokości 433,25 zł. Ze wskazanej informacji wynikało, że najemca posiadał niedopłatę za okres rozliczeniowy od 1 sierpnia 2014 roku do 31 lipca 2015 roku w wysokości 123,80 zł.

Kolejna informacja w sprawie wysokości opłat za lokal mieszkalny, została sporządzona w dniu 20 stycznia 2017 roku (doręczona w dniu 27 stycznia 2017 roku). Na podstawie zarządzenia nr 4/2017 z dnia 16 stycznia 2017 roku Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrówce Wielkiej w sprawie opłat za centralne ogrzewanie w zasobach lokalowych Gminy Zgierz oraz §3 Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w zasobach lokalowych Gminy Zgierz wprowadzono opłatę za centralne ogrzewanie na kolejny okres rozliczeniowy w wysokości 5,22 zł/m<sup>2</sup>. W związku z powyższym od 1 stycznia 2017 roku miesięczna, łączna opłata za lokal wynosiła 444,08 zł (czynsz – 57,30 m<sup>2</sup> x 2,53 zł = 144,97 zł, ogrzewanie – 57,30 m<sup>2</sup> x 5,22 zł/m<sup>2</sup> = 299,11 zł). Ze wskazanej informacji wynikało, że najemca posiadał niedopłatę za sezon grzewczy 2015/2016 w wysokości 123,72 zł. **Kontrolujący stwierdzili nieprawidłowości przy wyliczeniu wskazanej niedopłaty.**

Zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w zasobach lokalowych Gminy Zgierz administrowanych przez Gminny Zakład Komunalny z siedzibą w Dąbrówce Wielkiej, wprowadzonym zarządzeniem nr 18/2009 Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrówce Wielkiej z dnia 13 lipca 2009 roku, okresem rozliczeniowym jest okres kolejnych dwunastu miesięcy tj. od 1 sierpnia danego roku do 31 lipca następnego roku.

**Wskazany okres rozliczeniowy stosowany był w okresie 1 sierpnia 2014 roku – 31 lipca 2015 roku. Zgodnie z informacją Główniej Księgowej Teresy Wojtery od dnia 1 stycznia 2017 roku zmianie uległ okres rozliczeniowy – na rok kalendarzowy. Wskazana zmiana nie została odnotowana w regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w zasobach lokalowych Gminy Zgierz administrowanych przez Gminny Zakład Komunalny z siedzibą w Dąbrówce Wielkiej** (w wyniku kontroli Dyrektor Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrówce Wielkiej zarządzeniem nr 13/2017 z dnia 1 czerwca 2017 roku wprowadził regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody w zasobach lokalowych gminy Zgierz administrowanych przez Gminny Zakład Komunalny w Dąbrówce Wielkiej. Regulamin wszedł w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od rozliczeń od 1 stycznia 2017 roku – we wskazanym regulaminie wskazano rok kalendarzowy jako rok rozliczeniowy).

Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w zasobach lokalowych Gminy Zgierz dokonano w sposób następujący:

1. Ustalono kwotę kosztów, w poszczególnych nieruchomościach, z tytułu centralnego ogrzewania, za 17 miesięcy (tj. od ostatniego rozliczenia kosztów – 31 lipca 2015 roku).
2. Następnie wskazaną kwotę podzielono przez metraż całego budynku i otrzymano koszt ogrzania metra kwadratowego.



**3. Faktycznie poniesione koszty ogrzewania poszczególnych lokali obliczono jako iloczyn metrażu danego lokalu, stawki za metr kwadratowy oraz 12 miesięcy.**

**4. Następnie otrzymaną wartość zestawiono z naliczonymi zaliczkami pobranymi od najemcy danego lokalu za okres 12 miesięcy.**

**Skoro ostatnim okresem rozliczeniowym był czas od dnia 1 sierpnia 2014 roku do dnia 31 lipca 2015 roku, to do wyliczenia faktycznie poniesionych kosztów ogrzewania poszczególnych lokali (od ostatniego okresu rozliczeniowego) należało przyjąć 17 miesięcy. Również okres zaliczkowy winien być przyjęty z ostatnich 17 miesięcy.**

**Kontrolujący ustalili również, że dla budynku położonego w miejscowości Gieczno błędnie wyliczono koszt ogrzania jednego metra powierzchni, dzieląc koszty przez 16 miesięcy zamiast 17 miesięcy.**

**Wpływ powyższych nieprawidłowości na kwotę rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania opisywanego lokalu przedstawiono poniżej:**

Wyliczenie dokonane przez Gminny Zakład Komunalny w Dąbrówce Wielkiej:

1. Koszt ogrzania 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego w nieruchomości położonej w miejscowości Gieczno: 51.952,18 zł (poniesione koszty z siedemnastu miesięcy) / 621,35 m<sup>2</sup> (całkowita ogrzewana powierzchnia nieruchomości) / 16 miesięcy = 5,22 zł/m<sup>2</sup>,
2. Faktycznie poniesione koszty lokalu nr 5: 57,30 m<sup>2</sup> (powierzchnia lokalu) x 5,22 zł x 12 miesięcy = 3.589,27 zł (w rozliczeniu wskazano kwotę 3.589,32 zł),
3. Naliczona kwota na ogrzewanie: 288,80 zł (zaliczka miesięczna wg. wyliczenia – faktyczna zaliczka wynosiła 288,79 zł) x 12 miesięcy = 3.465,60 zł.
4. Niedopłata: 3.589,32 zł – 3.465,60 zł = 123,72 zł.

Wyliczenie dokonane przez kontrolujących:

1. Koszt ogrzania 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego w nieruchomości położonej w miejscowości Gieczno: 51.952,18 zł (poniesione koszty z siedemnastu miesięcy) / 621,35 m<sup>2</sup> (całkowita ogrzewana powierzchnia nieruchomości) / 17 miesięcy = 4,92 zł/m<sup>2</sup>,
2. Faktycznie poniesione koszty lokalu nr 5 w kresie rozliczeniowym: 57,30 m<sup>2</sup> (powierzchnia lokalu) x 4,92 zł x 17 miesięcy = 4.792,57 zł,
3. Naliczona kwota na ogrzewanie: 288,79 zł (zaliczka miesięczna) x 17 miesięcy = 4.909,43 zł.
4. Nadpłata: 4.909,43 zł – 4.792,57 zł = 116,86 zł.

**Z powyższego wynika, że Zakład naliczył najemcy zawyżone opłaty z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres od 1 sierpnia 2015 roku do 31 grudnia 2016 o kwotę 240,63 zł (116,86 zł faktyczna nadpłata + 123,77 zł naliczona niedopłata).**

Wyjaśnienia dotyczące opłat za centralne ogrzewanie złożyła Główna Księgowa Teresa Wojtera: *W związku ze zmianą okresu rozliczeniowego za centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych (z 12 miesięcy lipiec-sierpień na okres rozliczeniowy – rok kalendarzowy) w styczniu 2017 roku dokonano ustalenia rzeczywistego kosztu ogrzewania i wysokości zaliczek na 2017 rok przyjmując koszty z 17 miesięcy od sierpnia 2015 roku do grudnia 2016 roku czyli z okresu podlegającego rozliczeniu. Do rozliczenia z najemcami przyjęto natomiast omyłkowo*



okres 12 miesięcy tj. od stycznia do grudnia 2016 roku zamiast od ostatniego rozliczenia tj. od sierpnia 2015 roku do grudnia 2016 roku. Z tego powodu wystąpiły różnice w rozliczeniu c.o. w lokalach mieszkalnych. W załączeniu rozliczenie za c.o. w lokalach mieszkalnych w Giecznie ul. Główna 43.

*Wyjaśnienie Głównej Księgowej Teresy Wojtery dotyczące opłat za centralne ogrzewanie wraz z załącznikiem stanowi **załącznik nr 6** do protokołu kontroli.*

**Akta kontroli str. [72-88]:** Zarządzenie nr 18/2019 Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrowce Wielkiej w sprawie rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w zasobach lokalowych Gminy Zgierz, Zarządzenie nr 4/2017 Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrowce Wielkiej w sprawie wysokości zaliczek za centralne ogrzewanie w zasobach lokalowych Gminy Zgierz, Zarządzenie nr 13/2017 Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrowce Wielkiej w sprawie rozliczania kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w zasobach lokalowych Gminy Zgierz, informacje w sprawie wysokości opłat za lokale mieszkaniowe położone w budynku znajdującym się w Giecznie przy ul. Głównej 43 sporządzone w dniu 20 stycznia 2017 roku.

## LOKALE SOCJALNE

Kontrolą objęto trzy losowo wybrane umowy najmu lokali socjalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Zgierz:

Lokal socjalny nr 1 w budynku położonym Besiekierz Rudny 20

Umowę najmu lokalu socjalnego położonego w budynku wielolokalowym w miejscowości Besiekierz Rudny 20 strony - Gmina Zgierz, reprezentowana przez Władysława Ruprechta – Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrowce Wielkiej oraz (...) <sup>23</sup>, zawarty w dniu 30 października 2013 roku.

Na mocy ww. umowy najemca zobowiązany był do comiesięcznej regulacji czynszu najmu w wysokości 13,62 zł – 10,40 m<sup>2</sup> x 1,31 zł (stawka czynszu z 1,87 zł obniżona z tytułu złego stanu technicznego budynku oraz z tytułu średniego stanu wyposażenia lokalu) oraz opłaty za wywóz nieczystości płynnych z dołów kloacznych naliczanej w wysokości obliczonej przez wynajmującego, na podstawie faktury wystawionej dla wynajmującego przez usługodawcę, z którym wynajmujący zawarł umowę.

Do ww. umowy najmu nie zawarto aneksu dotyczącego wykreśleniem postanowień umowy związanych z uiszczaniem opłaty za wywóz nieczystości stałych – wyjaśnienia Głównego Księgowego z dnia 5 czerwca 2017 roku w przytoczonej sprawie opisano we wcześniejszej części protokołu.

W dniu 18 stycznia 2017 roku Gminny Zakład Komunalny w Dąbrowce Wielkiej skierował pismo znak 36/KM/2017 do dotychczasowego najemcy, informując iż od dnia 1 listopada 2016 roku zajmuje lokal bezumownie. Pismo zostało podwójnie awizowane, zwrócone do nadawcy w dniu 8 lutego 2017 roku.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku najemca posiadał zaległość cywilnoprawną w wysokości 249,41 zł.

<sup>23</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.



### Lokal socjalny nr 3 w budynku położonym Besiekierz Rudny 20

Umowa najmu lokalu socjalnego z dnia 22 lutego 2016 roku zawarta została z dotychczasowym najemcą (...) <sup>24</sup> a Gminą Zgierz, reprezentowaną przez Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrowce Wielkiej – Mirosława Burzyńskiego na okres 3 lat, do dnia 31 października 2018 roku.

Zawarcie umowy poprzedzone zostało:

- pismem Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrowce Wielkiej z dnia 14 października 2015 roku skierowanym do najemcy informującym o upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego,
- wnioskiem najemcy o przydział lokalu socjalnego złożonym do Społecznej Komisji Mieszkaniowej Gmina Zgierz,
- pozytywną opinią Społecznej Komisji Mieszkaniowej, pismo znak WE.7140.2.2016, zatwierdzoną przez Wójta Gminy Zgierz – przyznanie lokalu socjalnego.

Wysokość czynszu wyliczono na kwotę 60,26 zł – 46 m<sup>2</sup> x 1,31 zł (stawka czynszu 1,87 zł obniżona z tytułu złego stanu technicznego budynku oraz z tytułu średniego stanu wyposażenia lokalu).

Dodatkowe opłaty ponoszone przez najemcę:

- na podstawie umowy z dnia 31 października 2012 roku pomiędzy Gminą Zgierz reprezentowaną przez Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrowce Wielkiej – Władysława Ruprechtem a ww. najemcą na okres 3 lat wraz z aneksem nr 1 z dnia 1 lipca 2013 roku – opłata za dostawę zimnej wody naliczana na podstawie odrębnej faktury i umowy zawartej z Gminnym Zakładem Komunalnym w Dąbrowce Wielkiej;
- na podstawie umowy z 2016 roku - odbiór nieczystości stałych – zgodnie ze złożoną deklaracją, odbiór nieczystości płynnych z dołów kloacznych – naliczana na podstawie faktury wystawionej przez podmiot, z którym wynajmujący miał podpisaną umowę.

Termin płatności czynszu, z góry do 10 każdego miesiąca.

Zgodnie z wykazem zaległości sporządzonym na dzień 31 grudnia 2016 roku najemca posiadał zaległość cywilnoprawną w wysokości 9.060,90 zł. Czynności windykacyjne podjęte przez administratora opisano w dalszej części protokołu.

### Lokal socjalny nr 2 w budynku położony Wola Branicka 35

Gmina Zgierz reprezentowana przez Władysława Ruprechta – Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrowce Wielkiej zawarła z (...) <sup>25</sup> umowę najmu lokalu socjalnego nr 2 w budynku położonym w miejscowości Wola Branicka 35. Okres najmu określono na 3 lata, do dnia 13 stycznia 2016 roku. W dniu 1 lipca 2013 roku

---

<sup>24</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

<sup>25</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.





do umowy zawarto aneks nr 1 na mocy którego wykreśleniu uległy zapisy dotyczące opłaty za wywóz nieczystości stałych.

Wysokość czynszu określono na kwotę 36,68 zł – 28 m<sup>2</sup> x 1,31 zł. Wysokość czynszu wskazuje na dokonanie obniżenia z tytułu złego stanu technicznego budynku i średniego stanu technicznego lokalu.

Jednakże w § 1 umowy w punkcie 1 umowy stan techniczny lokalu określono jako dobry.

Prócz czynszu najemca uiszczał opłatę za dostawę zimnej wody naliczaną według wskazań wodomierza. Podstawą naliczenia stanowiła faktura wystawiona przez Gminny Zakład Komunalny w Dąbrówce Wielkiej, z którym najemca zawarł umowę.

W dniu 22 lutego 2016 roku strony zawarły kolejną umowę najmu lokalu socjalnego, Gminę Zgierz reprezentował Dyrektor Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrówce Wielkiej – Mirosław Burzyński na okres 3 lat.

Wysokość czynszu nie uległa zmianie. Stan techniczny lokalu określono jako średni.

Dodatkowo najemca zobowiązany było do uiszczania:

- opłaty za odbiór nieczystości stałych – według deklaracji,
- opłatę za wywóz nieczystości płynnych z dołów kloacalnych,
- opłatę za dostawę zimnej wody.

Analiza ewidencji konta 204 wykazała, iż w latach 2015-2016 najemca realizował obowiązek uiszczania czynszu.

### **3. Terminowość podejmowania czynności windykacyjnych w odniesieniu do zaległości cywilnoprawnych**

---

Według przedstawionego przez Głównego Księgowego Zakładu wykazu zaległości z tytułu należności cywilnoprawnych jednostka posiadała:

na dzień 31 grudnia 2015 roku

- 11 dłużników z tytułu czynszu najmu lokali socjalnych, łączna kwota zadłużenia wynosiła 13.343,11 zł,
- 23 dłużników z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, łączna kwota zadłużenia wynosiła 38.786,96 zł,

na dzień 31 grudnia 2016 roku

- 9 dłużników z tytułu czynszu najmu lokali socjalnych, łączna kwota zadłużenia wynosiła 12.426,60 zł,
- 30 dłużników z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych, łączna kwota zadłużenia wynosiła 40.894,87 zł.

*Wykaz zadłużenia sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku, oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku stanowi **załącznik nr 7** do protokołu kontroli.*

Ww. zaległości obejmowały czynsz najmu oraz opłaty za wywóz nieczystości płynnych, co było zgodne z planem kont oraz ustaleniami dotyczącymi polityki rachunkowości w Gminnym Zakładzie Komunalnym z siedzibą w Dąbrówce Wielkiej, wprowadzonym zarządzeniem nr 11/2016 z dnia 16 maja 2016 roku, tj. po stronie Wn konta 204 ewidencjonowano należności z tytułu czynszu i opłat za media w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych.



Działania windykacyjne prowadzone przez Gminny Zakład Komunalny w Dąbrówce Wielkiej w stosunku do zadłużonych najemców polegały w szczególności na:

- kontaktach telefonicznych i wysyłaniu sms w celu poinformowania o występujących zaległościach do 2 miesięcy po terminie zapłaty,
- wysyłaniu wezwań do zapłaty w stosunku do osób mających zaległości w opłatach powyżej dwóch miesięcy, wysyłaniu wezwań ostatecznych do zapłaty, z informacją o możliwości wypowiedzenia umowy i skierowania sprawy do sądu, w stosunku do osób mających zaległości w opłatach powyżej czterech miesięcy,
- wysyłaniu wezwań przedsądowych,
- rozpatrywaniu podań dłużników w kwestii rozłożenia zadłużenia na raty,
- skierowaniu spraw na drogę postępowania sądowego a następnie na drogę postępowania komorniczego,

stosownie do informacji złożonej przez Główną Księgową – Teresę Wojterę, która **stanowi załącznik nr 8 do protokołu kontroli.**

Do próby kontrolnej wybrano 7 dłużników z najwyższymi kwotowo zaległościami cywilnoprawnymi oraz 2 dłużników losowo wybranych.

#### Dłużnik (...) <sup>26</sup>

Zaległość cywilnoprawna najemcy na dzień 15 maja 2017 roku wynosiła 9.524,11 zł - stosownie do pisma znak 395/2017 Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrówce Wielkiej skierowanego do najemcy, wzywającego do zapłaty należności do dnia 20 czerwca 2017 roku.

Analiza przedstawionej dokumentacji wskazała, iż wierzyciel – Gmina Zgierz reprezentowany przez Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrówce Wielkiej systematycznie podejmowała czynności windykacyjne zmierzające do wyegzekwowania przysługujących mu wierzytelności, m.in.:

- wysyłała wezwania do zapłaty zaległości czynszowych,
- wniosła pozew o zapłatę w postępowaniu upominawczym do Sądu Rejonowego w Zgierzu, I Wydział Cywilny, wartość przedmiotu sporu określono na kwotę 8.393,49 zł obejmującą opłaty za wywóz nieczystości płynnych oraz czynsz wraz z należnymi odsetkami;
- zawarła ugoda przedsądową w dniu 5 sierpnia 2015 roku, w której strony zgodnie oświadczyły wysokość niezapłaconych należności: z tytułu czynszu lokalu najmu w wysokości 6.789,25 zł, wywozu nieczystości płynnych w kwocie 2.352,20 zł oraz naliczonych odsetek w kwocie 132,52 zł. Łącznie należność cywilnoprawna wynosiła 9.273,97 zł. Wierzytelność podzielono na 36 rat w wysokości 250,00 zł i jedną w wysokości 273,97 zł wraz z wyznaczeniem terminu płatności.

W wyniku niedotrzymywania postanowień zawartej ugody Zakład wystąpił do Sądu Rejonowego w Zgierzu o nadanie klauzuli wykonalności nakazowi zapłaty w postępowaniu upominawczym - Nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn.

---

<sup>26</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.



akt I Nc 1910/15 z dnia 13 lipca 2015 roku opatrzony klauzulą wykonalności z dnia 1 lutego 2017 roku.

#### Dłużnik (...) <sup>27</sup>

Stan zadłużenia dłużnika na dzień 5 czerwca 2017 roku wynosił 5.330,49 zł i obejmował należności z tytułu czynszu najmu lokalu, z tytułu opłaty za wywóz nieczystości płynnych oraz naliczone odsetki od nieterminowych wpłat.

Gminny Zakład Komunalny w Dąbrowce Wielkiej systematycznie wzywał dłużnika do uregulowania należności cywilnoprawnych. W związku z brakiem realizacji obowiązku przez najemcę, Gmina Zgierz wniosła w dniu 17 czerwca 2016 roku pozew w postępowaniu upominawczym uproszczonym – nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. akt I Nc 2470/16 z dnia 16 sierpnia 2016 roku obejmujący kwotę 6.747,33 zł wraz z odsetkami.

W dniu 12 stycznia 2017 roku – dłużnik wpłacił 1.500,00 zł jednocześnie zobowiązał się do comiesięcznych wpłat. – notatka służbowa inspektora ds. księgowości, kadr i płał Edyty Karolak z dnia 12 stycznia 2017 roku. Kolejne wpłaty w wysokości 1,500,00 zł każda dłużnik dokonał w dniach: 18 lutego 2017 roku, 20 marca 2017 roku, 25 kwietnia 2017 roku, 15 maja 2017 roku.

#### Dłużnik (...) <sup>28</sup>

Stosownie do wykazu zadłużenia sporządzonego przez Główną Księgową – Teresę Wojterę na dzień 31 grudnia 2016 roku dłużnik posiadał zaległość cywilnoprawną w wysokości 9.060,99 zł.

Pismem z dnia 16 listopada 2015 roku GZK złożył wniosek o wszczęcie egzekucji z wynagrodzenia za pracę, mienia ruchomego znajdującego się w miejscu zamieszkania, konta bankowego, emerytury, renty, wierzytelności na podstawie:

- nakazu zapłaty Sądu Rejonowego w Zgierzu, I Wydział Cywilny z dnia 6 sierpnia 2012 roku, sygnatura akt I Nc 1782/12 opatrzony klauzulą wykonalności z dnia 9 października 2012 roku obejmujący kwotę 3.249,01 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 16 lipca 2012 roku do dnia zapłaty;
- nakazu zapłaty Sądu Rejonowego w Zgierzu, I Wydział Cywilny z dnia 30 maja 2006 roku, sygnatura akt I Nc 691/06 opatrzony klauzulą wykonalności z dnia 9 lutego 2007 roku obejmujący kwotę 5.619,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 9 maja 2006 roku do dnia zapłaty;
- nakazu zapłaty Sądu Rejonowego w Zgierzu, I Wydział Cywilny z dnia 18 listopada 2009 roku, sygnatura akt I Nc 3189/09 opatrzony klauzulą wykonalności z dnia 16 grudnia 2009 roku obejmujący kwotę 2.133,98 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 lipca 2009 roku do dnia zapłaty.

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Zgierzu pismem z dnia 4 października 2016 roku poinformował wierzyciela, iż czynności egzekucyjne wykazały, iż dłużnicy

---

<sup>27</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

<sup>28</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.





nie posiadają ruchomości podlegających zajęciu, nie są właścicielami bądź współwłaścicielami pojazdu mechanicznego, wierzytelności dłużnikom nie przysługują. Wobec powyższego dalsza egzekucja pozostaje bezskuteczna. Komornik wezwał wierzyciela na podstawie art. 827 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 1822 ze zm.) do wskazania w terminie 7 dni od dnia otrzymania nowych sposobów egzekucji oraz przedmiotów i praw z których należy je zrealizować.

#### Dłużnik (...) <sup>29</sup>

Stosownie do wykazu zadłużenia sporządzonego przez Główną Księgową – Teresę Wojterę na dzień 31 grudnia 2016 roku dłużnik posiadał zaległość cywilnoprawną w wysokości 14.325,71 zł.

Postanowieniem z dnia 11 maja 2016 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Zgierzu umorzył postępowanie w całości na podstawie art. 824 § 1 pkt 3 ustawy Kodeks postępowania cywilnego i zwrócił tytuł wykonawczy – nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Zgierzu, I Wydział Cywilny sygn. akt I Nc 1667/10 z dnia 4 marca 2010 roku opatrzony klauzulą wykonalności w dniu 26 maja 2010 roku. Nakaz zapłaty obejmował kwotę 14.325,71 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty.

#### Dłużnik (...) <sup>30</sup>

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Zgierzu w dniu 26 maja 2017 roku przekazał wierzycielowi wezwanie do dokonywania potrąceń z renty lub emerytury skierowane do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Zgierzu Wydział Emerytur i Rent. Podstawę dokonywania potrąceń stanowił nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Zgierzu, I Wydział Cywilny sygn. akt I Nc 2474/16 z dnia 16 sierpnia 2016 roku opatrzony klauzulą wykonalności z dnia 1 lutego 2017 roku obejmujący należność główną w wysokości 1.182,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami.

Zgodnie z wykazem stanu zadłużenia sporządzonym na dzień 31 grudnia 2016 roku przez Główną Księgową – Teresę Wojterę, zaległości cywilnoprawne wynosiły 1.406,57 zł.

#### Dłużnik (...) <sup>31</sup>

W dniu 22 kwietnia 2016 roku wierzyciel reprezentowany przez Gminny Zakład Komunalny w Dąbrówce Wielkiej wezwał dłużnika do uregulowania należności z tytułu czynszu najmu lokalu socjalnego w wysokości 734,17 zł obejmującej 2015 rok oraz cztery pierwsze miesiące 2016 roku. W związku z brakiem realizacji zobowiązania wynikającego z umowy najmu lokalu socjalnego, wierzyciel wystąpił na drogę sądową

---

<sup>29</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

<sup>30</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

<sup>31</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.



– nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. akt I Nc 2475/2016 z dnia 16 sierpnia 2016 roku.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku dłużnik posiadał zaległość w wysokości 963,42 zł.

#### Dłużnik (...)<sup>32</sup>

Postanowieniem z dnia 7 czerwca 2016 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Zgierzu umorzył w całości na podstawie art. 824 § 1 pkt 3 ustawy Kodeks postępowania cywilnego postępowanie egzekucyjne oraz zwrócił tytuł wykonawczy – nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Zgierzu, I Wydział Cywilny sygn. akt I Nc 2204/14 z dnia 30 października 2014 roku, opatrzone klauzulą wykonalności z dnia 22 stycznia 2015 roku.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku stan zadłużenia cywilnoprawnego wynosił 593,48 zł.

#### Dłużnik (...)<sup>33</sup>

Na dzień 31 grudnia 2016 roku zadłużenie wyniosło 474,03 zł. Organ systematycznie wzywał dłużnika do regulowania należności poprzez wysyłanie ponagieł zapłaty, m.in.:

- PON/113/2016 z dnia 18 lutego 2016 roku – doręczone w dniu 24 lutego 2016 roku – obejmujące III-XII raty za 2015 rok oraz I-II 2016 rok na kwotę 552,62 zł,
- PON/859/2016 z dnia 26 października 2016 roku – doręczone w dniu 19 października 2016 podwójnie awizowane – obejmujące raty IV-X za 2016 rok na kwotę 316,02 zł.

#### Dłużnik (...)<sup>34</sup>

Na dzień 31 grudnia 2016 roku zadłużenie wyniosło 985,11 zł. Organ systematycznie wzywał dłużnika do regulowania należności poprzez wysyłanie ponagieł zapłaty:

- PON/118/2016 z dnia 18 lutego 2016 roku – na kwotę 807,50 zł obejmujące naliczone odsetki, czynsz za luty 2016 rok w wysokości 433,76 zł, opłatę za nieczystości płynne za grudzień w wysokości 340,20 zł.

---

<sup>32</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

<sup>33</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

<sup>34</sup> Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.



### **XIII. USTALENIA KOŃCOWE**

Protokół zawiera 33 ponumerowane i zaparafowane strony. Fakt przeprowadzenia kontroli odnotowano w książce kontroli Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrówce Wielkiej pod pozycją nr 43.

W trakcie kontroli informacji i wyjaśnień udzielały niżej wymienione osoby:

1. Mirosław Burzyński – Dyrektor Gminnego Zakładu Komunalnego z siedzibą w Dąbrówce Wielkiej,
2. Teresa Wojtera – Główna Księgowa.

Integralną część protokołu stanowiły następujące załączniki:

1. *Wyjaśnienia Teresy Wojtery – Głównego Księgowego Zakładu w sprawie opłat za wywóz nieczystości stałych z dnia 5 czerwca 2017 roku.*
2. *Wyjaśnienia w sprawie remontu dachów Głównego Księgowego Zakładu – Teresy Wojtery z dnia 6 czerwca 2017 roku wraz z załącznikami.*
3. *Wyjaśnienia Głównej Księgowej Teresy Wojtery w sprawie stawek czynszu, z dnia 5 czerwca 2017 roku.*
4. *Pismo inspektorów kontroli skierowane do Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrówce Wielkiej, z dnia 31 maja 2017 roku.*
5. *Wyjaśnienie Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego w Dąbrówce Wielkiej Mirosława Burzyńskiego, z dnia 2 czerwca 2017 roku.*
6. *Wyjaśnienie Głównej Księgowej Teresy Wojtery dotyczące opłat za centralne ogrzewanie wraz z załącznikiem.*
7. *Wykaz zadłużenia sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku, oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku.*
8. *Informacja złożona przez Główną Księgową – Teresę Wojterę w sprawie czynności windykacyjnych.*
9. *Zestawienie akt kontroli.*

Niniejszy protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach i podpisano **w dniu 21 czerwca 2017 roku**. Jeden Egzemplarz protokołu wraz z załącznikami pozostawiono w Gminnym Zakładzie Komunalnym w Dąbrówce Wielkiej.

Dyrektora jednostki i Głównego Księgowego poinformowano o przysługującym im prawie odmowy podpisania protokołu i złożenia w ciągu 3 dni od daty jego otrzymania pisemnych wyjaśnień, co do przyczyn tej odmowy.



Kontrolujący:

Jednostka kontrolowana:

.....

Dagmara Puchalska

.....

.....

Krzysztof Hudzik

.....

Teresa Wojtera - Główna Księgowa

.....

Mirosław Burzyński - Dyrektor  
Gminnego Zakładu Komunalnego

Kwituję odbiór 1 egzemplarza protokołu kontroli:

.....