

PROTOKÓŁ

kontroli problemowej

przeprowadzonej w Urzędzie Miejskim w Toszku

przez Mariolę Dusza – pracownik ds. kontroli

na podstawie upoważnienia Burmistrza Toszka Nr KKS.0052.114.2011 z dnia 04.11.2011r.

Zakres kontroli:

Kontrola wydatków z tytułu administrowania nieruchomościami budynkowymi i gruntowymi (rozdz. 70004 § 4260, § 4270, § 4300)

Okres objęty kontrolą: styczeń – wrzesień 2011 rok

USTALENIA KONTROLI

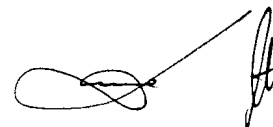
STAN FAKTYCZNY:

Na podstawie umowy administrowania zawartej pomiędzy stronami: Gminą Toszek oraz Zakładem Budżetowym Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Toszku w dniu 17.07.1998r. z późniejszymi zmianami wprowadzonymi Aneksem Nr 1/R/2000 z dnia 21.01.2000r. - administrowanie nieruchomościami budynkowymi i gruntowymi prowadzone jest w Gminie Toszek przez Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o.

Sprawdzeniem objęto realizację postanowień umowy, o której mowa wyżej w zakresie dokonywania wydatków związanych z administrowaniem nieruchomościami budynkowymi i gruntowymi. Wyniki kontroli w tym zakresie szczegółowo opisano w części „Stwierdzone nieprawidłowości” niniejszego protokołu.

Sprawdzeniem objęto kartę wydatków dotyczącą działu 700 „Gospodarka mieszkaniowa”, rozdz. 70004 „Różne jednostki obsługi gospodarki mieszkaniowej”, § 4260 „Zakup energii”, § 4270 „Zakup usług remontowych” i § 4300 „Zakup usług pozostałych” w zakresie wydatków ponoszonych z tytułu:

- administrowania lokalami mieszkalnymi,
- administrowania lokalami użytkowymi,
- wywozu nieczystości stałych,
- wywozu nieczystości płynnych,
- zaopatrzenia w wodę,
- kanalizacji,
- konserwacji budynków,
- energii elektrycznej,
- technicznego utrzymania budynków komunalnych
- centralnego ogrzewania

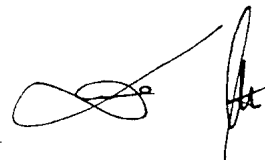


oraz dowody księgowo (tj. faktury VAT, rachunki) za okres od stycznia do marca 2011 roku i stwierdzono:

- 1) dokonane zapisy księgowo w kartach wydatków obejmujących § 4260, § 4270 i § 4300 mają uzasadnienie, tj. dokonane są na podstawie dowodów księgowych (faktury VAT, wystawione przez Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o.);
- 2) dowody księgowo:
 - ✓ zostały sprawdzone pod względem merytorycznym – tj. pracownik merytorycznie odpowiedzialny za kontrolowany obszar sporządził na dokumencie odpowiednią adnotację (opis) potwierdzającą autentyczność zdarzenia gospodarczego,
 - ✓ zostały sprawdzone pod względem formalno-rachunkowym przez osobę do tego upoważnioną,
 - ✓ zostały zatwierdzone do wypłaty przez upoważnione osoby,
 - ✓ zostały zatwierdzone do ujęcia w księgach rachunkowych przez uprawnioną do tego osobę poprzez wskazanie daty księgowania,
- 3) na dowodach księgowych wskazano sposób ujęcia dowodu w księgach rachunkowych (dekretacja).

STWIERDZONE NIEPRAWIDŁOŚCI:

1. Niespójność zapisów umowy w zakresie rozliczeń dokonywanych przez Zleceniobiorcę tj. Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o. i tak:
 - a) w § 8 ust. 2 wskazano: „Zleceniobiorca rozlicza koszty:
 - zarządu,
 - eksploatacji,
 - dostawy wody i odbioru ścieków,
 - dostawy energii cieplnej,
 - odbioru nieczystości stałych,
 - technicznego utrzymania budynkówdo wysokości kwoty, o której mowa w pkt 1.”
 - b) w § 8 ust. 4 wskazano: „Zleceniobiorca zafakturowuje w okresach miesięcznych:
 - a) dostawę wody i odbiór ścieków w/g wskazań wodomierzy głównych w nieruchomościach, a w przypadku uszkodzenia wodomierza w/g średniej z trzech ostatnich miesięcy;
 - b) za wywóz ścieków beczkowozami w/g ustalonej stawki wywozu 1 m³ i potwierdzonych poleceń wywozu;
 - c) za wywóz nieczystości stałych w/g ustalonej stawki wywozu 1 m³ i potwierdzonych poleceń wywozu;
 - d) za dostawę energii cieplnej w/g kalkulacji kosztów wytworzenia energii w przeliczeniu na 1 m² ogrzewanych powierzchni użytkowych, na którą składają się:
 - koszty opału,
 - koszty wywozu żużla,
 - opłaty za gospodarcze korzystanie ze środowiska,
 - płace palaczy z pochodnymi,
 - szkolenia specjalistyczne palaczy i dozoru,
 - środki ochrony osobistej, odzież robocza i środki czystości,



- koszty ogólnozakładowe w wysokości nie przekraczającej 25% do sumy w/w kosztów,
 - zysk kalkulacyjny w wysokości 5%.
- Okresem rozliczeniowym jest rok obrachunkowy."

Jak z powyższego wynika:

- w § 8 ust. 2 wskazano: „do wysokości kwoty, o której mowa w pkt 1.” a w ust. 2 umowy z późniejszymi zmianami brak punktów
- w § 8 ust. 2 brak wyszczególnienia kosztów dotyczących wywozu ścieków beczkownikami o których mowa w § 8 ust. 4 pkt b)

2. Nieprawidłowe wyliczenie wynagrodzenia za administrowanie lokalami mieszalnymi i użytkowymi. Brak jednoznacznego określenia w umowie sposobu wyliczenia należnego wynagrodzenia w przypadku miesięcy: za styczeń, luty i marzec, tj. do momentu ogłoszenia przez Wojewodę Śląskiego wskaźnika na II kwartał (w umowie jest zapis: „do czasu opublikowania wartości odtworzeniowej za II kwartał do rozliczeń przyjmuje się wielkość z roku poprzedniego” wątpliwość budzi, jaką wartość należy przyjąć czy z IV czy też z II kwartału roku poprzedzającego rok rozliczeniowy)

W myśl postanowień § 8 ust. 3 pkt 1 i pkt 2: Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o. przysługuje miesięczne wynagrodzenie za czynności wyszczególnione w załączniku nr 1 do aneksu w wysokości 1/12 z 0,22% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych objętych zarządem w danym miesiącu a do obliczeń przyjmuje się wartość odtworzeniową za II kwartał danego roku obrachunkowego zaś do czasu opublikowania wartości odtworzeniowej za II kwartał do rozliczeń przyjmuje się wielkość z roku poprzedniego.

Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego kształtował się następująco:

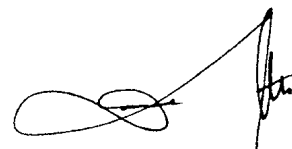
- 3.326,00 zł – drugi i trzeci kwartał 2010r. (obwieszczenie Wojewody Śląskiego z dnia 30 marca 2010r.)
- 3.359,00 zł - czwarty kwartał 2010r. i pierwszy kwartał 2011r. (obwieszczenie Wojewody Śląskiego z dnia 27 września 2010r.)
- 3.369,00 zł - drugi i trzeci kwartał 2011r. (obwieszczenie Wojewody Śląskiego z dnia 22 marca 2011r.)
- 3.416,00 zł - czwarty kwartał 2011r. i pierwszy kwartał 2012r. (obwieszczenie Wojewody Śląskiego z dnia 29 września 2011r.)

Jak z powyższych danych wynika wynagrodzenie winno być wyliczone przyjmując stawkę:

- za grudzień 2010 roku i miesiące styczeń – marzec 2011 roku – 0,61 (tj. 3.326,- zł x 0,22% : 12)
- za miesiące kwiecień – sierpień 2011 roku – 0,62 (tj. 3.369,- zł x 0,22% : 12)

W wyniku kontroli stwierdzono iż:

- za miesiąc grudzień 2010 roku wyliczając należne wynagrodzenie Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o. przyjął stawkę **0,59 zł**
- za miesiące od stycznia do sierpnia 2011 roku wyliczając należne wynagrodzenie Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o. przyjął stawkę **0,62 zł.**



Poniżej przedstawiono wysokość wynagrodzenia zapłaconego Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o. na podstawie faktur VAT wystawionych przez wykonawcę usługi oraz wartość wynagrodzenia jaką wyliczono na podstawie wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego zgodnie ze stosownymi obwieszczeniami Wojewody Śląskiego.

- w przypadku administrowania lokalami użytkowymi:

Nr dowodu księg.	Przyjęta powierzchnia	Przyjęta stawka	Wartość na fakturze z VAT	Prawidłowa stawka	Prawidłowo wyliczone wynagrodzenie	Różnica
920	4.073,18	0,59	2.931,88	0,61	3.031,26	-99,38
97/11	4.073,18	0,62	3.106,21	0,61	3.056,11	+50,10
162/8	4.073,18	0,62	3.106,21	0,61	3.056,11	+50,10
246/6	4.073,18	0,62	3.106,21	0,61	3.056,11	+50,10
318/4	4.073,18	0,62	3.106,21	0,62	3.106,21	0,00
391/12	4.073,18	0,62	3.106,21	0,62	3.106,21	0,00
432/30	4.073,18	0,62	3.106,21	0,62	3.106,21	0,00
581/6	4.073,18	0,62	3.106,21	0,62	3.106,21	0,00
698/16	4.073,18	0,62	3.106,21	0,62	3.106,21	0,00

- w przypadku lokali mieszkalnych

Nr dowodu księg.	Przyjęta powierzchnia	Przyjęta stawka	Wartość na fakturze netto (zwolnienie z VAT)	Prawidłowa stawka	Prawidłowo wyliczone wynagrodzenie	Różnica
920	mieszkalne: 9.526,26 wspólnota: 5.115,61	0,59 0,30	7.155,17	0,61 0,30	7.345,70	-190,53
97/10	mieszkalne: 9.526,26 wspólnota: 3.504,87	0,62 0,31	6.992,79	0,61 0,30	6.862,48	+130,31
162/7	mieszkalne: 9.526,26 wspólnota: 3.504,87	0,62 0,31	6.992,79	0,61 0,30	6.862,48	+130,31
246/2	mieszkalne: 9.526,26 wspólnota: 3.504,87	0,62 0,31	6.992,79	0,61 0,30	6.862,48	+130,31
318/3	mieszkalne: 9.526,26 wspólnota: 3.504,87	0,62 0,31	6.992,79	0,62 0,31		
391/5	mieszkalne: 9.526,26 wspólnota: 3.504,87	0,62 0,31	6.992,79	0,62 0,31		
432/34	mieszkalne: 9.454,35 wspólnota: 3.504,87	0,62 0,31	6.948,21	0,62 0,31		

698/2	mieszkalne:	0,62	6.948,21	0,62	
	9.454,35				
	wspólnota:	0,31		0,31	
	3.504,87				

3. Niespójność zapisów umowy w zakresie rozliczenia wynagrodzenia administratora, tj.:
- w § 8 ust. 3 pkt 3 wskazano: „3. Ilość powierzchni administrowanych lokali mieszkalnych i użytkowych strony ustalać będą na koniec każdego miesiąca. Powierzchnia ta stanowić będzie podstawę do wyliczenia wynagrodzenia administratora za dany miesiąc.”
 - w § 8 ust. 3 pkt 4 wskazano: „4. Rozliczenie wynagrodzenia administratora następować będzie na podstawie faktur wystawionych przez Zleceniobiorcę z góry. Należność Zleceniodawca regulował będzie w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury”

Jak z powyższego wynika, w pkt 3 określono, iż wynagrodzenie będzie płatne na koniec każdego miesiąca za dany miesiąc rozliczeniowy, zaś w pkt 4 określono iż wynagrodzenie płatne będzie z góry.

W otrzymanych dokumentach do kontroli brak jakiegokolwiek dokumentu potwierdzającego fakt realizacji postanowień wskazanych w § 8 ust. 3 pkt 3, tj. w zakresie ustalania przez strony na koniec każdego miesiąca ilość powierzchni administrowanych lokali mieszkalnych i użytkowych będących podstawą wyliczenia wynagrodzenia administratora.

Z otrzymanych materiałów do kontroli stwierdzono, że Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o. do niektórych faktur VAT tytułem wynagrodzenia z tytułu administrowania lokalami mieszkalnymi i użytkowymi dołączał informację o powierzchni lokali podpisaną przez osobę sporządzającą tj. osobę upoważnioną do wystawiania faktur VAT, co przedstawiono w poniższej tabeli:

- w przypadku lokali użytkowych

Nr dowodu księg.	Nr faktury VAT	Data wystawienia faktury VAT	Wskazana powierzchnia	Uwagi
920	17/V/01/11	03.01.2011	użytkowe - 4.073,18 m ²	dołączona do faktury kartka z ogólną wartością powierzchni, bez podpisów stron
97/11	1038/V/01/11	31.01.2011	użytkowe - 4.073,18 m ²	dołączona do faktury kartka z ogólną wartością powierzchni, bez podpisów stron
162/8	2175/V/02/11	28.02.2011		brak dołączonego do faktury dokumentu określającego wartość powierzchni, na fakturze wskazano powierzchnię - 4.073,18
246/6	3583/V/03/11	31.03.2011		brak dołączonego do faktury dokumentu określającego wartość powierzchni, na fakturze wskazano powierzchnię - 4.073,18
318/4	4686/V/04/11	30.04.2011		brak dołączonego do faktury dokumentu określającego wartość powierzchni, na fakturze wskazano powierzchnię - 4.073,18

391/12	5977/V/05/11	31.05.2011		brak dołączonego do faktury dokumentu określającego wartość powierzchni, na fakturze wskazano powierzchnię - 4.073,18
432/30	7140/V/06/11	30.06.2011	użytkowe - 4.073,18 m ²	dołączona do faktury kartka z wykazem lokali użytkowych wraz w ich powierzchnią podpisana przez sporządzającego tj. osobę upoważnioną do wystawiania faktur VAT
581/6	8347/V/07/11	29.07.2011	użytkowe - 4.073,18 m ²	dołączona do faktury kartka z wykazem lokali użytkowych wraz w ich powierzchnią podpisana przez sporządzającego tj. osobę upoważnioną do wystawiania faktur VAT
698/16	9706/V/08/11	31.08.2011	użytkowe - 4.073,18 m ²	dołączona do faktury kartka z wykazem lokali użytkowych wraz w ich powierzchnią podpisana przez sporządzającego tj. osobę upoważnioną do wystawiania faktur VAT

- w przypadku lokali mieszkalnych

Nr dowodu ksiąg.	Nr faktury VAT	Data wystawienia faktury VAT	Wskazana powierzchnia	Uwagi
920	16/V/01/11	03.01.2011	mieszkalne - 9.526,26 m ² wspólnota - 5.115,61 m ²	dołączona do faktury kartka z ogólną wartością powierzchni, bez podpisów stron
97/10	1039/V/01/11	31.01.2011	mieszkalne - 9.526,26 m ² wspólnota - 3.504,87 m ²	dołączona do faktury kartka z ogólną wartością powierzchni, bez podpisów stron
162/7	2174/V/02/11	28.02.2011		brak dołączonego do faktury dokumentu określającego wartość powierzchni, na fakturze wskazano powierzchnię: mieszkalne - 9.526,26 oraz wspólnota - 3.504,87
246/2	3582/V/03/11	31.03.2011		brak dołączonego do faktury dokumentu określającego wartość powierzchni, na fakturze wskazano powierzchnię: mieszkalne - 9.526,26 oraz wspólnota - 3.504,87
318/3	4687/V/04/11	30.04.2011		brak dołączonego do faktury dokumentu określającego wartość powierzchni, na fakturze wskazano powierzchnię: mieszkalne - 9.526,26 oraz wspólnota - 3.504,87
391/5	5976/V/05/11	31.05.2011		brak dołączonego do faktury dokumentu określającego wartość powierzchni, na fakturze wskazano powierzchnię: mieszkalne - 9.526,26 oraz wspólnota - 3.504,87

432/34	7139/V/06/11	30.06.2011	mieszkalne - 9.454,35 m ² wspólnota - 3.504,87 m ²	dołączona do faktury kartka z wykazem lokali mieszkalnych wraz w ich powierzchnią oraz lokali mieszkalnych we wspólnocie wraz z ich powierzchnią podpisana przez sporządzającego tj. osobę upoważnioną do wystawiania faktur VAT
698/2	9705/V/08/11	31.08.2011	mieszkalne - 9.454,35 m ² wspólnota - 3.504,87 m ²	dołączona do faktury kartka z wykazem lokali mieszkalnych wraz w ich powierzchnią oraz lokali mieszkalnych we wspólnocie wraz z ich powierzchnią podpisana przez sporządzającego tj. osobę upoważnioną do wystawiania faktur VAT

W umowie administrowania brak konkretnych postanowień (zasad) dotyczących określenie ilości powierzchni administrowanych lokali mieszkalnych i użytkowych będących podstawą wyliczenia wynagrodzenia administratora, tj. m.in. kto ze strony urzędu i Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o. odpowiedzialny jest za tą czynność, określenie terminu dokonania tych ustaleń.

Niezgodne z zapisami umowy wskazywanie terminu płatności wynagrodzenia za administrowanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, tj. zgodnie z umową: „Należność Zleceniodawca regulował będzie w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury” a na fakturach wskazano terminy płatności jak w poniższych tabelach przedstawiono:

- w przypadku administrowania lokalami użytkowymi:

Nr dowodu księg.	Nr faktury VAT	Data wystawienia faktury VAT	Wskazany na fakturze termin płatności	Prawidłowy termin płatności
920	17/V/01/11	03.01.2011	30.01.2011	10.01.2011
97/11	1038/V/01/11	31.01.2011	21.02.2011	07.02.2011
162/8	2175/V/02/11	28.02.2011	21.03.2011	07.03.2011
246/6	3583/V/03/11	31.03.2011	21.04.2011	07.04.2011
318/4	4686/V/04/11	30.04.2011	21.05.2011	07.05.2011
391/12	5977/V/05/11	31.05.2011	21.06.2011	07.06.2011
432/30	7140/V/06/11	30.06.2011	30.07.2011	07.07.2011
581/6	8347/V/07/11	29.07.2011	19.08.2011	05.08.2011
698/16	9706/V/08/11	31.08.2011	21.09.2011	07.09.2011

- w przypadku lokali mieszkalnych

Nr dowodu księg.	Nr faktury VAT	Data wystawienia faktury VAT	Wskazany na fakturze termin płatności	Prawidłowy termin płatności
920	16/V/01/11	03.01.2011	30.01.2011	10.01.2011
97/10	1039/V/01/11	31.01.2011	21.02.2011	07.02.2011
162/7	2174/V/02/11	28.02.2011	21.03.2011	07.03.2011
246/2	3582/V/03/11	31.03.2011	21.04.2011	07.04.2011
318/3	4687/V/04/11	30.04.2011	21.05.2011	07.05.2011
391/5	5976/V/05/11	31.05.2011	21.06.2011	07.06.2011
432/34	7139/V/06/11	30.06.2011	30.07.2011	07.07.2011
698/2	9705/V/08/11	31.08.2011	21.09.2011	07.09.2011

4. Brak określenia w umowie sposobu rozliczenia wynagrodzenia za administrowanie w przypadku lokali mieszkalnych będących we wspólnotach - na fakturach jest wskazana stawka 50% stawki na lokale mieszkalne wyliczona na podstawie zapisów § 8 ust. 3 pkt 1 i 2 umowy.

5. Niezgodne z zapisami umowy o administrowanie rozliczanie kosztów eksploatacji.

W myśl postanowień § 8 ust. 5 umowy z późniejszymi zmianami:

„Do 20 dnia każdego miesiąca Zleceniobiorca rozliczy i zafakturuje poniesione w miesiącu poprzednim koszty eksploatacji, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1 z wyłączeniem ppkt a, b, f, l powiększone o narzut kosztów ogólnych w wysokości nie przekraczającej 30% do sumy w/w kosztów i zysk kalkulacyjny w wysokości 5% Zleceniodawca płacić będzie miesięczne zaliczki w wysokości 20.000 zł na podstawie faktur w terminie do 7 dni od daty ich wystawienia.”

W § 5 ust. 1 pkt 1 z wyłączeniem ppkt a, b, f, l umowy z późniejszymi zmianami postanowiono:

„1) koszty eksploatacji, na które składają się:

c) koszty upomnień, opłat sądowych i egzekucyjnych,

d) inne opłaty publicznoprawne,

e) opłaty za zużytą energię elektryczną w związku z zarządzaniem pomieszczeniami przeznaczonymi do użytku wspólnego,

g) koszty eksploatacji instalacji CO, wod-kan, gazu i elektrycznej,

h) opłaty za usługi kominiarskie,

i) koszty utrzymania porządku i czystości oraz zieleni,

j) koszty usług związanych z przeglądami technicznymi budynków,

k) koszty materiałów biurowych i oprogramowania komputerowego,

m) wynagrodzenie administratora,

n) koszty transportu związane z administrowaniem;

o) koszty konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji

p) koszty usuwania awarii”

W otrzymanych materiałach do kontroli znajduje się jedna faktura tytułem rozliczenia kosztów eksploatacji na kwotę 17.276,03 zł brutto (tj. faktura VAT Nr 27/V/01/11 z dnia 03.01.2011r., nr dowodu księgowego 920 w księgach rachunkowych 2010 roku).

Do faktury dołączone jest rozliczenie kosztów eksploatacji, w którym wskazano:

- przychody: 13.489,55

- koszty: 27.650,23 (na które składają się: 1) materiały = 4.564,45 zł, 2) usługi obce = 7.765,91 zł, 3) podatki i opłaty = 332,46 zł, 4) wynagrodzenia z narzutami = 4.972,36 zł, 5) podróże służbowe = 2.621,40 zł, 6) 30% K.O. = 6.076,97 zł, 7) 5% zysk = 1.316,68 zł)

- rozliczenie: koszty = 27.650,23 zł – przychody = 13.489,55 zł -> różnica 14.160,68 zł = 22% VAT = 3.115,35 zł = 17.276,03 zł

Wątpliwości budzi:

- brak wskazania w zakresie kosztów wydatków ponoszonych z tytułu *kosztów upomnień, opłat sądowych i egzekucyjnych* co może świadczyć o niedochodzeniu należności gminy z tytułu czynszów od najemców

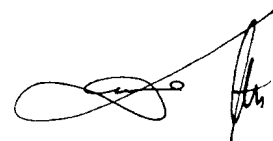
- określenie zasad rozliczania kosztów eksploatacyjnych ujętych w umowie o administrowanie z późniejszymi zmianami, tj. nieuzasadnione podwójne rozliczanie

kosztów (np. wynagrodzenie administratora, koszty konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji, koszty eksploatacji instalacji CO, wod-kan, koszty usuwania awarii), które są odrębnie rozliczane a zasady ich rozliczania są wskazane z umowie - wliczenie w koszty podatków i opat.

Podkreśla się, iż w otrzymanych materiałach do kontroli, brak stosownych dokumentów potwierdzających realizację postanowień zawartych w umowie, tj. „Zleceniodawca płacił będzie miesięczne zaliczki w wysokości 20.000 zł na podstawie faktur w terminie do 7 dni od daty ich wystawienia.” oraz w karcie wydatków w zakresie rozdz. 70004 § 4300 brak ewidencji tego typu wydatków co świadczy o nieprzedkładaniu przez Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o. faktur z tytułu zaliczki na wydatki związane z eksploatacją.

6. W wyniku sprawdzenia wszystkich faktur VAT wystawionych przez Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o. tytułem wywozu ścieków beczkownikami (wydatek dokonany w okresie od stycznia do sierpnia 2011 roku) oraz dołączonych do faktur potwierżeń poleceń wywozu stwierdzono:
- w przypadku faktury VAT Nr 7278/V/06/11 wystawionej dnia 30.06.2011 (nr dowodu księgowego 517/13 -> wskazano w pozycji 25 ilość wywozu nieczystości płynnych 6m^3 a zgodnie z potwierdzeniem wywozu nieczystości nr 001296 z dnia 01.06.2011r. wywieziono 4m^3 -> co spowodowało zwiększenie wartości faktury a tym samym zapłacono za dużo o 47,52 zł brutto
 - w przypadku faktury VAT Nr 7278/V/06/11 wystawionej dnia 30.06.2011 (nr dowodu księgowego 517/13 -> wskazano w pozycji 43 ilość wywozu nieczystości płynnych 3m^3 a zgodnie z potwierdzeniem wywozu nieczystości nr 001524 z dnia 24.06.2011r. wywieziono $3,5\text{m}^3$ -> co spowodowało zmniejszenie wartości faktury a tym samym zapłacono za mało o 11,76 zł brutto
 - w przypadku faktury VAT Nr 11/V/01/11 wystawionej dnia 03.01.2011 (nr dowodu księgowego 920 -> wskazano w pozycji 6 ilość wywozu nieczystości płynnych 6m^3 a zgodnie z potwierdzeniem wywozu nieczystości nr 003047 z dnia 03.12.2010r. wywieziono 12m^3 -> co spowodowało zmniejszenie wartości faktury a tym samym zapłacono za mało o 104,13 zł brutto
7. Wystawianie faktur przez Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o. tytułem:
- wywozu nieczystości płynnych do których dołączane są potwierdzenia poleceń wywozu
 - za wywóz nieczystości stałych z Mieszkaniowego Zasobu Gminy
 - za wywóz nieczystości płynnych z gospodarstw indywidualnych Miasta i Gminy Toszek (dotacja)
- a w myśl postanowień § 8 ust. 4 ppkt b) i ppkt c): *Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o. zafakturuje w okresach miesięcznych: za wywóz ścieków beczkownikami wg ustalonej stawki wywozu 1m^3 i potwierdzonych poleceń wywozu i za wywóz nieczystości stałych wg ustalonej stawki wywozu 1m^3 i potwierdzonych poleceń wywozu.*

Jak z powyższego wynika w umowie o administrowanie nie ma uregulowań dotyczących wywozu nieczystości płynnych z gospodarstw indywidualnych Miasta i Gminy Toszek (dotacja) a w przypadku wywozu nieczystości stałych brak załączania do faktur VAT przez Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o. potwierdzonych poleceń wywozu (co zostało wskazane w umowie).



Ponadto, w przypadku faktur wystawianych przez Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o. tytułem wywozu nieczystości płynnych z gospodarstw indywidualnych Miasta i Gminy Toszek (dotacja) wątpliwość budzi:

- zasadność określania na fakturze „dotacja” skoro wydatek klasyfikowany jest w rozdz. 70004 § 4300 „Zakup usług pozostałych” co świadczy o tym, iż wydatek poniesiony został z tytułu usługi a nie w związku z udzieleniem z budżetu gminy dotacji.

8. Brak określenia w umowie o administrowaniu, zasad rozliczania kosztów dostawy energii elektrycznej w związku z zarządzaniem pomieszczeniami przeznaczonymi do użytku wspólnego. Jedynie w § 5 ust. 1 pkt 1) ppkt e) wskazano: „*Strony zgodnie ustalają, że podstawą ustalania stawek czynszowych za najem lub dzierżawę będą następujące koszty i inne czynniki cenotwórcze: 1) koszty eksploatacji, na które składają się: e) opłaty za zużytą energię elektryczną w związku z zarządzaniem pomieszczeniami przeznaczonymi do użytku wspólnego*”.

W wyniku kontroli faktur wystawianych przez Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o. tytułem „Zwrot za zużytą energię elektryczną Mieszkaniowy Zasób Gminy” oraz poniesionych z tego tytułu wydatków z budżetu gminy Toszek stwierdzono:

- niedołączanie do faktur wystawianych przez Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o. stosownych dokumentów (faktur VAT ze strony ostatecznego dostawcy energii elektrycznej, tj. VATTENFALL) potwierdzających rozliczenie danego wydatku; podkreśla się, iż w przypadku jednej faktury dołączone były stosowne faktury wystawione przez VATTENFALL (tj. faktura VAT nr 9818/V/08/11 z dnia 31.08.2011r., nr dowodu księgowego 698/16); do faktur dołączane były tylko zbiorcze zestawienia faktur VAT wystawione przez VATTENFALL

- w przypadku faktury VAT nr 2226/V/02/11 z dnia 28.02.2011r., nr dowodu księgowego 162/10 dołączone było zestawienie zbiorcze o którym mowa wyżej i faktura nie obejmowała wydatków dotyczących Nr ewidencyjnego 0347614, 3472376 oraz 3474076, zaś w przypadku:

- ✓ Faktury VAT nr 22/V/01/11 z dnia 03.01.2011, nr dowodu księgowego 920 ujętego w księgach rachunkowych 2010 roku ujęto wydatek z tytułu Nr ewidencyjnego 3474076 co świadczy o powiększeniu wydatków o kwotę 103,36 zł
- ✓ Faktury VAT nr 4701/V/04/11 z dnia 30.04.2011, nr dowodu księgowego 318/5 ujęto wydatek z tytułu Nr ewidencyjnego 3474076 co świadczy o powiększeniu wydatków o kwotę 108,93 zł

9. Niespójność zapisów w umowie o administrowanie z późniejszymi zmianami w zakresie ustalania kosztów dostawy energii cieplnej, tj.

a) w § 8 ust. 4 pkt d) wskazano: „*Zleceniobiorca zafakturuje w okresach miesięcznych: d) za dostawę energii cieplnej w/g kalkulacji kosztów wytworzenia energii w przeliczeniu na 1 m² ogrzewanych powierzchni użytkowych, na którą składają się:*

- koszty opału,
- koszty wywozu żużla,
- opłaty za gospodarcze korzystanie ze środowiska,
- płace palaczy z pochodnymi,

- szkolenia specjalistyczne palaczy i dozoru,
 - środki ochrony osobistej, odzież robocza i środki czystości,
 - koszty ogólnozakładowe w wysokości nie przekraczającej 25% do sumy w/w kosztów,
 - zysk kalkulacyjny w wysokości 5%.
- Okresem rozliczeniowym jest rok obrachunkowy."

b)w § 7 wskazano: „Zleceniodawca zobowiązany jest ustalać stawki opłat za dostarczanie do lokali energii cieplnej w wysokościach wynikających z kalkulacji kosztów przedstawionych przez Zleceniobiorcę, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej”

co budzi wątpliwości co do faktycznego rozliczania tych kosztów.

Z otrzymanych materiałów do kontroli wynika, że w okresie objętym kontrolą dokonano dwukrotnej płatności z tytułu kosztów dostawy energii cieplnej, tj.:

- na podstawie faktury VAT nr 26/V/01/11 z dnia 03.01.2011r. (za centralne ogrzewanie – Kotulin ul. Świńska 5) – 666,12 zł (w dołączonym rozliczeniu wskazano: wynagrodzenie palacza 400,00 zł + 30% K.O. – 120,00 zł + 5% zysk 26,00 zł = razem koszty: 546,00 zł + 22% VAT = do zapłaty 666,12 zł)
- na podstawie faktury VAT nr 3590/V/03/11 z dnia 31.03.2011r. (za centralne ogrzewanie i utrzymanie czystości) – 2.342,85 zł (w dołączonym rozliczeniu wskazano, że dotyczy kosztów centralnego ogrzewania i utrzymania czystości Kotulin Ośrodek Zdrowia: wynagrodzenie 1.332,00 zł + 30% K.O. – 399,60 zł + 10% zysk 173,16 zł = razem: 1.904,76 zł + 23% VAT = do zapłaty 2.342,85 zł)
do faktury VAT nr 3590/V/03/11 z dnia 31.03.2011r. wystawiono korektę powiększającą rozliczenie o kwotę 2.239,77 zł (w dołączonym do korekty rozliczeniu wskazano: zakup opału: 1.166,84 zł + opłata środowiskowa 57,37 zł + rozładunek 49,18 zł + wynagrodzenie 1.332,00 zł + 30% K.O. – 781,62 zł + 10% zysk 338,70 zł = razem: 3.725,71 zł + 23% VAT 856,91 zł = do zapłaty 4.582,62 zł)

10. Nieprawidłowe rozliczanie kosztów wywozu nieczystości stałych z Mieszkaniowego Zasobu Gminy, tj. w umowie administrowania wskazano w § 8 ust 4 ppkt c): „Zleceniobiorca zafakturuje w okresach miesięcznych c) za wywóz nieczystości stałych w/g ustalonej stawki wywozu 1m³ i potwierdzonych poleceń wywozu” a w przedłożonych przez Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o. fakturach VAT, wartość wywozów odpadów komunalnych (na podstawie faktury VAT wystawionej przez REMONDIS Tarnowskie Góry) powiększana była o 30% kosztów ogólnozakładowych oraz 5% zysk.

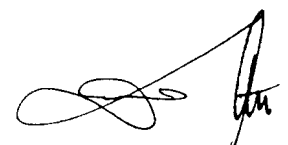
Z urzędu (na podstawie opinii prawnej z dnia 29.09.2011r. wystawionej przez Radcę Prawnego oraz pisma z dnia 03.10.2011r. Burmistrza Toszka do Prezesa Zarządu Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o.) podjęte zostały czynności zmierzające do ponownego rozliczenia wydatków ponoszonych z tytułu kosztów wywozu nieczystości stałych.

W dniu 08.12.2011r. Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o. dokonał zwrotu na rachunek bankowy gminy Toszek w wysokości 45.861,53 zł tytułem: zwrot do faktury korygującej 254/K/12/11 – 10.662,30 zł, 253/K/12/11 – 12.677,82 zł, 251/K/12/11 – 6.819,04 zł, 252/K/12/11 – 15.702,37 zł.

11. Niezgodne z zapisami umowy o administrowanie z późniejszymi zmianami rozliczanie kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości.

Stosownie do zapisów § 8 ust. 6 do ust. 10:

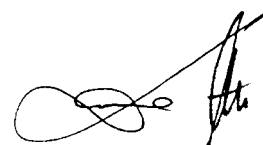
- „6. Strony ustalają, że Zleceniodawca tworzył będzie fundusz remontowy w celu pokrywania kosztów technicznego utrzymania budynków, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 2. Wysokość funduszu remontowego ustala się do wysokości 0,7% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej dla III kwartału roku poprzedzającego rok kalendarzowy.
- 7. Zleceniodawca będzie pokrywał koszty eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości przekazując Zleceniobiorcy środki pieniężne na następujących zasadach:
 - a) co miesiąc do dnia 10-go danego miesiąca Zleceniodawca przekazywał będzie ryczałtowo kwotę stanowiącą 2/3 kwoty przypadającej z funduszu remontowego na dany miesiąc,
 - b) w przypadku wykonania przez Zleceniobiorcę w danym miesiącu robót remontowych o wartości przekraczającej 2/3 kwoty przypadającej z funduszu remontowego na dany miesiąc ale nie przekraczającej całej kwoty Zleceniodawca przekazywał będzie Zleceniobiorcy tą kwotę z funduszu na podstawie faktur wystawionych przez Zleceniobiorcę w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury
 - c) przed wykonaniem w danym miesiącu robót remontowych o wartości przekraczającej kwotę przypadającą z funduszu remontowego na dany miesiąc Zleceniobiorca powinien uzyskać od Zleceniodawcy upoważnienie do ich wykonania; nie dotyczy to sytuacji, gdy w poprzednich miesiącach wartość robót remontowych wykonanych przez Zleceniobiorcę i otrzymanych z tego tytułu kwot była niższa od przypadających w danym miesiącu kwot; w tym przypadku Zleceniobiorca może bez upoważnienia Zleceniodawcy wykonać roboty remontowe, a Zleceniodawca zobowiązany jest zapłacić Zleceniobiorcy za wystawione faktury, aż do wykorzystania limitów środków pieniężnych z poprzednich miesięcy,
 - d) w przypadku niewykonania przez Zleceniobiorcę robót remontowych w danym miesiącu o wartości otrzymanych zgodnie z lit. a) od Zleceniodawcy środków pieniężnych, Zleceniodawca może wstrzymać się z przekazaniem Zleceniobiorcy kwoty ryczałtu przypadającego na miesiąc następny.
- 8. Wartość robót eksploatacyjnych remontowych wykonywanych przez Zleceniobiorcę ustalana będzie według faktycznie poniesionych kosztów robocizny, powiększonych o pochodne od płac, pracy sprzętu i zużytych materiałów według cen zakupu. Do robocizny i pracy sprzętu doliczane będą koszty ogólnozakładowe w wysokości nie przekraczającej 45% i zysk kalkulacyjny w wysokości 10%, natomiast do cen zakupu materiałów doliczany będzie narzut w wysokości 20%.
- 9. Zleceniobiorca może zlecić wykonanie robót eksploatacyjnych remontowych innym podmiotom. W tym przypadku wartość robót ustalana będzie w oparciu o sprawdzone przez inspektora nadzoru faktury wystawiane przez te podmioty, powiększone o koszty nadzoru i 5 % narzutu do sumy tych kosztów za obsługę robót.
- 10. Zleceniobiorca zobowiązany jest przedkładać Zleceniodawcy rozliczenie kosztów eksploatacji technicznego utrzymania nieruchomości za każde półrocze, w terminie do końca miesiąca następującego po danym półroczu.”



Podkreśla się, iż w urzędzie nie jest tworzony fundusz remontowy a wydatki w zakresie rozliczania kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości ponoszone są przez urząd na podstawie faktur VAT wystawianych przez Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o. oraz załączanych zestawień robót.

ZALECENIA POKONTROLNE:

1. Rozliczyć ponownie wynagrodzenie za administrowanie ze szczególnym zwróceniem uwagi na wysokość powierzchni przekazanych w danym miesiącu do administrowania. Zwrócić się do Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o. o uzupełnienie stosownego dokumentu do poszczególnych faktur VAT zawierającego wykaz lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z powierzchniami którymi administrowano w danym miesiącu rozliczeniowym. W przypadku stwierdzenia nadpłaty lub niedopłaty dokonać stosownych rozliczeń.
2. W przypadku, jeżeli wynagrodzenie za administrowanie lokalami mieszkalnymi będącymi we wspólnotach ma być wyliczane jako 50% stawki na lokale mieszkalne wyliczonej na podstawie zapisów § 8 ust. 3 pkt 1 i 2 umowy o administrowanie to należy w umowie określić zasady wyliczenia wynagrodzenia z przedmiotowego tytułu.
3. Wystąpić do Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o. o wyjaśnienie w zakresie prowadzonych bądź nieprowadzonych czynnościach egzekucyjnych zmierzających do wyegzekwowania należności gminy tytułem czynszów za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych.
4. Wyjaśnić wydatki ponoszone na podstawie faktur wystawianych przez Remondis Aqua Toszek Sp. z o.o. tytułem wywozu nieczystości płynnych z gospodarstw indywidualnych Miasta i Gminy Toszek (dotacja) i zaklasyfikować je po stronie wydatków budżetu gminy zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie klasyfikacji dochodów, przychodów, wydatków i rozchodów.
5. Wyjaśnienie zasadności wydatków wskazanych w pkt 8 stwierdzonych nieprawidłowości w zakresie zwrotu za zużytą energię elektryczną, a w przypadku stwierdzenia iż wydatek był niezasadny dochodzenie zwrotu poniesionych wydatków.
6. Rozliczyć ponownie koszty dostawy energii cieplnej i w przypadku stwierdzenia nadpłaty lub niedopłaty dokonać stosownych rozliczeń.
7. Rozliczyć ponownie koszty eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości i w przypadku stwierdzenia nadpłaty lub niedopłaty dokonać stosownych rozliczeń.
8. Określić w sposób jednoznaczny i jasny zasady rozliczania kosztów z tytułu administrowania lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, które na czas przeprowadzania kontroli budzą wiele wątpliwości i niejasności wskazanych w niniejszym protokole (w części Stwierdzone nieprawidłowości).



9. Zobowiązać pracowników merytorycznych Urzędu Miejskiego w Toszku do rzetelnego dokonywania kontroli merytorycznej dowodów księgowych na podstawie których dokonywany jest wydatek z budżetu gminy Toszek.

Kierownik jednostki został poinformowany o przysługującym mu, na podstawie regulaminu kontroli wewnętrznej obowiązującego w Urzędzie Miejskim w Toszku, prawie zgłoszenia w ciągu 7 dni od daty podpisania protokołu – zastrzeżeń i dodatkowych wyjaśnień do protokołu.

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden pozostawiono w kontrolowanej jednostce.

Protokół podpisano bez zastrzeżeń / z zastrzeżeniami co do:

.....

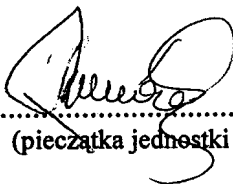
(określenie zastrzeżeń)

/ z zastrzeżeniami na piśmie, które załączono do protokołu.*

Przeprowadzoną kontrolę wpisano do książki kontroli pod poz. 7/2011

Toszek, dn. 12.12.2011r.

Urząd Miejski w Toszku
ul. Bolesława Chrobrego 2
44-180 TOSZEK
tel. (0-32) 233-42-17
fax (0-32) 233-41-41



.....

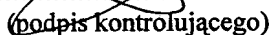
(pieczęć jednostki kontrolowanej)

BURMISTRZ

mgr inż. Grzegorz Kupczyk

.....

(podpis i pieczęć kierownika jednostki)



.....

(podpis kontrolującego)



.....

(podpis głównego księgowego jednostki)