

Poznań, dnia 8 listopada 2016 roku

WK – 0912/ 6 /2016

Pan
Józef Paluch
Dyrektor
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
w Wolsztynie

Wystąpienie pokontrolne

Działając na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2012 r. poz. 1113, ze zm.) informuję o wynikach problemowej kontroli gospodarki finansowej Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie – jednostce organizacyjnej Miasta i Gminy Wolsztyn, działającej w formie samorządowego zakładu budżetowego, w zakresie „Dochodów z mienia wynikających z najmu lokali użytkowych, obejmującej lata 2014-2015”.

Ustalenia kontroli zawarto w protokole podpisanym w dniu 14 września 2016 r., którego jeden egzemplarz pozostawiono w kontrolowanej jednostce.

1. Z przedłożonych do kontroli danych wynika, że stan zasobu użytkowego nieruchomości gminy Wolsztyn w latach 2014 - 2015, którymi gospodaruje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie kształtował się następująco:
 - na dzień 01.01.2014 roku Gmina Wolsztyn posiadała 36 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 1.813,41 m², w tym 35 lokali użytkowych oddanych w najem, z czego lokale użytkowe stanowiły powierzchnię 1.599,88 m² w liczbie 25 (w tym wynajętych 24), natomiast garaże stanowiły powierzchnię 213,53 m² w liczbie 11 (wszystkie wynajęte),
 - na dzień 01.01.2015 roku Gmina Wolsztyn posiadała 45 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 1.947,57 m², w tym 44 lokali użytkowych oddanych w najem, z czego lokale użytkowe stanowiły powierzchnię 1.624,88 m² w liczbie 26 (w tym wynajętych 25), natomiast garaże stanowiły powierzchnię 347,69 m² w liczbie 19 (wszystkie wynajęte),
 - na dzień 31.12.2015 roku Gmina Wolsztyn posiadała 46 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 2.008,57 m², w tym 45 lokali użytkowych oddanych w najem z czego lokale użytkowe stanowiły powierzchnię 1.660,88 m² w liczbie 27 (w tym wynajętych 26), natomiast garaże stanowiły powierzchnię 347,69 m² w liczbie 19 (wszystkie wynajęte),
 - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie zgodnie ze Statutem jednostki, ustalonym przez Radę Miejską w Wolsztynie (uchwała Nr XXVIII/220/2008 z dnia 30 grudnia 2008 roku w sprawie nadania Statutu ZGM) prowadzi administrowanie Ośrodkiem Wypoczynkowym „Wilga” w Rudnie. W § 4 pkt. 2 Regulaminu organizacyjnego Zakładu, wprowadzonego Zarządzeniem Dyrektora ZGM w Wolsztynie Nr 8/XII/2014 z dnia 31 grudnia 2014 roku wynika, że: „Zakład administruje Ośrodkiem Wypoczynkowym „Wilga” w Rudnie w zakresie: prowadzenie

działalności gospodarczej w administrowanych obiektach w ramach obowiązujących przepisów, eksploatawanie i konserwowanie obiektów, prowadzenie informacji statystycznej.”

Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku na terenie Ośrodka Wypoczynkowego „Wilga” w Rudnie znajdowało się 99 domków letniskowych (wszystkie wynajęte) o łącznej powierzchni użytkowej 3.045,90 m².

2. Struktura dochodów z najmu lokali użytkowych w latach 2014 – 2015 kształtowała się następująco:

Lata		Liczba umów najmu	Liczba zawartych umów najmu w badanym roku	Dochody wykonane	Struktura dochodów własnych %	Struktura dochodów budżetu %
2014	<u>ZGM</u> - lokale użytkowe - garaże	45 w tym: 26 19	10	504.263,58	14,34	0,59
	Wilga	99	9	253.514,80	86,84	0,34
	Razem:	144	19	757.778,38	19,90	0,88
	Struktura dochodów własnych do dochodów gminy w %					4,43
2015	<u>ZGM</u> - lokale użytkowe - garaże	45 w tym: 26 19	2	507.788,76	14,96	0,57
	Wilga	99	13	267.235,24	78,63	0,30
	Razem:	144	15	775.024,00	24,26	0,87
	Struktura dochodów własnych do dochodów gminy w %					4,19

3. Zasady najmu m.in. lokali użytkowych w latach 2014-2015 regulowała Uchwała Rady Miejskiej w Wolsztynie Nr VIII/70/03 z dnia 29 maja 2003 roku w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata. Uchwała została zmieniona:

- uchwałą Nr XXX/229/2005 z dnia 25 maja 2005 roku w sprawie zmiany uchwały Nr VIII/70/03 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 29 maja 2003 roku w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata;
- uchwałą Nr XXXVI/264/2009 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 28 października 2009 roku w sprawie zmiany uchwały Nr VIII/70/03 Rady Miejskiej w Wolsztynie z dnia 29 maja 2003 roku w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

4. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie nie posiada dokumentu regulującego zasady polityki czynszowej.

Z wyjaśnień Dyrektora wynika: *„Zasady kształtowania poziomu stawek najmu gminnych lokali użytkowych są określone bezpośrednio w statucie zakładu. Polityka czynszowa zakłada statutowy obowiązek dyrektora zakładu przedkładania Burmistrzowi propozycji stawek minimalnych najmu lokali użytkowych z uwzględnieniem wzrostu poziomu cen i usług ogółem określonych w komunikacie Prezesa GUS. Burmistrz po analizie propozycji wydaje zarządzenie w sprawie stawek minimalnych za lokale gminne z uwzględnieniem*

położenia lokalu i prowadzonej działalności. Stawki minimalne stanowią podstawę do ustalenia cen wywoławczych w przetargach nieograniczonych na najem. Procedurę przetargową przeprowadza wydział Gospodarki Przestrzennej i Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Wolsztynie. Na podstawie rozstrzygnięć przetargowych dyrektor zakładu zawiera umowę najmu. Płatność najemcy stanowi przychód zakładu z przeznaczeniem na działalność statutową zakładu. Płatności naliczane są wg stawek wylicytowanych płatne z góry do 10 każdego miesiąca. Poziom stawek na najem gminnego zasobu lokalowego został wypracowany w trakcie konsultacji. Do stawek minimalnych Gmina Wolsztyn przewiduje rabaty w wysokości 25% dla lokali w piwnicach i na poddaszach oraz dwie odrębne stawki najmu lokali użytkowych przeznaczonych na działalność usługową dla ludności. Stawki najmu garaży uwzględniają położenie garażu (miasto lub wieś).”

„1. Najemca zobowiązany jest do płacenia wynajmującemu (Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie) A) za czynsz miesięcznie z góry, wg stawki netto po przetargu za 1 m² lokalu użytkowego x powierzchnia użytkowa lokalu w m² wg oferty, B) podatek VAT od czynszu - wg pkt. A), C) abonament wodomierza głównego liczony jako 1/N abonamentu za wodomierz główny netto, gdzie N równe jest ilości lokali w nieruchomości, D) podatek VAT od abonamentu – wg pkt C), E) opłaty za wodę i kanalizację wg rozliczenia podlicznika lokalowego (zgodnie z obowiązującą taryfą), F) opłaty za energię ciepłą wg rozliczenia kosztów C.O.

2. Najemca zobowiązany jest do płacenia podatku od nieruchomości na podstawie decyzji wystawionej przez Wydział Finansowo-Gospodarczy Urzędu Miejskiego.

3. Najemca ponosi koszty: A) dostawy do lokalu energii elektrycznej, gazu itp., B) ubezpieczenie, C) RTV, Internet, telefon, D) inne wynikające z charakteru prowadzonej działalności.

5. Sposób prowadzenia w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie windykacji należności z tytułu najmu lokali użytkowych w okresie kontrolowanym regulowało zarządzenie Dyrektora ZGM w Wolsztynie Nr 6/X/2010 z dnia 25 października 2010 roku. W wypadku wystąpienia zobowiązania na koncie rozliczeniowym z najemcą prowadzi się windykację wg przedstawionej procedury:

- jeżeli zobowiązanie przekroczy wielokrotność opłaty za dwa okresy płatnicze pracownik wysyła upomnienie pisemne,
- jeżeli zobowiązanie nie zostało uregulowane lub najemca nie zawarł ugody z ZGM w sprawie zapłaty zobowiązań pracownik przekazuje do kancelarii informacje o dłużniku oraz tytule i wielkości zobowiązania, Przekazanie informacji następuje również po terminie wskazanym w ugodzie do którego najemca nie zapłacił ustalonej w ugodzie raty zobowiązania,
- kancelaria wysyła do najemcy pisemne wezwanie do zapłaty. ZGM przekazuje do kancelarii bieżące informacje o wpłatach najemcy lub wniosku najemcy o zawarcie ugody. Na wniosek najemcy ZGM może zawrzeć ugodę na spłatę zobowiązania. Niedotrzymanie zapłaty raty zobowiązania w terminie określonym w ugodzie powoduje wszczęcie postępowania sądowego,
- kancelaria występuje do właściwego sądu z pozwem o zapłatę. Na wniosek najemcy ZGM może zawrzeć ugodę na spłatę należności głównych i kosztów sądowych. Niedotrzymanie zapłaty raty zobowiązania w terminie określonym w ugodzie powoduje wszczęcie postępowania komorniczego,
- kancelaria składa wniosek egzekucyjny do właściwego komornika o windykację należności objętych tytułem wykonawczym.

- zawierane przez zakład ugody są możliwe pod warunkiem regulowania przez najemcę bieżących należności z tytułu zawartej umowy najmu.
- przynajmniej raz w tygodniu, w siedzibie ZGM przedstawiciel kancelarii i dyrektor dokonując bieżącej analizy skuteczności windykacji. W spotkaniach uczestniczą pracownicy prowadzący rozliczenia umów najmu wg wyznaczonych zakresów działania zakładu.

Rada Miejska w Wolsztynie Uchwałą Nr XLII/326/2010 z dnia 26 maja 2010 roku ustaliła szczegółowe zasady, sposób i tryb umarzania, odraczania, lub rozkładania na raty należności pieniężnych, mających charakter cywilnoprawny, przypadające Gminie Wolsztyn lub jej jednostkom podległym oraz wskazała organ do tego uprawniony.

Z uchwały wynika m.in., że :

- należności pieniężne, mogą zostać umorzone w całości lub części w przypadkach uzasadniających ważnym interesem dłużnika lub interesem publicznym,
 - umorzenie należności pieniężnej, za którą odpowiada więcej niż jeden dłużnik, może nastąpić, gdy okoliczności uzasadniające umorzenie zachodzą wobec wszystkich dłużników,
 - umorzenie należności powoduje również umorzenie odsetek za zwłokę w całości lub w takiej części, w jakiej została umorzona należność główna,
 - w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika lub interesem publicznym można odroczyć termin zapłaty całości lub części należności pieniężnych, a także rozłożyć na raty płatności całości lub części należności,
 - jeżeli dłużnik nie spłacił należności pieniężnej w odroczonym terminie płatności – należność pieniężna staje się natychmiast wymagalna wraz z odsetkami za opóźnienie należnymi od pierwotnego terminu wymagalności,
 - jeżeli dłużnik nie spłacił którejkolwiek z rat – niespłacona należność pieniężna staje się natychmiast wymagalna w całości wraz z odsetkami za opóźnienie należnymi od pierwotnego terminu wymagalności,
 - udzielenie ulg o których mowa powyżej następuje na wniosek dłużnika,
 - do umarzania, odraczania terminu płatności i rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych Gminy Wolsztyn uprawniony jest Burmistrz Wolsztyna,
 - Burmistrz uprawniony jest także do umarzania, odraczania lub rozkładania na raty odsetek oraz innych należności ubocznych,
 - umorzenie, odroczeniu terminu płatności całości lub części należności albo rozłożenie płatności całości lub części należności na raty następuje - w formie pisemnej.
6. Kontrolą objęto 10 umów najmu lokali użytkowych zawartych z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie. Z przedłożonej dokumentacji wynika, że w jednostce przestrzegano zasad najmu lokali użytkowych. Zawarte w umowach stawki czynszu zgodne były z Zarządzeniami Burmistrza Wolsztyna w sprawie określenia miesięcznych stawek minimalnych czynszu za lokale użytkowe stanowiące Mienie Komunalne Gminy Wolsztyn. Ponadto w umowach określono zasady waloryzacji czynszu, który był w kolejnych latach waloryzowany zgodnie z przyjętymi zasadami.
7. W toku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości i uchybienia spowodowane nieprzestrzeganiem obowiązujących przepisów prawa oraz uregulowań wewnętrznych, a w szczególności:
- 1) W 1 przypadku stwierdzono nieprawidłowe naliczenie i opłacenie czynszu za najem lokalu użytkowego a mianowicie od dnia 8 września 2015 roku w wyniku I przetargu

ustnego nieograniczonego obowiązywała umowa najmu Nr D.T.41.414.4142-2/2015, zgodnie z którą Najemca zobowiązany był płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny w kwocie 404,44 zł w terminie do dnia 10 każdego miesiąca z góry zgodnie z naliczeniami (§ 6 Umowy najmu). Faktycznie naliczany i opłacany czynsz był zaniżany miesięcznie o kwotę 3,69 zł, począwszy od miesiąca września 2015 roku, co spowodowane było naliczaniem przez pracownika odpowiedzialnego za czynsze wartości czynszu wynikającej z umowy, która obowiązywała przed zawarciem w dniu 8 września 2015 roku umowy najmu, tj. kwoty 400,75 zł. Do końca 2015 roku łączna kwota zaniżenia wyniosła 14,76 zł.

Powyższe naruszało postanowienia umowy zawartej w dniu 8 września 2015 roku. Ustalenie należności w kwocie niższej, niż wynikająca z prawidłowego obliczenia naruszało przepisy art. 42 ust. 5 ustawy o finansach publicznych.

Z wyjaśnień złożonych przez Dyrektora ZGM odnośnie różnicy kwoty czynszu zawartej w umowie, a faktycznie naliczanej przez pracownika odpowiedzialnego za naliczanie czynszów wynika:

„ (...) zaistniało niedopatrzenie w związku z planowanym urlopem Pani M. (...) w okresie 03.09. – 18.09.2015 r. Do wprowadzenia nowych danych otrzymano tylko protokół zdawczo-odbiorczy lokalu użytkowego. Kierując się tym faktem uznano, że po przeprowadzonym przetargu nie nastąpiły zmiany opłat za użytkowanie lokalu.”

- 2) Stwierdzono, że w zawieranych umowach najmu lokali użytkowych, poza Dyrektorem Zakładu wskazywana była również Główna księgowa jako osoba reprezentująca ZGM, co było niezgodne z postanowieniami zawartymi w Statucie ZGM (rozdział IV pkt. VIII) oraz przepisami art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r., poz. 885 ze zm.). Zgodnie z postanowieniami Statutu ZGM – Dyrektor działa jednoosobowo na podstawie odrębnego pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza Wolsztyna oraz reprezentuje go na zewnątrz. Natomiast obowiązki Głównego księgowego jednostki sektora finansów publicznych wymienia art. 54 ust. 1 ustawy o finansach publicznych.
- 3) Kontrola naliczania i ewidencjonowania odsetek od nieterminowych płatności czynszów za najem lokali użytkowych w badanej w trakcie kontroli próbie wykazała, że:
 - a) w zarządzeniu Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie Nr 8/XII/2010 z dnia 31.12.2010 roku, w sprawie wprowadzenia zasad (polityki) rachunkowości w dziale 2. „Obowiązujące metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenie wyniku finansowego” (załącznik Nr 2) wprowadzono zapis o treści:
„Nie nalicza się odsetek do wysokości 6,60 zł. (wartość nieprzekraczająca kosztów upomnienia).”
Stosowanie zasady odstępstwa od naliczania odsetek do wysokości 6,60 zł potwierdził w złożonym wyjaśnieniu Dyrektor ZGM w Wolsztynie podając, że:
„Naliczanie odsetek od umów najmu lokali użytkowych prowadzone jest zgodnie z regulacją zapisaną w § 10 umowy najmu (W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie postanowienia Kodeksu Cywilnego) oraz art. 481 § 2 Kc (Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, nie należą się odsetki ustawowe). Wysokość odsetek ustawowych określają rozporządzenia Rady Ministrów.
W zarządzeniu nr 8/12/2010 Dyrektora Zarządu w sprawie wprowadzenia zasad (polityki) rachunkowości w dziale II Obowiązujące metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenie wyniku finansowego wprowadzono zapis; nie nalicza się

odsetek do wysokości 6,60 zł. (wartość nieprzekraczająca kosztów upomnienia)." Powyższe naruszało przepisy art. 42 ust. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.).

W obowiązujących przepisach prawa nie wskazano możliwości odstępstwa od naliczania odsetek za zwłokę w zapłacie należności wynikających z umów cywilnoprawnych. W związku z powyższym Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie nie posiadał umocowania do odstąpienia od naliczania odsetek do wysokości 6,60 zł.

Łączna kwota nienaliczonych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie odsetek w badanej próbie w latach 2014 – 2015 wyniosła 108,47 zł.

- b) nie naliczano odsetek od nieterminowych płatności czynszu w przypadku gdy wpłaty dokonywane były w miesiącu którego okres rozliczeniowy dotyczył, tzn. gdy wpłata dokonana została do końca danego miesiąca. Opóźnienia w zapłacie czynszu wynosiły od 1 do 21 dni, a ogólna kwota nienaliczonych w badanej próbie odsetek wynosiła 789,40 zł. Powyższe naruszało postanowienia zawartych umów oraz przepisy art. 42 ust. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.).
- c) odsetki od nieterminowych płatności czynszów nie były ujmowane w księgach rozrachunkowych oraz nie były wykazywane na indywidualnych kontach najemców. Księgowanie następowało w momencie zapłaty odsetek na podstawie ustnej informacji przekazywanej do księgowości przez pracownika odpowiedzialnego za obliczanie i rozliczanie czynszu i innych opłat oraz bieżącą kontrolę i windykację należności na rzecz zakładu, czuwanie nad terminowym regulowaniem należności i wysyłanie upomnień związanych z najmem lokali użytkowych.

Odnośnie księgowania odsetek wyjaśnienia złożyła Kierownik Działu Ekonomicznego – Główna Księgową:

„Odsetki za lokale użytkowe naliczane są raz w miesiącu i wykazywane w upomnieniach wraz z należnością główną. Nie są ujmowane w księgach rozrachunkowych. W momencie zapłaty należność jest rozksięgowana jako należność główna oraz odsetki i ujmowana w księgach. Pracownik odpowiedzialny za pracę w programie „Czynsz” przekazuje ustnie do księgowości wysokość odsetek. Odsetki księgowane są na kontach : 131-750.”

Nieujmowanie w księgach rozrachunkowych odsetek od nieterminowych płatności czynszów naruszało przepisy art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 ze zm.), zgodnie z którym: *„Do ksiąg rachunkowych okresu sprawozdawczego należy wprowadzić, w postaci zapisu, każde zdarzenie, które nastąpiło w tym okresie sprawozdawczym.”*

- 4) Na podstawie przedłożonych dokumentów oraz składanych przez Dyrektora Zakładu i Kierownik Działu Ekonomicznego - Główną Księgową wyjaśnień ustalono, że w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie naruszono przepisy art. 10 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 ze zm.), a mianowicie:
 - a) w przyjętej przez Zakład polityce rachunkowości nie ustalono zasad prowadzenia księgi pomocniczej oraz jej powiązania z kontem 203 „Rozrachunki z odbiorcami” – księgi głównej, czym naruszono przepisy art. 10 ust. 1 pkt 3 lit. a) ustawy o rachunkowości. Zgodnie z przepisami art. 10 ust. 2 ustawy o rachunkowości

Kierownik jednostki ustala w formie pisemnej i aktualizuje dokumentację, o której mowa w ust. 1.

Jednostka powinna posiadać dokumentację opisującą w języku polskim przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości, a w szczególności dotyczące sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym co najmniej zakładowego planu kont, ustalającego wykaz kont księgi głównej, przyjęte zasady klasyfikacji zdarzeń, zasady prowadzenia kont ksiąg pomocniczych oraz ich powiązania z kontami księgi głównej

Z przedłożonej dokumentacji jak i ze składanych przez Kierownik Działu Ekonomicznego - Główną Księgową wyjaśnień wynika, że program „Zakład Informatyki Wielkopolańska 2”, nie jest powiązany z programem księgowym „Finanse DDJ”, a informacje przekazywane są ustnie lub za pośrednictwem sprawozdań finansowych, a mianowicie:

„Pracownik odpowiedzialny za rozliczanie czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe na koniec każdego miesiąca przekazuje księgowej sprawozdanie finansowe za dany miesiąc /sprawozdanie w załączeniu/.

Na podstawie sprawozdania sporządzane jest polecenie księgowania:

Po stronie Wn konto 203 – „Rozrachunki z odbiorcami” – należności z tytułu sprzedaży

Po stronie Ma konto 700 – „Sprzedaż usług” – przychody ze sprzedaży netto

Salda sprawozdania finansowego za m-c grudzień są wykazywane w zestawieniu obrotów i sald za miesiąc 12/2015 np.

W sprawozdaniu finansowym saldo na koniec miesiąca wynosi:

Wn: 115.570,11

Ma: 56.090,72

W zestawieniu obrotów i sald za miesiąc 12/2015 wynosi:

Wn: 59.479,39 różnica / 115.570,11 – 56.090,72 /

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 05.07.2010 wycenę należności i zobowiązań przeprowadza się w kwocie wymagającej zapłaty, dlatego w zestawieniu obrotów i sald za miesiąc 12/2015 pod poz. 22 wprowadzono ręczne poprawki i wpisano: po stronie Wn kwotę 115.570,11 a po stronie Ma 56.090,72

Powyższe kwoty ujęte są:

- w sprawozdaniu Rb – 30

- w bilansie

- w rachunku zysków i strat.”

- b) w zarządzeniu Dyrektora Zakładu Nr 8/XII/2010 z dnia 31.12.2010 roku w sprawie wprowadzenia zasad (polityki) rachunkowości wraz ze zmianami nie wskazano programu „Zakład Informatyki Wielkopolańska 2” jako właściwego do prowadzenia kont księgi pomocniczej, czym naruszono przepisy art. 10 ust. 1 pkt 3 lit. c) ustawy o rachunkowości. Zgodnie z przepisami art. 10 ust. 2 ustawy o rachunkowości Kierownik jednostki ustala w formie pisemnej i aktualizuje dokumentację, o której mowa w ust. 1.

Przyjęta przez Zakład polityka rachunkowości powinna zawierać co najmniej opis systemu przetwarzania danych, a przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych przy użyciu komputera - opis systemu informatycznego, zawierającego wykaz programów, procedur lub funkcji, w zależności od struktury oprogramowania, wraz z opisem algorytmów i parametrów oraz programowych zasad ochrony danych, w tym w szczególności metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich

przetwarzania, a ponadto określenie wersji oprogramowania i daty rozpoczęcia jego eksploatacji.

- 5) Kontrola umarzania, odraczania i rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny wykazała, że Uchwałą Nr XLII/326/2010 z dnia 26 maja 2010 roku Rada Miejska w Wolsztynie ustaliła szczegółowe zasady, sposób i tryb umarzania, odraczania, lub rozkładania na raty należności pieniężnych, mających charakter cywilnoprawny, przypadające Gminie Wolsztyn lub jej jednostkom podległym oraz wskazała organ do tego uprawniony. Z § 6 ww. uchwały wynika, że do umarzania, odraczania terminu płatności i rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych Gminy Wolsztyn oraz do umarzania, odraczania lub rozkładania na raty odsetek oraz innych należności ubocznych uprawniony jest Burmistrz Wolsztyna.

Natomiast w § 4 Zarządzenia Dyrektora ZGM w Wolsztynie Nr 6/X/2010 z dnia 25 października 2010 roku w sprawie sposobu prowadzenia w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie windykacji należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych zapisano, że na wniosek najemcy ZGM może zawrzeć ugodę na spłatę zobowiązania.

Postanowienie zawarte w § 4 Zarządzenia Nr 6/X/2010 Dyrektora ZGM w Wolsztynie naruszają postanowienia zawarte w § 6 Uchwały Rady Miejskiej w Wolsztynie Nr XLII/326/2010 zgodnie z którymi do umarzania, odraczania terminu płatności i rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych Gminy Wolsztyn oraz do umarzania, odraczania lub rozkładania na raty odsetek oraz innych należności ubocznych uprawniony jest Burmistrz Wolsztyna.

Z przedłożonych dokumentów jak i wyjaśnień Dyrektora ZGM wynika, że „(...)W kontrolowanym okresie (2014-2015) dla obowiązujących umów nie wystąpiły przypadki windykacji należności poprzez ugodę zawieraną pomiędzy najemcą a zakładem reprezentowanym przez Dyrektora. (...)”.

Przedstawiając Panu Dyrektorowi ustalenia kontroli, Regionalna Izba Obrachunkowa w Poznaniu wnosi o ich wykorzystanie w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości oraz usprawnienia gospodarki finansowej Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, w tym poprzez realizację następujących wniosków pokontrolnych:

1. Zwiększyć nadzór i kontrolę przy naliczaniu czynszów najmu lokali użytkowych. Czynsze za najem lokali użytkowych naliczać i egzekwować w wysokości, zgodnej z postanowieniami zawartych umów.
2. Zaprzestać wskazywania Głównej księgowej ZGM jako strony zawieranych umów. Stosownie do przepisów art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r., poz. 885 ze zm.) głównym księgowym jednostki sektora finansów publicznych, jest pracownik, któremu kierownik jednostki powierza obowiązki i odpowiedzialność w zakresie:
 - 1) prowadzenia rachunkowości jednostki;
 - 2) wykonywania dyspozycji środkami pieniężnymi;
 - 3) dokonywania wstępnej kontroli:
 - a) zgodności operacji gospodarczych i finansowych z planem finansowym,
 - b) kompletności i rzetelności dokumentów dotyczących operacji gospodarczych i finansowych.

3. Zobowiązać właściwych merytorycznie pracowników do naliczania i egzekwowania odsetek od nieterminowo przekazywanych należności wynikających z umów najmu lokali użytkowych.

Zgodnie z przepisami art. 42 ust. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.) jednostki sektora finansów publicznych są obowiązane do ustalania przypadających im należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania.

4. Naliczone odsetki ujmować w księgach rozrachunkowych Zakładu zgodnie z przepisami art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047), który stanowi, że do ksiąg rachunkowych okresu sprawozdawczego należy wprowadzić, w postaci zapisu, każde zdarzenie, które nastąpiło w tym okresie sprawozdawczym.

5. W przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości wskazać sposób prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym zasady prowadzenia kont księgi pomocniczej oraz ich powiązania z kontami księgi głównej, stosownie do przepisów art. 10 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047). Zgodnie z przepisami art. 10 ust. 2 ustawy o rachunkowości obowiązek aktualizowania zasad (polityki) rachunkowości spoczywa na kierowniku jednostki.

W zasadach (polityce) rachunkowości zamieścić opis systemu informatycznego zawierającego wykaz wszystkich programów, procedur lub funkcji, w zależności od struktury oprogramowania, wraz z opisem algorytmów i parametrów oraz programowych zasad ochrony danych, w tym w szczególności metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania, a ponadto określić wersję oprogramowania i datę rozpoczęcia jego eksploatacji.

Przyjęte zasady (politykę) rachunkowości dostosować do obowiązujących przepisów prawa w zakresie naliczania odsetek.

6. Przy umarzaniu, odraczaniu i rozkładaniu na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny zapewnić przestrzeganie przepisów art. 59 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.), z których wynika, że w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika lub interesem publicznym należności pieniężne mające charakter cywilnoprawny, przypadające jednostce samorządu terytorialnego lub jej jednostkom podległym, mogą być umarzone albo ich spłata może być odraczana lub rozkładana na raty, na zasadach określonych przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego.

Dostosować obowiązujące w jednostce uregulowania wewnętrzne do zasad określonych przez Radę Miejską w Wolsztynie.

O sposobie realizacji wniosków pokontrolnych lub przyczynach ich niewykonania należy zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych powiadomić Regionalną Izbę Obrachunkową w Poznaniu w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

Jednocześnie informuję, że stosownie do przepisów art. 9 ust. 3 i 4 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych, do wniosków zawartych w wystąpieniu pokontrolnym przysługuje prawo zgłoszenia zastrzeżeń do Kolegium Izby. Zastrzeżenie

składa właściwy organ jednostki kontrolowanej w terminie 14 dni od daty otrzymania wystąpienia pokontrolnego za pośrednictwem Prezesa Izby. Podstawą zgłoszenia zastrzeżeń może być tylko zarzut naruszenia prawa poprzez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie. Bieg terminu, o którym mowa wyżej ulega zawieszeniu na czas rozpatrzenia zastrzeżenia w odniesieniu do wniosków pokontrolnych objętych zastrzeżeniem.

Do wiadomości:
Burmistrz Wolsztyna

PREZES IZBY
Grażyna Wróblewska

