

Radom, dn. 10.06.2013r.

**SPRAWOZADANIE
KOMISJI REWIZYJNEJ RADY MIEJSKIEJ W RADOMIU
Z KONTROLI DORAŻNEJ W MIEJSKIM ZARZĄDZIE LOKALAMI**

Sprawozdanie z kontroli Miejskiego Zarządu Lokalami w Radomiu, Sporządzono na podstawie protokołu z kontroli z dnia 22.04.2013r. oraz wyjaśnień złożonych przez Dyrektora MZL, Pana Tomasza Litwina.

Komisja Rewizyjna na podstawie Uchwały Rady Miejskiej nr 5 z dnia 26 marca 2013r. powołała zespół kontrolny w składzie:

- radny Jan Pszczoła - Przewodniczący zespołu
- radny Karol Sońta - członek zespołu
- radny Kazimierz Woźniak - członek zespołu
- radny Piotr Szprendałowicz - członek zespołu powołany przez Komisję Rewizyjną nie będący jej członkiem – wnioskodawca kontroli.

Zakres kontroli.

Zespół kontrolny przeprowadził kontrolę problemową w MZL w okresie 03 – 19.04.2013r. Podstawą kontroli były skargi mieszkańców bloku przy ul. Mieszka I 15, którzy wyrażali wątpliwość co do poprawności:

- dokonanych odczytów zużycia ciepłej, zimnej wody oraz centralnego ogrzewania,
- zasadności i wysokości naliczeń opłat za zużyte media,
- sposobu naliczeń i rozliczeń,
- terminu naliczeń,
- administrowania budynkiem przez MZL,
- ściągalności opłat czynszowych,
- realizacji oraz kosztów wykonanych modernizacji i napraw.

Wyniki kontroli

Zespół kontrolny, w dniu 22.04.2013r., sporządził i przyjął protokół (Załącznik nr 1), w którym wykazał następujące nieprawidłowości i uwagi odnośnie działalności MZL w badanym zakresie:

1. Brak w MZL regulaminów określających sposób dokonywania odczytów liczników, rozliczania z najemcami zimnej, ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania, tj. m.in. terminów, metodologii odczytów, naliczeń zaliczek i corocznego rozliczenia końcowego.

2. Brak bieżącej aktualizacji stawek opłat za podgrzanie wody oraz centralne ogrzewanie, skutkujące corocznym narastaniem niedoborów finansowych w MZL oraz w konsekwencji wysokimi dopłatami dla najemców z tego tytułu.
3. Brak monitorowania i reakcji MZL na znaczące różnice pomiędzy wskazaniem głównego licznika wody, a sumą liczników indywidualnych w poszczególnych lokalach budynku (32 – 40% niedoborów).
4. Występowanie do roku 2013 w poszczególnych lokalach różnych wodomierzy, , może powodować błędy pomiarowe, podważać rzetelność wskazań odczytów oraz ułatwiać manipulację wskazaniem wodomierzy.
5. Występująca w wielu lokalach niesprawność instalacji sanitarnych (m.in. ciekące spłuczki, krany, itp.) powoduje pobór wody poniżej progu rozruchu wodomierzy indywidualnych, ale odnotowywany przez bardziej czuły wodomierz główny budynku.
6. Niejednoczesność odczytów wodomierzy indywidualnych i wodomierza głównego, zastępowania odczytów wizualnych oświadczeniami mieszkańców (telefonicznymi i pisemnymi), a także długotrwałe braki odczytów w lokalach o utrudnionym dostępie, mogą zakłócać poprawność wyliczeń rzeczywistego zużycia wody przez poszczególnych najemców, będących podstawą do rozliczenia rocznego.
7. Stan techniczny oraz wysoki stopień ciągłej dewastacji budynku, powoduje straty ciepła, co w konsekwencji wpływa na dużo wyższe (blisko dwukrotnie), niż powszechnie występujące w Radomiu, opłaty jednostkowe za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę.
8. Brak remontów zabezpieczających budynek przed stratami ciepła, np.:
 - modernizacji instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, polegających na montażu zaworów podpionowych i termostatycznych oraz podzielników kosztów w

lokalach, umożliwiającym racjonalne gospodarowanie zużyciem ciepła w budynku - modernizacji klatek schodowych polegających na wyeliminowaniu dewastowanych dużych powierzchni szklanych (prowizorycznie zabezpieczanych blachą).

przy jednoczesnym, remoncie budynku, który obecnie nie jest wykorzystywany.

9. Niska ściągłość opłat czynszowych, powodująca wysoki stopień zadłużania najemców budynku, mimo prowadzonych przez MZL działań windykacyjnych, postępowań sądowych, egzekucyjnych oraz eksmisji.

Do przedłożonego protokołu, dyrektor jednostki kontrolowanej zgłosił uwagi pismem z dnia 25.04.2013r. i 06.05.2013r. (Załącznik nr 2).

Wnioski

W ocenie Zespołu kontrolnego, zarządzanie przez MZL budynkiem przy ul. Mieszka I 15, w okresie objętym kontrolą, odbywało się z uchybieniami, których bezpośrednim skutkiem stały się budzące wątpliwości najemców wysokie dopłaty za zużycie wody i ciepła. Jako rażące zaniedbanie należy uznać brak regulaminów określających sposób dokonywania odczytów liczników, rozliczania z najemcami zimnej i ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania, jak również brak aktualizacji w ciągu czterech lat stawek opłat za podgrzanie wody oraz centralne ogrzewanie. Negatywnie trzeba ocenić brak monitorowania oraz reakcji MZL na znaczące, rokroczne różnice pomiędzy wskazaniem głównego licznika wody, a sumą liczników indywidualnych w poszczególnych lokalach budynku. Wątpliwości budzi wiarygodność wykorzystywanych do rozliczeń danych dotyczących indywidualnego zużycia wody w poszczególnych lokalach, z uwagi na występowanie tam nielegalizowanych, zróżnicowanych wodomierzy oraz częste zastępowanie odczytów wizualnych oświadczeniami mieszkańców (telefonicznymi i pisemnymi) wraz z długotrwałymi brakami odczytów w lokalach o utrudnionym dostępie. Jedną z głównych przyczyn nieekonomicznego zużycia wody i ciepła w budynku jest jego zły stan techniczny, w dużej mierze spowodowany nieusuwaniem skutków bieżących dewastacji, ale także brak zaworów podpionowych i termostatycznych oraz podzielników kosztów. Na usprawiedliwienie podmiotu zarządzającego budynkiem w

tym zakresie można by przyjąć brak odpowiednich dotacji na te cele z budżetu miasta, częściowo wynikający ze znacznego zadłużenia najemców lokali, gdyby nie fakt, iż nieliczne dostępne środki wydatkowane zostały na remont niewykorzystywanego obiektu.

Pozytywną, jak się wydaje, decyzją MZL była wymiana w końcu 2012 roku standardowych wodomierzy indywidualnych na wodomierze odczytywane drogą radiową. Zespół kontrolny nie był jednak w stanie ocenić skutków tej decyzji, bowiem pierwszy odczyt nowego typu wodomierzy zaplanowano dopiero na przełom kwietnia i maja br.

Zalecenia

Na podstawie powyższych ustaleń Komisja sformułowała następujące zalecenia mające na celu usunięcie stwierdzonych w toku kontroli nieprawidłowości:

1. Zaleca się wprowadzenie w MZL regulaminów określających sposób rozliczania z najemcami zimnej i ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania, terminy i metodologię odczytów oraz naliczeń zaliczek, a także coroczne rozliczanie końcowe.
2. Zaleca się bieżącą aktualizację stawek opłat za podgrzanie wody oraz centralne ogrzewanie.
3. Zobowiązuje się MZL do systematycznych odczytów wskazań wodomierzy oraz monitorowania i szybkiego reagowania na znaczące różnice pomiędzy wskazaniami głównego licznika wody, a sumą liczników indywidualnych w poszczególnych lokalach budynku .
4. Zaleca się pilną modernizacją klatek schodowych, drzwi wejściowych oraz ciągów komunikacyjnych, w celu ograniczenia strat ciepła i przeciwdziałania dewastacji.
5. Zaleca się modernizację instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, polegającą na wprowadzeniu zaworów podpionowych i termostatycznych.
6. Zaleca się zintensyfikowanie działań windykacyjnych, postępowań sądowych, egzekucyjnych oraz eksmisji wobec najbardziej zadłużonych i uciążliwych lokatorów.

Niniejsze Sprawozdanie jest integralną częścią Uchwały.

Załączniki:

1. Protokół z kontroli (z dnia 22.04.2013r.).

2. Wyjaśnienia Dyrektora MZL.