

PROTOKÓŁ
KOMISJI REWIZYJNEJ RADY MIEJSKIEJ W RADOMIU

z kontroli Miejskiego Zarządu Lokalami w Radomiu, przeprowadzonej w biurze Zarządu MZL w Radomiu ul. Garbarska 55/57 przez 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.

Przedmiot kontroli oraz czas jej trwania zawarty jest w Uchwale nr 5 KR RM w Radomiu przyjętej na Sesji Rady Miasta w Radomiu w dniu 26 marca 2013 roku (Załącznik 1- stron 4).

O zamiarze kontroli powiadomiono Prezydenta Radomia oraz Dyrektora MZL.

Informacji udzielali :

- Pan Tomasz Litwin – Dyrektor MZL
- Pan Maciej Kosowski – Z-ca Dyr. MZL
- Pani Beata Janas- Gł. Księgowy MZL
- Pan Władysław Wieczorek - Kierownik Wydziału Technicznego MZL
- Pan Piotr Król – osoba dokonująca odczytów liczników wody na zlecenie MZL
- Pan Mirosław Woźniak - elektronik (firma zewnętrzna)

I. Działalność MZL.

1. Miejski Zarząd Lokalami w Radomiu Powołany został Zarządzeniem Prezydenta Miasta Radomia, wydanym 15 września 2005 roku, celem utworzenia przy Urzędzie Miasta wyodrębnionej jednostki administracyjnej przeznaczonej do zarządzania i administrowania nieruchomościami i lokalami, będącymi własnością Gminy Miasta Radomia. Do 2005r. nieruchomościami stanowiącymi własność gminy zarządzał RTBS „Administrator” sp. z o.o., ale zmiana ustawy o zamówieniach publicznych uniemożliwiła spółce realizację zadania w dotychczasowej formie, zmuszając tym samym Gminę do zastosowania innych rozwiązań prawnych.
2. Miejski Zarząd lokalami realizuje zadanie, do którego został powołany poprzez:
 - Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi stanowiącymi w 100% własność oraz pozostających w samoistnym posiadaniu Gminy Miasta Radomia
 - Zarządzanie udziałami w nieruchomościach zabudowanych Gminy Miasta Radomia jako właściciela wchodzącego w skład Wspólnot Mieszkaniowych
 - Wykonywania uprawnień Gminy Miasta Radomia jako właściciela lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w skład Wspólnot Mieszkaniowych
 - Przygotowywanie do zbycia nieruchomości lokalowych będących własnością Gminy Miasta Radomia w oparciu o obowiązujące w tym zakresie Uchwały Rady Miejskiej.
3. Siedziba Miejskiego Zarządu lokalami w Radomiu mieści się w budynku przy ulicy Garbarska 55/57.
4. Miejski Zarząd Lokalami w Radomiu od 1 stycznia 2008 roku jest jednostką budżetową Gminy Radom.
5. Obecnie Dyrektorem jednostki jest Pan Tomasz Litwin powołany na to stanowisko Zarządzeniem Nr 3624/2010 Prezydenta Miasta Radomia z dnia 1 lipca 2010 roku jako pełniący obowiązki Dyrektora od 1 lipca 2010 roku. Z dniem 21 października

2010 roku zmieniono w/w decyzję Zarządzeniem Nr 4030/2010 Prezydenta Miasta Radomia powołując Pana Litwina na stanowisko Dyrektora MZL.

6. W dniu 21 grudnia 2012 roku Dyrektor MZL Zarządzeniem Nr 45/2012 – (załącznik nr 5), w oparciu o Regulamin Organizacyjny MZL - zgodny i zatwierdzony Zarządzeniem Nr 1746/2012 Prezydent Miasta Radomia, ustalił planowaną ilość etatów na 44 osoby na rok 2013. Na rok 2009 było planowanych 44 etatów. Na rok 2010 były zaplanowane 42 etaty. Na rok 2011 i 2012 zaplanowano 44 etaty.
7. Załącznikiem do Regulaminu Organizacyjnego MZL jest Schemat Organizacyjny MZL.

Bieżąca działalność MZL jest oparta o przepisy zawarte w wydanych i zatwierdzonych Instrukcjach i Regulaminach oraz Zarządzeniach Dyrektora.

Zestawienie w/w dokumentów na dzień 05.04.2013:

1. Kodeks Etyki Pracowników MZL w Radomiu z 22 września 2011 roku.
2. Regulamin wynagradzania pracowników z 15 czerwca 2009 roku.
3. Regulamin zakładowego funduszu premiowego z 15 czerwca 2009 roku.
4. Regulamin zakładowego funduszu nagród z 15 czerwca 2009 roku.
5. Regulamin udzielania zamówień, do których nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.
6. Instrukcja inwentaryzacyjna MZL z 20 października 2008 roku.

7. Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów finansowo-księgowych MZL w Radomiu.
8. Regulamin kontroli wewnętrznej w MZL w Radomiu.
9. Instrukcja BHP, pierwszej pomocy w nagłych wypadkach i p/poż. z 8 czerwca 2011 roku.
10. Regulamin zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.
11. Regulamin pracy.
12. Regulamin naboru na wolne stanowiska urzędnicze, wolne kierownicze stanowiska urzędnicze.
13. Instrukcja - polityka bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych MZL.
14. Instrukcja - zarządzanie systemem informatycznym MZL z 2 stycznia 2008 roku wprowadzona Zarządzeniem nr 1 A/2008 Dyrektora MZL.
15. Polityka bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych wprowadzona Zarządzeniem Dyrektora MZL nr 8 z 6 czerwca 2008 roku.
16. Regulamin Pracy Sieci Komputerowej w Miejskim Zarządzie Lokalami w Radomiu wprowadzony Zarządzeniem Dyrektora Nr 2/2013 z dnia 02.01.2013.

II. Zakres kontroli.

Zespół kontrolny przeprowadził kontrolę problemową w MZL w okresie 03 – 19.04.2013r. Podstawą kontroli były skargi najemców lokali komunalnych oraz

socjalnych gminnego bloku przy ul. Mieszka I 15, zarządzanego przez MZL. Mieszkańcy wyrażali wątpliwości co do poprawności zarządzania budynkiem przez MZL w okresie od 2009 roku. W szczególności dotyczyły one:

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

Zespół kontrolny sprawdził kolejno poruszane problemy.

Historia skarg mieszkańców, którą przeanalizował zespół kontrolny:

1. Skarga mieszkańców bloku Mieszka I 15 z dnia 04.04.2012 roku do MZL, Prezydenta Miasta Radomia, Rzecznika Praw Obywatelskich i odpowiedź dyrektora MZL z dnia 24.04.2012r. do Magdaleny i Jarosława Tomaszewskich występujących w imieniu w/w mieszkańców (załącznik nr 2 - stron 5).
2. Skarga Jarosława Tomaszewskiego m. 173 z 14.05.2012r. w imieniu mieszkańców(lista) do Andrzeja Kosztowniaka Prezydenta Miasta Radomia dotycząca rozliczenia kosztów mediów przez MZL w Radomiu i odpowiedź Prezydenta m. Radomia z dnia 08 czerwca 2012 roku (załącznik nr 3 - stron 4).
3. Pismo Radosława Witkowskiego p. Posła na Sejm RP z dnia 26.11.2012 roku do Prezydenta Radomia poruszające problemy mieszkańców w/w bloku i odpowiedź z dnia 24.12.2012 roku (załącznik nr 4 - stron 3).

4. Pismo – skarga Grażyny Gołosz m. 174 w imieniu lokatorów (lista) do MZL z dnia 05.07.2012r. i odpowiedź na 4 punkty skargi z dnia 23.08.2012 roku (załącznik nr 5 - stron 7).
5. Interwencja Radnego RM Bohdana Karasia i odpowiedź MZL w dniu 25.10.2012 roku (załącznik nr 6 - stron 2).
6. Informacja MZL – odpowiedź na 3 punkty poruszane przez mieszkańców bloku poruszane na spotkaniu z Prezydentem m. Radomia w dniu 14.11.2012 roku. (załącznik nr 7 - stron 5).
7. Pismo lokatorów m. 173, 174, 107, 51 z 28.01.2013r. do Przewodniczącego Komisji Gospodarki Roberta Fiszera w imieniu mieszkańców (załączona lista). (załącznik nr 8 - stron 12).
8. Pismo lokatorów m. 51, 107, 173 w imieniu mieszkańców załączona lista z dnia 18.02.2013 roku do MZL. (załącznik nr 9 - stron 8).

III. Ustalenia wstępne Zespołu kontrolnego.

1. Rozliczenie za media zużyte w 2009 i 2010 roku nastąpiło zgodnie z Zarządzeniem nr 8/2012 Dyrektora Miejskiego Zarządu Lokalami w Radomiu z dnia 20 lutego 2012 roku (załącznik nr 10 - stron 4).
2. Rozliczenie za media zużyte w 2011 roku nastąpiło zgodnie z Zarządzeniem nr 23/2012 Dyrektora Miejskiego Zarządu Lokalami w Radomiu z dnia 16 lipca 2012 roku (załącznik nr 11- stron 2).
3. Rozliczenie przypisu i kosztów za media w okresie 01.01.2012 – 31.12.2012r. stanowi załącznik nr 12 sprawdzony w czasie kontroli. Rozliczenie jeszcze nie nastąpiło - brak zarządzenia Dyrektora MZL w Radomiu.
4. Podstawę podziału zużycia ciepła na wodę i CO stanowi rok 2008 i miesiące maj-wrzesień, tj. policzone zużycie ciepłej wody w stosunku do całego roku

2008, które to z wyliczeń stanowi 35,02% zaokrąglone do 35%. W latach następnych w/w wyliczenie stanowi podstawę podziału kosztów. (załącznik nr 13).

5. Opis budynku Mieszka I 15 dotyczący: ilości i podziału mieszkań na komunalne i socjalne, ilości lokatorów w poszczególnych latach od 2009 do 2012, powierzchnie do wyliczeń stanowi załącznik nr 14.
6. Ceny wody zimnej i kanalizacji za okres od 01.05.2008r. do 30.04.2013r. oraz CO i CCW ujęto w załączniku nr 15.
7. Rozliczenie wody wg odczytów z wodomierzy i jej zużycie w poszczególnych mieszkaniach za rok 2009 stanowi załącznik nr 16.
8. Zestawienie zadłużenia na dzień 31.03.2013r. lokatorów bloku w kwocie 1 922 047,77 stanowi załącznik nr 17.
9. Zestawienie rozliczenia zużycia zimnej wody i ciepłej wody za lata 2009 -2012 osób skarżących oraz pierwszych 10 osób z listy 95 osób załączonych do wszystkich skarg stanowi załącznik nr 18.
10. Wzory umów o najem lokalu wraz z załącznikami.

IV. Omówienie rozliczenia wody zimnej w budynku przy ul. Mieszka I 15.

Wodomierz główny na przestrzeni lat, od 2009 do dnia kontroli, jest ten sam, oznaczony numerem 974.

Odczyty wodomierza głównego będącego w dyspozycji Wodociągów Miejskich począwszy od 2009r. wykazały następujące stany zużycia wody:

01.01.2009 – 45 147 m³

01.01.2010 – 63 735 m³

01.01.2011 – 83 841 m³

01.01.2012 – 101 470 m³

01.01.2013 – 119 986 m³

Zużycie zimnej wody z wodomierza głównego za lata 2009-2012 oraz średnie zużycie na 1 mieszkańca.

| Rok | Zużycie wg odczytu z licznika głównego w m ³ | Ilość lokatorów | Średnie zużycie roczne na osobę w m ³ | Średnie zużycie miesięczne na osobę w m ³ |
|------|---------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 2009 | 18 588 | 461 | 40,32 | 3,36 |
| 2010 | 20 106 | 449 | 44,78 | 3,73 |
| 2011 | 17 629 | 460 | 38,32 | 3,19 |
| 2012 | 18 516 | 449 | 41,24 | 3,44 |

W Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody, ustalono przeciętne normy zużycia wody dla poszczególnych odbiorców usług, stanowiące podstawę ustalenia ilości pobranej wody w razie braku wodomierza głównego (Tabela nr 1). Przeciętne normy zużycia zimnej, czy całej wody na jednego mieszkańca w gospodarstwach domowych ustalono na 4,2-5,4 m³ na miesiąc na osobę.

Odczytów liczników indywidualnych, w budynku przy ul. Mieszka I 15, dokonywano raz w miesiącu, przy czym częstą sytuacją było nie wpuszczanie do mieszkań pracownika dokonującego odczyt. Powszechne było także podawanie danych przez mieszkańców telefonicznie lub w formie oświadczenia pisemnego.

Wodociągi Miejskie obciążały MZL z odczytów licznika głównego. Wartości faktur wynikały z ilości zużytej w budynku przy ul. Mieszka I 15 wody i ceny, jaka

obowiązywała w okresie od stycznia do kwietnia oraz po zmianie ceny (raz w roku), od maja do kwietnia roku następnego. Ceny w tym okresie za wodę i ścieki kształtowały się następująco :

2009 rok – 4,92 zł

2010 rok – 6,22 zł

2011 rok – 7,24 zł

2012 rok – 7,96 zł

MZL poszczególne lokale obciążał zużytą wodą w ciągu danych lat, uwzględniając zmiany stawek opłat za wodę.

W oparciu o dane księgowe MZL za lata 2009-2012 należy stwierdzić, że na podstawie odczytów licznika głównego, będącego w dyspozycji Wodociągów Miejskich, w kolejnych latach odczytano i obciążono osoby za wodę i kanalizację w budynku przy ul. Mieszka I 15 następująco:

| | Koszty wg faktur za wodę i ścieki | wg naliczenia za wodę i ścieki wg wskazań wodomierzy lokalowych | Różnica kosztów wody | % niedoboru naliczeń |
|------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 2009 | 100.627 | 63.396 | - 37.231 | 37% |
| 2010 | 121.501 | 73.309 | - 48.192 | 40% |
| 2011 | 122.342 | 75.514 | - 46.828 | 39% |
| 2012 | 143.187 | 98.098 | - 45.089 | 32% |

Zasady rozliczania różnic określa Ustawa z dnia 07 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków:

- art. 6 pkt.6 p.pkt.3: „właściciel lub zarządca rozlicza, zgodnie z art.26 ust.3 różnicę wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody.”

Zarządzeniami Dyrektora MZL, rozliczenie przypisu oraz kosztów za zużycie zimnej wody i kanalizacji dokonano wg podziału na osobę (zameldowaną w budynku). Tak dokonane rozliczenie wyniosło za poszczególne lata następujące kwoty dopłat:

2009 – dopłata 80,76/os (cena m³ - 4,92 x około 17 m³)

2010 – dopłata 107,33/os (cena m³ - 6,22 = około 18 m³)

2011 – dopłata 101,80zł/os (cena m³ - 7,24 x około 14 m³)

2012 – dopłata 100,20/os (cena m³ - 7,96 x około 13 m³)

Średnie zużycie łącznie zimnej i ciepłej wody w latach 2009 – 2012 na jedną osobę wg wskazań zewnętrznych nie przekroczyło 4 m³ miesięcznie, w tym rozliczony niedobór - od 1 do 1,5 m³ miesięcznie na osobę.

Ze zużycia wody osób skarżących i 10 z listy (załącznik 18) wynika, że aż 11 z 13 osób zużywa znacznie mniej wody na osobę miesięcznie niż stanowi średnia z bloku, a 6 osób poniżej 2 m³ łącznie zimnej i ciepłej wody na osobę miesięcznie.

Z załącznika nr 16 wynika, że 40 mieszkań zużywających minimum 100 m³ wody generuje 50% zużycia całego budynku, przy równoczesnym zużyciu drugiej 50% części przez mieszkańców 147 lokali, w tym 45 lokali ma średnio miesięczne zużycie łącznie ciepłej i zimnej wody poniżej 1 m³. Ponadto około 50 lokali wykazuje miesięczne zużycie wody od 1 - 2 m³ wody na osobę. W budynku występują także lokale okresowo nie wykazujące zużycia wody.

Pod koniec 2012 roku w budynku przy ul. Mieszka I 15 dokonano wymiany standardowych wodomierzy indywidualnych na wodomierze odczytywane drogą radiową. Z uwagi na brak możliwości dostępu do lokalu, wymiany nie dokonano w 4 mieszkaniach budynku. Pierwszy odczyt nowego typu wodomierzy zaplanowano na przełom kwietnia i maja br.

V. Centralne ogrzewanie.

Podstawę podziału energii cieplnej (przesyłanej przez RADPEC), na ciepłą wodę i centralne ogrzewanie, w stosunku 35% do 65%, stanowiło wyliczenie roku 2008.

Rozliczenie obciążenia wg faktur RADPEC (65%) przedstawia się następująco:

| | Obciążenia RADPEC | Naliczenia lokatorów | Różnica | % różnicy do obciążenia |
|------|----------------------|-------------------------|---------|-------------------------------|
| 2009 | 225 060 | 208 808 | 16 252 | 6,5% |
| 2010 | 260 353 | 204 795 | 55 558 | 21,35% |
| 2011 | 249 916 | 207 707 | 42 209 | 16,94% |
| 2012 | 271 859 | 264 515 | 7 344 | 2,71% |

Zarządzeniami Dyrektora MZL z 2012 roku rozliczono różnice CO za lata 2009, 2010, 2011, wg podziału na m² powierzchni lokali. W poszczególnych latach dopłaty na każdy m² powierzchni lokali wynosiły:

2009 – 3,19 zł/ m²

2010 – 10,90 zł/ m²

2011 – 8,28 zł/ m²

Za 2012 rok naliczona dopłata będzie wynosić 1,44 zł/ m².

Na przestrzeni ostatnich lat, w tym roku 2008, 2009, 2010, 2011, norma ustalonych przez MZL zaliczek była na tym samym poziomie i wynosiła 3,45 zł na m² powierzchni mieszkania, a więc rocznie: 3,45 x12 m-cy = 42,00 zł/ m² lokalu.

Od 1 marca 2012 roku obowiązująca norma opłat zaliczek na centralne ogrzewanie to 4,50 zł/ m², czyli rocznie 54 zł/ m². Wzrost stawki po 4 latach - 30,44%.

VI. Centralna ciepła woda.

Ilości zużycia wody wg wskazań wodomierzy, z podziałem na zimną i ciepłą wodę na osobę za poszczególne lata tj.2009, 2010, 2011 i 2012, a wynikającą kwotą obciążeń RADPEC tego budynku (35 % łącznych faktur) rozliczono następująco:

| | koszty wg faktur za podgrzanie cew w zł | Naliczenia dla lokatorów za podgrzanie cew w zł | Różnica kosztów podgrzania w zł | różnica kosztów podgrzania w % |
|------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 2009 | 121 186 | 78 343 | 42 843 | 35,35 % |
| 2010 | 140 190 | 74 516 | 65 674 | 46,85 % |
| 2011 | 134 570 | 67 569 | 67 001 | 49,79 % |
| 2012 | 146 386 | 92 541 | 53 845 | 36,78 % |

Na przestrzeni lat: 2008, 2009, 2010, 2011, cena podgrzania m³ wody dla budynku Mieszka I 15 była niezmienna i wynosiła 19,62 zł. Cenę uaktualniono 01 marca 2012 roku ustalając kwotę 26,00 zł za m³. Wzrost po czterech latach wyniósł 32,52%.

Z załączonych rozliczeń wody ciepłej wynika znaczne zróżnicowanie zużycia wody na osobę zameldowaną w poszczególnych lokalach budynku.

Zarządzeniami Dyrektora MZL z 2012 roku, rozliczonymi różnicami za lata 2009 i 2010, oraz 2011 rok obciążono lokatorów, wg podziału na ilość zameldowanych w poszczególnych lokalach osób:

| | Różnica kosztów podgrzania ccw w zł | Ilość osób | Roczna dopłata na osobę |
|------|-------------------------------------|------------|-------------------------|
| 2009 | 42 843 | 461 | 92,94 zł |
| 2010 | 65 674 | 449 | 146,27 zł |
| 2011 | 67 001 | 460 | 145,65 zł |
| 2012 | 53 845 | 450 | 119,66 zł |

VII. Remonty budynku przy ul. Mieszka I 15.

W okresie objętym kontrolą w budynku zrealizowano 2 remonty:

X – XI 2010r. - montaż płytek podłogowych i cokolików na kwotę 52 385 zł.

VI – VIII 2011r. - rozbiórka „blaszaka”, wykończenie ścian w pawilonie wejściowym, wymiana 14 kpl. okien, oraz 3 kompletów drzwi na kwotę 56.886,00 zł.

Wybór wykonawcy remontów nastąpił na podstawie zapytań ofertowych.

Ponadto w 2010 roku wykonano modernizację instalacji elektrycznej na kwotę 4 890 zł. W poszczególnych latach dokonywano także bieżących konserwacji i napraw na podstawie zgłoszeń mieszkańców.

W dniu 17.04.2013 Zespół kontrolny przy udziale pracowników MZL, przeprowadził wizję lokalną budynku przy ul. Mieszka I 15, pod kątem wykonanych remontów oraz ogólnego stanu technicznego budynku. Stwierdzono wykonanie ww remontów i modernizacji, jak również wysoki stopień postępującej dewastacji budynku.

VIII. Poprawność naliczania i rozliczania przez MZL dokonanych płatności oraz „niedopłat” za media.

Dział Księgowości MZL opłaty za dostawę wody i ciepła rozliczył prawidłowo w oparciu o otrzymane faktury z Wodociągów i RADPEC w odniesieniu do zaliczek CO i w oparciu o odczyty liczników wody lokatorów.

Zobowiązania wobec dostawców mediów były regulowane prawidłowo.

Obciążenie lokatorów pomimo wysokich stawek za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę nie pokrywało kosztów dostawy mediów.

Zarządzeniem Dyrektora MZL z 20-02-2012 roku dodatkowo naliczono obciążenia na lokatorów bloku Mieszka I 15 za lata 2009-2010:

| | 2009 | 2010 | Razem 2 lata |
|------------------|--------|---------|--------------|
| Zimna woda i CCW | 80 075 | 113 866 | 193 941 |
| CO | 16 252 | 55 559 | 71 811 |
| RAZEM | 96 327 | 169 425 | 265 752 |

Termin zapłaty należności wyznaczono na 31.12.2012 roku.

Zarządzeniem Dyrektora MZL z 16 lipca 2012 roku, rozliczono niedobory roku 2011, obciążając lokatorów łączną kwotą dopłat:

| | 2011 |
|------------------|---------|
| Zimna woda i CCW | 113 829 |
| CO | 42 208 |
| RAZEM | 156 037 |

Łącznie w 2012 roku obciążono lokatorów dopłatami za 3 lata, na łączne kwoty:

| | |
|------------------|---------|
| | |
| Zimna woda i CCW | 307 770 |
| | |
| CO | 114 019 |
| RAZEM | 421 789 |

Pomimo podwyżki od 01.03.2013 roku stawki za podgrzanie 1 m³ wody oraz centralnego ogrzewania za m² powierzchni o ponad 30 %, najemcy będą obciążeni tytułem rozliczenia za rok 2012 łączną kwotą 106.278,00 złotych, w tym 1,44/ m² tytułem CO oraz 220,00 zł za zimną i ciepłą wodę na każdego mieszkańca.

IX. Zadłużenie najemców lokali w budynku przy ul. Mieszka I 15 wobec MZL oraz działania windykacyjne.

Zadłużenie lokatorów tego bloku na 01.01.2012 roku wynosiło 1.001.758,94 zł a dodatkowe obciążenia z rozliczenia mediów z trzech lat wyniosło 421.789,00 zł, co daje sumę 1.423.547,94 zł zaległości.

Łączny dług na 31-03-2013 roku wynosi 1.922,472,75 zł, przy czym 56 najemców posiada zadłużenie od 10 tysięcy do ponad 58 tysięcy złotych.

Wobec mieszkańców zalegających z opłatami w budynku przy ul. Mieszka I 15 prowadzone są działania windykacyjne. Na ogólną liczbę 187 lokali, skierowanych do sądu oraz z prawomocnymi wyrokami jest 146 spraw sądowych, dotyczących zapłaty należności wraz z odsetkami na ogólną kwotę 1.312.571,81 zł. Sprawy na bieżąco kierowane są przez MZL do egzekucji komorniczej, mimo to aktualnie są 24 postanowienia komorników sądowych o bezskutecznej egzekucji. W roku 2010 wykonano 1 eksmisję, w roku 2011 – 2 eksmisje, w 2012 – 5 eksmisji, w 2013 roku wykonano 5 eksmisji, 2 eksmisje zostały zaplanowane na maj 2013, a kolejne 3 wyroki czekają z uwagi na brak lokali socjalnych.

X. WNIOSKI.

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, bez legalizacji, może powodować błędy pomiarowe, podważać rzetelność wskazań odczytów oraz ułatwiać manipulację wskazaniami 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, umożliwiających racjonalnego gospodarowanie zużyciem ciepła w budynku
- modernizacji klatek schodowych polegających na wyeliminowaniu dewastowanych dużych powierzchni szklanych (prowizorycznie zabezpieczanych blachą).

przy jednoczesnym, niezasadnym w stosunku do rzeczywistych potrzeb wykonaniu obiektu tzw. „światlicy” (za kwotę ok. 50 tys. zł), który obecnie jest zbędny i niewykorzystywany.

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

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 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 w dużej części na niezasadne wykonanie niewykorzystywanego budynku tzw. „światlicy”.

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.

Podpisy członków Zespołu kontrolnego:

Jan Pszczoła

Kazimierz Woźniak

Karol Sońta

Piotr Szprendałowicz