

Chojna, dnia 4 kwietnia 2018 r.

Komisja Rewizyjna
Rady Miejskiej w Chojnie

Protokół

z przeprowadzonej kontroli w sprawie funkcjonowania Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na rok 2016.

W dniach 30.08.2016 r. – 04.04.2018 r. Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Chojnie na mocy Uchwały nr XXIII/173/2016 Rady Miejskiej w Chojnie z 30.06.2016 R. (Plan pracy Komisji Rewizyjnej na rok 2016) działając w składzie (listy obecności członków komisji stanowią zał. nr 1 protokołu). Do dnia 27.10.2016 r. Komisja Rewizyjna pracowała w składzie:

1. Małgorzata Przybylska – przewodnicząca Komisji Rewizyjnej,
2. Elżbieta Lach – członek Komisji Rewizyjnej,
3. Bronisław Krzyżanowski – członek Komisji Rewizyjnej,
4. Jacek Prus – członek Komisji Rewizyjnej,
5. Jarosław Klisowski – członek Komisji Rewizyjnej

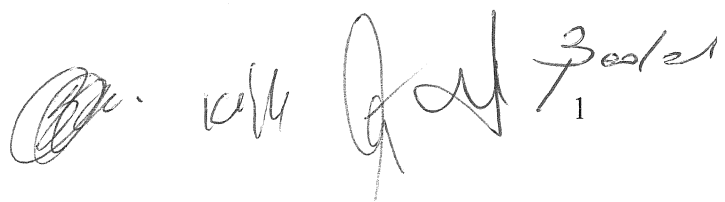
Dnia 27.10.2016 r. podczas sesji Rady Miejskiej w Chojnie dwóch członków Komisji Rewizyjnej (Jacek Prus i Jarosław Klisowski) zostało odwołanych z komisji, z powodu złożonych przez nich rezygnacji. Tego samego dnia skład komisji został uzupełniony (Mariusz Strelczuk i Henryk Kłapouch). Nowi członkowie komisji otrzymali do zapoznania się wszystkie dokumenty, dotyczące kontroli funkcjonowania Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Chojnie.

- I. Podstawa prawna przeprowadzenia kontroli: Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. i Statut Gminy Chojna.
- II. Czas trwania kontroli: od 30.08.2016 do 04.04.2018 r.
- III. Zakres kontroli: **Działalność Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej**
- IV. Osoby obecne i składające wyjaśnienia w trakcie kontroli: Przemysław Górny – dyrektor ZGM, Jan Będzak – naczelnik wydziału UM w Chojnie.

Komisja Rewizyjna w składzie:

1. Małgorzata Przybylska – przewodniczący Komisji Rewizyjnej,
2. Elżbieta Lach – członek Komisji Rewizyjnej,
3. Bronisław Krzyżanowski – członek Komisji Rewizyjnej,
4. Henryk Kłapouch – członek Komisji Rewizyjnej,
5. Mariusz Strelczuk – członek Komisji Rewizyjnej.

- V. Komisja Rewizyjna rozpoczęła kontrolę w dniu 30.08.2016 r. Przewodnicząca Komisji Małgorzata Przybylska wystąpiła do dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Chojnie Przemysława Górnego o podanie następujących informacji:



Handwritten signatures and initials at the bottom of the document, including a large signature on the left and a date '30/04' with a small '1' below it on the right.

- Jakie zobowiązania ma Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wobec podmiotów świadczących usługi (np. gaz, c.o., wywóz nieczystości płynnych i stałych, energia elektryczna)? Jak również dane o realizacji tych zobowiązań we wspólnotach mieszkaniowych, gdzie gmina jest członkiem, a także tych, gdzie ZGM jest administratorem i prowadzi rozliczenia – tabela;
- Zadłużenie mieszkańców wobec ZGM? Wysokość kwot zadłużenia oraz wyszczególnienie poszczególnych zadłużeń (bez danych osobowych);
- Jak realizowana jest ściągalność zadłużeń? (liczba spraw sądowych, ugody)
- Ile jest postępowań komorniczych?
- Zapotrzebowanie na mieszkania socjalne i komunalne?
- Jakie remonty i na jaką kwotę wykonano w mieszkaniach komunalnych i socjalnych?
- Jak zawierane są umowy na lokalne gminne? (wzór umowy) Jak wygląda aneksowanie umów?
- Liczba spraw sądowych prowadzonych przez ZGM wobec najemców (podać czego dotyczą).
- Na podstawie umowy z najemcą lokalu mieszkalnego w Krajniku Górnym 26, proszę przedstawić wykaz wykonywanych robót w lokalu mieszkalnego, na który wyraził zgodę dyrektor ZGM.
- Proszę podać termin rozpoczęcia i zakończenia remontu lokalu mieszkalnego w Krajniku Górnym nr 26 (zgodnie z zawartą umową).

W roku 2012 zobowiązania ZGM wobec kontrahentów wynosiły **1 244 731,40 zł**. Największe zobowiązania były wobec PUK Chojna – 572 046,11 zł, DUON Dystrybucja S.A. Przeźmierowo – 330 501,71 zł, PUK Dębno – 59 489,70 zł. Ponadto ZGM miał zobowiązania wobec ZUS i Funduszu Pracy – 27 797,48 zł. Miał także nadwyżkę opłat za lokale w wysokości 48 637,41 zł.

W 2013 r. zobowiązania ZGM wyniosły **1 501 569,82 zł**. Największe z nich było wobec PUK Chojna – 847 817,21 zł, DUON Dystrybucja S.A. – 319 364,11 zł. Pojawiło się także zobowiązanie wobec ZGDO – 14 988,00 zł. Nadpłaty czynszu wyniosły 55 000,88 zł.

Na koniec 2014 r. zobowiązania ZGM wynosiły **1 514 093,59 zł**. Wobec PUK-u Chojna wynosiły już 914 104,99 zł, DUON – 220 768,09 zł. Nadpłata za czynsze wynosiła 154 441,45 zł. Zobowiązania wobec ZGDO - 58 824,00 zł.

W roku 2015 zobowiązania ZGM zwiększyły się do **1 984 291,65 zł**. Najwyższe było wobec PUK Chojna 1 385 573,95 zł, DUON – 269 179,68 zł, a także wobec ZGDO – 88 159,00 zł. Nadpłaty mieszkańców wyniosły 103 523,33 zł.

Na koniec 2016 r. zobowiązania Zakładu kształtowały się na poziomie **2 057 092,86 zł**. Najwyższe były wobec PUK – 1 444 417,78 zł, DUON – 270 618,98 zł oraz ZGDO – 139 928,30 zł.

Na koniec roku 2017 roku zobowiązania ZGM wobec kontrahentów wynosiły **2 327 390,53 zł**. Wobec PUK – 1 682 536,46 zł., DUON – 222 157,69 zł, ZGDO – 79 050,30 zł.

 2

Na dzień 28.02.2018 roku zobowiązania Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej wynosiły 2 244.766.44 zł.

Należności mieszkańców wobec ZGM wynikające z tytułu czynszu, eksploatacji oraz mediów przedstawiały się następująco:

Rok	Kwota z PLN
2012	1 375. 053,82
2013	1 418. 973,39
2014	1 382. 488,17
2015	1 503. 061,03
2016	1 486. 775,30
2017	1 431. 983,18
28.02.2018	1 276. 486,68 ,

Windykacja należności

Pomimo zapewnień, że ZGM dochodzi swoich należności, Komisja nie mogła znaleźć potwierdzenia tych słów w działaniach. Przede wszystkim Gmina nie poczyniła starań w celu zwiększenia liczby mieszkań socjalnych. W związku z tym niemożliwe jest wykwaterowanie największych dłużników z mieszkań komunalnych.

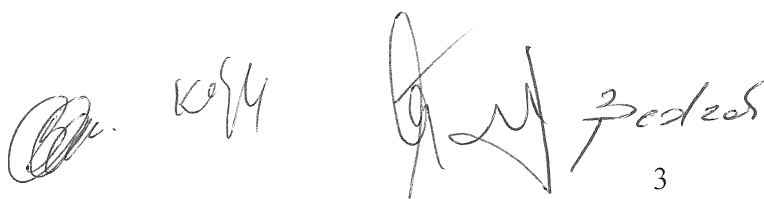
Z przedłożonego zestawienia wynika, że w latach 2012- I półrocze 2016 najczęściej kierowano do dłużników wezwania do zapłaty (ponad 500 każdego roku). Mniej więcej 10% wezwań kierowano do komornika, sądu i Krajowego Rejestru Dłużników. Wypowiedzenie najmu otrzymało kilka rodzin. Przeprowadzono też wyroki eksmisyjne. Pełne zestawienie zawiera załącznik nr 7.

W roku 2017 w celu wyegzekwowania należności czynszowych wystawiono:

- 396 wezwań do zapłaty,
- 42 osoby skierowano do sądu,
- 58 osób skierowano do komornika,
- 23 osobom spłatę należności rozłożono na raty,
- 1 osobę wpisano do Krajowego Rejestru Długów.

Remonty budynków

W latach 2012 – 2016 dokonywano jedynie drobnych remontów w budynkach i mieszkaniach gminnych. Były to m.in. wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, remonty dachów, przestawienie pieców kaflowych, wymiana podłóg, drobne prace remontowe w lokalach.

Handwritten signatures and initials, including the name 'Podzór'.

Ilość przekazanych środków na remonty w poszczególnych latach 2012 – 2016

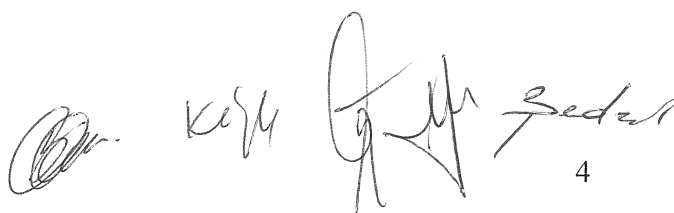
rok	środki wykorzystane w zł
2012	320 000,00
2013	350 000,00
2014	154 069,29
2015	141 000,00
2016	111 192,60
RAZEM	1 076 261,89

Lokal mieszkalny w Krajniku Górnym nr 26

Komisja rewizyjna podczas kontroli w dniu 30.08.2016 roku w Zakładzie Gospodarki Komunalnej częściowo zapoznała się z dokumentami przygotowanymi przez Dyrektora ZGM. Nie wszystkie dokumenty komisji zostały przedstawione, miały zostać dostarczone przez Dyrektora ZGM następnego dnia na kolejnym spotkaniu komisji o godz. 10.00. Dyrektor ZGM przyszedł na spotkanie bez dokumentów i poinformował, że jego pracownik jest w trakcie przygotowywania dokumentów i dostarczy je w późniejszym czasie jeszcze tego samego dnia. Około godz. 11.30 Dyrektor ZGM zadzwonił do Biura Rady i poinformował Przewodniczącą Komisji Rewizyjnej, że w dniu dzisiejszym nie dostarczy żądanych dokumentów – sporządzona notatka służbowa. Z częściowo przygotowanych dokumentów wynika, że niektóre pisma wychodzące, jak i przychodzące, nie zostały wpisane do rejestru i na piśmie brak jest pieczętki daty wpływu lub wysłania tj. pismo kierowane do Dyrektora Centrum Kultury w Chojnie z dn. 19.08.2015 r., znak: DMA.PG.411.382.2015; pismo kierowane do Dyrektora ZGM w Chojnie z dnia 20.08.2015 r. (bez znaku sprawy – nadawca Dyrektor Centrum Kultury w Chojnie). Daty pism napisanych a daty wpływu do ZGM różniły się latami, tj. pismo z roku 2013 ma datę wpływu 2015; pismo z roku 2015 ma datę wpływu 2016 (21.08.2016 – DZIEŃ WOLNY OD PRACY - NIEDZIELA)- sporządzona notatka służbowa oraz ksero z rejestru pism przychodzących i wychodzących. Kolejne pismo z dnia 28.02.2014 nr sprawy BPI.7013.7.35.2014 z Gminy Chojna do pana Adama Fedorowicza w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie we własnym zakresie i na koszt najemcy przebudowy wynajmowanego lokalu mieszkalnego wraz z ze zmianą sposobu użytkowania przynależnej części strychowej oraz zabudowania oranżerii (części tarasu) nie znajduje się w dokumentacji ZGM pomimo iż w piśmie jest napisane – do wiadomości ZGM. Komisja w/w pismo otrzymała z Urzędu Miejskiego w Chojnie.

Dyrektor ZGM nie potrafił jednoznacznie odpowiedzieć, dlaczego pisma nie zostały zarejestrowane w rejestrze pism wychodzących i przychodzących, dlaczego różniły się datami oraz niektórych nie było. W trakcie kontroli członkowie komisji stwierdzili antydatowanie dokumentów przez dyrektora ZGM oraz burmistrza i dołączanie ich do akt sprawy.

Lokal mieszkalny w Krajniku Górnym 26 znajduje się w budynku byłej szkoły, a obecnie Polsko-Niemieckiego Centrum Kształcenia i Spotkań. Administratorem jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej. Lokal wynajmowany jest przez p. Adama Fedorowicza – obecnie burmistrza gminy Chojna.



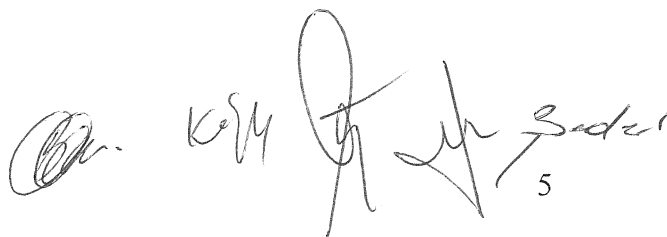
Handwritten signatures and initials, including the name 'Fedorowicz' and the number '4'.

W trakcie wynajmu lokalu za każdy przeprowadzony remont uzyskiwał zwrot środków, najczęściej polegający na zwolnieniu bądź zmniejszeniu czynszu.

Dnia 15.08.2013 roku lokator p. Adam Fedorowicz wystąpił z pismem do dyrektora ZGM Przemysława Górnego o umożliwienie zamieszkiwania całej rodziny w Centrum Kształcenia i Spotkań na czas remontu swojego lokalu. W piśmie z dnia 3.10.2016 roku pan Adam Fedorowicz przekazał kopię zawiadomienia o terminie rozpoczęcia robót budowlanych w lokalu mieszkalnym w Krajniku Górnym nr 26 oraz poinformował, że prace remontowe i adaptacyjne planuje zakończyć w terminie do 31.12.2016 roku. W styczniu 2017 r. Dyrektor ZGM powinien dokonać odbioru pomieszczeń oraz naliczyć odpowiednie opłaty w stosunku do zwiększonej powierzchni pomieszczeń. W ZGM nie było pisma, które by przedłużało termin prac remontowo-budowlanych na rok 2017 r. Dopiero w roku 2018 po wznowieniu przez komisję kontroli p. Adam Fedorowicz w dniu 09.03.2018 roku złożył oświadczenie, że prace dotyczące przebudowy istniejącego lokalu mieszkalnego są w trakcie realizacji i przybliżony termin zakończenia wszystkich prac budowlanych został określony na IV kwartał 2020 roku. Pan Adam Fedorowicz od stycznia 2017 roku wraz ze swoją rodziną zamieszkuje w lokalu mieszkalnym w Krajniku Górnym nr 26. Komisja po przeanalizowaniu dokumentów (wydruków wpłat czynszu), obowiązującej umowy najmu oraz zestawienia powierzchni lokalu mieszkalnego z pomieszczeniami przynależnymi w Krajniku Górnym nr 26 stwierdza, iż lokal został powiększony natomiast najemca nie płaci zwiększonego czynszu. Dyrektor ZGM nie zadbał o zmianę umowy najmu lokalu w związku ze zwiększoną powierzchnią co pokazuje, że Zakład Gospodarki Mieszkaniowej po raz kolejny został narażony na straty. Jak wynika również z wydruków księgowych Pan Adam Fedorowicz nie regularnie wpłaca czynsz a pomimo tego nie są naliczane odsetki. Największe zadłużenie lokatora wobec ZGM było w roku 2006 - wynosiło 8063,04 zł. i trwało do czerwca 2016 – czyli 10 lat.

Koszty pobytu Pana Adama Fedorowicza wraz z rodziną w Polsko-Niemieckim Centrum Kształcenia i Spotkań miały być uregulowane na podstawie kalkulacji sporządzonej przez Centrum Kultury. Komisja nie otrzymała żadnych kalkulacji od dyrektora Centrum Kultury. Z informacji otrzymanych wynikało, że żadna taka kalkulacja nigdy nie została przeprowadzona. Nie było dokonanego przekazania i odbioru pomieszczeń, spisanych liczników poboru prądu i wody. Komisja Rewizyjna nie jest w stanie dokonać oceny zużycia mediów, albowiem brak protokolarnego przekazania i odbioru lokali uniemożliwia takie działanie. Jedynie na podstawie sprawozdania z wykonania budżetu finansowego CK w Chojnie – Filia Krajnik Górny można stwierdzić, że koszty utrzymania obiektu przedstawiały się w kolejnych latach następująco:

Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017
Woda i energia elektryczna	15 902,75 zł.	18 753,77 zł	27 091,31 zł.	27 401,00 zł
opał	5 068,79 zł	18 235,12 zł	35 982,99 zł	20 621,00 zł
RAZEM	20 971,54 zł	36 988,89 zł	63 074,30zł	48 022,00 zł



Handwritten signatures and initials, including the name 'Fedorowicz' and the number '5'.

Niewytłumaczalny jest wzrost kosztów utrzymania Polsko-Niemieckiego Centrum Kształcenia i Spotkań w latach 2016-2017.

Komisja ustaliła, że A. Fedorowicz wpłacił na rzecz CK w Chojnie darowizny: 2000 zł w dnia 22.03.2016 r., 2000 zł w dniu 15 czerwca 2016 r. i 6000 zł – 20 lutego 2017 r.

W dniu 03.09.2015 r. dyrektor ZGM Przemysław Górny zawarł z najemcą lokalu w Krajniku Górnym A. Fedorowiczem Porozumienie Remontowe w sprawie realizacji remontu lokalu mieszkalnego nr 1 w budynku Krajnik Górny 26 Gmina Chojna. Wyraził w nim zgodę na dokonanie remontu lokalu mieszkalnego, który wiązał się z przebudową poddasza na cele mieszkalne. Najemca pan Adam Fedorowicz zobowiązał się do ich wykonania we własnym zakresie i na własny koszt bez możliwości zwrotu kosztów § 2 pkt 2. W tym samym porozumieniu w § 6 ust. 2 ujęto następujący zapis: Przy ewentualnym wykupie przedmiotowego lokalu zostaną uwzględnione i doliczone wszystkie poniesione nakłady przez najemcę [...].

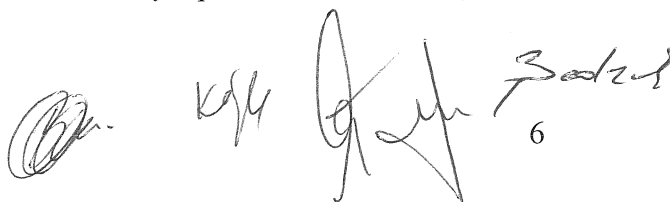
Umowa zlecenie

Komisja rewizyjna w dniu 12 marca 2018 r. zwróciła się z pismem do dyrektora ZGM o przygotowanie umów zleceń zawartych pomiędzy ZGM a Kancelarią Adwokacką w latach 2014-2017. Jak wynika z dokumentów umowy w latach 2014-2016 były zawarte na czas określony od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku. Natomiast umowa z 2017 roku została zawarta na okres 4 lat przez dyrektora ZGM Przemysława Górnego, będącego na wypowiedzeniu w pracy. Wypowiedzenie umowy o pracę zostało złożone w dniu 28.09.2017 r. w Urzędzie Miejskim w Chojnie.

W obowiązującej umowie zlecenie z Kancelarią w § 9 ust. 2 ujęto zapis, którego nie ma w poprzednich umowach, „umowa wygasa z dniem 31 grudnia 2022 roku, albo w przypadku gdy wynagrodzenie związane z comiesięczną obsługą prawną w ramach czynności pozasądowych określone w § 2 ust. 2 umowy wypłacone na podstawie niniejszej umowy osiągnie równowartość kwoty 30 000 tyś. euro”. Dyrektor Przemysław Górny podpisując umowę z tym zapisem naraził zakład na ewentualne koszty mając wiedzę, że Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w najbliższym czasie ma ulec likwidacji. Pracownik Pan Piotr Jankowski w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej sprawował funkcję kierownika mając założoną od 4.10.2017 r. Spółkę pod nazwą „PACTUM ZARZĄDZANIE I NIERUCHOMOŚCI” Sp. z o.o. której jest Prezesem co oznacza (konflikt interesu). Razem z Dyrektorem Przemysławem Górnym, który był na wypowiedzeniu uczestniczyli w zebraniach wspólnot mieszkaniowych namawiając lokatorów do przejścia do innej firmy prowadzącej wspólnoty- chodziło o spółkę „PACTUM”. W dniu 8.03.2018 r. do spółki dołączył były Dyrektor ZGM Przemysław Górny, który został wiceprezesem zarządu.

Członkowie Komisji Rewizyjnej zapoznali się z n/w pismami i dokumentami:

- decyzje, umowy, pisma dotyczące problematyki wykazanej w planie kontroli,
- dokumenty obrazujące funkcjonowanie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej,
- dokumenty finansowe obrazujące problematykę przedstawioną w planie kontroli.



Handwritten signatures and initials of the audit committee members, including a signature that appears to be 'K. G.' and another that appears to be 'P. J.'.

- oraz wyjaśnieniami pisemnymi i ustnymi pana Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Przemysława Górnego.


WNIOSKI KOMISJI:

Na podstawie otrzymanych dokumentów i wypowiedzi Pana Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i po ich analizie, członkowie komisji uznali, iż funkcjonowanie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej należy ocenić jako wysoce naganne i wymaga natychmiastowej interwencji.

W wyniku przeprowadzonej kontroli w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Chojnie oraz stwierdzenia wielu nieprawidłowości członkowie komisji rewizyjnej przedstawiają następujące wnioski.

1. W wyniku podejrzenia o popełnieniu przestępstwa na szkodę Gminy Chojna, polegającego na przekroczeniu uprawnień przez funkcjonariuszy publicznych pana Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Przemysława Górnego oraz Burmistrza Gminy pana Adama Fedorowicza, poprzez niezgodne z przepisami prawa sporządzanie dokumentów, pism (antydatowanie), bezpłatne udostępnianie pomieszczeń w PNCKiS, jak również nie naliczenie dodatkowych opłat przez Dyrektora ZGM w lokalu komunalnym w Krajniku Górnym nr 26, w związku z przebudową zaadoptowanej części mieszkalnej i zwiększeniem powierzchni lokalu, którego najemcą jest Burmistrz Gminy Chojna pan Adam Fedorowicz. Powodując powstanie nieuzasadnionych kosztów poniesionych przez Gminę Chojna – konsekwencją tego jest – Zawiadomienie do Prokuratury Okręgowej w Szczecinie o podejrzeniu możliwości popełnienia przestępstwa. Do wykonania zawiadomienia zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Gminy Chojna.
2. W związku z zadłużeniem Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Chojnie i nie otrzymywaniem stosownych dokumentów i wyjaśnień komisja rewizyjna stwierdza celowe i nierzetelne prowadzenie rejestru pism przychodzących jak i wychodzących. W rejestrach jest pozostawiona wolna numeracja co pozwala na wpisanie i dołączenie pism powstałych w późniejszym terminie. W związku z powyższym komisja ma wątpliwości co do rzetelności i prawidłowości funkcjonowania Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Chojnie wnosi o przeprowadzenie audytu finansowego w ZGM oraz zobowiązuje się Przewodniczącego Rady do zawiadomienia Regionalnej Izby Obrachunkowej w celu przeprowadzenia kontroli w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Chojnie.

Protokół powyższy został przyjęty w głosowaniu jawnym stosunkiem głosów 4 za, przeciwnych i wstrzymujących nie było, przy obecności 4 członków Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Chojnie uczestniczących w posiedzeniu w dniu 4 kwietnia 2018r.

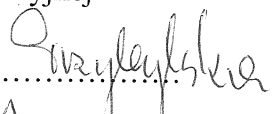
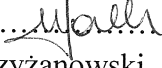
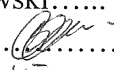
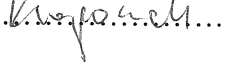


7

Protokół sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach i otrzymują:

- Przewodniczący Rady Miejskiej w Chojnie,
- Burmistrz Gminy Chojna,
- Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej,
- Komisja Rewizyjna a/a

Podpisy członków Komisji Rewizyjnej

- 1) Małgorzata Przybylska 
- 2) Elżbieta Lach... 
- 3) Bronisław Krzyżanowski.....
- 4) Mariusz Strelczuk..... 
- 5) Henryk Kłapouch 

Podpisy za jednostkę kontrolowaną

