

Protokół z kontroli

Kontrolujący:	Inspektor Wydziału Kontroli i Audytu Wewnętrznego Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój Ewa Matlas
Jednostka kontrolowana:	Publiczne Przedszkole nr 8 ul. Wielkopolska 24, 44-335 Jastrzębie-Zdrój
Podstawa przeprowadzenia czynności kontrolnych:	Upoważnienie Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój nr KAW.1711.11.2024 z dnia 16.07.2024 roku
Czas trwania czynności kontrolnych:	Zgodnie z upoważnieniem - od 17.07.2024 roku do 22.08.2024 roku
Przedmiot kontroli:	Zgodnie z upoważnieniem: <ul style="list-style-type: none"> • realizacja dochodów z tytułu: najmu i dzierżawy lokali mieszkalnych i użytkowych w ramach paragrafu 0750 oraz opłat związanych z tym najmem/dzierżawą w ramach paragrafu 0830 w latach 2022-2023
Dyrektor jednostki kontrolowanej:	mgr Katarzyna Kosiorek
Główny księgowy jednostki kontrolowanej:	mgr Katarzyna Grabowska obsługa finansowo-księgowa MZOSiP

Funkcję Dyrektora Publicznego Przedszkola nr 8 w Jastrzębiu-Zdroju od dnia 1 września 2021 roku do nadal pełni mgr Katarzyna Kosiorek – załącznik nr 1.

Realizacja dochodów z tytułu najmu i dzierżawy lokali mieszkalnych i użytkowych w ramach paragrafu 0750 oraz opłat związanych z tym najmem/dzierżawą w ramach paragrafu 0830 w latach 2022-2023

Wnioskiem z dnia 04.12.2023 roku, skierowanym do Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój, Zastępca Skarbnika Miasta zwrócił się o przeprowadzenie kontroli w zakresie prawidłowości ustalania i pobierania opłat wynikających z najmu/dzierżawy lokali mieszkalnych i użytkowych na terenie obiektów szkolnych i przedszkolnych obsługiwanych przez MZOSiP – załącznik nr 2.

W przedmiotowym zakresie do kontroli pobrano:

- ewidencję księgową konta 130 § 0750 i 0830,
- kartę analityczną konta 221 - Należności z tytułu dochodów budżetowych,
- rachunki za czynsze najmu/dzierżawy oraz media wraz z dowodami zapłaty,
- sprawozdania budżetowe RB 27S,
- umowy najmu/dzierżawy lokali mieszkalnych i użytkowych oraz mediów.

Umowy najmu

Dnia 1 października 2004 roku kierownik jednostki kontrolowanej zawarł umowę najmu lokalu mieszkalnego, na czas zawartej umowy o pracę, o powierzchni użytkowej 15 m², położonego w budynku Publicznego Przedszkola nr 8. W § 4 ust. 2 przedmiotowej umowy zawarto zapis, że:

„Z tytułu najmu Najemca jest zobowiązany opłacić czynsz regulowany, z uwzględnieniem obniżek stawki bazowej określonej w pkt. 1

1. brak w lokalu urządzeń technicznych:

a) łazienki 10%

b) gazu 10%

c) kuchni 5%

2. położenie lokalu budynku

a) przyziemne 5%

ogółem 30%” – załącznik nr 3.

Aneksem nr 1/2007 z dnia 30.11.2007 roku dokonano zmiany zapisu § 4 ust. 2 umowy najmu z dnia 01.10.2004 roku:

„Z tytułu najmu Najemca jest zobowiązany opłacić czynsz regulowany, z uwzględnieniem obniżek stawki bazowej określonej w pkt. 1:

1. brak w lokalu urządzeń technicznych:

a) łazienki 10%

b) kuchni 5%

2. położenie lokalu budynku

a) przyziemia 5%

ogółem 20%” – załącznik nr 3.

Aneksem nr 7/2018 z dnia 30.03.2018 roku (obowiązującym od dnia 01.04.2018 roku) ustalono następujące terminy płatności:

„NAJEMCA zobowiązany jest uiszczać opłatę określoną w umowie miesięcznie z góry, w terminie: od kwietnia 2018 roku do 15 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność.

Opłaty eksploatacyjne, płatne w terminie do 14 dnia od daty wystawienia faktury przez WYNAJMUJĄCEGO na podstawie wskazań sublicznika odczytanego na ostatni dzień każdego miesiąca poprzedzającego wystawienie faktury”.

W roku 2022 dochody z najmu wyniosły 621,00 zł, natomiast dochody z mediów 957,96 zł – załącznik nr 4-7. Każdego miesiąca (na różny dzień miesiąca) wystawiano jeden rachunek, na którym wykazywano zarówno opłatę za czynsz, ryczałtowe opłaty za CO i śmieci oraz eksploatacyjne opłaty za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, z 14 dniowym terminem płatności od dnia wystawienia.

W pozycji czynsz nie widniała informacja jakiego miesiąca on dotyczy – załącznik nr 8.

Mailem z dnia 19 sierpnia 2024 roku kierownik jednostki kontrolowanej udzielił następujących wyjaśnień:

„Co do daty na rachunkach, zgodnie z umową z najemcą, czynsz oraz ryczałt c.o. jest naliczany z góry za dany miesiąc, natomiast woda i ścieki są naliczane po sprawdzeniu stanu licznika w mieszkaniu służbowym na koniec miesiąca poprzedzającego wystawienie kolejnego rachunku. W celu czytelności wystawianego rachunku od kolejnego miesiąca tj. września 2024 osoba wystawiająca fakturę będzie w uwagach zapisywała, że czynsz i ryczałt jest z góry za dany miesiąc (podany zostanie miesiąc), a opłata za wodę i ścieki zgodnie z odczytem licznika” – załącznik nr 9.

Termin płatności określony na rachunkach (poz. 2, 6, 11-12 tabeli poniżej) był niezgodny z terminem płatności określonym w § 1 aneksu nr 7/2018 z dnia 30.03.2018 roku do umowy najmu z dnia 1 października 2004 który stanowił, że:

„NAJEMCA zobowiązany jest uiszczać opłatę określoną w umowie miesięcznie z góry, w terminie: od kwietnia 2018 roku do 15 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność.

Opłaty eksploatacyjne, płatne w terminie do 14 dnia od daty wystawienia faktury przez WYNAJMUJĄCEGO na podstawie wskazań sublicznika odczytanego na ostatni dzień każdego miesiąca poprzedzającego wystawienie faktury”.

Najemca uiszczał opłaty za czynsz i media w terminach wynikających z wystawionych rachunków.

Poniżej przedstawiono zestawienie w sprawie wysokości opłat za czynsz i poszczególne media:

Dochody 2022 PP8									
pozycja	dane z rachunku		rodzaj opłaty	stawka/ryczałt	cena jednostkowa netto	kwota netto	VAT	brutto	uwagi
1	rachunek nr	1	czynsz	s/m2					
	data wystawienia	14.01.2022	co	rozliczenie za	rok 2021	66,72			
	termin płatności	28.01.2022	odpady komunalne	s/os					
	zapłacono	25.01.2022	ścieki	s/m3					
			woda	s/m3			15,35	82,07	
2	rachunek nr	2	czynsz	s/m2	3,45	51,75			
	data wystawienia	14.01.2022	co	ryczałt	38,65	38,65			
	termin płatności	28.01.2022	odpady komunalne	s/os	29,50	29,50			
	zapłacono	25.01.2022	ścieki	s/m3	6,59	5,27			0,8m3
			woda	s/m3	5,00	4,00	3,83	133,00	0,8m3
3	rachunek nr	3	czynsz	s/m2	3,45	51,75			
	data wystawienia	01.02.2022	co	ryczałt	38,65	38,65			
	termin płatności	15.02.2022	odpady komunalne	s/os	29,50	29,50			
	zapłacono	14.02.2022	ścieki	s/m3	6,59	2,64			0,4m3
			woda	s/m3	5,00	2,00	2,30	126,84	0,4m3
4	rachunek nr	4	czynsz	s/m2	3,45	51,75			
	data wystawienia	01.03.2022	co	ryczałt	38,65	38,65			
	termin płatności	15.03.2022	odpady komunalne	s/os	29,50	29,50			
	zapłacono	15.03.2022	ścieki	s/m3	6,59	2,64			0,4m3
			woda	s/m3	5,00	2,00	2,30	126,84	0,4m3
5	rachunek nr	5	czynsz	s/m2	3,45	51,75			
	data wystawienia	01.04.2022	co	ryczałt	38,65	38,65			
	termin płatności	15.04.2022	odpady komunalne	s/os	29,50	29,50			
	zapłacono	13.04.2022	ścieki	s/m3	6,59	3,95			0,6m3
			woda	s/m3	5,00	3,00	2,49	129,34	0,6m3
6	rachunek nr	6	czynsz	s/m2	3,45	51,75			
	data wystawienia	02.05.2022	co	ryczałt	38,65	38,65			
	termin płatności	16.05.2022	odpady komunalne	s/os	29,50	29,50			
	zapłacono	16.05.2022	ścieki	s/m3	6,59	3,30			0,5m3
			woda	s/m3	5,00	2,50	2,39	128,09	0,5m3
7	rachunek nr	7	czynsz	s/m2	3,45	51,75			
	data wystawienia	01.06.2022	co	ryczałt	38,65	38,65			
	termin płatności	15.06.2022	odpady komunalne	s/os	29,50	29,50			
	zapłacono	15.06.2022	ścieki	s/m3	6,59	3,30			0,5m3
			woda	s/m3	5,00	2,50	2,39	128,09	0,5m3
8	rachunek nr	8	czynsz	s/m2	3,45	51,75			
	data wystawienia	01.07.2022	co	ryczałt	38,65	38,65			
	termin płatności	15.07.2022	odpady komunalne	s/os	29,50	29,50			
	zapłacono	14.07.2022	ścieki	s/m3	6,59	4,61			0,7m3
			woda	s/m3	5,00	3,50	2,58	130,59	0,7m3
9	rachunek nr	9	czynsz	s/m2	3,45	51,75			
	data wystawienia	01.08.2022	co	ryczałt	38,65	38,65			
	termin płatności	15.08.2022	odpady komunalne	s/os	29,50	29,50			
	zapłacono	11.08.2022	ścieki	s/m3	6,59	2,64			0,4m3
			woda	s/m3	5,00	2,00	2,30	126,84	0,4m3
10	rachunek nr	10	czynsz	s/m2	3,45	51,75			
	data wystawienia	01.09.2022	co	ryczałt	38,65	38,65			
	termin płatności	15.09.2022	odpady komunalne	s/os	29,50	29,50			
	zapłacono	15.09.2022	ścieki	s/m3	6,59	3,30			0,5m3
			woda	s/m3	5,00	2,50	2,39	128,09	0,5m3
11	rachunek nr	11	czynsz	s/m2	3,45	51,75			
	data wystawienia	03.10.2022	co	ryczałt	38,65	38,65			
	termin płatności	17.10.2022	odpady komunalne	s/os	29,50	29,50			
	zapłacono	14.10.2022	ścieki	s/m3	6,59	2,90			stawka JZWiK obowiązująca do 22.09.2022
					6,70	1,07		stawka JZWiK obowiązująca od 23.09.2022	
					5,00	2,20		stawka JZWiK obowiązująca do 22.09.2022	
			woda	s/m3	5,27	0,84	2,49	129,40	stawka JZWiK obowiązująca od 23.09.2022
12	rachunek nr	12	czynsz	s/m2	3,45	51,75			
	data wystawienia	02.11.2022	co	ryczałt	38,65	38,65			
	termin płatności	16.11.2022	odpady komunalne	s/os	29,50	29,50			
	zapłacono	15.11.2022	ścieki	s/m3	6,70	2,68			0,4m3
			woda	s/m3	5,27	2,11	2,31	127,00	0,4m3
13	rachunek nr	13	czynsz	s/m2	3,45	51,75			
	data wystawienia	01.12.2022	co	ryczałt	38,65	38,65			
	termin płatności	15.12.2022	odpady komunalne	s/os	29,50	29,50			
	zapłacono	15.12.2022	ścieki	s/m3	6,70	3,35			0,5m3
			woda	s/m3	5,27	2,64	2,41	128,30	0,5m3
RAZEM						1 578,96	45,53	1 624,49	

Czynsz za lokal mieszkalny naliczono następująco: $4,31 \text{ zł} \times 15 \text{ m}^2 = 64,65$ – 20% obniżki = 51,75 zł - zwolnienie z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt. 36 ustawy o VAT. Czynsz naliczono zgodnie z zapisami:

- pisma z dnia 20.09.2021 roku skierowanego do Najemcy w sprawie ustalenia nowej wysokości opłaty za czynsz oraz opłaty za śmieci,
- Zarządzenia Nr Or-IV.0050.387.2022 Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 10 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy Jastrzębie-Zdrój oraz
- Zarządzenia Nr Or-IV.0050.484.2008 Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 26 listopada 2008 r. w sprawie ustalenia stawek bazowych czynszu najmu lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy.

Ullas

poprzedzającego wystawienie kolejnego rachunku. W celu czytelności wystawianego rachunku od kolejnego miesiąca tj. września 2024 osoba wystawiająca fakturę będzie w uwagach zapisywała, że czynsz i ryczałt jest z góry za dany miesiąc (podany zostanie miesiąc), a opłata za wodę i ścieki zgodnie z odczytem licznika” – załącznik nr 9.

Termin płatności określony na rachunkach (poz. 1,5,6,8,12,13 tabeli poniżej) był niezgodny z terminem płatności określonym w § 1 aneksu nr 7/2018 z dnia 30.03.2018 roku do umowy najmu z dnia 1 października 2004 który stanowił, że:

„NAJEMCA zobowiązany jest uiszczać opłatę określoną w umowie miesięcznie z góry, w terminie: od kwietnia 2018 roku do 15 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność.

Opłaty eksploatacyjne, płatne w terminie do 14 dnia od daty wystawienia faktury przez WYNAJMUJĄCEGO na podstawie wskazań sublicznika odczytanego na ostatni dzień każdego miesiąca poprzedzającego wystawienie faktury”.

Najemca uiszczał opłaty za czynsz i media w terminach wynikających z wystawionych rachunków, oprócz dwóch przypadków gdzie zapłaty dokonał 1 dzień później (poz. 2 i 6 tabeli poniżej). Odsetki nie zostały naliczone. Kontrolujący dokonał naliczenia odsetek ustawowych (załącznik nr 17):

- za 1 dzień zwłoki od kwoty 42,84 zł, które wyniosły 0,01 zł oraz
- za 1 dzień zwłoki od kwoty 140,74 zł, które wyniosły 0,05 zł, co zgodnie z zapisami art. 54 § 1 ust. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U.2022.2651 t.j.) który stanowił, że: **„Odsetek za zwłokę nie nalicza się: jeżeli wysokość odsetek nie przekraczała trzykrotności wartości opłaty pobieranej przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe za traktowanie przesyłki listowej jako przesyłki poleconej”.**

Poniżej przedstawiono zestawienie w sprawie wysokości opłat za czynsz i poszczególne media:

Centralne ogrzewanie naliczono ryczałtowo na podstawie rozliczenia zużytej energii cieplnej za 2021 rok w całym budynku przedszkola, według wyliczenia wskazanego w dyspozycji kierownika jednostki kontrolowanej z dnia 14.01.2022 roku:

faktyczne zużycie co za 2021 rok 23 190,87 zł : 750 m² powierzchni przedszkola = 30,92 zł koszt zużycia co na 1 m²

30,92 zł x 15 m² = 463,80 zł : 12 m-cy = 38,65 zł ryczałt netto za co.

Przedmiotową dyspozycją rozliczono najemcy również faktyczne zużycie za rok 2021: 463,80 faktyczne zużycie za 2021 rok – 397,08 ryczałtowe wpłaty za co za 2021 rok = 66,72 zł dopłata netto – załącznik nr 11.

Opłatę za odpady komunalne naliczano zgodnie z zapisami Uchwały Nr X.120.2021 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 9 września 2021 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki opłaty za gospodarowanie opłatami komunalnymi.

Opłaty za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków naliczono zgodnie z zapisami Aneksu nr 7/2018 z dnia 30.03.2018 roku wg. wskazań sublicznika odczytanego na ostatni dzień każdego miesiąca poprzedzającego wystawienie faktury + VAT. Stawka za dostarczanie 1 m³ wody i odprowadzanie ścieków była zgodna z obowiązującą w JZWiK S.A. Stwierdzono natomiast, że miesięcznie najemca zużywał poniżej 1 m³ wody i 1 m³ ścieków.

Mailem z dnia 19 sierpnia 2024 roku kierownik jednostki kontrolowanej udzielił następujących wyjaśnień:

„Co miesiąc wyznaczony pracownik odczytuje w ostatnim dniu roboczym stan licznika w mieszkaniu służbowym, licznik jest zabezpieczony plombą. Nie zachodzi podejrzenie, by najemca próbował cokolwiek z nim robić, niezgodnego z prawem. Mieszkanie posiada tylko ubikację. Nie potrafię stwierdzić dlaczego tak jest, często tej osoby nie ma, jest chorowita, może korzysta z prysznica w mieszkaniu rodziny” – załącznik nr 9.

Opłaty za energię elektryczną i gaz, zgodnie z zapisami § 4 ust. 4 umowy najmu z dnia 01.10.2004 roku najemca uiszczal dostawcy na podstawie odrębnie zawartych umów z dostawcą mediów.

Ewidencja księgowa była zgodna z dokumentacją źródłową, dane wykazane w sprawozdaniach budżetowych RB 27S były zgodne z ewidencją księgową.

W roku 2023 dochody z najmu wyniosły 652,32 zł, natomiast dochody z mediów 979,65 zł – załącznik nr 12-16. Każdego miesiąca (na różny dzień miesiąca) wystawiano jeden rachunek, na którym wykazywano zarówno opłatę za czynsz, ryczałtowe opłaty za CO i śmieci oraz eksploatacyjne opłaty za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, z 14 dniowym terminem płatności od dnia wystawienia. Ponadto w pozycji czynsz nie widniała informacja jakiego miesiąca on dotyczy – załącznik nr 17.

Mailem z dnia 19 sierpnia 2024 roku kierownik jednostki kontrolowanej udzielił następujących wyjaśnień:

„Co do daty na rachunkach, zgodnie z umową z najemcą, czynsz oraz ryczałt c.o. jest naliczany z góry za dany miesiąc, natomiast woda i ścieki są naliczane po sprawdzeniu stanu licznika w mieszkaniu służbowym na koniec miesiąca

Dochody 2023 PP8									
pozycja	dane z rachunku		rodzaj opłaty	stawka/ryczałt	cena jednostkowa netto	kwota netto	VAT	brutto	uwagi
1	rachunek nr	1	czynsz	s/m2		3,45	51,75		
	data wystawienia	02.01.2023	co	ryczałt		38,65	38,65		
	termin płatności	16.01.2023	odpady komunalne	s/os		30,80	30,80		
	zapłacono	16.01.2023	ścieki	s/m3		6,70	3,35		0,5m3
			woda	s/m3		5,27	2,64	9,37	136,56
2	rachunek nr	2	czynsz	s/m2					
	data wystawienia	16.01.2023	co	ryczałt	za rok 2022		40,80		
	termin płatności	30.01.2023	odpady komunalne	s/os					
	zapłacono	31.01.2023	ścieki	s/m3					
		po terminie	woda	s/m3				2,04	42,84
3	rachunek nr	3	czynsz	s/m2		3,45	51,75		
	data wystawienia	01.02.2023	co	ryczałt		45,45	45,45		
	termin płatności	15.02.2023	odpady komunalne	s/os		30,80	30,80		wyrównanie stawki za I'2023
	zapłacono	15.02.2023	ścieki	s/m3		6,70	2,01		0,3m3
			woda	s/m3		5,27	1,58	10,74	142,33
4	rachunek nr	4	czynsz	s/m2		3,45	51,75		
	data wystawienia	01.03.2023	co	ryczałt		42,05	42,05		
	termin płatności	15.03.2023	odpady komunalne	s/os		30,80	30,80		
	zapłacono	15.03.2023	ścieki	s/m3		6,70	1,34		0,2m3
			woda	s/m3		5,27	1,05	9,86	136,85
5	rachunek nr	5	czynsz	s/m2		3,45	51,75		
	data wystawienia	03.04.2023	co	ryczałt		42,05	42,05		
	termin płatności	17.04.2023	odpady komunalne	s/os		30,80	30,80		
	zapłacono	17.04.2023	ścieki	s/m3		6,70	2,68		0,4m3
			woda	s/m3		5,27	2,11	10,05	139,44
6	rachunek nr	6	czynsz	s/m2		3,45	51,75		
	data wystawienia	02.05.2023	co	ryczałt		42,05	42,05		
	termin płatności	16.05.2023	odpady komunalne	s/os		30,80	30,80		
	zapłacono	17.05.2023	ścieki	s/m3		6,70	3,35		0,5m3
		po terminie	woda	s/m3		5,27	2,64	10,15	140,74
7	rachunek nr	7	czynsz	s/m2		3,45	51,75		
	data wystawienia	01.06.2023	co	ryczałt		42,05	42,05		
	termin płatności	15.06.2023	odpady komunalne	s/os		30,80	30,80		
	zapłacono	12.06.2023	ścieki	s/m3		6,70	2,68		0,4m3
			woda	s/m3		5,27	2,11	10,05	139,44
8	rachunek nr	8	czynsz	s/m2		3,45	51,75		
	data wystawienia	03.07.2023	co	ryczałt		42,05	42,05		
	termin płatności	17.07.2023	odpady komunalne	s/os		30,80	30,80		
	zapłacono	17.07.2023	ścieki	s/m3		6,70	2,68		0,4m3
			woda	s/m3		5,27	2,11	10,05	139,44
9	rachunek nr	9	czynsz	s/m2		3,45	51,75		
	data wystawienia	01.08.2023	co	ryczałt		42,05	42,05		
	termin płatności	15.08.2023	odpady komunalne	s/os		30,80	30,80		
	zapłacono	14.08.2023	ścieki	s/m3		6,70	3,35		0,5m3
			woda	s/m3		5,27	2,64	10,15	140,74
10	rachunek nr	10	czynsz-dopłata	s/m2		2,61	20,88		
	data wystawienia	30.08.2023	co	ryczałt					wyrównanie stawki za I-VIII
	termin płatności	13.09.2023	odpady komunalne	s/os					
	zapłacono	30.08.2023	ścieki	s/m3					
			woda	s/m3				0,00	20,88
11	rachunek nr	11	czynsz	s/m2		3,62	54,36		
	termin płatności	01.09.2023	co	ryczałt		42,05	42,05		
	zapłacono	15.09.2023	odpady komunalne	s/os		30,80	30,80		
		15.09.2023	ścieki	s/m3		6,70	4,02		0,6m3
			woda	s/m3		5,27	3,16	10,24	144,63
12	rachunek nr	12	czynsz	s/m2		3,62	54,36		
	data wystawienia	02.10.2023	co	ryczałt		42,05	42,05		
	termin płatności	16.10.2023	odpady komunalne	s/os		30,80	30,80		
	zapłacono	13.10.2023	ścieki	s/m3		6,70	4,02		0,6m3
			woda	s/m3		5,27	3,16	10,24	144,63
13	rachunek nr	21	czynsz	s/m2		3,62	54,36		
	data wystawienia	02.11.2023	co	ryczałt		42,05	42,05		
	termin płatności	16.11.2023	odpady komunalne	s/os		30,80	30,80		
	zapłacono	14.11.2023	ścieki	s/m3		6,70	2,68		0,4m3
			woda	s/m3		5,27	2,11	10,05	142,05
14	rachunek nr	23	czynsz	s/m2		3,62	54,36		
	data wystawienia	01.12.2023	co	ryczałt		42,05	42,05		
	termin płatności	15.12.2023	odpady komunalne	s/os		30,80	30,80		
	zapłacono	14.12.2023	ścieki	s/m3		6,70	4,02		0,6m3
			woda	s/m3		5,27	3,16	10,24	144,63
RAZEM						1 631,97	123,23	1 755,20	

Czynsz za lokal mieszkalny w miesiącach I-VIII naliczono od stawki 4,31 zł obowiązującej w 2022 roku. Wyrównania stawki dokonano 30.08.2023 roku ($54,36 - 51,75 = 2,61 \times 8 \text{ miesiące} = 20,88 \text{ zł}$), natomiast od miesiąca września czynsz naliczono następująco: $4,53 \times 15 \text{ m}^2 = 67,95 - 20 \% \text{ obniżki} = 54,36 \text{ zł}$ – zwolnienie z podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt. 36 ustawy o VAT. Naliczenie czynszu było zgodnie z zapisami:

- pisma z dnia 08.08.2023 roku skierowanego do Najemcy w sprawie ustalenia nowej wysokości opłaty za czynsz,
- Zarządzenia Nr Or-IV.0050.846.2022 Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 12 grudnia 2022 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy

Jastrzębie-Zdrój.

Centralne ogrzewanie naliczono ryczałtowo na podstawie rozliczenia zużytej energii cieplnej za 2022 rok, w całym budynku przedszkola, według wyliczenia wskazanego w dyspozycji kierownika jednostki kontrolowanej z dnia 16.01.2023 roku:

faktyczne zużycie co za 2022 rok 25 228,35 zł : 750 m² powierzchni przedszkola = 33,64 zł koszt zużycia co na 1 m²

33,64 zł x 15 m² = 504,60 zł : 12 m-cy = 42,05 zł ryczałt netto za co.

Przedmiotową dyspozycją rozliczono najemcy również faktyczne zużycie za rok 2022: 504,60 faktyczne zużycie za 2022 rok – 463,80 ryczałtowe wpłaty za co za 2022 rok = 40,80 zł dopłata netto – załącznik nr 11.

Oplatę za odpady komunalne naliczano w wysokości 30,80 zł, co było niezgodnie z zapisami § 1 ust. 1 Uchwały Nr XIV.185.2022 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 27 października 2022 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi który stanowił, że:

„Ustala się stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na jednego mieszkańca zamieszkującego nieruchomość w wysokości 33,80 zł miesięcznie”.

Mailem z dnia 19 sierpnia 2024 roku kierownik jednostki kontrolowanej udzielił następujących wyjaśnień:

„Pod koniec roku 2022 na terenie ogrodu przedszkolnego w ramach projektu miejskiego "Zielone Przedszkole" założono nam kompostownik. W związku z tym zgodnie ze złożoną deklaracją przez dyrektora w dniu 02.01.2023 opłata za wywóz śmieci w wysokości 33,80/miesiąc, została pomniejszona o 3 zł/miesiąc z tytułu przysługującego zwolnienia (posiadanie przydomowego kompostownika i kompostowania w nim bioodpadów)” – załącznik nr 9.

Kierownik jednostki kontrolowanej przedłożył również do wglądu kopię deklaracji GOK-JN, w której od dnia 01.01.2023 roku zadeklarowano stosowanie kompostownika i przysługującą z tego tytułu ulgę w wysokości 3,00 zł/m-c – załącznik nr 10.

Biorąc powyższe wyjaśnienia pod uwagę stwierdzono, że opłatę za odpady komunalne naliczano w prawidłowej wysokości.

Opłaty za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków naliczono zgodnie z zapisami Aneksu nr 7/2018 z dnia 30.03.2018 roku wg. wskazań sublicznika odczytanego na ostatni dzień każdego miesiąca poprzedzającego wystawienie faktury + VAT. Stawka za dostarczanie 1 m³ wody i odprowadzanie ścieków była zgodna z obowiązującą w JZWiK S.A. Stwierdzono natomiast, że miesięcznie najemca zużywał poniżej 1 m³ wody i 1 m³ ścieków.

Mailem z dnia 19 sierpnia 2024 roku kierownik jednostki kontrolowanej udzielił następujących wyjaśnień:

„Co miesiąc wyznaczony pracownik odczytuje w ostatnim dniu roboczym stan licznika w mieszkaniu służbowym, licznik jest zabezpieczony plombą. Nie zachodzi podejrzenie, by najemca próbował cokolwiek z nim robić, niezgodnego z prawem. Mieszkanie posiada tylko ubikację. Nie potrafię stwierdzić dlaczego tak jest, często tej osoby nie ma, jest chorowita, może korzysta z prysznicza w mieszkaniu rodziny” – załącznik nr 9.

Opłaty za energię elektryczną i gaz, zgodnie z zapisami § 4 ust. 4 umowy najmu z dnia 01.10.2004 roku najemca uiszczal dostawcy na podstawie odrębnie zawartych umów z dostawcą mediów.

Ewidencja księgowa była zgodna z dokumentacją źródłową, dane wykazane w sprawozdaniach budżetowych RB 27S były zgodne z ewidencją księgową.

Stwierdzono, że dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jastrzębie-Zdrój stawki za czynsz ustalił organ wykonawczy Zarządzeniami Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy Jastrzębie-Zdrój a stawki za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalił organ stanowiący Uchwałami Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój w sprawie ustalenia wysokości stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W Mieście Jastrzębie-Zdrój nie ustalono natomiast jednolitych zasad naliczania opłat za CO, wodę i ścieki, z uwagi na to zasady naliczania opłat za poszczególne media odrębnie określał każdy Wynajmujący (kierownik jednostki oświatowej) zapisami umów.

Jednakże biorąc pod uwagę zapisy:

- art. 45 a ust. 2, 4 i 8 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne który stanowi, że: **„Opłaty, o których mowa w ust. 1, z uwzględnieniem udzielonych odbiorcy upustów i bonifikat, stanowią koszty zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczanych do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkałe lub użytkowane przez osoby niebędące odbiorcami.**

Koszty zakupu, o których mowa w ust. 2, są rozliczane w opłatach pobieranych od osób, o których mowa w ust. 2. Wysokość opłat powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła.

Koszty zakupu ciepła, o których mowa w ust. 2, rozlicza się w części dotyczącej:

1) ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:

a) dla lokali mieszkalnych i użytkowych:

- wskazania ciepłomierzy,

- wskazania podzielników kosztów ogrzewania,

- kubaturę lub powierzchnię lokali - wyłącznie w przypadkach gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne,

b) dla wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowanych przez osoby, o których mowa w ust. 2, powierzchnię lub kubaturę tych części proporcjonalnie do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali”;

- art. 26 ust. 1-2 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków który stanowi, że: **„Rozliczenia za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków są prowadzone przez przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne z odbiorcami usług na podstawie określonych w taryfach cen i stawek opłat oraz ilości dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków. Jeżeli odbiorcą usług jest wyłącznie właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych, jest on obowiązany do rozliczenia kosztów tych usług. Suma obciążeń za wodę lub ścieki nie może być wyższa od ponoszonych przez właściciela lub zarządcę na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego”;**

stwierdzono, że kierownik kontrolowanej jednostki dokonywał prawidłowo rozliczeń za centralne ogrzewanie, wodę i ścieki.

Wolff

Podstawy prawne:

Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U.2023.1270 t.j.),

Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U.2023.120 t.j.),

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U.2024.1061 t.j.),

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2023.725 t.j.).

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Dyrektor **Publicznego Przedszkola nr 8 w Jastrzębiu-Zdroju mgr Katarzyna Kosiorek** po zapoznaniu się z treścią protokołu w dniu **29 sierpnia 2024 roku** – stwierdza, iż nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do faktów w nim opisanych, ustalonych na podstawie dowodów.

Poinformowano Dyrektora Publicznego Przedszkola nr 8 w Jastrzębiu-Zdroju o prawie złożenia wyjaśnień lub uzupełnień do protokołu w terminie 7 dni od dnia zakończenia czynności kontrolnych i podpisania niniejszego protokołu.

Integralną część protokołu stanowią następujące załączniki:

1. Powierzenie obowiązków kierownika jednostki,
2. Wniosek z dnia 04.12.2023r.,
3. Umowa najmu lokalu mieszkalnego,
4. Ewidencja sprzedaży VAT 2022r.,
5. Ewidencja konta 130 § 0750 za 2022r.,
6. Ewidencja konta 130 § 0830 za 2022r.,
7. Ewidencja konta 221 za 2022r.,
8. Faktury za 2022r.,
9. Mail z dnia 19.08.2024r.,
10. Deklaracja GOK-JN,
11. Pisma ws. zmiany stawek czynszowych i ryczałtów za media,
12. Ewidencja sprzedaży VAT 2023r.,
13. Ewidencja konta 130 § 0750 za 2023r.,
14. Ewidencja konta 130 § 0830 za 2023r.,
15. Ewidencja konta 130 § 0830 zad. D210 za 2023r.,
16. Ewidencja konta 221 za 2023r.,
17. Faktury za 2023r.

Niniejszy protokół wraz z załącznikami zawiera 135 ponumerowanych stron.

Jednostka kontrolowana		Kontrolujący	
Pieczęć Jednostki	PUBLICZNE PRZEDSZKOLE NR 8 44-335 Jastrzębie Zdrój ul. Wielkopolska 24 tel. 32 47 19 697 NIP 633-20-27-624. REGON 272000940	Pieczęć Urzędu Miasta	MIASTO JASTRZĘBIE-ZDRÓJ Al. Józefa Piłsudskiego 60 44-335 Jastrzębie-Zdrój - 21 -
Kierownik Jednostki	DYREKTOR Publicznego Przedszkola Nr 8 <i>[Signature]</i> mgr Katarzyna Kosiorok	Inspektor INSPEKTOR <i>[Signature]</i> Ewa Matlas	
Główny księgowy jednostki			

Jastrzębie-Zdrój, 29 sierpień 2024 rok.