



AUDIT CONSULTING MUNICIPAL

Sprawozdanie z zadania zapewnającego pn.

*„Funkcjonowanie Zakładu Gospodarki Zasobami Gminy w Ornontowicach
w 2018 r. w zakresie m.in:*

- a) zarządzania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi
(umowy najmu),*
- b) naliczania opłat czynszowych,*
- c) odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu”.*

Chorzów, grudzień 2019 r.

Nazwa komórki audytowanej	Zakład Gospodarki Zasobami Gminy w Ornontowicach
Nazwa podmiotu przeprowadzającego zadanie zapewniające	Audit Consulting Municipal Sp. z o. o. ul. Zgrzebnioka 58, 41 – 500 Chorzów
Audytory uczestniczący w zadaniu zapewniającym na podstawie wystawionego upoważnienia	Mariusz Siwoń – audytor wewnętrzny Janusz Bański – asystent audytu
Data rozpoczęcia zadania	29 listopada 2019 r.
Data sporządzenia sprawozdania	23 grudnia 2019 r.

Spis treści

I.	WYNIKI WSTĘPNEGO PRZEGLĄDU	3
II.	TEMAT I CEL ZADANIA	5
III.	ZAKRES PODMIOTOWY I PRZEDMIOTOWY ZADANIA	6
IV.	USTALENIA STANU FAKTYCZNEGO, STWIERDZONE SŁABOŚCI MECHANIZMÓW KONTROLNYCH I ZALECENIA	6
V.	STANOWISKO AUDYTORA WEWNĘTRZNEGO WOBEC WNIESIONYCH PRZEZ AUDYTOWANEGO ZASTRZEŻEŃ	12
VI.	OGÓLNA OCENA KONTROLI ZARZĄDCZEJ	12

I. WYNIKI WSTĘPNEGO PRZEGLĄDU

Charakterystyka badanego obszaru:

Zagadnienia związane funkcjonowaniem Zakładu Gospodarki Zasobami Gminy w Ornontowicach regulują przepisy:

- Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: Ustawa o ochronie praw lokatorów),
- Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (dalej: K.C.).

Zgodnie z art. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów zakresem regulacji ustawowej objęte są zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W myśl z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Ponadto gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów określono zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;

6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

Zadania własne gminy w zakresie zarządzania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi w Gminie Ornontowice w 2018 r. realizował Zakład Gospodarki Zasobami Gminnymi w Ornontowicach.

Kryteria oceny mechanizmów kontrolnych w obszarze działalności jednostki objętym zadaniem:

Ocena procesu według określonych kryteriów oceny powinna być podstawą do sformułowania przez audytora wewnętrzznego opinii w sprawie adekwatności, skuteczności i efektywności mechanizmów kontroli zarządczej. Ustalenie kryteriów oceny jest szczególnie istotne dla właściwego określenia zakresu przedmiotowego i podmiotowego oraz narzędzi i technik przeprowadzenia zadania zapewniającego, a także rodzaju dowodów, które powinny zostać zgromadzone w trakcie przeprowadzania przez audytora czynności audytowych. Kryteria oceny określone przez audytora są odpowiednie dla danego badanego obszaru, wiarygodne, istotne i zrozumiałe.

Do badania przyjęto poniższe kryteria oceny stanu faktycznego:

- Legalność - ocena działalności jednostki z punktu widzenia zgodności z obowiązującym prawem w badanych obszarach;
- Celowość - ocena działalności jednostki z punktu widzenia realizacji celów i zadań oraz czy ta działalność jest prowadzona w sposób racjonalny i czy przynosi spodziewane efekty;
- Gospodarność - ocena sposobu dysponowania środkami finansowymi i materialnymi jednostki w aspekcie ekonomicznych działań, ocena osiągniętych efektów z uwzględnieniem poniesionych kosztów.

Ustalenia stanu faktycznego będą oceniane pod względem: adekwatności, skuteczności i efektywności mechanizmów kontroli zarządczej, sklasyfikowane jako:

- W przypadku braku stwierdzenia nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zakładu Gospodarki Zasobami Gminy w Ornontowicach, funkcjonujący w jednostce system kontroli zarządczej w badanym obszarze otrzyma opinię pozytywną, tzn. funkcjonuje w stopniu wystarczającym.

- W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zakładu Gospodarki Zasobami Gminy w Ornontowicach, nieskutkujących naruszeniem dyscypliny finansów publicznych, funkcjonujący w jednostce system kontroli zarządczej w badanym obszarze otrzyma opinię pozytywną z zastrzeżeniami, tzn. funkcjonuje w stopniu ograniczonym.
- W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zakładu Gospodarki Zasobami Gminy w Ornontowicach, których skutkiem może być naruszenie dyscypliny finansów publicznych, funkcjonujący w jednostce system kontroli zarządczej w badanym obszarze otrzyma opinię negatywną, tzn. system nie funkcjonuje.

Zastosowane techniki oraz narzędzia audytu:

- analiza dokumentacji związanej z badanym obszarem,
- uzyskiwanie wyjaśnień i informacji,
- porównywanie określonych zbiorów danych w celu wykrycia operacji nieprawidłowych lub wymagających wyjaśnienia,
- weryfikacja dowodów źródłowych,
- zapoznawanie się z dokumentami związanymi z organizacją i funkcjonowaniem komórki zajmującej się badanym obszarem,
- próbkowanie.

II. TEMAT I CEL ZADANIA

Temat:

Funkcjonowanie Zakładu Gospodarki Zasobami Gminy w Ornontowicach w 2018 r. w zakresie:

- a) zarządzania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi (umowy najmu),
- b) naliczania opłat czynszowych,
- c) odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu.

Cel:

Głównym celem przeprowadzenia audytu wewnętrznego w wyznaczonym obszarze było uzyskanie dowodów pozwalających na dostarczenie racjonalnego zapewnienia o prawidłowości funkcjonowania mechanizmów kontrolnych w obszarze objętym audytem

poprzez zbadanie prawidłowości zarządzania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi w Gminie Ornontowice w 2018 r. oraz funkcjonowania Zakładu Gospodarki Zasobami Gminy w Ornontowicach w 2018 r.

III. ZAKRES PODMIOTOWY I PRZEDMIOTOWY ZADANIA

Podmiotowy:

Podmiotem zadania jest Zakład Gospodarki Zasobami Gminy w Ornontowicach zlikwidowany w dniu 30 czerwca 2019 r.

Przedmiotowy:

Dokumentacja za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. dotycząca zarządzania zasobem lokalowym Gminy Ornontowice oraz funkcjonowania Zakładu Gospodarki Zasobami Gminy w Ornontowicach w 2018 r.

IV. USTALENIA STANU FAKTYCZNEGO, STWIERDZONE SŁABOŚCI MECHANIZMÓW KONTROLNYCH I ZALECENIA

W celu realizacji powyższych zadań w badanym obszarze Rada Gminy Ornontowice podjęła uchwałę NR LIX/498/10 z dnia 27 października 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ornontowice.

Zgodnie z § 1 uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali, wchodząc w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ornontowice.

W myśl § 2 uchwały:

1. Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale mieszkaniowe, stanowiąc własność Gminy.
2. Gmina zapewnia lokale socjalne, a także zaspakaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując do tego celu mieszkaniowy zasób Gminy.
3. Zasobem mieszkaniowym Gminy administruje Zakład Gospodarki Zasobami Gminy w Ornontowicach będący jednostką organizacyjną gminy.
4. Nawiązywanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy, zawieranej pomiędzy najemcą a Gminą, za którą działa Zakład Gospodarki Gminy.

W uchwale zawarto również zasady i kryteria wynajmowania lokali. Zgodnie § 4 uchwały gmina Ornontowice, gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne osobom posiadającym stałe zameldowanie lub zamieszkującym na terenie Gminy Ornontowice z zamiarem stałego pobytu przez okres nie krótszy niż 5 lat,

o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i pozostających w trudnej sytuacji materialnej.

Z § 7 uchwały wynika, że umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres 2 lat.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony ustalono w § 8 uchwały - przyjęto następujące kryteria (według ich wagi):

1) zostały pozbawione lokalu mieszkalnego wskutek nadzwyczajnych zdarzeń losowych tj. klęsk żywiołowych lub katastrof,

2) zamieszkują w lokalu przeznaczonym przez Gminę do sprzedaży lub rozbiórki,

3) dokonują zwrotu dotychczas zajmowanego lokalu,

4) znajdują się na liście – nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryterium dochodowe określone w § 5, ust. 1 pkt 1,

2. Przyjmuje się następujące (według ich wagi) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego:

1) bezdomne – znajdujące się na liście,

2) zobowiązane do opróżnienia zajmowanego dotychczas lokalu, jeżeli sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał im prawo do lokalu socjalnego,

3) znajdują się na liście – nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniają kryterium dochodowe określone w § 5, ust. 1 pkt 2 – z zastrzeżeniem pkt 1.

W uchwale określono również tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. Zgodnie z § 12 uchwały wnioski o najem lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego gminy w imieniu, której działa Zakład Gospodarki Zasobami Gminy rozpatrywane będą każdorazowo po uzyskaniu wolnego lokalu mieszkalnego.

Wyżej omówiona uchwała została zmieniona uchwałą NR XXV/254/12 Rady Gminy Ornontowice z dnia 19 grudnia 2012 r. w sprawie zmiany w Uchwale Nr LIX/498/10 Rady Gminy Ornontowice z dnia 27.10.2010 r. dotyczącej wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ornontowice w ten sposób, że „Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres do 2 lat.”.

Stan zasobu mieszkaniowego

Stan zasobu Mieszkaniowego Gminy Ornontowice na dzień 01.01.2018 r. kształtował się w następujący sposób:

- ul. Akacyjowa - 16 lokali, przy czym jeden lokal został sprzedany w trybie przetargowym w dniu 04.04.2018 r.;
- ul. Żabki 6 – 16 lokali;
- ul. Żabki 9 – 13 lokali;
- ul. Żabki 11 – 19 lokali;
- ul. Żabki 13 – 17 lokali,
- ul. Żabki 9 – 13 lokali, przy czym jeden lokal zostały sprzedany w trybie przetargowym w dniu 03.09.2018 r.

Na dzień 01.01.2018 r. Gmina Ornontowice posiadała 81 lokali mieszkalnych, natomiast w dniu 31.12.2018 r. w posiadaniu Gminy znajdowało się 79 lokali mieszkalnych.

Najem lokali

Procedura najmu lokali mieszkalnych w Gminie Ornontowice została określona w ww. omówionych uchwałach Rady Gminy Ornontowice.

Prawidłowość realizacji powyższego procesu sprawdzono na podstawie dokumentacji dotyczącej zawarcia trzech umów dla lokali mieszkalnych, dwóch umów dla lokalu socjalnego oraz jednej umowy użyczenia nieruchomości.

Komisja Mieszkaniowa w 2018 r. zebrała się:

- 20.06.2018 r. - w celu przedłużenia umów najmu oraz przyznania lokalu mieszkalnego/socjalnego,
- 18.07.2018 r. - w celu przyznania lokalu mieszkalnego/socjalnego,
- 20.12.2018 r. - w celu przedłużenia umów najmu,
- 13.03.2019 r. - w celu przyznania lokalu mieszkalnego/socjalnego (wnioski od 27.08.2018 do 08.03.2019).

Komisja Mieszkaniowa działa w oparciu o:

- uchwałę NR LIX/498/10 Rady Gminy Ornontowice z dnia 27 października 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ornontowice,
- uchwałę NR XXV/254/12 Rady Gminy Ornontowice z dnia 19 grudnia 2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LUX/498/10 Rady Gminy Ornontowice z dnia

27.10.2010 r. dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ornontowice.

Na podstawie przeprowadzonego badania stwierdzono, że:

- Lokal mieszkalny: położony przy ul. Żabki 6 mieszkanie 18 w Ornontowicach:

- Wniosek został zaopiniowany pozytywnie.

- Umowa została zawarta w dniu 21.12.2017 r. na czas oznaczony od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r.

- Najem tego lokalu był kontynuowany na mocy umowy zawartej w dniu 29.06.2018 r. na czas oznaczony od 01.07.2018 r. do 31.12.2018 r.

- Lokal mieszkalny: położony przy ul. Żabki 11 mieszkanie 107 w Ornontowicach

- Wniosek został zaopiniowany pozytywnie.

- Umowa została zawarta w dniu 26.06.2018 r. na czas oznaczony od 01.07.2018 r. do 31.12.2018 r.

- Lokal mieszkalny: położony przy ul. Akacjowej 7/6 w Ornontowicach

- Wniosek został zaopiniowany pozytywnie.

- Umowa została zawarta w dniu 02.01.1999 r. na czas nieokreślony od 02.01.1999 r.

- W umowie nie wskazano okresu wypowiedzenia.

Rekomendacja

W umowach zawieranych na czas nieokreślony zasadnym jest zawieranie zapisów dotyczących możliwości ich rozwiązania za wypowiedzeniem oraz oznaczanie długości okresu wypowiedzenia.

- Lokal mieszkalny: położony przy ul. Żabki 6 mieszkanie 6 w Ornontowicach

- Wniosek został zaopiniowany pozytywnie.

- Umowa najmu lokalu socjalnego została zawarta w dniu 21.12.2017 r. na czas oznaczony od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r.

- Najem tego lokalu był kontynuowany na mocy umowy zawartej w dniu 29.06.2018 r. na czas oznaczony od 01.07.2018 r. do 31.12.2018 r.

- Nieruchomość – obiekt sportowy położony przy ul. Zwycięstwa 7 b. 43-178 Ornontowice

Umowa użyczenia nieruchomości zawarta w dniu 02.01.2018 r. polegająca na nieodpłatnym udostępnieniu obiektu na okres 02.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Rekomendacja:

Ujednoczenie zapisów zawartych w umowach najmu lokali, wprowadzenie zapisów dotyczących możliwości rozwiązania umowy na mocy wypowiedzenia.

W wyniku przeprowadzonego badania zespół audytorski stwierdził, iż w umowach najmu lokali mieszkalnych prawidłowo określono obowiązki Wynajmującego i Najemcy.

Naliczanie opłat czynszowych

Sposób naliczania i wysokość opłat czynszowych były szczegółowo ustalone w umowach najmu lokali. Wysokość opłat czynszowych w zakresie między innymi funduszu remontowego, eksploatacji i zarządzania, kosztów utrzymania części wspólnych lokali ustalana była uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

Rekomendacja:

Podjąć działania zmierzające do ustalania wysokości opłat czynszowych w kwotach odpowiadających faktycznym, aktualnym kosztom utrzymania lokali w należytym stanie.

Zadłużenie lokatorów

Zadłużenie lokatorów zamieszkujących w lokalach znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy Ornontowice w roku 2018 r. kształtowało się w następujący sposób:

- na dzień 31.03.2018 r. zadłużenie lokatorów wynosiło wraz z odsetkami 234 601,34zł.;
- na dzień 30.06.2018 r. zadłużenie lokatorów wynosiło wraz z odsetkami 228 165,54zł.;
- na dzień 30.09.2018 r. zadłużenie lokatorów wynosiło wraz z odsetkami 228 409,08zł.;
- na dzień 31.12.2018 r. zadłużenie lokatorów wynosiło wraz z odsetkami 220 864,91zł.;

Wysokość zadłużenia lokatorów zamieszkujących w lokalach znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy Ornontowice w roku 2018 r. w odniesieniu do liczby lokali

pozostających w zasobie mieszkaniowym gminy należy traktować jako znaczną. Za pozytywny należy uznać fakt, że wysokość zadłużenia lokatorów zamieszkujących w lokalach znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy Ornontowice w roku 2018 r. uległa zmniejszeniu.

Rekomendacja:

Dokonanie racjonalizacji działań zmierzających do zmniejszania wysokości zadłużenia, poprzez podejmowanie intensywnych działań w zakresie dochodzenia należności.

Odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu

W 2018 r. prowadzono działania dotyczące uzyskania odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu w stosunku do osób zajmujących 10 lokali.

Pozwy wniesione do sądu w 2018 r. w sprawach o odszkodowanie za bezumowne korzystanie oraz postępowania egzekucyjne:

1. Genowefa Z....., o zapłatę 2.351,12 zł – odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. Żabik 6/..., nakaz zapłaty z dnia 12.06.2018 r., sygn. akt I Nc 941/18, egzekucja KS SR Mikołów Roman Raczkowski, sygn. akt Km 1860/18;
2. Wojciech S....., o zapłatę 2.136,87 zł – odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. Żabik 6/..., nakaz zapłaty z dnia 12.06.2018 r., sygn. akt I Nc 941/18, egzekucja KS SR Mikołów Roman Raczkowski. Umorzone jako bezskuteczne;
3. Bożena M....., odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. Żabik 11/....., nakaz zapłaty z dnia 12.06.2018 r., sygn. akt I Nc 966/18, egzekucja w toku KS SR Mikołów Grzegorz Sokół, sygn. akt Km 724;
4. Tomasz, Dorota, Kacper, Adrian, Dawid, o zapłatę 4.833,69 zł – odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. Żabik 6/....., nakaz zapłaty z dnia 04.09.2018 r., sygn. akt I Nc 1337/18, egzekucja prowadzona przez KS SR Mikołów Grzegorz Sokół, sygn. akt Km 428/19, zakończona postanowieniem o umorzeniu z dnia 16.07.2019 r. wobec całkowitej zapłaty należności;
5. Daniel, Aneta, o zapłatę 1.192,66 zł – odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. Żabik 9/412. nakaz zapłaty z dnia 18.09.2018 r., sygn. akt I Nc 1530/18, egzekucja w toku KS SR Mikołów Grzegorz Sokół, sygn. akt Km 423/19;

6. Grażyna, o zapłatę 1.579,83 zł – odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. Żabik 13/....., nakaz zapłaty z dnia 31.08.2018 r., sygn. akt I Nc 1232/18, egzekucja w toku KS SR Mikołów Grzegorz Sokół;
7. Daniel, Aneta, o zapłatę 2.217,17 zł - odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. Żabik 9/..... nakaz zapłaty z dnia 25.09.2018 r., sygn. akt I Nc 1655/18, egzekucja w toku KS SR Mikołów Grzegorz Sokół, sygn. akt Km 320/19;
8. Józef, o zapłatę 1.978,95 zł – odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. Żabik 6/..... nakaz zapłaty z dnia 08.10.2018 r., sygn. akt I Nc 1420/18, sprawy nie kierowano do komornika z uwagi na zawarcie z dłużnikiem ugody;
9. Tomasz, Dorota, Kacper, Adrian, Dawid, o zapłatę 1.598,30 zł – odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. Żabik 6/11, nakaz zapłaty z dnia 19.10.2018 r., sygn. akt I Nc 1660/18, egzekucja prowadzona przez KS SR Mikołów Grzegorz Sokół, sygn. akt Km 430/19, dłużnicy uregulowali bezpośrednio na rzecz wierzyciela należność główną oraz odsetki ustawowe, w październiku wyegzekwowano resztę kosztów procesu i kosztów zastępstwa w egzekucji;
10. Ougarete, o zapłatę 932,72 zł – odszkodowanie za bezumowne korzystanie lokalu przy ul. Żabik 13/....., nakaz zapłaty z dnia 31.10.2018 r., sygn. akt I Nc 1421/18, egzekucja w toku KS SR Mikołów Grzegorz Sokół, sygn. akt Km 614/19.

W wyniku przeprowadzonego audytu zespół audytorski stwierdził, iż należności za bezumowne korzystanie z lokali były dochodzone prawidłowo.

IV. STANOWISKO AUDYTORA WEWNĘTRZNEGO WOBEC WNIESIONYCH PRZEZ AUDYTOWANEGO ZASTRZEŻEŃ

Audytowany nie wniósł zastrzeżeń do wstępnych wyników audytu.

V. OGÓLNA OCENA KONTROLI ZARZĄDCZEJ

Przeprowadzone czynności audytorskie pozwoliły na dokonanie oceny prawidłowości Funkcjonowania Zakładu Gospodarki Zasobami Gminy w Ornontowicach w 2018 r. w zakresie m.in: zarządzania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi i lokalami

użytkowymi (umowy najmu), naliczania opłat czynszowych, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu.

Na podstawie przeprowadzonego badania należy stwierdzić, iż w Gminie Ornontowice zostały stworzone odpowiednie warunki zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

W obszarze objętym zadaniem zapewniającym wydaje się opinię **pozytywną z zastrzeżeniami** w zakresie funkcjonowania adekwatnej, skutecznej i efektywnej kontroli zarządczej.

Zawarte w sprawozdaniu rekomendacje mają na celu usprawnienie funkcjonowania jednostki w opisanym zakresie. Dotychczasowy sposób realizacji zadań w audytowanym obszarze oceniono pozytywnie, niemniej jednak stwierdzono pewne słabości opisane w niniejszym sprawozdaniu wymagające usprawnienia.

W związku z powyższym w celu usprawnienia kontroli zarządczej w Urzędzie Gminy w Ornontowicach w badanym obszarze zaleca się:

- 1. Zawieranie w umowach na czas nieokreślony zapisów dotyczących możliwości ich rozwiązania za wypowiedzeniem oraz oznaczanie długości okresu wypowiedzenia.*
- 2. Ujednolicenie zapisów zawartych w umowach najmu lokali.*
- 3. Wprowadzenie zapisów dotyczących możliwości rozwiązania umowy na mocy wypowiedzenia.*
- 4. Podejmowanie działań zmierzających do ustalania wysokości opłat czynszowych w kwotach odpowiadających faktycznym, aktualnym kosztom utrzymania lokali w należytym stanie.*
- 5. Dokonanie racjonalizacji działań zmierzających do zmniejszenia wysokości zadłużenia, poprzez podejmowanie intensywnych działań w zakresie dochodzenia należności.*

Za Audit Consulting Municipal Sp. z o.o.:

dr Mariusz Siwoń

Audytor wewnętrzny CGAP, CFE

Prezes Audit Consulting Municipal Sp. z o.o.