



SPRAWOZDANIE

z zadania zapewnającego Nr 1/2021

I. TEMAT I CEL ZADANIA ZAPEWNIAJĄCEGO

Temat zadania zapewnającego – najem i dzierżawa

Cel zadania zapewnającego – dokonanie oceny przestrzegania procedur dotyczących naliczania i pobierania należności z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości gminnych

II. ZAKRES PODMIOTOWY I PRZEDMIOTOWY ZADANIA ZAPEWNIAJĄCEGO

Zakres podmiotowy zadania zapewnającego – audytem objęto Referat Ochrony Środowiska, Nieruchomości i Gospodarki Przestrzennej oraz Referat Finansów Urzędu Gminy Lipno

Zakres przedmiotowy zadania zapewnającego – audytem objęto procedury dotyczące naliczania i pobierania należności z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości gminnych w roku 2020

III. DATA ROZPOCZĘCIA ZADANIA ZAPEWNIAJĄCEGO

Data rozpoczęcia zadania zapewnającego – 08.02.2021 roku.



IV. USTALENIA I OCENA WEDŁUG KRYTERIÓW PRZYJĘTYCH W PROGRAMIE

Zgodnie zakresem czynności, zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami realizowane są przez:

- Panią Marikę Kokornaczyk – Wilczyńską pracującą na stanowisku inspektora ds. gospodarki nieruchomościami w Referacie Ochrony Środowiska, Nieruchomości i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Gminy Lipno,
- Panią Katarzynę Mochalską pracującą na stanowisku inspektora ds. gospodarki lokalami oraz księgowości analitycznej Referatu Finansów Urzędu Gminy Lipno.

Stawki dotyczące najmu lokali mieszkalnych oraz dzierżaw nieruchomości określone zostały w:

1. Zarządzeniu Nr W.0050.91.2019 Wójta Gminy Lipno z dnia 11 grudnia 2019 r. w sprawie określenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lipno.
2. Uchwale Nr XLI/291/2013 Rady Gminy Lipno z dnia 28 października 2013 roku w sprawie zasad ustalania czynszu dzierżawnego za grunty stanowiące własność Gminy Lipno,
3. Zarządzeniu Nr W.0050.36.2019 Wójta Gminy Lipno 16 maja 2019 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu za dzierżawę i wynajem nieruchomości stanowiących własność Gminy Lipno.

Do ww. Zarządzenia wprowadzono zmiany Zarządzeniem Nr W.0050.80.2020 Wójta Gminy Lipno z dnia 25 września 2020 r. zmieniającego zarządzenie w sprawie czynszu za dzierżawę i wynajem nieruchomości stanowiących własność Gminy Lipno.

Najem lokali mieszkalnych

Szczegółowej analizie poddano naliczanie i pobieranie należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych w stosunku do 8 najemców, i tak:



1. Pani AW, zam. Radomicko 67/4, 64 - 111 Lipno

Pomiędzy Gminą Lipno a Panią AW, zam. Radomicko 67/4 zawarta została w dniu 1 grudnia 1993 roku umowa najmu na lokal mieszkalny Nr 4 w budynku Nr 67, składający się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju i innych pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 63,93 m², mieszkalnej 53,09 m² wyposażony w instalację wodociągowo – kanalizacyjną, elektryczną, ogrzewanie piecowe.

Ww. umowa zawarta została na czas nieoznaczony począwszy od dnia 1 grudnia 1993 r.

Na podstawie Aneksu z dnia 25.10.2013 r. do ww. umowy, określono stawkę czynszu począwszy od dnia 1 lutego 2014 r. w wysokości 140,65 zł, i tak:

– lokal mieszkalny – 63,93 m² x 2,20 zł = 140,65 zł.

Wraz z czynszem na najemcę nałożono również opłaty za media, które naliczane były miesięcznie zgodnie ze zużyciem.

Zgodnie z ww. umową najmu (wraz z aneksem), najemca zobowiązany był uiszczać czynsz z góry w terminie do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego za który przypadła należność zgodnie z wystawioną fakturą.

Na podstawie konta płatnika dotyczącego ww. najemcy lokalu mieszkalnego ustalono, że:

1. Nadpłata na dzień 01.01.2020 r. wynosiła 12,68 zł.
2. Przypis należności na podstawie wystawionych faktur na dzień 31.12.2020 roku wynosił 2.254,11 zł.
3. W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. dokonano następujących wpłat z tytułu najmu:
 - w dniu 03.02.2020 r. w wysokości 179,87 zł,
 - w dniu 25.02.2020 r. w wysokości 166,72 zł,
 - w dniu 23.03.2020 r. w wysokości 181,60 zł,
 - w dniu 27.04.2020 r. w wysokości 179,87 zł,
 - w dniu 28.05.2020 r. w wysokości 207,45 zł,



- w dniu 24.06.2020 r. w wysokości 192,85 zł,
- w dniu 27.07.2020 r. w wysokości 191,60 zł,
- w dniu 07.09.2020 r. w wysokości 191,60 zł,
- w dniu 28.09.2020 r. w wysokości 185,56 zł,
- w dniu 28.10.2020 r. w wysokości 209,55 zł,
- w dniu 25.11.2020 r. w wysokości 177,02 zł.

Razem wpłaty wynosiły 2.063,69 zł, w tym: należność główna 2.063,69 zł, odsetki 0,00 zł.

Na dzień 31.12.2020 roku zaległość wynosiła 177,74 zł.

2. Pani IP, zam. Radomicko 67/5, 64 -111 Lipno

Pomiędzy Gminą Lipno a Panią IP, zam. Radomicko 67/5 zawarta została w dniu 1 września 2010 roku umowa najmu na lokal mieszkalny Nr 5 w budynku Nr 67, składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki wraz z wc o łącznej powierzchni użytkowej 53,67 m², wyposażony w instalację wodociągowo – kanalizacyjną, elektryczną, ogrzewanie piecowe.

Ww. umowa zawarta została na czas nieokreślony począwszy od dnia 1 września 2010 roku.

Na podstawie Aneksu z dnia 25.10.2013 r. do ww. umowy, określono stawkę czynszu począwszy od dnia 1 lutego 2014 r. w wysokości 118,07 zł, i tak:

- lokal mieszkalny – 53,67m² x 2,20 zł = 118,07 zł.

Wraz z czynszem na najemcę nałożono również opłaty za media, które naliczane były miesięcznie zgodnie ze zużyciem.

Zgodnie z ww. umową najmu (wraz z aneksem), najemca zobowiązany był uiszczać czynsz z góry w terminie do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego za który przypadała należność zgodnie z wystawioną fakturą.

Na podstawie konta płatnika dotyczącego ww. najemcy lokalu mieszkalnego ustalono, że:

1. Nadpłata na dzień 01.01.2020 r. wynosiła 0,07 zł.



2. Przypis należności na podstawie wystawionych faktur na dzień 31.12.2020 roku wynosił 3.118,35 zł.
3. W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. dokonano następujących wpłat z tytułu najmu:
 - w dniu 24.01.2020 r. w wysokości 244,48 zł,
 - w dniu 26.02.2020 r. w wysokości 253,73 zł,
 - w dniu 26.03.2020 r. w wysokości 251,42 zł,
 - w dniu 14.05.2020 r. w wysokości 267,91 zł,
 - w dniu 27.05.2020 r. w wysokości 303,66 zł,
 - w dniu 26.06.2020 r. w wysokości 247,83 zł,
 - w dniu 27.07.2020 r. w wysokości 244,47 zł,
 - w dniu 15.09.2020 r. w wysokości 244,47 zł,
 - w dniu 28.09.2020 r. w wysokości 296,38 zł,
 - w dniu 02.12.2020 r. w wysokości 246,30 zł,
 - w dniu 03.12.2020 r. w wysokości 253,71 zł,
 - w dniu 28.12.2020 r. w wysokości 263,99 zł,

Razem wpłaty wynosiły 3.118,35 zł, w tym: należność główna 3.118,35 zł, odsetki 0,00 zł.

Na dzień 31.12.2020 roku nadpłata wynosiła 0,07 zł.

3. Pani KJ, zam. Radomicko 67/7, 64 -111 Lipno

Pomiędzy Gminą Lipno a Panią KJ, zam. Radomicko 67/7 zawarta została w dniu 3 września 2007 roku umowa najmu na lokal mieszkalny Nr 7 w budynku Nr 67, składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki wraz z wc i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 53,81 m², wyposażony w instalację wodociągowo – kanalizacyjną, elektryczną, ogrzewanie piecowe.

Ww. umowa zawarta została na czas nieokreślony począwszy od dnia 3 września 2007 roku.

Na podstawie Aneksu z dnia 25.10.2013 r. do ww. umowy, określono stawkę czynszu począwszy od dnia 1 lutego 2014 r. w wysokości 118,38 zł, i tak:



– lokal mieszkalny – 53,81 m² x 2,20 zł = 118,38 zł.

Wraz z czynszem na najemcę nałożono również opłaty za media, które naliczane były miesięcznie zgodnie ze zużyciem.

Zgodnie z ww. umową najmu (wraz z aneksem), najemca zobowiązany był uiszczać czynsz z góry w terminie do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego za który przypadała należność zgodnie z wystawioną fakturą.

Na podstawie konta płatnika dotyczącego ww. najemcy lokalu mieszkalnego ustalono, że:

1. Nadpłata na dzień 01.01.2020 r. wynosiła 0,20 zł.
2. Przypis należności na podstawie wystawionych faktur na dzień 31.12.2020 roku wynosił 2.562,24 zł.
3. W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. dokonano następujących wpłat z tytułu najmu:
 - w dniu 28.01.2020 r. w wysokości 203,56 zł,
 - w dniu 02.03.2020 r. w wysokości 198,06 zł,
 - w dniu 19.03.2020 r. w wysokości 194,68 zł,
 - w dniu 29.04.2020 r. w wysokości 203,76 zł,
 - w dniu 25.05.2020 r. w wysokości 224,86 zł,
 - w dniu 25.06.2020 r. w wysokości 217,56 zł,
 - w dniu 29.07.2020 r. w wysokości 227,19 zł,
 - w dniu 23.09.2020 r. w wysokości 227,19 zł,
 - w dniu 29.09.2020 r. w wysokości 244,29 zł,
 - w dniu 27.10.2020 r. w wysokości 220,61 zł,
 - w dniu 25.11.2020 r. w wysokości 198,06 zł,
 - w dniu 28.12.2020 r. w wysokości 202,22 zł,

Razem wpłaty wynosiły 2.562,04 zł, w tym: należność główna 2.562,04 zł, odsetki 0,00 zł.



4. Pan JB, zam. Radomicko 67/3, 64 -111 Lipno

Pomiędzy Gminą Lipno a Panem JB, zam. Radomicko 67/3 zawarta została w dniu 25 czerwca 2001 roku umowa najmu na lokal mieszkalny Nr 3 w budynku Nr 67, składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki i wc o łącznej powierzchni użytkowej 68,00 m², wyposażony w instalację wodociągowo – kanalizacyjną i elektryczną.

Ww. umowa zawarta została na czas nieokreślony począwszy od dnia 25 czerwca 2001 roku.

Na podstawie Aneksu z dnia 25.10.2013 r. do ww. umowy, określono stawkę czynszu począwszy od dnia 1 lutego 2014 r. w wysokości 140,08 zł, i tak:

– lokal mieszkalny – 53,81 m² x 2,20 zł = 140,08 zł.

Wraz z czynszem na najemcę nałożono również opłaty za media, które naliczane były miesięcznie zgodnie ze zużyciem.

Zgodnie z ww. umową najmu (wraz z aneksem), najemca zobowiązany był uiszczać czynsz z góry w terminie do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego za który przypadała należność zgodnie z wystawioną fakturą.

Na podstawie konta płatnika dotyczącego ww. najemcy lokalu mieszkalnego ustalono, że:

1. Nadpłata na dzień 01.01.2020 r. wynosiła 0,27 zł.
2. Przypis należności na podstawie wystawionych faktur na dzień 31.12.2020 roku wynosił 3.465,13 zł.
3. W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. dokonano następujących wpłat z tytułu najmu:
 - w dniu 10.01.2020 r. w wysokości 128,50 zł,
 - w dniu 28.01.2020 r. w wysokości 150,65 zł,
 - w dniu 10.02.2020 r. w wysokości 128,50 zł,
 - w dniu 26.02.2020 r. w wysokości 154,03 zł,
 - w dniu 10.03.2020 r. w wysokości 106,68 zł,
 - w dniu 17.03.2020 r. w wysokości 175,83 zł,



- w dniu 10.04.2020 r. w wysokości 106,68 zł,
- w dniu 27.04.2020 r. w wysokości 156,30 zł,
- w dniu 08.05.2020 r. w wysokości 106,68 zł,
- w dniu 25.05.2020 r. w wysokości 249,50 zł,
- w dniu 10.06.2020 r. w wysokości 106,68 zł,
- w dniu 26.06.2020 r. w wysokości 171,80 zł,
- w dniu 10.07.2020 r. w wysokości 106,68 zł,
- w dniu 24.07.2020 r. w wysokości 168,03 zł,
- w dniu 10.08.2020 r. w wysokości 106,68 zł,
- w dniu 01.09.2020 r. w wysokości 168,03 zł,
- w dniu 30.09.2020 r. w wysokości 231,57 zł,
- w dniu 09.10.2020 r. w wysokości 136,98 zł,
- w dniu 29.10.2020 r. w wysokości 152,34 zł,
- w dniu 10.11.2020 r. w wysokości 68,49 zł,
- w dniu 27.11.2020 r. w wysokości 170,06 zł,
- w dniu 09.12.2020 r. w wysokości 68,49 zł,
- w dniu 31.12.2020 r. w wysokości 170,03 zł.

Razem wpłaty wynosiły 3.289,21 zł, w tym: należność główna 3.289,21 zł, odsetki 0,00 zł.

Ww. wpłaty zawierały czynsz najmu oraz opłaty za media.

Na dzień 31.12.2020 roku zaległość wynosiła 175,65 zł.

5. Pani GK, zam. Wilkowice, ul. Dworcowa 5/1

Pomiędzy Gminą Lipno a Panią GK, zam. Wilkowice ul. Dworcowa 5/1 zawarta została w dniu 28 sierpnia 2006 roku umowa najmu na lokal mieszkalny przy ul. Dworcowej Nr 1 w budynku Nr 5, składający się z 2 pokoi, kuchni, skrytki, wc o łącznej powierzchni użytkowej 46,00 m²., wyposażony w instalację elektryczną, wodociągowo – kanalizacyjną i centralne ogrzewanie.

Ww. umowa zawarta została na czas nieokreślony począwszy od dnia 28 sierpnia 2006 roku.



Na podstawie Aneksu z dnia 25.10.2013 r. do ww. umowy, określono stawkę czynszu począwszy od dnia 1 lutego 2014 r. w wysokości 138,00 zł, i tak:

– lokal mieszkalny – $46,00 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ zł} = 138,00 \text{ zł}$.

Wraz z czynszem na najemcę nałożono również opłaty za media, które naliczane były miesięcznie zgodnie ze zużyciem.

Zgodnie z ww. umową najmu (wraz z aneksem), najemca zobowiązany był uiszczać czynsz z góry w terminie do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego za który przypadała należność zgodnie z wystawioną fakturą.

Na podstawie konta płatnika dotyczącego ww. najemcy lokalu mieszkalnego ustalono, że:

1. Nadpłata na dzień 01.01.2020 r. wynosiła 60,06 zł.
2. Przypis należności na podstawie wystawionych faktur na dzień 31.12.2020 roku wynosił 1.665,00 zł.
3. W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. dokonano następujących wpłat z tytułu najmu:
 - w dniu 28.01.2020 r. w wysokości 167,10 zł,
 - w dniu 03.03.2020 r. w wysokości 167,10 zł,
 - w dniu 20.03.2020 r. w wysokości 167,10 zł,
 - w dniu 18.06.2020 r. w wysokości 167,10 zł,
 - w dniu 29.07.2020 r. w wysokości 167,10 zł,
 - w dniu 07.09.2020 r. w wysokości 167,10 zł,
 - w dniu 29.09.2020 r. w wysokości 167,10 zł,
 - w dniu 04.11.2020 r. w wysokości 167,10 zł,
 - w dniu 04.12.2020 r. w wysokości 167,10 zł,

Razem wpłaty wynosiły 1.503,90 zł, w tym: należność główna 1.503,90 zł, odsetki 0,00 zł.

Ww. wpłaty zawierały czynsz najmu oraz opłaty za media.

Na dzień 31.12.2020 roku zaległość wynosiła 101,04 zł.



W trakcie badania ustalono, że ww. najemcy nie naliczono przypisu za 2 miesiące w 2020 roku. W związku z powyższym pracownik odpowiedzialny za dokonanie ww. czynności dokonał naliczenia należności w okresie bieżącym.

W związku z powyższym wystawiono: w dniu 23.04.2021 r. fakturę Nr 347/2021 na kwotę 165,72 zł oraz fakturę Nr 348/2021 na kwotę 165,72 zł z terminem płatności do dnia 07.05.2021 r.

Na powyższą okoliczność zostały złożone przez pracownika prowadzącego sprawę wyjaśnienia pisemne, które stanowią załącznik do niniejszego sprawozdania.

6. Pani AH, zam. ul. Dworcowa 86/6, 64 – 115 Wilkowice

Pomiędzy Gminą Lipno a Panią AH, zam. w Wilkowicach ul. Dworcowa 86/6 zawarta została w dniu 1 grudnia 2016 roku umowa najmu na lokal mieszkalny Nr 6 w budynku 86 w Wilkowicach przy ul. Dworcowej, składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki wraz z wc, korytarza i skrytki o łącznej powierzchni użytkowej 65,72 m², wyposażony w instalację elektryczną, wodociągowo – kanalizacyjną i centralne ogrzewanie.

Ww. umowa zawarta została na czas nieokreślony począwszy od dnia 1 grudnia 2016 roku.

Zgodnie z ww. umową wysokość czynszu określono w kwocie 216,88 zł, i tak:

– lokal mieszkalny – 65,72 m² x 3,30 zł = 216,88 zł.

Wraz z czynszem na najemcę nałożono również opłaty za media, które naliczane były miesięcznie zgodnie ze zużyciem.

Zgodnie z ww. umową najmu, najemca zobowiązany był uiszczać czynsz z góry w terminie do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego za który przypadała należność zgodnie z wystawioną fakturą.

Na podstawie konta płatnika dotyczącego ww. najemcy lokalu mieszkalnego ustalono, że:

1. Zaległość na dzień 01.01.2020 r. wynosiła 869,57 zł.
2. Przypis należności na podstawie wystawionych faktur na dzień 31.12.2020 roku wynosił 4.063,47 zł.



3. W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. dokonano następujących wpłat z tytułu czynszu:

- w dniu 16.01.2020 r. w wysokości 350,00 zł,
- w dniu 18.02.2020 r. w wysokości 420,00 zł,
- w dniu 19.03.2020 r. w wysokości 340,00 zł,
- w dniu 17.04.2020 r. w wysokości 348,00 zł,
- w dniu 18.05.2020 r. w wysokości 328,00 zł,
- w dniu 15.06.2020 r. w wysokości 380,00 zł,
- w dniu 20.07.2020 r. w wysokości 380,00 zł,
- w dniu 17.08.2020 r. w wysokości 380,00 zł,
- w dniu 16.09.2020 r. w wysokości 420,00 zł,
- w dniu 19.10.2020 r. w wysokości 420,00 zł,
- w dniu 17.11.2020 r. w wysokości 410,00 zł,
- w dniu 17.12.2020 r. w wysokości 420,00 zł,

Razem wpłaty wynosiły 4.596,00 zł, w tym: należność główna 4.596,00 zł, odsetki 0,00 zł.

Ww. wpłatach mieści się czynsz oraz opłaty za media.

Na dzień 31.12.2020 roku zaległość wynosiła 337,04 zł.

7. Pan TK, zam. w Mórkowie 39

Pomiędzy Gminą Lipno a Panem TK, zam. Mórkowo 39 zawarta została w dniu 1 stycznia 1992 roku umowa najmu na lokal mieszkalny w budynku Nr 39 w Mórkowie.

Na podstawie Aneksu z dnia 05.01.1995 r. do ww. umowy, zwiększono powierzchnię wynajmowanego mieszkania na którą składały się po zmianie 4 pokoje, kuchnia, łazienka z WC i korytarz o łącznej powierzchni 68,63 m².

Ww. umowa zawarta została na czas nieoznaczony.

Ponadto na podstawie Aneksu z dnia 25.10.2013 r. do ww. umowy, określono stawkę czynszu począwszy od dnia 1 lutego 2014 r. w wysokości 60,39 zł, i tak:



– lokal mieszkalny – $68,63 \text{ m}^2 \times 0,88 \text{ zł} = 60,39 \text{ zł}$.

Wraz z czynszem na najemcę nałożono również opłaty za media, które naliczane były miesięcznie zgodnie ze zużyciem.

Zgodnie z ww. umową najmu (wraz z aneksami), najemca zobowiązany był uiszczać czynsz z góry w terminie do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego za który przypadała należność zgodnie z wystawioną fakturą.

Na podstawie konta płatnika dotyczącego ww. najemców lokalu mieszkalnego ustalono, że:

1. Zaległość na dzień 01.01.2020 r. wynosiła 132,15 zł.
2. Przypis należności na podstawie wystawionych faktur na dzień 31.12.2020 roku wynosił 1.879,07 zł.
3. W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. dokonano następujących wpłat z tytułu najmu w formie wzajemnych potrąceń wierzytelności:
 - w dniu 07.01.2020 r. w wysokości 132,15 zł,
 - w dniu 11.02.2020 r. w wysokości 161,98 zł,
 - w dniu 10.03.2020 r. w wysokości 132,15 zł,
 - w dniu 14.04.2020 r. w wysokości 132,15 zł,
 - w dniu 12.05.2020 r. w wysokości 239,46 zł,
 - w dniu 08.06.2020 r. w wysokości 161,99 zł,
 - w dniu 07.07.2020 r. w wysokości 171,94 zł,
 - w dniu 11.08.2020 r. w wysokości 161,99 zł,
 - w dniu 08.09.2020 r. w wysokości 135,18 zł,
 - w dniu 07.10.2020 r. w wysokości 176,69 zł,
 - w dniu 06.11.2020 r. w wysokości 155,94 zł,
 - w dniu 07.12.2020 r. w wysokości 124,80 zł.

Razem wpłaty wynosiły 1.886,42 zł, w tym: należność główna 1.886,42 zł, odsetki 0,00 zł.

Na dzień 31.12.2020 roku zaległość wynosiła 124,80 zł.



8. Pani MK, zam. w Mórkowie 39

Pomiędzy Gminą Lipno a Panią MK, zam. Mórkowo 39 zawarta została w dniu 7 września 2011 roku umowa najmu na lokal mieszkalny w budynku Nr 39 w Mórkowie, składający się z 1 pokoju o łącznej powierzchni 26,62 m².

Ww. umowa zawarta została na czas nieoznaczony.

Na podstawie Aneksu z dnia 18.01.2013 r. do ww. umowy, zwiększono powierzchnię wynajmowanego mieszkania poprzez adaptację poddasza, która po dokonanej zmianie wynosiła 44,84 m².

Ponadto na podstawie Aneksu z dnia 25.10.2013 r. do ww. umowy, określono stawkę czynszu począwszy od dnia 1 lutego 2014 r. w wysokości 67,51 zł, i tak:

- lokal mieszkalny – 35,73 m² x 1,65 zł = 58,95 zł.
- lokal mieszkalny – 9,11 m² x 0,83 zł = 7,56 zł.

Wraz z czynszem na najemcę nałożono również opłaty za media, które naliczane były miesięcznie zgodnie ze zużyciem.

Zgodnie z ww. umową najmu (wraz z aneksami), najemca zobowiązany był uiszczać czynsz z góry w terminie do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego za który przypadała należność zgodnie z wystawioną fakturą.

Na podstawie konta płatnika dotyczącego ww. najemców lokalu mieszkalnego ustalono, że:

1. Zaległość lub nadpłata na dzień 01.01.2020 r. nie wystąpiły.
2. Przypis należności na podstawie wystawionych faktur na dzień 31.12.2020 roku wynosił 1.435,45 zł.
3. W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. dokonano następujących wpłat z tytułu najmu w formie wzajemnych potrąceń wierzytelności:
 - w dniu 29.01.2020 r. w wysokości 85,34 zł,
 - w dniu 02.03.2020 r. w wysokości 164,91 zł,
 - w dniu 25.03.2020 r. w wysokości 105,23 zł,
 - w dniu 29.04.2020 r. w wysokości 154,96 zł,



- w dniu 04.06.2020 r. w wysokości 174,87 zł,
- w dniu 29.06.2020 r. w wysokości 135,06 zł,
- w dniu 03.08.2020 r. w wysokości 115,17 zł,
- w dniu 03.09.2020 r. w wysokości 97,90 zł,
- w dniu 07.10.2020 r. w wysokości 108,28 zł,
- w dniu 04.11.2020 r. w wysokości 87,52 zł,
- w dniu 03.12.2020 r. w wysokości 108,29 zł.

Razem wpłaty wynosiły 1.337,53 zł, w tym: należność główna 1.337,53 zł, odsetki 0,00 zł.

Na dzień 31.12.2020 roku zaległość wynosiła 97,92 zł.

Dzierżawa nieruchomości

Szczegółowej analizie poddano naliczanie i pobieranie należności z tytułu dzierżawy nieruchomości w stosunku do 9 dzierżawców, i tak:

1. Umowy dzierżawy zawarte w dniu 26.06.2020 r. oraz w dniu 31.08.2020 r. z Panią DW, zam. w Wilkowicach przy ul. Dworcowej 5/3

Umowa z dnia 26.06.2020 r.

Przedmiotem umowy jest dzierżawa działki Nr 31/9 o łącznej powierzchni 24 m² położonej w obrębie wsi Wilkowice z przeznaczeniem na stanowisko kontenerowe.

Umowa zawarta została na czas określony tj. od dnia 01.06.2020 r. do dnia 31.08.2020 r.

Zgodnie z ww. umową czynsz dzierżawny określono w wysokości 10,50 zł miesięcznie, płatny w ratach miesięcznych na podstawie wystawionych faktur.



Umowa z dnia 31.08.2020 r.

Przedmiotem umowy jest dzierżawa działki Nr 31/9 o łącznej powierzchni 24 m2 położonej w obrębie wsi Wilkowice z przeznaczeniem na stanowisko kontenerowe.

Umowa zawarta została na czas określony tj. od dnia 01.09.2020 r. do dnia 31.05.2023 r.

Zgodnie z ww. umową czynsz dzierżawny określono w wysokości 10,50 zł miesięcznie, płatny w ratach miesięcznych na podstawie wystawionych faktur.

Na podstawie konta płatnika dotyczącego ww. dzierżawcy gruntu ustalono, że:

1. Przypis należności na dzień 31.12.2020 roku wynosił 73,50 zł.
2. W okresie od dnia 01.06.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. dokonano następujących wpłat z tytułu dzierżawy:
 - w dniu 27.05.2020 r. w wysokości 10,50 zł,
 - w dniu 27.07.2020 r. w wysokości 10,50 zł,
 - w dniu 27.08.2020 r. w wysokości 10,50 zł,
 - w dniu 28.09.2020 r. w wysokości 10,50 zł,
 - w dniu 26.10.2020 r. w wysokości 10,50 zł,
 - w dniu 30.11.2020 r. w wysokości 10,50 zł,
 - w dniu 28.12.2020 r. w wysokości 10,50 zł.

Razem wpłaty wynosiły 73,50 zł, w tym: należność główna 73,50 zł, odsetki 0,00 zł.

2. Umowa dzierżawy zawarta w dniu 27.05.2019 r. z Firmą „Piekarnia – Cukiernia”
Wojciech Grygier, Wilkowice ul. Św. Marcin 1

Przedmiotem umowy jest dzierżawa działki Nr 217/8 o łącznej powierzchni 55 m2 położonej w obrębie wsi Wilkowice z przeznaczonym na parking dla klientów, w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą – piekarnia.

Umowa zawarta została na czas określony tj. od dnia 01.06.2019 r. do dnia 31.03.2024 r.



Zgodnie z ww. umową czynsz dzierżawny określono w wysokości 74,25 zł miesięcznie, płatny w ratach miesięcznych na podstawie wystawionych faktur.

Na podstawie konta płatnika dotyczącego ww. dzierżawcy gruntu ustalono, że:

1. Przypis należności na dzień 31.12.2020 roku wynosił 891,00 zł.
2. W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. dokonano następujących wpłat z tytułu dzierżawy:
 - w dniu 21.01.2020 r. w wysokości 74,25 zł,
 - w dniu 16.03.2020 r. w wysokości 74,25 zł,
 - w dniu 04.05.2020 r. w wysokości 74,25 zł,
 - w dniu 19.05.2020 r. w wysokości 74,25 zł,
 - w dniu 18.06.2020 r. w wysokości 74,25 zł,
 - w dniu 20.07.2020 r. w wysokości 74,25 zł,
 - w dniu 18.08.2020 r. w wysokości 74,25 zł,
 - w dniu 21.09.2020 r. w wysokości 74,25 zł,
 - w dniu 27.10.2020 r. w wysokości 74,25 zł,
 - w dniu 19.11.2020 r. w wysokości 74,25 zł,
 - w dniu 16.12.2020 r. w wysokości 74,25 zł.

Razem wpłaty wynosiły 816,75 zł, w tym: należność główna 816,75 zł, odsetki 0,00 zł.

Na dzień 31.12.2020 roku zaległość wynosiła 74,25 zł.

3. Umowa dzierżawy zawarta w dniu 08.01.2018 r. oraz w dniu 24.09.2020 r. z Panem MP, zam. w Radomicku 61

Umowa z dnia 08.01.2018 r.

Przedmiotem umowy jest dzierżawa działki Nr 343/2 o łącznej powierzchni 0,1900 ha położonej w obrębie geodezyjnym Radomicko w skład której wchodzi grunty rolne klasa IVb – 0,1210 ha, klasy V – 0,0690 ha, z przeznaczeniem na cele rolnicze.



OCHMAŃSCY Sp. z o.o.

Umowa zawarta została na czas określony tj. od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.09.2020 r.

Zgodnie z ww. umową czynsz dzierżawny określono w wysokości 70,73 zł.

Umowa z dnia 24.09.2020 r.

Przedmiotem umowy jest dzierżawa działki Nr 343/2 o łącznej powierzchni 0,1900 ha położonej w obrębie geodezyjnym Radomicko w skład której wchodzi grunty rolne klasa IVb – 0,1210 ha, klasy V – 0,0690 ha, z przeznaczeniem na cele rolnicze.

Umowa zawarta została na czas określony tj. od dnia 01.10.2020 r. do dnia 30.09.2025 r.

Zgodnie z ww. umową czynsz dzierżawny określono w wysokości 79,35 zł.

Na podstawie konta płatnika dotyczącego ww. dzierżawcy gruntu ustalono, że:

1. Zaległość na dzień 01.01.2020 r. wynosiła 70,73 zł.
2. Przypis należności na dzień 31.12.2020 roku wynosił 70,73 zł.
3. W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. dokonano następujących wpłat z tytułu dzierżawy:
 - w dniu 25.09.2020 r. w wysokości 79,35 zł.

Razem wpłaty wynosiły 79,35 zł, w tym: należność główna 79,35 zł, odsetki 0,00 zł.

Na dzień 31.12.2020 roku zaległość wynosiła 8,62 zł.

4. Umowa dzierżawy zawarta w dniu 01.10.2019 r. z Panem AS, zam. w Górcie Duchownej 3

Przedmiotem umowy jest dzierżawa działek NrNr 27/6, 27/7, 27/9, 27/10, część 27/8 o łącznej powierzchni 0,6329 ha położonych w obrębie geodezyjnym wsi Żakowo w skład których wchodzi grunty rolne klasa IVb – 0,6329 ha, z przeznaczeniem na cele rolnicze.

Umowa zawarta została na czas określony tj. od dnia 01.10.2019 r. do dnia 30.09.2024 r.



Zgodnie z ww. umową czynsz dzierżawny określono w wysokości 359,72 zł.

Zgodnie z ww. umową czynsz płaty był w terminie do dnia 30 września każdego roku, za okres od dnia 1 października do dnia 30 września roku następnego.

Na podstawie konta płatnika dotyczącego ww. dzierżawcy gruntu ustalono, że:

1. Przypis należności na dzień 31.12.2020 roku wynosił 359,72 zł.
2. W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. dokonano następujących wpłat z tytułu dzierżawy:
 - w dniu 28.09.2020 r. w wysokości 359,72 zł.

Razem wpłaty wynosiły 359,72 zł, w tym: należność główna 359,72 zł, odsetki 0,00 zł.

5. Umowa dzierżawy zawarta w dniu 01.10.2015 r. z Panią SM, zam. w Lipnie przy ul. Pocztovej 7

Przedmiotem umowy jest dzierżawa działek NrNr 121/16, 121/17, 121/18, 121/19, 121/20, o łącznej powierzchni 1,5741 ha położonych w obrębie geodezyjnym wsi Smyczyna w skład których wchodzi grunty rolne – łąki klasa IV – 0,5946 ha, klasa V – 0,9795 ha, z przeznaczeniem na cele rolnicze.

Umowa zawarta została na czas określony tj. od dnia 01.10.2015 r. do dnia 30.09.2020 r.

Zgodnie z ww. umową czynsz dzierżawny określono w wysokości 653,86 zł.

Zgodnie z ww. umową czynsz płaty był w terminie do dnia 30 września każdego roku, za okres od dnia 1 października do dnia 30 września roku następnego.

Na podstawie konta płatnika dotyczącego ww. dzierżawcy gruntu ustalono, że:

1. Przypis należności na dzień 31.12.2020 roku wynosił 653,86 zł.
2. W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. dokonano następujących wpłat z tytułu dzierżawy:
 - w dniu 30.09.2020 r. w wysokości 653,86 zł.



OCHMAŃSCY Sp. z o.o.

Razem wpłaty wynosiły 653,86 zł, w tym: należność główna 653,86 zł, odsetki 0,00 zł.

6. Umowa dzierżawy zawarta w dniu 01.10.2015 r. z Panią AK, zam. w Lipnie przy ul. Powstańców Wlkp. 96

Przedmiotem umowy jest dzierżawa działek NrNr 121/2, 121/5 o łącznej powierzchni 0,5547 ha położonych w obrębie geodezyjnym wsi Smyczyna w skład których wchodzi grunty rolne – łąki klasa IV – 0,5547 ha, z przeznaczeniem na cele rolnicze.

Umowa zawarta została na czas określony tj. od dnia 01.10.2015 r. do dnia 30.09.2020 r.

Zgodnie z ww. umową czynsz dzierżawny określono w wysokości 265,86 zł.

Zgodnie z ww. umową czynsz płaty był w terminie do dnia 30 września każdego roku, za okres od dnia 1 października do dnia 30 września roku następnego.

Na podstawie konta płatnika dotyczącego ww. dzierżawcy gruntu ustalono, że:

1. Przypis należności na dzień 31.12.2020 roku wynosił 265,86 zł.
2. W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. dokonano następujących wpłat z tytułu dzierżawy:
 - w dniu 08.09.2020 r. w wysokości 265,86 zł.

Razem wpłaty wynosiły 265,86 zł, w tym: należność główna 265,86 zł, odsetki 0,00 zł.

7. Umowa dzierżawy zawarta w dniu 01.10.2015 r. z Panią IK, zam. w Goniemicach 12

Przedmiotem umowy jest dzierżawa działek NrNr 121/1, 121/4 o łącznej powierzchni 0,5962 ha położonych w obrębie geodezyjnym wsi Smyczyna w skład których wchodzi grunty rolne – łąki klasa IV – 0,5962 ha, z przeznaczeniem na cele rolnicze.

Umowa zawarta została na czas określony tj. od dnia 01.10.2015 r. do dnia 30.09.2020 r.



Zgodnie z ww. umową czynsz dzierżawny określono w wysokości 285,75 zł.

Zgodnie z ww. umową czynsz płaty był w terminie do dnia 30 września każdego roku, za okres od dnia 1 października do dnia 30 września roku następnego.

Na podstawie konta płatnika dotyczącego ww. dzierżawcy gruntu ustalono, że:

1. Przypis należności na dzień 31.12.2020 roku wynosił 285,75 zł.
2. W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. dokonano następujących wpłat z tytułu dzierżawy:
 - w dniu 01.10.2020 r. w wysokości 285,75 zł.

Razem wpłaty wynosiły 285,75 zł, w tym: należność główna 285,75 zł, odsetki 0,00 zł.

8. Umowa dzierżawy zawarta w dniu 01.10.2015 r. z Panem LK, zam. w Wilkowicach ul. Święciechowska 46

Przedmiotem umowy jest dzierżawa działek NrNr 121/11, 121/12, 247/4 o łącznej powierzchni 0,6788 ha położonych w obrębie geodezyjnym wsi Smyczyna w skład których wchodzi grunty rolne – łąki klasa IV – 0,6788 ha, z przeznaczeniem na cele rolnicze.

Umowa zawarta została na czas określony tj. od dnia 01.10.2015 r. do dnia 30.09.2020 r.

Zgodnie z ww. umową czynsz dzierżawny określono w wysokości 325,34 zł.

Zgodnie z ww. umową czynsz płaty był w terminie do dnia 30 września każdego roku, za okres od dnia 1 października do dnia 30 września roku następnego.

Na podstawie konta płatnika dotyczącego ww. dzierżawcy gruntu ustalono, że:

1. Przypis należności na dzień 31.12.2020 roku wynosił 325,34 zł.
2. W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. dokonano następujących wpłat z tytułu dzierżawy:
 - w dniu 14.09.2020 r. w wysokości 325,34 zł.



Razem wpłaty wynosiły 325,34 zł, w tym: należność główna 325,34 zł, odsetki 0,00 zł.

9. Umowa dzierżawy zawarta w dniu 20.12.2018 r. z Państwem BPT, zam. w Wyciążkowie 22

Przedmiotem umowy jest dzierżawa działek NrNr 48/9, 48/10, 49/1 o łącznej powierzchni 0,4804 ha położonych w obrębie geodezyjnym wsi Wyciążkowo w skład których wchodzi grunty rolne klasa IIIb – 0,0500 ha, klasa IVa – 0,4304 ha, z przeznaczeniem na cele rolnicze.

Umowa zawarta została na czas określony tj. od dnia 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2023 r.

Zgodnie z ww. umową czynsz dzierżawny określono w wysokości 198,18 zł.

Zgodnie z ww. umową czynsz płaty był w terminie do dnia 30 września każdego roku, za okres od dnia 1 października do dnia 30 września roku następnego.

Na podstawie konta płatnika dotyczącego ww. dzierżawcy gruntu ustalono, że:

1. Przypis należności na dzień 31.12.2020 roku wynosił 198,18 zł.
2. W okresie od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. dokonano następujących wpłat z tytułu dzierżawy:
 - w dniu 25.09.2020 r. w wysokości 198,18 zł.

Razem wpłaty wynosiły 198,18 zł, w tym: należność główna 198,18 zł, odsetki 0,00 zł.

Oceny mechanizmów kontrolnych w obszarze działalności jednostki objętym niniejszym zadaniem zapewniającym dokonano przy zastosowaniu kryterium legalności i kryterium rzetelności.

Słabości mechanizmów kontrolnych w obszarze działalności jednostki objętym niniejszym zadaniem zapewniającym przy zastosowaniu ww. kryteriów oceny nie stwierdzono.



V. ZALECENIA

Z uwagi na nie stwierdzenie słabości mechanizmów kontrolnych w obszarze działalności jednostki objętym niniejszym zadaniem zapewniającym przy zastosowaniu do oceny kryterium legalności i kryterium rzetelności, zaleceń nie wydano.

VI. ODNIESIENIE SIĘ AUDYTORA WEWNĘTRZNEGO DO ZGŁOSZONYCH ZASTRZEŻEŃ

W związku z uzgodnieniem przez audytora wewnętrznego z audytowanymi w dniu 10.05.2021 roku wstępnych wyników audytu wewnętrznego – protokół z narady zamykającej zadanie zapewniające Nr 1/2021, ww. zastrzeżeń nie zgłoszono.

VII. OGÓLNA OCENA ADEKWATNOŚCI, SKUTECZNOŚCI I EFEKTYWNOŚCI KONTROLI ZARZĄDCZEJ W OBSZARZE DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI OBJĘTYM ZADANIEM ZAPEWNIAJĄCYM

Naliczanie i pobieranie należności z tytułu najmu i dzierżawy w Urzędzie Gminy Lipno funkcjonuje prawidłowo tj. w zgodności z obowiązującymi w jednostce uregulowaniami wewnętrznymi oraz przepisami prawa. Wobec powyższego stwierdzić należy, że:

- zawierano umowy z najemcami i dzierżawcami mienia będącego własnością Gminy z zachowaniem formy pisemnej,
- przestrzegano zapisów zawartych umów na najem i dzierżawę nieruchomości gminnych,
- podejmowano działania w zakresie pobierania należności z tytułu dochodów z najmu i dzierżawy mienia.

VIII. DATA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA

Data sporządzenia sprawozdania – 12.05.2021 roku.



OCHMAŃSCY Sp. z o.o.

**IX. IMIĘ I NAZWISKO AUDYTORA WEWNĘTRZNEGO REALIZUJĄCEGO
ZADANIE ORAZ JEGO PODPIS**

Audytor wewnętrzny – Barbara Pierzchlewicz

Audytor wewnętrzny
Barbara Pierzchlewicz
Barbara Pierzchlewicz

.....
Pieczęć i podpis