Raport

z przeprowadzonych czynności kontrolnych
w Ostrowieckim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
w Ostrowcu Św.

W dniach 17 października - 8 listopada i 2 grudnia - 20 grudnia 2013 roku pracownicy Zespołu Nadzoru Właścicielskiego:

1/ Katarzyna Piętos
2/ Joanna Szwed-Kurek

- na podstawie upoważnień imiennych udzielonych przez Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego znak: Or.077.265.2013 w dniu 14 października 2013 r. oraz znak: Or.077.266.2013 w dn. 6 listopada 2013 r. i 26 listopada 2013 r. przeprowadzili czynności kontrolne w Ostrowieckim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
Przedmiotem podjętych czynności kontrolnych było prowadzenie przez Spółkę windykacji należności związanych z własnymi i powierzonymi do zarządzania lokalami mieszkalnymi i użytkowymi.

Wyjaśnień ze strony OTBS Sp. z o.o. udzielali:

1/ Główna Księgowa [redacted]
2/ Starszy Inspektor Ekonomiczny [redacted],
3/ Inspektor ds. Windykacji [redacted].

I. Ustalenie stanu faktycznego

Ostrowieckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zarządza własnymi i powierzonymi do zarządzania lokalami mieszkalnymi i użytkowymi.

Do własnych zasobów Spółki obecnie należą:

- lokale mieszkalne znajdujące się w dwóch budynkach przy ul. M. Reja 14 i 16, w budynku przy ul. Rynek 10 i przy ul. H. Sienkiewicza 65/4,
- lokale użytkowe, znajdujące się w budynkach na os. Ogrody 28 i przy ul. A. Mickiewicza 14.

W odniesieniu do lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółki zastosowanie mają przepisy ustawy z dn. 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm). Natomiast kwestie związane z udostępnianiem lokali użytkowych regulują przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93 z późn. zm.)

URZĄD MIASTA W OSTROWCU ŚW.
SEKRETARIAT
Data wpływu 9.01.2014
Ilość załączników ...
Podpis ...

OTBS Sp. z o.o. Ostrowiec Św.
Wpłynęło dn. 09. STY. 2014
L. Dz. ...
Oddano do zał. ...

Ponadto Spółka jest zarządcą nieruchomości 88 wspólnot mieszkaniowych, w skład których wchodzą własnościowe lokale mieszkalne i użytkowe, a także lokale stanowiące własność Gminy Ostrowiec Św., którymi począwszy od 2013 r. administruje Zakład Usług Miejskich.

W odniesieniu do własnościowych lokali wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych zastosowanie mają przepisy ustawy z dn. 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.) W zakresie nieuregulowanym ustawą stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
W zakresie postępowań windykacyjnych skierowanych na drogę postępowania sądowego i komorniczego zastosowanie mają przepisy ustawy z dn. 17.11.1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 1964 r. nr 43 poz. 296)

W OTBS Sp. z o.o. nie obowiązują żadne wewnętrzne regulacje, a także nie zostały wdrożone procedury dotyczące zasad i trybu postępowania w zakresie dochodzenia należności wynikających z zadłużeń czynszowych dotyczących lokali mieszkalnych i użytkowych.

Jak wynika ze schematu organizacyjnego OTBS Sp. z o.o. zatwierdzonego uchwałą 30/2013 Rady Nadzorczej OTBS Sp. z o.o. w strukturze Spółki przewidziano stanowisko do spraw rozliczania czynszów i windykacji (3 etaty) podległe Głównemu Księgowemu (prokurentowi). Stanowisko [redacted] sprawuje jedna osoba – [redacted] W zakresie obowiązków podpisanym przez [redacted] w dniu 01.09.2005 r. znajduje się:

1. Ściąganie należności za lokale mieszkalne między innymi poprzez:
   - prowadzenie rozmów z dłużnikami na temat możliwości i metod spłaty zadłużenia,
   - prowadzenie, w ramach posiadanych uprawnień, wywiadu środowiskowego w celu pozyskania informacji na temat sytuacji materialnej dłużników,
   - zamianę mieszkań wraz z przygotowaniem wszelkich dokumentów z tym związanych,
   - przygotowywanie materiałów do podejmowania ewentualnych postępowań układowych,
   - kontrolowanie terminów spłat zaległości rozłożonych na raty,
   - przygotowywanie wszelkich dokumentów dotyczących windykacji należności.
2. Prowadzenie dokumentacji dłużników, wystawienie wezwań do zapłaty, wypowiadanie umów oraz kierowanie spraw o ściągnięcie wierzytelności na drogę sądową i komorniczą.
3. Prowadzenie rejestru: spraw skierowanych na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego, wysłanych upomnień i wezwań do zapłaty.
4. Ścisła współpraca z Radcą Prawnym i innymi działami Spółki w zakresie działań windykacyjnych.
5. Praca na terenie miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w zakresie egzekucji należności Spółki.
6. Informowanie Zarządu o wysokości zaległości za dany miesiąc oraz narastająco.
7. Wnioskowanie o tworzenie rezerw na zaległości zagrożone oraz przygotowywanie informacji dla Zarządu o zaległościach nieściągalnych i przedawnionych.
8. Wykonywanie innych prac zleconych przez Głównego Księgowego lub innych członków zarządu Spółki.

Jak wynika z pisemnej informacji przedstawionej przez [redacted] w zakresie praktykowanych działań windykacyjnych egzekwowanie należności od dłużników rozpoczyna się od pracy w terenie. Pracownik działu windykacji odwiedza właścicieli w celu poinformowania ich o zaległości. W trakcie takiej wizyty ustalane są sposoby spłaty zadłużenia, a także przeprowadzany jest wywiad polegający na poznaniu możliwości finansowych dłużników (tj. posiadanie lub brak dochodu – wynagrodzenie

z pracy, renta, emerytura, zasiłki z MOPS-u, dla bezrobotnych), mający na celu ustalenie warunków spłaty długu. Przy uwzględnieniu powyższego ustalana jest wysokość rat lub kwota jednorazowej spłaty. Pracownik windykacji stara się pomóc poprzez indywidualne informowanie każdego właściciela o możliwościach otrzymania dodatku mieszkaniowego oraz innych formach pomocy MOPS-u. Z przedstawionej informacji wynika, iż w wielu przypadkach efektem takich rozmów, czasem kilkakrotnych, odbywanych w godzinach pracy i poza nimi jest systematyczna spłata zaległości. W przeciwnym razie rozpoczyna się procedura polegająca na pisemnym informowaniu o zaległości. Narzędziami podejmowanych w takich przypadkach działań są informacje o zaległości. W przypadku, gdy nie przynoszą one oczekiwanych rezultatów i następuje wzrost zaległości, wysyłane są wezwania do zapłaty (30, 14, 7 - dniowe). W/w czynności zmierzające do odzyskania należności dotyczą wszystkich dłużników mieszkań administrowanych przez Spółkę. W przypadku gdy wcześniejsze działania nie przyniosły spłaty zaległości realizowane są procedury, mające na celu odzyskanie należnej kwoty na drodze postępowania sądowego. W tym celu kierowany jest pozew do sądu o zapłatę należnej kwoty. W wyniku takiego postępowania uzyskuje się nakaz zapłaty stanowiący podstawę dochodzenia należności poprzez skierowanie wniosku do komornika sądowego. Ostateczną procedurą mającą na celu odzyskanie należności (w przypadku gdy ww. nie spowodowały spłaty należności) jest skierowanie do komornika sądowego wniosku o wszczęcie egzekucji roszczenia pieniężnego polegającego na egzekucji należności z majątku dłużnika poprzez zajęcie jego kont bankowych, wynagrodzenia, świadczeń emerytalno — rentowych, wierzytelności. Każdy pozew czy wniosek do komornika jest konsultowany i podpisywany przez Radcę Prawnego, który posiada pełnomocnictwa od Zarządu Spółki oraz od poszczególnych wspólnot mieszkaniowych. W przypadku, gdy dłużnik nie posiada dochodu, ani innych świadczeń podlegających zajęciu, Spółka otrzymuje zawiadomienie o bezskutecznej egzekucji. W takich przypadkach kierowany jest kolejny wniosek o wszczęcie egzekucji roszczenia pieniężnego z majątku dłużnika poprzez skierowanie egzekucji do nieruchomości stanowiącej jego własność. W tym przypadku odzyskanie zaległości następuje w wyniku sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność osoby zalegającej w opłatach w drodze licytacji. W przypadkach, kiedy właściciel lokalu mieszkalnego zmarł podejmowane są działania zmierzające do ustalenia spadkobierców.

W celu ustalenia aktualnego stanu spraw windykacyjnych wytypowanych do kontroli Zespół kontrolujący dokonał analizy dokumentów zgromadzonych w poszczególnych teczkach. Z uwagi na specyfikę działań windykacyjnych, które w wielu przypadkach prowadzone były w okresie kilku lat, ustalenia Zespołu nie mogły zostać ograniczone do czynności podejmowanych przez Spółkę wyłącznie w 2013 r., gdyż należy je rozpatrywać w powiązaniu z dotychczasowym przebiegiem spraw tj. uwzględniając uzyskane wyroki sądowe, prowadzone postępowania komornicze, wystosowane wypowiedzenia umów najmu, prowadzoną korespondencję.

II. Windykacja należności czynszowych dotyczących lokali mieszkalnych i użytkowych we wspólnotach mieszkaniowych

Zgodnie z przepisami przywołanej powyżej ustawy z dn. 24.06.1994 r. o własności lokali właściciele ponoszą wydatki związane z utrzymaniem swoich lokali, a także są zobowiązani uczestniczyć w kosztach zarządu wynikających z utrzymania nieruchomości wspólnej (tj. m.in. wydatki na remonty,

opłaty za media dotyczące nieruchomości wspólnej, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, ubezpieczenia). Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca, które stanowią przychody poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.

a) w zakresie lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych

Z analizy danych zbiorczych udostępnionych przez Spółkę z ksiąg rachunkowych 88 wspólnot mieszkaniowych na dzień 30 września 2013 roku wynika, iż ogólna kwota zadłużenia właścicieli mieszkań wobec wspólnot mieszkaniowych, wynikająca z opłat za lokal mieszkalny (tj. zaliczki na utrzymanie części wspólnej oraz opłat za media) wynosi 1.172.310,84 zł.

Na podstawie zestawienia zadłużenia właścicieli lokali mieszkalnych wobec poszczególnych wspólnot Zespół kontrolujący wytypował 10 wspólnot mieszkaniowych, w których na dzień 30 września 2013 r. wystąpiło najwyższe zadłużenie w przeliczeniu na jeden lokal mieszkalny.

W oparciu o udostępnione przez Spółkę dane o zadłużeniu poszczególnych właścicieli lokali w wybranych wspólnotach mieszkaniowych Zespół kontrolujący spośród lokali, w odniesieniu do których nastąpił wzrost zadłużenia w okresie 9 miesięcy br. wytypował lokale o najwyższym zadłużeniu na dzień 30 września 2013 r.

Zestawienie wytypowanych lokali mieszkalnych, kwot zadłużenia oraz podjętych w ciągu 9 miesięcy 2013 r. działań windykacyjnych prezentuje załącznik nr 1.

W wyniku analizy udostępnionej przez Spółkę dokumentacji spraw windykacyjnych prowadzonych w związku z występującym zadłużeniem wytypowanych lokali stwierdzono:

- dokumentacja zgromadzona w teczkach poszczególnych spraw windykacyjnych nie jest kompletna (tj. wystąpiły przypadki braku dokumentów: kompletnych kierowanych do sądu pozwów o zapłatę, uzyskanych nakazów zapłaty wraz z klauzulą wykonalności, wniosków kierowanych do komornika sądowego o wszczęcie egzekucji, pism w ramach prowadzonej korespondencji z komornikiem) i nie jest gromadzona chronologicznie [tj. [redacted]]
- przypadek niedostatecznego monitorowania prowadzonej egzekucji roszczenia pieniężnego (na podstawie nakazu zapłaty z klauzulą wykonalności z dn. 17.02.2005 r.) skutkujący umorzeniem przez komornika sądowego w dn. 29.01.2013 r. postępowania egzekucyjnego w związku z niedokonaniem przez Spółkę w ciągu roku od chwili jego zawieszenia (tj. 15.07.2011 r.) czynności potrzebnej do dalszego prowadzenia postępowania tj. niezłożenia wniosku o jego ponowne podjęcie. W trakcie analizy akt sprawy Zespół kontrolujący ustalił, iż w okresie do 2013 r. w celu egzekucji roszczenia pieniężnego na podstawie nakazu zapłaty z klauzulą wykonalności z dn. 17.02.2005 r. Spółka trzykrotnie występowała z wnioskiem do komornika sądowego o przeprowadzenie egzekucji roszczenia pieniężnego (wniosek z dn. 17.03.2005 r., z dn. 29.06.2007 r. i z dn. 02.08.2010 r.) Na podstawie zgromadzonej w teczce sprawy dokumentacji ustalono, iż żadne z prowadzonych postępowań nie zakończyło się wyegzekwowaniem wierzytelności, z czego dwa postępowania zostały umorzone przez komornika sądowego ze względu na niedokonanie przez Spółkę czynności potrzebnych do dalszego prowadzenia postępowania,

natomiast w odniesieniu do trzeciego postępowania w aktach sprawy windykacyjnej brak jest dokumentacji [[redacted]]

- niedostateczna analiza stanu zaległości z tytułu opłat za lokal mieszkalny pod kątem ryzyka ich przedawnienia tj.
    - przypadek niepodjęcia czynności w zakresie skierowania do sądu pozwu o zapłatę zaległości z tytułu opłat za lokal mieszkalny powstałych po dn. 03.12.2007 r. [[redacted]],
    - przypadek niepodjęcia czynności w zakresie skierowania do sądu pozwu o zapłatę zaległości z tytułu opłat za lokal mieszkalny powstałych po dn. 18.11.2007 r. [[redacted]],
    - przypadek niepodjęcia po uzyskaniu nakazu zapłaty z dn. 22.12.2004 r. (obejmującego należności powstałe do dnia 31.07.2004 r.) do dnia 30.07.2013 r. czynności w zakresie skierowania do sądu pozwu o nakaz zapłaty zaległości z tytułu opłat za lokal mieszkalny powstałych po dn. 31.07.2004 r. [[redacted],
- liczne przypadki błędów i usterek występujących w dokumentach sporządzonych w związku z prowadzonymi sprawami windykacyjnymi tj.:
    - przypadki wystąpienia błędów w przedstawionych na posiedzenie Zarządu Spółki informacjach i uwagach dotyczących sprawy windykacyjnej tj. niewłaściwe informacje na temat stanu prawnego lokalu oraz toczącego się postępowania sądowego [[redacted]],
    - liczne przypadki niedostosowania treści wystosowanych przez Spółkę wezwań do zapłaty do stanu poszczególnych spraw windykacyjnych np. w zakresie przywoływanych sankcji i informacji o podjętych działaniach [np.: [redacted], [redacted]],
    - sporządzanie dokumentu w formie ugody, która podpisana jest tylko przez przedstawicieli Spółki. Treść dokumentu jest nieprecyzyjna, gdyż nie można określić, jakiego lokalu i jakiego okresu dotyczy przywołana w dokumencie kwota zadłużenia. [[redacted]],
- niedostateczna analiza uwarunkowań spraw windykacyjnych pod kątem podjęcia optymalnych i adekwatnych do sytuacji działań windykacyjnych tj.
    - przypadki kierowania wniosków do komornika o przeprowadzenie egzekucji z nieruchomości oraz ponoszenia przez wspólnoty mieszkaniowe ewentualnych kosztów związanych z tą egzekucją w sytuacji nieuregulowanego stanu prawnego lokalu mieszkalnego tj. brak przeprowadzonego postępowania spadkowego po zmarłym właścicielu/współwłaścicielu lokalu [[redacted], [redacted], [redacted]],
    - przypadek przedłożenia Zarządowi Spółki, na okoliczność rozpatrywania wniosku współwłaściciela lokalu, informacji o przygotowaniu pozwu do sądu o zapłatę, w którym stroną pozwaną są spadkobiercy po zmarłym właścicielu lokal, w sytuacji gdy uzyskane zostały dwa prawomocne nakazy zapłaty uzyskane wobec spadkodawcy i w związku z tym przejście obowiązków na spadkobierców następuje stosownie do przepisów Kpc (art. 779 i 788) [[redacted]],
    - przypadek wystąpienia w listopadzie 2010 r. do sądu z pozwem o zapłatę wobec osoby niebędącej właścicielem lokalu, a jedynie w nim zameldowanej, co doprowadziło po wniesieniu przez nią sprzeciwu do wycofania przez Spółkę pozwu

i zasądzenia od wierzyciela tj. wspólnoty mieszkaniowej kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 2400 zł [tj. [redacted]],

b) w zakresie lokali użytkowych we wspólnotach mieszkaniowych

Z analizy danych zbiorczych udostępnionych przez Spółkę z ksiąg rachunkowych 9 wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się własnościowe lokale użytkowe na dzień 30 września 2013 roku wynika, iż ogólna kwota zadłużenia właścicieli tych lokali wobec wspólnot mieszkaniowych, wynikająca z opłat za lokal użytkowy (tj. zaliczki na utrzymanie części wspólnej oraz opłat za media) wynosi 36.903,38 zł.

Na podstawie zestawienia zadłużenia właścicieli lokali użytkowych wobec poszczególnych wspólnot Zespół kontrolujący wylosował 3 wspólnoty mieszkaniowe tj. [redacted] (zadłużenie właścicieli na dzień 30 września 2013 r. - 8.341,86 zł), [redacted] (zadłużenie na dzień 30 września 2013 r. - 5.837,21 zł) i [redacted] (zadłużenie na dzień 30 września 2013 r. – 1.469,38 zł).

Zestawienie wytypowanych lokali użytkowych, kwot zadłużenia oraz podjętych w ciągu 9 miesięcy 2013 r. działań windykacyjnych prezentuje załącznik nr 2.

W wyniku analizy udostępnionej przez Spółkę dokumentacji spraw windykacyjnych prowadzonych w związku z występującym zadłużeniem wytypowanych lokali stwierdzono:

- przypadek niepodjęcia działań windykacyjnych wobec właściciela lokalu użytkowego pomimo utrzymującej się w ciągu 9 miesięcy 2013 r. zaległości 5-krotnie przekraczającej miesięczny przypis z tytułu opłat za lokal użytkowy (tj. [redacted]).

III. Windykacja należności czynszowych dotyczących lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Spółki

a) w zakresie lokali mieszkalnych

Na podstawie zawartych umów najmu najemcy lokali znajdujących się w zasobach mieszkaniowych OTBS Sp. z o.o. zobowiązani są do uiszczania we wskazanym terminie opłat czynszowych za lokal tj. czynszu najmu w określonej w umowie wysokości oraz opłat eksploatacyjnych niezależnych od wynajmującego. Opłaty za te lokale stanowią przychody Spółki. Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 255) stawki czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników. Ponadto zgodnie z przywołaną powyżej ustawą czynsz ten nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Z analizy danych zbiorczych udostępnionych z ksiąg rachunkowych Spółki na dzień 30 września 2013 roku wynika, iż ogólna kwota zadłużenia najemców mieszkań znajdujących się w 4 budynkach wielomieszkaniowych wobec OTBS Sp. z o.o., wynikająca z opłat za lokal wynosi 35.475,51 zł.

Na podstawie zestawienia zadłużenia najemców lokali mieszkalnych wobec Spółki Zespół kontrolujący wytypował 2 budynki wielomieszkaniowe, w których na dzień 30 września 2013 r. wystąpiło najwyższe zadłużenie tj. budynki przy ul. [redacted] (zadłużenie najemców na dzień 30 września 2013 r. – 12.120,25 zł) i ul. [redacted] (zadłużenie najemców na dzień 30 września 2013 r. – 16.790,53 zł).

W oparciu o udostępnione przez Spółkę dane o zadłużeniu poszczególnych najemców lokali wobec Spółki Zespół kontrolujący wytypował 10 lokali o najwyższym zadłużeniu na dzień 30 września 2013 r.

Zestawienie wytypowanych lokali mieszkalnych, kwot zadłużenia oraz podjętych w ciągu 9 miesięcy 2013 r. działań windykacyjnych prezentuje załącznik nr 3.

W wyniku analizy udostępnionej przez Spółkę dokumentacji spraw windykacyjnych prowadzonych w związku z występującym zadłużeniem wytypowanych lokali stwierdzono:

- przypadki braku kontynuacji działań windykacyjnych tj.:
  - w zakresie skierowania do sądu pozwu o zapłatę oraz skierowania do komornika wniosku o eksmisję z lokalu na podstawie sądownie uzyskanego nakazu opróżnienia lokalu w przypadku utrzymującego się zadłużenia z tytułu opłat czynszowych [redacted],
  - zaniechania dalszych działań windykacyjnych po uzyskaniu nakazu opróżnienia lokalu mieszkalnego i opuszczeniu lokalu przez korzystających z niego, pomimo nieściągniętej zaległości z tytułu opłat czynszowych, a także niezrealizowanie przez Dział Windykacji polecenia Zarządu Spółki w zakresie kontynuacji działań windykacyjnych w odniesieniu do skierowania do sądu przygotowanego wniosku o zapłatę [redacted] - stanowisko Zarządu Spółki z dn. 30.09.2010 r.],
- dwa przypadki błędnego zarachowania w kartotekach czynszowych najemców zwrotu poniesionych przez Spółkę i ściągniętych przez komornika od dłużników kosztów postępowania sądowego i komorniczego (w wysokości odpowiednio 201,66 zł i 3.587,49 zł), co spowodowało wykazanie należności czynszowych w nieprawidłowej wysokości,
- liczne przypadki błędów i usterek występujących w dokumentach sporządzonych w związku z prowadzonymi sprawami windykacyjnymi tj.:
  - liczne przypadki niedostosowania treści wystosowanych przez Spółkę wezwań do zapłaty do stanu poszczególnych spraw windykacyjnych np.: częste bezzasadne przywołanie sankcji w postaci wypowiedzenia umowy najmu, która na dzień skierowania wezwania nie obowiązywała z uwagi na uprzednie wypowiedzenie jej przez Spółkę [tj. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]], informowanie dłużnika o kierowaniu do komornika sądowego wniosku o wszczęcie egzekucji roszczenia pieniężnego w sytuacji, gdy Spółka nie dysponowała nakazem zapłaty, gdyż dotychczas uzyskany prawomocny sądowy nakaz zapłaty został wyegzekwowany w postępowaniu komorniczym [redacted],

- sporządzanie dokumentu w formie ugody, która podpisana jest tylko przez przedstawicieli Spółki [[redacted]],
- przypadek, gdy dokumentacja sprawy windykacyjnej nie odzwierciedla stanu faktycznego np. w dokumentacji windykacyjnej znajdują się dwa wypowiedzenia tej samej umowy najmu lokalu mieszkalnego: datowane na dzień 09.06.2009 r. oraz dzień 29.07.2010 r., a brak jest anulowania wypowiedzenia, co sugeruje wystosowanie wypowiedzenia do nieobowiązującej na skutek uprzedniego wypowiedzenia umowy najmu. Jak można wnioskować z wyjaśnień [redacted] z dn. 11.12.2013 r. (pomimo usterki w dacie wypowiedzenia) wypowiedzenie wystosowane jako pierwsze zostało anulowane. Przyczyną anulowania wypowiedzenia była według informacji [redacted] całkowita spłata zaległości na dzień 31.07.2009 r. Na podstawie analizy wydruku z kartoteki czynszowej lokalu ustalono, iż na dzień 31.07.2009 r. na koncie pozostawała zaległość wynikająca z należności głównej w wysokości 526,86 zł oraz odsetki w kwocie 75,03 zł [[redacted]],
- błędy i usterki w złożonych do sądu pozwach o zapłatę i o opróżnienie lokalu np.: przywołanie w pozwie nieaktualnego nazwiska osoby pozwanej, przywołanie nieprawdziwych faktów i danych innych, niezwiązanych ze sprawą osób w uzasadnieniu pozwu, niezaktualizowanie informacji przywoływanych w pozwie z dnia 05.05.2011 r., który został złożony w sądzie w dniu 13.04.2012 r. [[redacted]],
- błędnie przedstawione Zarządowi Spółki informacje o przebiegu sprawy windykacyjnej np. informacja o wystosowanym pozwie o zapłatę zamiast o skierowaniu pozwu o opróżnienie lokalu mieszkalnego [[redacted] - stanowisko Zarząd Spółki z dn. 26.02.2013 r. dot. zgody na spłatę zaległości w ratach), błędnie przywoływane daty podejmowanych działań [[redacted]],

– dokumentacja zgromadzona w teczkach poszczególnych spraw windykacyjnych nie jest kompletna i nie jest gromadzona chronologicznie [tj. [redacted], [redacted]],
– przypadek niedostatecznej analizy i rozpoznania sytuacji najemcy lokalu w związku ze złożonym przez niego wnioskiem i w konsekwencji bezzasadne wystąpienie do Zarządu Spółki o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu w sytuacji, gdy obowiązywała umowa najmu [[redacted]].

b) w zakresie lokali użytkowych

Z analizy danych zbiorczych udostępnionych z ksiąg rachunkowych Spółki na dzień 30 września 2013 roku wynika, iż ogólna kwota zadłużenia najemców lokali użytkowych wobec OTBS Sp. z o.o., wynikająca z opłat za lokal wynosi 74.484,13 zł.

Na podstawie zestawienia zadłużenia najemców lokali użytkowych wobec Spółki Zespół kontrolujący wytypował dwa budynki, w których na dzień 30 września 2013 r. wystąpiło najwyższe zadłużenie tj. budynek przy ul. [redacted] (zadłużenie najemców na dzień 30 września 2013 r. – 37.634,49 zł) i [redacted] (zadłużenie najemców na dzień 30 września 2013 r. – 30.056,58 zł). Następnie w oparciu o udostępnione przez Spółkę dane o zadłużeniu poszczególnych najemców lokali wobec Spółki Zespół kontrolujący wytypował 5 najemców lokali.

Zestawienie wytypowanych najemców lokali użytkowych, kwot zadłużenia oraz podjętych w ciągu 9 miesięcy 2013 r. działań windykacyjnych prezentuje załącznik nr 4.

W wyniku analizy udostępnionej przez Spółkę dokumentacji spraw windykacyjnych prowadzonych w związku z występującym zadłużeniem wytypowanych lokali stwierdzono:

- przypadki braku kontynuacji działań windykacyjnych tj.:
  - niepodjęcie działań windykacyjnych wobec korzystającego z lokalu użytkowego, którego zaległość przekroczyła 4 okresy płatności przy uwzględnieniu okoliczności braku wpłat od początku obowiązywania umowy i jej rozwiązania za porozumieniem stron [tj. [redacted]],
  - zaniechania dalszych działań windykacyjnych na etapie deklaracji dłużnika złożonej w czerwcu 2009 r. do spłaty należności w ratach, skutkujący przedawnieniem roszczenia o zapłatę należności [tj. [redacted]],
- przypadki błędów i usterek występujących w treści wystosowanych przez OTBS Sp. z o.o. wezwań do zapłaty np. niewłaściwa nazwa najemcy, niewłaściwie wskazany rodzaj należności, której dotyczy wezwanie, błędny numer rachunku bankowego, na który należy wpłacić należność, przywołanie niewłaściwej podstawy prawnej i wskazanie nieodpowiednich sankcji, które zostaną zastosowane w przypadku braku spłaty zaległości (tj. sprzedaż lokalu w drodze licytacji), bezzasadne przywołanie informacji, które nie mają zastosowania w przypadku najmu lokali użytkowych (tj. informacja o braku prawa do lokalu socjalnego oraz możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy z MOPS) [np. [redacted]],
- dokumentacja zgromadzona w teczkach poszczególnych spraw windykacyjnych nie jest kompletna i nie jest gromadzona chronologicznie [np. [redacted]],
- zaliczanie wpłat najemców z tytułu czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe w pierwszej kolejności na najstarszą należność główną, natomiast zaliczenie wpłat na odsetki za zwłokę następuje dopiero po spłacie całej zaległości głównej. Wobec długotrwałego niepodejmowania przez Spółkę czynności windykacyjnych w przypadku dokonywania przez korzystającego z lokalu użytkowego cyklicznych wpłat powodujących zmniejszenie zaległej należności głównej, dochodzi do przedawnienia najstarszych odsetek [np. [redacted]],
- zaprzestanie naliczania odsetek z tytułu nieterminowych wpłat czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe z dniem protokolarnego zdania lokalu użytkowego przez korzystającego, pomimo braku spłaty należności [np. [redacted], [redacted]],
- występowanie przypadków bezumownego korzystania z lokali użytkowych przez dotychczasowych najemców trwającego nawet kilkadziesiąt miesięcy, będącego następstwem wypowiedzenia przez Spółkę umowy najmu z uwagi na zaległości najemcy z tytułu czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe [np. [redacted] bezumowne korzystanie od dn. 01.05.2010 r., [redacted] bezumowne korzystanie od dn. 01.01.2011 r.]

Ponadto w wyniku analizy dokumentacji udostępnionej przez Spółkę w zakresie wybranych do kontroli przypadków prowadzenia działań windykacyjnych Zespół kontrolujący stwierdził:

- niezgodność stawki czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych w budynkach przy [redacted] stosowanej w umowach najmu lokali mieszkalnych w wysokości 6,68 zł ze stawką ustaloną w uchwale nr 1/2007 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z dnia 1 czerwca 2007 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu w zasobach mieszkaniowych Ostrowieckiego TBS Sp. z o.o. w Ostrowcu Świętokrzyskim w wysokości 6,40 zł. Wykonanie powołanej powyżej uchwały, która weszła w życie z dniem 1 czerwca 2007 r., powierzono Zarządowi OTBS Sp. z o.o. W związku z niewykonaniem przez Zarząd Spółki powyższej uchwały NZW stawka czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej w wysokości 6,68 zł stosowana w umowach najmu lokali mieszkalnych w budynkach przy [redacted] do dnia 1 kwietnia 2009 r. była niezgodna z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego tj. wyższa w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- przypadki zawierania aneksów do umów najmu, które przestały obowiązywać wskutek ich uprzedniego wypowiedzenia przez Spółkę [np. [redacted], [redacted] – 3 aneksy do nieobowiązującej umowy najmu, [redacted] – 4 aneksy do nieobowiązującej umowy najmu],
- liczne przypadki sporządzania aneksów do umowy najmu lokalu mieszkalnego bez oznaczenia ich kolejnym numerem, bez wskazania umowy której dotyczą, a także przypadki braku wskazania daty zawarcia aneksu [np. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]],
- na podstawie kart kontowych lokali stwierdzono nienaliczanie odsetek z tytułu nieterminowego uiszczania opłat czynszowych w okresie od dn. 01.01.2011 r. do dn. 30.09.2012 r., wynikające z przeprowadzanego dostosowania parametrów wdrażanego systemu komputerowego do obsługi rozliczeń czynszowych do struktury administrowanego przez Spółkę zasobu lokalowego. W miesiącu wrześniu 2012 r. OTBS Sp. z o.o. dokonała naliczenia odsetek za przywołany powyżej okres. W objętym analizą zakresie ustalono przypadki, iż wyegzekwowane w przywołanym okresie w wyniku działań windykacyjnych wpłaty zaległości czynszowych dotyczyły wyłącznie należności głównej [np. [redacted] - spłata w całości zaległości wynikającej z należności głównej na dzień 31.08.2012 r. po której nastąpiło naliczenie odsetek w kwocie 280,91 zł w dn. 30.09.2012 r., [redacted] - spłata w całości zaległości wynikającej z należności głównej na dzień 30.06.2012 r. po której nastąpiło naliczenie odsetek w kwocie 285,66 zł w dn. 30.09.2012 r.]
- nieprecyzyjne określanie towaru/usługi w fakturach VAT wystawianych za bezumowne korzystanie z lokalu, nieodzwierciedlające stanu faktycznego tj. sugerujące trwanie stosunku najmu (tj. "czynsz za lokal użytkowy").

IV. Wnioski Zespołu kontrolującego

1. Niedostateczny nadzór nad prowadzeniem działań windykacyjnych.
2. Niedostateczna analiza stanu zaległości czynszowych i przypadki niepodejmowania czynności w kierunku uzyskania nakazu zapłaty, co w konsekwencji skutkuje narażeniem przez Spółkę oraz wspólnoty na mieszkaniowe utratę przychodów ze względu na fakt przedawnienia należności starszych niż trzy lata, w tym także przedawnienia odsetek.
3. Niedostateczna analiza i monitorowanie prowadzonych przez komornika sądowego postępowań w zakresie egzekucji roszczeń pieniężnych, co wpływa negatywnie na skuteczność egzekwowania należności.
4. Niedostateczna analiza uwarunkowań spraw windykacyjnych pod kątem podjęcia optymalnych i adekwatnych do sytuacji działań windykacyjnych, co wpływa negatywnie na skuteczność egzekwowania należności i może prowadzić do nieuzasadnionego wydatkowania środków finansowych przez Spółkę i wspólnoty mieszkaniowe.
5. Niedostateczna skuteczność prowadzenia działań windykacyjnych związana z niepodejmowaniem czynności zmierzających do opróżnienia lokalu przy utrzymującym się zadłużeniu.
6. Stosowanie w umowach najmu lokali mieszkalnych w budynkach przy [redacted] stawki czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej niezgodnej z uchwałą nr 1/2007 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z dnia 1 czerwca 2007 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu w zasobach mieszkaniowych Ostrowieckiego TBS Sp. z o.o. w Ostrowcu Świętokrzyskim.
7. Stosowanie niekorzystnego dla Spółki sposobu naliczania odsetek z tytułu nieterminowych wpłat czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe w zakresie zaprzestania ich naliczania z chwilą protokolarnego zdania lokalu pomimo niespłacenia zaległości.
8. Nieprawidłowe wykazanie należności z tytułu opłat czynszowych poprzez zaksięgowanie zwrotu poniesionych przez Spółkę i ściągniętych przez komornika od dłużników kosztów postępowania sądowego i komorniczego na stosownym koncie rozrachunków z najemcą i nieujęcie ich na koncie Pozostałe przychody operacyjne.
9. Brak dostatecznego przepływu informacji pomiędzy pracownikami odpowiedzialnymi w Spółce za naliczenia czynszów oraz windykację w zakresie działań podejmowanych wobec korzystających z lokali.
10. Brak dostatecznej staranności w przygotowywaniu dokumentów w sprawach windykacyjnych oraz informacji kierowanych przez [redacted] na posiedzenia Zarządu Spółki.
11. Brak pełnej możliwości odtworzenia przebiegu spraw windykacyjnych i podejmowanych działań w związku z niekompletną, zawierającą błędy i usterki oraz gromadzoną niechronologicznie dokumentacją.
12. Nieprecyzyjne oznaczanie aneksów do zawieranych umów najmu, co utrudnia ustalenie przebiegu wprowadzania kolejnych zmian do poszczególnych umów i może spowodować pominięcie uprzednio wprowadzonych do umowy zapisów.
13. Wymagający zaktualizowania zakres obowiązków na stanowisku Inspektora ds. Windykacji, nieobejmujący wszystkich zadań faktycznie realizowanych przez pracownika tj. nieujęcie w zakresie obowiązków zadań związanych z prowadzeniem windykacji należności za lokale użytkowe oraz przywołanie nieobowiązującej rejonizacji dotyczącej lokali mieszkalnych.

Zespół kontrolujący na podstawie przeprowadzonych działań stwierdził niesprawność funkcjonującego w Spółce systemu działań windykacyjnych skutkującą niedostateczną efektywnością prowadzonych działań, wynikającą z niedostatecznego nadzoru nad prowadzeniem działań windykacyjnych przy równoczesnym braku obowiązujących w Spółce regulacji i procedur dotyczących zasad i trybu postępowania w zakresie dochodzenia należności czynszowych i powierzeniu pracownikowi ds. windykacji szerokiego zakresu kompetencji.

Informujemy, iż Zarząd Spółki w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu może zgłosić pisemne wyjaśnienia lub umotywowane zastrzeżenia co do ustaleń zawartych w protokole kontroli. Po zbadaniu zasadności ewentualnych wyjaśnień lub zastrzeżeń, o których mowa powyżej, w uzasadnionych przypadkach zespół kontrolujący dokona uzupełnienia bądź skorygowania protokołu. W razie nieuwzględnienia powyższych zastrzeżeń zespół kontrolujący przekaże Zarządowi Spółki w formie pisemnej swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem.

Zespół kontrolujący:

1. Katarzyna Pigłos
2. Joanna Sawa-Kurek

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego Jarosław Wilczyński,
2. Zarząd Spółki OTBS Sp. z o.o.
3. a/a

Załączniki:

1. Zestawienie dotyczące lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych, kwot zadłużenia oraz podjętych w ciągu 9 miesięcy 2013 r. działań windykacyjnych
2. Zestawienie dotyczące lokali użytkowych we wspólnotach mieszkaniowych, kwot zadłużenia oraz podjętych w ciągu 9 miesięcy 2013 r. działań windykacyjnych
3. Zestawienie dotyczące lokali mieszkalnych będących własnością OTBS Sp. z o.o., kwot zadłużenia oraz podjętych w ciągu 9 miesięcy 2013 r. działań windykacyjnych
4. Zestawienie dotyczące lokali użytkowych będących własnością OTBS Sp. z o.o., kwot zadłużenia oraz podjętych w ciągu 9 miesięcy 2013 r. działań windykacyjnych

Zestawienie dotyczące lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych, kwot zadłużenia oraz podjętych w ciągu 9 miesięcy 2013 r. działań windykacyjnych

L.p.	Właściciel	Adres lokalu mieszkalnego	Zaległość na dzień 31.12.2012 r.		Zaległość na dzień 30.09.2013 r.		Zmiana wielkości zadłużenia w ciągu 9 miesięcy 2013 r.		Przebieg udokumentowanych działań windykacyjnych w okresie 9 miesięcy 2013 r.
			Należność główna	Odsetki	Należność główna	Odsetki	Należność główna	Odsetki	
1.	[redacted]		22 126,12	4 478,10	23 169,09	6 693,57	1 042,97	2 215,47	1. Wezwanie do zapłaty z dn. 05.02.2013 r. 2. Wezwanie do zapłaty z dn. 21.06.2013 r. 3. Wniosek współwłaściciela lokalu o odroczenie spłaty zadłużenia złożony w dn. 25.04.2013 r. 4. Zgoda OTBS z dn. 03.06.2013 r. na spłatę zaległości w okresie 6 miesięcy począwszy od miesiąca sierpnia 2013 r. (dokument określony jako ugoda)
2.	[redacted]		10 351,40	1 660,04	13 579,93	2 789,44	3 228,53	1 129,40	1. Postanowienie komornika sądowego z dn. 06.08.2013 r. o umorzeniu postępowania egzekucyjnego wszczętego na wniosek z dn. 09.02.2012 r. w związku z faktem, iż z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
3.	[redacted]		21 603,67	4 732,11	22 586,36	6 393,20	982,69	1 661,09	1. Wezwanie do zapłaty z dn. 21.05.2013 r. 2. Wezwanie do zapłaty z dn. 11.07.2013 r. 3. Wniosek współwłaściciela lokalu z dn. 08.08.2013 r. o niewystępowanie na drogę postępowania sądowego i deklaracja spłaty zadłużenia w ratach po 100 zł miesięcznie do chwili zakończenia postępowania spadkowego 4. Zgoda OTBS z dn. 23.08.2013 r. na wstrzymanie działań windykacyjnych do końca października 2013 r.
4.	[redacted]		12 667,36	2 042,03	17 303,14	3 484,51	4 635,78	1 442,48	1. Postanowienie komornika sądowego z dn. 31.12.2012 r. o umorzeniu postępowania egzekucyjnego (egzekucja bezskuteczna, wierzyciel zawiadomiony o stanie egzekucji pismem z dn. 08.11.2012 r. nie wypowiedział się co do dalszych czynności w sprawie) 2. Wniosek do komornika sądowego o skierowanie egzekucji do nieruchomości z dn. 26.03.2013 r. 3. Zawiadomienie komornika sądowego z dn. 26.04.2013 r. o wszczęciu egzekucji z nieruchomości 4. Wezwanie do zapłaty z dn. 25.06.2013 r. 5. Skierowanie przez OTBS pozwu o zapłatę w dn. 30.07.2013 r. 6. Uzyskanie przez OTBS nakazu zapłaty z klauzulą wykonalności z dn. 17.10.2013 r. 7. Wniosek z dn. 19.10.2013 r. do komornika sądowego o wszczęcie egzekucji

ZAŁĄCZNIK NR 1

5.	[redacted]	12 020,72	4 170,51	12 428,30	5 311,33	407,58	1 140,82	1. Negatywna odpowiedź OTBS z dn. 04.01.2013 r. na wniosek dłużnika o rozłożenie zaległości na raty i wstrzymanie naliczania odsetek. 2. Obwieszczenie komornika sądowego z dn. 04.02.2013 r. o przystąpieniu do opisu i oszacowania nieruchomości 3. Pismo komornika sądowego z dn. 18.02.2013 r. o zajęcie stanowiska o wysokości kwoty egzekwowanego roszczenia w związku z okazaniem przez dłużnika dowodów wpłat 4. Informacja OTBS z dn. 21.02.2013 r. o zmniejszeniu kwoty egzekwowanej w postępowaniu egzekucyjnym 5. Protokół opisu i oszacowania nieruchomości z dn. 03.04.2013 r. 6. Wniosek WMN z dn. 18.06.2013 r. o wyznaczenie terminu licytacji 7. Obwieszczenie o pierwszej licytacji z dn. 21.10.2013 r. 8. Zawiadomienie komornika sądowego z dn. 28.11.2013 r. o bezskutecznej licytacji (brak chętnych do nabycia)
6.	[redacted]	16 243,74	5 427,97	18 613,43	7 132,83	2 369,69	1 704,86	1. Wezwanie do zapłaty z dn. 10.10.2013 r. 2. Zawiadomienie komornika sądowego z dn. 10.10.2013 r. o stanie egzekucji - postępowanie egzekucyjne nie przyniosło oczekiwanego skutku 2. Wniosek do komornika sądowego o wszczęcie egzekucji z nieruchomości z dn. 14.10.2013 r.
7.	[redacted]	4 598,68		9 521,51		4 922,83	0,00	1. Uzyskanie przez OTBS nakazu zapłaty z klauzulą wykonalności z dn. 13.02.2013 r. 2. Wniosek do komornika sądowego z dn. 25.03.2013 r. o wszczęcie egzekucji roszczenia pieniężnego 3. Zawiadomienie komornika sądowego o stanie egzekucji z dn. 28.05.2013 r., z którego wynika, iż prowadzone przez komornika sądowego postępowanie egzekucyjne nie przyniosło oczekiwanego skutku i wniosek o wypowiedzenie się wierzyciela co do dalszych czynności 4. Wniosek do komornika sądowego o wszczęcie egzekucji z nieruchomości z dn. 04.06.2013 r. 5. Zawiadomienie z dn. 24.07.2013 r. o wszczęciu przez komornika sądowego egzekucji z nieruchomości i skierowaniu wniosku do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego o dokonanie wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji 6. Zawiadomienie z WKW Sądu Rejonowego z dn. 12.09.2013 r. o dokonaniu wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji
8.	[redacted]	10 122,21	7 575,05	13 313,69	8 634,50	3 191,48	1 059,45	1. Wezwanie do zapłaty z dn. 17.04.2013 r. 2. Wniosek z dn. 02.12.2013 r. o wszczęcie egzekucji roszczenia pieniężnego

9.	[redacted]	12 686,36	2 879,92	16 214,85	4 264,25	3 528,49	1 384,33	1. Zawiadomienie komornika sądowego z dn. 15.03.2013 r. o stanie egzekucji (postępowanie egzekucyjne nie przyniosło oczekiwanego skutku) i wezwanie wierzyciela do wypowiedzenia się co do dalszych czynności w sprawie
10.	[redacted]	33 825,31	12 804,10	37 817,81	16 216,85	3 992,50	3 412,75	1. Postanowienie komornika sądowego z dn. 29.01.2013 r. o umorzeniu postępowania egzekucyjnego wszczętego na wniosek z dn. 02.08.2010 r. w związku z niezłożeniem wniosku o podjęcie zawieszonego postępowania egzekucyjnego 2. Wezwanie do zapłaty z dn. 21.06.2013 r. 3. Skierowanie przez OTBS w dn. 30.07.2013 r. pozwu o zapłatę 4. Uzyskanie przez OTBS nakazu zapłaty z klauzulą wykonalności z dn. 24.10.2013 r. 5. Wniosek do komornika sądowego z dn. 21.11.2013 r. o wszczęcie egzekucji wierzytelności na podstawie nakazu zapłaty z dn. 09.09.2013 r. 6. Wniosek do komornika sądowego z dn. 22.11.2013 r. o wszczęcie egzekucji wierzytelności na podstawie nakazu zapłaty z dn. 22.12.2004 r. 7. Dwa zawiadomienia komornika sądowego o wszczęciu postępowań egzekucyjnych na skutek skierowania ww. wniosków

Zestawienie dotyczące lokali użytkowych we wspólnotach mieszkaniowych, kwot zadłużenia oraz podjętych w ciągu 9 miesięcy 2013 r. działań windykacyjnych

L.p.	Właściciel	Adres lokalu użytkowego	Zaległość na dzień 31.12.2012 r.		Zaległość na dzień 30.09.2013 r.		Zmiana wielkości zadłużenia w ciągu 9 miesięcy 2013 r.		Przebieg udokumentowanych działań windykacyjnych w okresie 9 miesięcy 2013 r.
			Należność główna	Odsetki	Należność główna	Odsetki	Należność główna	Odsetki	
1.	[redacted]		231,93	147,70	7 876,05	230,59	7 644,12	82,89	Nie prowadzono działań windykacyjnych z uwagi, iż zaległość dotyczy not korygujących za c.o. wystawionych w dn. 29.08.2013 r. z terminem płatności do dn. 30.09.2013 r.
2.	[redacted]		1 727,38	264,27	1 469,38	415,39	-258,00	151,12	Brak działań windykacyjnych przy utrzymującym się w ciągu 2013 r. zadłużeniu 5-krotnie przekraczającym przypis miesięczny z tytułu kosztów zarządzania nieruchomością wspólną.
3.	[redacted]		8 550,89	2 763,90	8 550,89	2 763,90	0,00	0,00	Nie prowadzono działań windykacyjnych w związku z postanowieniem komornika sądowego z dn. 19.05.2008 r. o umorzeniu postępowania o egzekucję świadczeń pieniężnych przeciwko dłużnikowi [redacted] w likwidacji ze względu na jej bezskuteczność (po przeprowadzonej licytacji i sprzedaży lokalu użytkowego).

ZAŁĄCZNIK NR 2

Zestawienie dotyczące lokali mieszkalnych będących własnością OTBS Sp. z o.o., kwot zadłużenia oraz podjętych w ciągu 9 miesięcy 2013 r. działań windykacyjnych

L.p.	Nazwa najemcy	Adres lokalu mieszkalnego	Zaległość na dzień 31.12.2012 r.		Zaległość na dzień 30.09.2013 r.		Zmiana wielkości zadłużenia w ciągu 9 miesięcy 2013 r.		Przebieg udokumentowanych działań windykacyjnych w okresie 9 miesięcy 2013 r.
			Należność główna	Odsetki	Należność główna	Odsetki	Należność główna	Odsetki	
1.	[redacted]		1 172,80	18,97	1 257,27	128,13	84,47	109,16	1. Wezwanie do zapłaty z dn. 15.04.2013 r.
2.			2 155,32	28,56	1 668,26	76,50	-487,06	47,94	1. Wezwanie do zapłaty z dn. 14.10.2013 r.
3.			751,99	334,46	2 810,29	496,01	2 058,30	161,55	1. Wezwanie do zapłaty z dn. 15.04.2013 r. 2. Wezwanie do zapłaty z dn. 14.10.2013 r. 3. Przygotowanie pozwu o zapłatę, który nie został złożony do sądu z uwagi na częściową spłatę zaległości przez korzystających z lokalu
4.			1 869,60	370,82	1 994,99	410,45	125,39	39,63	1. Wezwanie do zapłaty z dn. 30.01.2013 r. 2. Zgoda OTBS na spłatę zaległości w ratach po 300 zł miesięcznie począwszy od miesiąca marca 2013 r. 3. Wezwanie do zapłaty z dn. 15.04.2013 r. 4. Wezwanie do zapłaty z dn. 14.10.2013 r.
5.			2 820,77	147,13	2 820,77	147,13	0,00	0,00	Brak działań windykacyjnych pomimo widniejącej w kartotece czynszowej zaległości w kwocie 2.820,77 zł, która jak ustalono w trakcie czynności kontrolnych została wykazana nieprawidłowo
6.			494,63	184,36	1 141,81	260,49	647,18	76,13	Nie prowadzono działań windykacyjnych.
7.			1 095,44	1 017,00	2 475,77	1 158,84	1 380,33	141,84	1. Wezwanie do zapłaty z dn. 30.01.2013 r. 2. Wezwanie do zapłaty z dn. 15.04.2013 r.
8.			1 793,89	309,81	1 475,98	58,71	-317,91	-251,10	1. Wezwanie do zapłaty z dn. 30.01.2013 r. 2. Wypowiedzenie umowy najmu z dn. 15.04.2013 r. ze skutkiem na dzień 31.05.2013 r. 3. Anulowanie wypowiedzenia umowy najmu ze względu na spłatę całości zaległości

ZAŁĄCZNIK NR 3

9.	[redacted]	5 504,67	816,94	1 066,12	735,64	-4 438,55	-81,30	1. Uzyskanie przez OTBS tytułu wykonawczego wyroku w sprawie o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego (bez prawa do lokalu socjalnego) w dn. 01.03.2013 r. 2. Wezwanie do zdania lokalu mieszkalnego z dn. 05.03.2013 r. 3. Wniosek korzystającego z lokalu o wstrzymanie działań komorniczych i deklaracja spłaty zadłużenia w ratach z dn. 18.03.2013 r. 4. Zgoda OTBS na spłatę zaległości w ratach z dn. 29.03.2013 r. począwszy od miesiąca marca 2013 r. na okres próbny 3 miesięcy (dokument określony jako ugoda) 5. Pismo OTBS informujące o kierowaniu do komornika sądowego wniosku o wszczęcie egzekucji roszczenia pieniężnego (przy braku prawomocnego nakazu zapłaty) i o opróżnienie lokalu, w związku z niedotrzymaniem ustalonych warunków spłaty zaległości przez korzystającego z lokalu 6. Wezwanie do zapłaty z dn. 25.06.2013 r. 7. Wniosek korzystającego z lokalu złożony w dn. 24.07.2013 r. o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu. 8. Stanowisko Zarządu Spółki wyrażone w dn. 25.07.2013 r. w zakresie zgody na przywrócenie umowy najmu pod warunkiem spłaty zaległości odsetkowej (wg adnotacji [redacted] odpowiedź została przekazana ustnie) 7. Wezwanie do zapłaty z dn. 01.10.2013 r.
10.	[redacted]	689,01	321,13	1 157,11	294,53	468,10	-26,60	1. Wezwanie do zapłaty z dn. 15.04.2013 r.

Zestawienie dotyczące lokali użytkowych będących własnością OTBS Sp. z o.o., kwot zadłużenia oraz podjętych w ciągu 9 miesięcy 2013 r. działań windykacyjnych

L.p.	Nazwa najemcy	Adres lokalu użytkowego	Zaległość na dzień 31.12.2012 r.		Zaległość na dzień 30.09.2013 r.		Zmiana wielkości zadłużenia w ciągu 9 miesięcy 2013 r.		Przebieg udokumentowanych działań windykacyjnych w okresie 9 miesięcy 2013 r.
			Należność główna	Odsetki	Należność główna	Odsetki	Należność główna	Odsetki	
1.	[redacted]		3 453,90	1 105,02	4 513,39	1 602,25	1 059,49	497,23	1. Wezwanie do zapłaty z dn. 17.05.2013 r. 2. Wezwanie do zapłaty z dn. 09.09.2013 r.
2.	[redacted]		15 943,18	4 775,53	13 013,76	7 213,21	-2 929,42	2 437,68	Brak udokumentowanych działań windykacyjnych, w związku z deklaracją ustną złożoną pracownikowi OTBS dot. spłaty zaległości w miesięcznych ratach
3.	[redacted]		0,00	0,00	1 576,68	30,20	1 576,68	30,20	Brak prowadzonych działań windykacyjnych do dnia rozpoczęcia kontroli
4.	[redacted]		30 871,31	4 156,70	30 871,31	4 156,70	0,00	0,00	Nie prowadzono działań windykacyjnych w związku z postanowieniem komornika sądowego o umorzeniu postępowania o egzekucję świadczeń pieniężnych przeciwko dłużnikowi ze względu na jej bezskuteczność z dn. 19.02.2010 r.
5.	[redacted]		2 232,16	133,59	2 232,16	133,59	0,00	0,00	Brak prowadzonych działań windykacyjnych

ZAŁĄCZNIK NR 4