

BR.0012.1.3.2019

Protokół Nr 3/19
z przeprowadzonej kontroli w dniu
23 października 2019 roku
w siedzibie Urzędu Miejskiego w Grodkowie.

Kontrolę przeprowadziła Komisja Rewizyjna działając na podstawie upoważnienia do kontroli z dnia 09 października 2019 roku w następującym składzie:

- | | |
|-----------------------------|--------------------------|
| 1. Jończyk Ryszard | - Przewodniczący Komisji |
| 2. Bednarz Dariusz | - Członek komisji |
| 3. Maślanka Czesław | - Członek komisji |
| 4. Owiński Krzysztof | - Członek komisji |
| 5. Wasilenko - Mikuta Agata | - Członek komisji |
| 6. Zeman Tomasz | - Członek komisji |

Kontrolę przeprowadzono realizując zadanie zlecone Komisji Rewizyjnej przez Radę Miejską w planie kontroli Komisji przyjętym Uchwałą Nr III/19/18 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 19 grudnia 2018 roku .

Zakres kontroli :

Ocena stanu mienia komunalnego z uwzględnieniem informacji o potrzebach i planach remontowych oraz realizacji wniosków w sprawie przydziału mieszkań.

Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych Komisja przychyliła się do propozycji Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej Ryszarda Jończyka i ustaliła, aby punktem wyjścia do dyskusji komisji była :

- 1).ogólna ocena założeń Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Grodków na lata 2018 -2022,
- 2). Ocena stanu mienia komunalnego gminy Grodków
 - a) plan remontów – potrzeby w tym zakresie ,
 - b) stan realizacji wniosków przydziału mieszkań – lista oczekujących osób.
- 3). Skuteczność ściągalności zadłużeń z tytułu najmu lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych.

Komisja Rewizyjna przystąpiła do czynności kontrolnych według uprzednio określonych zagadnień kontroli.

Na wstępie przedyskutowała informację pisemną w zakresie mienia komunalnego przedłożoną dla Komisji przez Burmistrza Grodkowa pismem GK.I.7140.83.2019 z dnia 17.10.2019 roku.

W trakcie kontroli wyjaśnień udzielali :

1. Iwona Pochopień inspektor ds. lokalowych w Wydziale Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska ,
2. Piotr Zając inspektor ds. utrzymania zasobów komunalnych w Wydziale Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska ,

Wykaz dokumentów wykorzystanych podczas kontroli:

1. Zarządzenie Nr 0050.766.2018 Burmistrza Grodkowa z dnia 7 września 2018 roku w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej wraz z regulaminem pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej w Grodkowie.
2. Uchwała Nr XXIX/245/13 Rady Miejskiej w Grodkowie zmieniająca uchwałę w sprawie zadań i trybu działania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
3. Uchwała Nr XXIII/241/02 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 27 lutego 2002 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodków.
4. Zarządzenie Nr BR.0050.56.2015 Burmistrza Grodkowa z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy Grodków.
5. Zarządzenie Nr 0050.147.2019 Burmistrza Grodkowa z dnia 25 września 2019 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy gminy Grodków.
6. Uchwała Nr XXXVIII/356/18 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 25 kwietnia 2018 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodków na lata 2018-2022.

Komisja Rewizyjna na podstawie okazanych dokumentów dokonała następujących ustaleń:

Według stanu na dzień 11 października 2019 r. zasoby mieszkaniowe Gminy Grodków to 449 lokali mieszkalnych i socjalnych o łącznej powierzchni 20 775,93 m² oraz 69 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 5 098,16 m² znajdujących się w 149 budynkach, z czego 93 budynki to Wspólnoty Mieszkaniowe, natomiast pozostałe 56 budynków stanowi wyłączną własność Gminy Grodków. W budynkach wspólnotowych posiadamy 239 lokali mieszkalnych, natomiast w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy - posiadamy 210 lokali mieszkalnych. Na ogólną liczbę 449 lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Grodków 67 to mieszkania socjalne (teren wiejski 14, miasto 53).

Wymienione wyżej mieszkania komunalne zarządzane są przez Spółkę z o. o. „Komunalnik” w Grodkowie, która została wyłoniona w drodze przetargu. Na dzień dzisiejszy koszt zarządu 1m² lokalu 100% gminnego – 1,24 zł. Ponadto w skład zasobu wchodzi 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych po byłym PFZ, które zarządzane są bezpośrednio przez Gminę. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i formy ochrony praw lokatorów reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 ze zm.) Przepis art. 4 ustawy stanowi, że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, a zadania te wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób gminny lub w inny sposób. Ponadto cytowana wyżej ustawa zobowiązuje radę gminy

do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Obecnie na terenie naszej gminy obowiązuje wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodków, utworzony na lata 2018-2022.

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Grodków jest to dokument stanowiący wsparcie w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym. Obejmuje w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali, zasady polityki czynszowej, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach. Jednym z zadań gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach, realizowane jest to poprzez zawieranie umów najmu socjalnego lokalu oraz najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony. W tym celu gmina zobowiązana jest do określenia zasad wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodków. Na terenie naszej gminy ustalone są zasady wynajmu lokali mieszkalnych, a wnioski osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego z zasobów gminnych rozpatrywane są w oparciu o zapisy uchwały Rady Miejskiej w Grodkowie Nr XXIII/241/02 z dnia 27 lutego 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodków. W/w uchwała określa kryteria jakie powinna spełniać osoba ubiegająca się o przydział mieszkania gminnego. Lokale mieszkalne z zasobów gminnych przeznaczone są przede wszystkim na wynajem dla osób o niskich dochodach i pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych. Osoba ubiegająca się o przydział mieszkania winna spełniać łącznie podane wyżej kryteria.

Za osobę pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych uważa się osobę, która:

1. zajmuje lokal, w którym na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi, albo nie nadającym się do zamieszkania ze względu na stan techniczny.
2. nie posiada uprawnień do lokalu mieszkalnego. Zakwalifikowaną do najmu socjalnego lokalu może być osoba pozostająca w trudnych warunkach mieszkaniowych, jeśli średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie nie przekracza:
 - gospodarstwie jednoosobowym 75% (825 zł brutto)
 - gospodarstwie wieloosobowym 50 % (550 zł/os brutto)

najniższej emerytury w miesiącu kwalifikowania (od 1 marca 2019 najniższa emerytura wynosi 1100 zł brutto).

Zakwalifikowaną do najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może być osoba pozostająca w trudnych warunkach mieszkaniowych, jeśli średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie nie przekracza: gospodarstwie jednoosobowym 150% (1650 zł brutto), gospodarstwie wieloosobowym 100 % (1100 zł/os brutto). Osoba (rodzina) zainteresowana przydziałem mieszkania powinna złożyć w tut. Urzędzie stosowny wniosek oraz deklarację o wysokości dochodów, oświadczenie o stanie majątkowym i oświadczenie o braku tytułu

prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Kontrolę nad przydziałem mieszkań sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, która sprawdza warunki mieszkaniowe wnioskodawców (w miejscu dotychczasowego zamieszkania) oraz opiniuje złożone wnioski na posiedzeniach, które odbywają się nie rzadziej niż co 2 miesiące.

Gmina posiada obowiązek zrealizowania wszystkich wyroków sądowych, w których Sąd orzeknie, iż osobie eksmitowanej przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego. Z pozwami do Sądu o eksmisję dłużników występują też inne jednostki posiadające swoje zasoby mieszkaniowe (np.: Spółdzielnie Mieszkaniowe, osoby fizyczne, zakłady pracy, Skarb Państwa). Na dzień 14.10.2019 r. na listach oczekujących na przydział mieszkania z zasobów gminnych umieszczonych jest 66 wnioskodawców (45 os./rodzin. – lista socjalna, 21 os./rodzin – lokale mieszkalne) w tym 31 to wyroki eksmisyjne z przyznanym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego. W tym roku prowadzono 82 sprawy o ustalenie prawa do mieszkania. Są to zarówno wnioski o ponowne zawarcie umowy najmu jak i nowe wnioski o przydział mieszkania, a także korespondencja z sądem w sprawie postępowania o eksmisję.

Ze wskazanej wyżej liczby:

- a) 45 wniosków zostało negatywnie rozpatrzonych, 90% wnioskodawców nie spełnia kryterium niskich dochodów;
- b) 9 osób/rodzin zostało wpisanych na listę osób oczekujących na najem socjalny lokalu;
- c) 18 osób/rodzin zostało wpisanych na listę osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony;
- d) ponownie zwarto (przedłużono na kolejny okres) 5 umów najmu socjalnego lokalu;
- e) przydzielono 5 lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony.

W miesiącu sierpniu na wniosek tut. Urzędu Zarządca tj. spółka z o.o. „Komunalnik” przeanalizował stan zawartych (obowiązujących) umów najmu. Przedstawił zestawienie osób zajmujących gminne lokale bez tytułu prawnego, z którego wynika, że na 67 lokali socjalnych 60 z nich zajmowana jest bezumownie (w tym 9 osób oczekuje na lokal socjalny w związku z realizacją wyroku o eksmisję). Na wniosek Urzędu Zarządca wezwał 40 osób zajmujących lokale socjalne bezumownie do ponownego złożenia wniosku o przydział mieszkania, tylko 14 osób dopełniło w/w formalności.

Mieszkańcy nie wystąpili o ponowne zawarcie umowy najmu prawdopodobnie z powodu wysokich dochodów (ponowna weryfikacja podlega na sprawdzeniu spełnienia kryterium niskich dochodów) lub nie spełnili kryterium niskich dochodów.

Na dzień 31.05.2019 – 73 lokale mieszkalne (umowa na czas nieoznaczony) zajmowane są bezumownie, umowy najmu zostały wypowiedziane z powodu zadłużenia. Dużym problemem jest nie wywiązywanie się najemców mieszkań z podstawowego obowiązku jakim jest terminowe uiszczanie czynszu. Windykacją zaległości czynszowych zajmuje się Zarządca. Zawarta umowa na zarządzanie zawiera szczegółowe procedury związane ze ściągalnością czynszu, w tym z występowaniem do Sądu z pozwami o eksmisję dłużników i o nakazy zapłaty należności gminnych. Dłużnikami są osoby, które od kilku lat nie uiszczają czynszu jak też posiadające zadłużenie kilkumiesięczne. Użytkownikami mieszkań

komunalnych są przeważnie osoby o niskich dochodach i korzystające z pomocy OPS. Od stycznia br prowadzona jest szczegółowa kontrola Zarządcy w zakresie przestrzegania procedury windykacyjnej i egzekwowania należności czynszowych.

Stan zadłużenia

Zestawienie z dnia 10.10.2019 r. wskazuje, że aż 230 nieruchomości jest zadłużonych, kwota zadłużenia to: 1 039 831,65 zł, odsetki: 43 2214,11 zł, ogółem: **1 472 045,76 zł**

W trakcie roku kontrolowano stan zadłużenia czynszowego. Kształtowało się ono następująco:

31.12.2018 r.: 1 414 583 zł (256 zadłużonych)

31.03.2019 r.: 1 496 069 zł (208 zadłużonych)

18.07.2019 r.: 1 472 917 zł (246 zadłużonych)

Od stycznia zadłużenie wzrosło o : 57 462,76 zł.

Na dzień 19.09.2019 r. Zarządca posiada nakazy zapłaty w stosunku do 45 dłużników, a w 2019 roku wystąpił o wydanie 8 takich nakazów. W tym roku 18 osób złożyło wnioski o rozłożenie na raty lub umorzenie należności czynszowych.

Utrzymanie i remonty gminnego zasobu komunalnego

Lokale będące własnością Gminy Grodków w większości zlokalizowane są w budynkach wybudowanych przed rokiem 1939, a więc utrzymanie ich we właściwym stanie technicznym wymaga bardzo dużych nakładów finansowych. W celu zahamowania procesu degradacji tych budynków konieczne jest przeprowadzanie ich remontów oraz modernizacji. W ramach posiadanych środków w pierwszej kolejności wykonywane są remonty, mające na celu przede wszystkim poprawę bezpieczeństwa użytkowników budynków stanowiących gminny zasób mieszkaniowy. Na bieżąco remontowane są pokrycia dachowe w budynkach stanowiących 100 % własność Gminy Grodków. Dużo pokryć już wyremontowano, jednak pozostają jeszcze budynki gminne w których należy przeprowadzić generalny remont pokrycia dachowego (są to między innymi następujące budynki: Kolnica nr 3 i nr 102, Kopice nr 60 i nr 120, Gola Grodkowska nr 23, Głębocko nr 15, Kopice 127a oraz budynki w Grodkowie przy ul. Wypiańskiego 10, przy ul. Królowej Jadwigi 8, przy ul. Mickiewicza 2, przy ul. Moniuszki 4, przy ul. Otmuchowskiej 9 i przy ul. Sienkiewicza 5a). Szacunkowy koszt wykonania w/w remontów pokryć dachowych to: 950 tys zł. W większości w/w adresów koszt remontu pokrycia dachowego jest bardzo duży, a w budynku mieszka jedna lub dwie rodziny.

Z uwagi na priorytet prac związanych z remontem pokrycia dachowego celem zabezpieczenia budynku przed degradacją nie wykonywano dużo remontów klatek schodowych czy elewacji. Prace takie jednak są zasadne i potrzebne. Remont klatek schodowych należałoby wykonać w 27 budynkach gminnych za kwotę około 400 tys zł, zaś remont elewacji należałoby wykonać w 25 budynkach gminnych za kwotę około 2 mln zł. Zgodnie z obowiązującymi przepisami na bieżąco sprawdzana jest szczelność instalacji gazowych, sprawność instalacji elektrycznej, wodnej i kanalizacyjnej i w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości instalacja jest remontowana. Usuwanie w trakcie roku w/w awarii i bieżące prace remontowe to koszt około 60 tys złotych. W ramach remontów na bieżąco budowane są wymagane przewody wentylacyjne wg zaleceń kominiarskich. Dużo przewodów już wykonano, jednak pozostają do wybudowania w mieszkaniach gminnych na

chwile obecna 23 przewody wentylacyjne za kwotę około 95 tys. złotych. Stolarka okienna wymieniana jest sukcesywnie z zabezpieczonych w planie remontów środków. W ciągu roku wymienianych jest około 20 okien za kwotę około 25 tys. złotych.

Gmina Grodków jako właściciel wykonuje również wymianę ogrzewania lub remont pieców ceramicznych w mieszkaniach gminnych. Jeżeli środki finansowe i warunki techniczne pozwalają, to wykonywane jest ogrzewanie c.o. zasilane kotłem gazowym bądź kotłem stałopalnym. Rocznie na utrzymanie lub wymianę źródeł ogrzewania przeznaczane jest około 50 tys. zł. Potrzeby są jednak znacznie większe i zasadne byłoby przeznaczanie rocznie około 200 tys. zł na zmianę sposobu ogrzewania mieszkań gminnych.

Jednym z zadań gminy jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców. Cel ten jest realizowany m.in. poprzez przygotowywane wolnostojących mieszkań do zasiedlenia. W ciągu roku realizowanych jest około 10 takich wniosków. Mieszkania wolnostojące to lokale pozyskane w wyniku opuszczenia lokalu przez dotychczasowego najemcę lub mieszkania w których najemca zmarł pozostawiając lokal gminny. Stan techniczny tak pozyskanych mieszkań jest zazwyczaj bardzo zły. Przedstawiono kilka zdjęć obrazujących jak może wyglądać lokal, który gmina zobowiązana jest wyremontować i przydzielić oczekującej rodzinie. Mieszkania przydzielane są w dwóch kategoriach jako mieszkania socjalne na czas oznaczony (maksymalnie 1 rok) lub mieszkania przydzielane na czas nieoznaczony (na stałe). Do mieszkań socjalnych uprawnieni są najubożsi mieszkańcy (lub jako realizacja wyroku sądowego) i takie mieszkanie musi być wyremontowane w całości. Mieszkania na przydzielane na czas nieoznaczony otrzymują osoby o wyższych dochodach. Aby ograniczyć koszt remontu takich lokali i aby ich najemcy tych mieszkań bardziej dbali o przyznany lokal, prowadzone są rozmowy z przyszłym najemcą, celem podziału zakresu remontu pomiędzy niego, a gminę. Nie zmienia to faktu, że przygotowanie każdego lokalu do ponownego zasiedlenia jest bardzo kosztowne i niejednokrotnie przekracza dla jedno lokalu 50 tys. złotych. W roku bieżącym przygotowanie takich mieszkań to kwota około 100 tys. zł. Ważnym dla mieszkańców tematem jest remont komórek i garaży. Obecnie najmowanych od gminy jest 58 garaży oraz 239 komórek. Opłaty za garaże pozwalają na ich utrzymanie – są one na bieżące remontowane bądź przez gminę bądź przez najemcę w zamian za ulgę w czynszu. Problem jest utrzymanie komórek. Z uwagi na niski koszt najmu, użytkownik nie wyraża zgody na wykonanie remontu we własnym zakresie, a koszt remontu komórek jest dość duży. Na remont wszystkich komórek gminnych potrzebna jest kwota około 150 tys. złotych. W 2019 roku na utrzymanie i remonty gminnego zasobu komunalnego (mieszkań, lokali użytkowych, komórek i garaży) zabezpieczono w budżecie 335 tys. zł. Jak wynika z przedstawionego opisu zabezpieczone w budżecie środki nie pozwalają na wykonanie wszystkich potrzebnych prac. Wykonywane są przede wszystkim prace mające wpływ na bezpieczeństwo użytkownika budynków gminnych. Z uwagi na brak środków nie są wykonywane prace, które poprawiłyby wygląd nieruchomości gminnych czyli prace związane odnową elewacji czy zagospodarowaniem i ulepszeniem otoczenia budynków.

Źródłem finansowania remontów są środki z budżetu gminy, bowiem wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe nie pokrywają wydatków związanych z utrzymaniem i zarządzaniem tych zasobów. Mając powyższe na uwadze w roku bieżącym przygotowano podwyżkę stawki czynszu za najem w/w zasobu, która zacznie obowiązywać od 1 lutego 2019 roku. Gmina Grodków płaci również fundusz remontowy w budynkach stanowiących Wspólnoty Mieszkaniowe proporcjonalnie do udziału gminy w danej nieruchomości. Na 2019 rok zabezpieczono w budżecie kwotę 175 tys zł na w/w fundusz. Wpłaty na fundusz remontowy dokonują również pozostali współwłaściciele nieruchomości. Z funduszu remontowego poszczególne wspólnoty wykonują remonty swoich nieruchomości m.in. remonty pokryć dachowych (i w większości pokrycia dachowe są już wyremontowane) oraz remonty klatek schodowych czy elewacji. Są jednak Wspólnoty Mieszkaniowe, w których współwłaściciele nieruchomości nie wywiązują się ze swoich obowiązków tj. nie uiszczają opłat na utrzymanie części wspólnych, a nawet niektórzy nie uiszczają opłat za media z których korzystają. Wspólnot takich ubywa, jednak fakt problemów finansowych w poszczególnych wspólnotach ciągle istnieje. W opisanej powyżej sytuacji oraz mając na uwadze, że część remontów wspólnoty zrealizowały zaciągając kredyt bankowy, powoduje że Wspólnota Mieszkaniowa nie może obecnie wykonać remontów elewacji, gdyż nie ma na to środków i budynki takie stoją zaniedbane psując wizerunek miasta.

Pan Ryszard Jończyk Przewodniczący Komisji Rewizyjnej dokonał podsumowania przeanalizowanych przez komisję zagadnień i wyciągniętych w trakcie dyskusji wniosków na podstawie wyjaśnień złożonych przez przedstawicieli burmistrza oraz okazanych dokumentów .

Wnioski :

1. Należy podjąć działania związane z budową lokali socjalnych z wykorzystaniem środków zewnętrznych.
2. Kontynuacja działań w zakresie przyłączenia komunalnych budynków mieszkalnych do ECO - miejskiej sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej (dotyczy ogrzewania).
3. Utrzymanie kierunku sprzedaży mieszkań z uwagą, aby środki pochodzące ze sprzedaży przeznaczać na remonty .
4. Stwarzać warunki do odpracowania zadłużeń czynszowych z zastosowaniem różnych form .
5. Uściślić zasady powoływania Społecznej Komisji Mieszkaniowej poprzez informowanie Rady Miejskiej o upływie kadencji oraz o powoływaniu nowych członków tej komisji.
6. Weryfikowanie dochodów osób ubiegających się o przydział mieszkania z zasobów gminy uwzględniając okres roczny poprzedzający datę złożenia wniosku oraz w oparciu o zeznanie podatkowe (dochody wykazane w Urzędzie Skarbowym).

