

Protokół Kontroli
Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Świeradów-Zdrój

Data kontroli: 21-23.03.2023

Obiekt kontroli: Mieszkaniowe zasoby komunalne

Członkowie Komisji Rewizyjnej obecni podczas kontroli:

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| 1) Irena Chmielowska | - Przewodnicząca Komisji |
| 2) Mateusz Szumlas | - Członek Komisji |
| 3) Paweł Mikołajczak | - Członek Komisji |
| 4) Urszula Wyszomirska | - Członek Komisji |

Przedmiot kontroli:

KONTROLA ZADAŃ I WYKONANIA GOSPODAROWANIA MIENIEM KOMUNALNYM
(KONTROLA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, DOKUMENTÓW POTWIERDZAJĄCYCH
STAN TECHNICZNY, PRZYCHODY ORAZ KOSZTY DLA poszczególnych BUDYNKÓW)

Zakres kontroli :

- 1) Dokumenty dotyczące sprzedaży mieszkań komunalnych z bonifikatą z lat 2020-2023.
- 2) Wykaz przyznanych mieszkań komunalnych (2020-2022) z dokumentacją
- 3) Wykaz przyznanych mieszkań socjalnych (2020-2022) z dokumentacją
- 4) Kryteria przyznawania mieszkań socjalnych i komunalnych, protokoły i zarządzenia (2020-2022)
- 5) Koszty modernizacji i remontów poszczególnych budynków i mieszkań komunalnych 2020-2022
- 6) Protokoły i koszty niezbędnych kontroli i przeglądów budynków i budowli w zasobach komunalnych wymaganych przez prawo z rozbiciem na poszczególne lata 2020-2022,
- 7) Informację o zaległościach i działaniach windykacyjnych w zakresie gospodarowania nieruchomościami będącymi w zasobach Miasta, 2020-2022r
- 8) Plany budowy nowych mieszkań komunalnych lub na wynajem w zasobach gminnych
- 9) Dokumenty dotyczące wykonania uchwał Rady Miasta dotyczących wysiedleni, mieszkańców budynków komunalnych przeznaczonych do rozbioru lub sprzedaży

Ad.1. Komisja uzyskała szerszy zakres dat dotyczących punktu 1. W latach 2020-2022r sprzedano 2 mieszkania na rzecz tymczasowych najemców mieszkań komunalnych z bonifikatą. Lista adresów sprzedanych mieszkań znajduje się w załączniku nr 1. Komisja nie stwierdziła nieprawidłowości w postępowaniach. Nieruchomości pozostawały w dyspozycji Burmistrza Miasta Świeradów-Zdrój

Ad. 2. Komisja uzyskała szerszy zakres dat dotyczących punktu 2. W okresie 2018-2022 zawarto 17 umów najmu lokali komunalnych z czego część to kontynuacja poprzednich umów lokali pozyskanych w drodze wynajmu z zasobów prywatnych, (załącznik nr 2)

Na dzień 20.03.2023 z zasobów prywatnych wynajęto do zasobów komunalnych 10 mieszkań. W latach 2020-2022 liczba ta nie ulegała znaczącej zmianie .

2018 -	14	mieszkań
2019 -	12	mieszkań
2020 -	11	mieszkań
2021 -	9	mieszkań
2022 -	10	mieszkań

(Załącznik nr 3)

Mając na uwadze, że taka procedura powinna być stosowana tylko w przypadkach szczególnych, analiza wskazuje, że jest to działanie cykliczne i stało się niebezpieczną kosztowną normą. Dodatkowe koszty jakie poniosła Gmina w latach 2018-2022 to : 322 393,00PLN, w roku 2023r. będzie to 104 000,00PLN (różnica pomiędzy kosztami wynajmu a czynszami wpłacanymi przez lokatorów).

Komisja wnioskuje o przedstawienie Radzie Miasta całkowitych kosztów dodatkowych poniesionych przy pozyskaniu mieszkań komunalnych z zasobów prywatnych, za okres ostatnich 10 lat wraz z nakładami na remont i wykończenie prywatnych lokali ze środków publicznych.

Ad. 3., Ad.4. Zgodnie z treścią art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, **obowiązkiem gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.**

Powołana Zarządzeniem Burmistrza Miasta Świeradów-Zdrój Nr 11/2019 z dnia 14 lutego 2019r. Komisja Mieszkaniowa, raz w roku opiniuje wnioski o przyznanie lokali. Na dzień 31.12.2022r lokali socjalnych było 33 o łącznej powierzchni 693,91m² (załącznik nr 4)

Z wykazów lokali socjalnych (załącznik nr 5) za lata 2019-2022 wynika, że znaczna ich część użytkowana jest bezumownie co oznacza, że brak jest konkretnych procedur, których przestrzeganie może przyczynić się do zgodności z przytoczoną wyżej uchwałą określającą wznawianie umów i przyznawanie nowym najemcom lokali socjalnych.

Ad.5. Z uwagi na brak analityki Gmina nie jest w stanie określić jakie przychody i koszty miała na poszczególnych lokalach i budynkach. Jest to bardzo niepokojąca sytuacja, która rodzi obawy o możliwość skutecznej kontroli zarządczej całego mienia komunalnego. Proste działania w pionie rachunkowości mogły by dać odpowiedzi na wiele pytań i przedstawiłyby rzetelny obraz sytuacji finansowej zasobów komunalnych.

Ad.6. Zapoznano się z protokołami okresowych kontroli stanów technicznych 3 obiektów budowlanych w posiadaniu Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój:

A) Budynek przy ul. Sanatoryjnej 45. Pomimo wpisów o usunięciu uszkodzonej papy z wykuszu dachowego jako sprawy bardzo pilnej, oznaczonym I stopniem przez trzy lata nie udało się usunąć usterki. Działania zapobiegawcze oraz szybka reakcja na problem może pozwoli uniknąć w przyszłości kosztownych remontów. Pomiary instalacji elektrycznej powinny być wykonane do 21.02.2023r (załącznik nr 6)

B) Budynek przy ul. Granicznej 1. Protokoły roczne z ostatnich 3 lat nie oddają stopnia zużycia budynku. Zasadniczo budynek nie odpowiada żadnym normom. Wieloletnie zaniedbania i eksploatacja praktycznie dyskwalifikuje go ekonomicznie, do remontu. Brak protokołu z kontroli pięcioletniej stanu technicznego obiektu wymaganej w 2022r. Brak pomiarów instalacji elektrycznej. (załącznik nr 7)

C) Budynek przy ul. Batorego 3. Podobnie jak w przypadku budynku przy ul Granicznej protokoły nie dają pełnego obrazu zużycia nieruchomości, która wymaga kompleksowego remontu. Brak protokołu z kontroli pięcioletniej stanu technicznego obiektu wymaganej w 2022r. Z dokumentów wynika, że żadne działania w kierunku ogólnej poprawy bezpieczeństwa mieszkańców oraz poprawy wyglądu budynku w strefie uzdrowskiej A

Ad.7. informację dotyczącą zaległości i działań windykacyjnych w zakresie gospodarowania nieruchomościami będącymi w zasobach gminy zostały przygotowane przez Panią Dorotę Tomaszewską-Benke, Podinspektora ds. Księgowości. W okresie od 01.01.2020 do 31.12.2022 wynosiły 118.226,14PLN.

Podejmowane są działania windykacyjne takie jak:

- pismne wezwania do zapłaty
- telefoniczne przypominanie przez pracowników urzędu o niezapłaconych czynszach,
- przyjmowanie dobrowolnych oświadczeń od dłużników,
- zawieranie ugody
- sprawy sądowe,

(załącznik nr 9)

AD.8. Komisja Rewizyjna powołując się na Uchwałę Nr XXXIX/185/2013 z dnia 30 stycznia 2013 oraz na Uchwałę Nr XXVIII/127/2020 z dnia 29 maja 2020 opublikowanych w Dzienniku urzędowym Województwa Dolnośląskiego " WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINNYM GMINY MIEJSKIEJ ŚWIERADÓW-ZDRÓJ NA LATA 2020-2025"j " Rozdział 8, punkt 2 stwierdza, że nie zostały zabezpieczone i zrealizowane wydatki inwestycyjne dotyczące budowy nowych mieszkań gminnych. Niestety taka sama sytuacja miała miejsce w uchwale z 2013 roku. Uchwała jest w ocenie komisji dokumentem nieaktualnym i niewykonanym przez organ wykonawczy. Dwa zawiadomienia o rozpoczęciu budowy budynków wielorodzinnych z dnia 10.08.2020r prawdopodobnie są tylko wybiegiem w celu przedłużenia pozwolenia na budowę. Komisji nie przedstawiono żadnych dokumentów stwierdzających starania pozyskania środków na te inwestycje. (załączniki nr 10;11;12;13)

Ad.9. Komisja Rewizyjna uzyskała dokumenty dotyczące wykonania uchwał Rady Miasta dotyczących wysiedleń mieszkańców budynków komunalnych przeznaczonych do rozbiórki lub sprzedaży.

- Budynek wielorodzinny ul. Prusa 1, uchwała wykonana w 100%
- Budynek wielorodzinny ul. Graniczna 1, uchwała nie została wykonana. Do dnia kontroli Gmina nie doprowadziła do powrotu stanu własności wynoszącego 100%.
- Budynek wielorodzinny ul. Sanatoryjna 1, budynek przeznaczony do rozbiórki w chwili obecnej zamieszkuje 1 lokator,
- Budynek wielorodzinny u. Mickiewicza 2, brak działań organu wykonawczego do realizacji uchwał
- Budynek wielorodzinny ul. Stefana Batorego 3, sytuacja jak wyżej, brak działań gminy.

Wnioski Koncowe:

Na podstawie przeprowadzonej kontroli zasobów mieszkaniowych Miasta Świeradów-Zdrój w latach 2020-2022, rozszerzonych w wyniku prac komisji na lata 2018-2020 Komisja Rewizyjna stwierdza pewne nieprawidłowości i zaleca podjęcie działań naprawczych w celu ich usunięcia. Poniżej przedstawiamy nasze uwagi i zalecenia:

- Poprawa stanu technicznego budynków i mieszkań w posiadaniu Miasta Świeradów-Zdrój, szczególnie tych, które wymagają pilnego remontu;
- Terminowa realizacja prac remontowych i konserwacyjnych w posiadaniu Miasta Świeradów-Zdrój, aby zapewnić mieszkańcom zasobów mieszkaniowych odpowiednie warunki mieszkaniowe;

- Udoskonalenie procesu rejestrowania i rozliczania wpływów i kosztów najmu mieszkań, w tym systematyczne aktualizowanie ewidencji i rozliczeń tak, aby możliwe było dokładne rozliczenie dla poszczególnych adresów i lokali;
- Zwiększenie przejrzystości działań Miasta Świeradów-Zdrój związanych z zasobami mieszkaniowymi poprzez regularne publikowanie informacji o wynajmowanych lokalach oraz kosztach utrzymania zasobów mieszkaniowych;
- Stworzenie wieloletnich rzetelnych programów modernizacji zasobów mieszkaniowych, w tym inwestycji w odnawialne źródła energii, w celu poprawy efektywności energetycznej budynków i ograniczenia kosztów utrzymania;
- Przygotowanie realnych planów budowy nowych mieszkań oraz efektywnego poszukiwania źródeł zewnętrznych ich finansowania.

Podpisy komisji:

Jolanta Chmielewska

Urszula Wesołowska

Paweł Mikulajczyk

Szymon Makuszyński

BURMISTRZ

Roland Marciniak

15.05.2023 r.

15.05.2023 r.

Zatwierdził w l

15.05.2023

Uwagi do protokołu kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Świeradów-Zdrój
przeprowadzonej w dniach 21-23.03.2023 r. dot. komunalnych zasobów mieszkaniowych

Ad. 2 – Celem wykonywania zadań związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych mieszkańców naszej gminy w 2015 roku utworzony został dodatkowy zwany prywatnym zasób mieszkaniowy, poprzez najem lokali przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowanie ich osobom wskazywanym przez Komisję Mieszkaniową, repatriantom czy też rodzinom z wykwaterowywanych budynków gminnych np. z budynku ul. Prusa 1 czy dawnego dworca PKP. Jest to normalna procedura przewidziana przepisami prawa, jak również Uchwałą tut. Rady Miasta. W chwili podejmowania uchwały (Nr XVIII/89/2015) obowiązywała zasada, że najemca opłaca czynsz w wysokości równej, jaki Gmina płaciła dla właściciela lokalu. W 2020 roku nastąpiła zmiana przepisów prawa – ustawy o ochronie praw lokatorów w zakresie naliczania i pobierania czynszu w tego typu lokalach mieszkalnych tj. Gmina może pobierać czynsz w wysokości, jaki obowiązuje w mieszkaniowym zasobie komunalnym. W chwili tworzenia zasobu prywatnego, na Gminie spoczywał obowiązek znalezienia lokali dla rodzin z wykwaterowanego budynku mieszkalnego przy ul. Prusa 1 a także dworca PKP. Również w tym okresie nasza Gmina uczestniczyła w rządowym programie sprowadzenia rodzin polskiego pochodzenia z rejonu działań wojennych w Donbasie (rodzina Klochko) a także w ramach repatriacji rodzin polskiego pochodzenia z Kazachstanu. Dziewięć lokali, które Gmina wynajęła w tym celu w budynku przy ul. Wyszyńskiego 9 były w stanie deweloperskim, gdzie na nas spoczywało przygotowanie do zasiedlenia przez te rodziny. Wniosek Komisji o zestawienie rzeczywistych kosztów poniesionych na przygotowanie takich lokali za okres ostatnich 10 lat, jest trudny do wykonania ze względu na upływające okresy archiwizowanych dokumentów.

Ponadto ceny rynkowe wynajmu bardzo wzrosły w ostatnich dwóch latach, stąd dodatkowe straty Gminy (różnica w czynszu jaki płaci najemca w stosunku do wysokości czynszu, jaki płaci Gmina dla właściciela).

Ad 3 – Najczęstszą przyczyną bezumownego korzystania z lokali socjalnych jest zaleganie lokatora w opłatach czynszowych. Nie można zawierać nowej umowy najmu w takich przypadkach. Zarzut braku procedur jest nietrafnym zarzutem. Stworzyliśmy zasady odpracowywania zadłużenia czy czynszu zamiennego w formach świadczonej pracy społecznie użytecznej. Niestety, bardzo mały procent dłużników korzysta z tej formy. Kolejnym krokiem jest postępowanie sądowe o opróżnienie lokali. Jednak w tym wypadku najczęściej kończy się to orzeczeniem prawa do lokalu socjalnego, a w przypadku braku takiego lokalu, wykonanie egzekucji przez komornika w praktyce jest niemożliwe. Gmina zrezygnowała ze współpracy z p. Lizakiem, który udostępnił kilka pokoi na potrzeby egzekucji komorniczej w ramach pomieszczeń tymczasowych. Bezdumność w okresie zimowym również powoduje, że bezumownie udostępniane są lokale na okres próby.

Ad. 5 – Na bazie obsługiwanych programów komputerowych nie jest możliwe prowadzenia kosztów na poszczególne budynki mieszkalne i poszczególne lokale mieszkalne.

Ad. 6 -

a) budynek Sanatoryjna 45 – wymagany jest kapitalny remont pokrycia dachowego z elementami więźby dachowej jednak koszt tego zadania, przekraczał możliwości realizacji. Co roku wykonywane są bieżące naprawy pokrycia i usuwane są usterki. Pomiary instalacji elektrycznej wykonane zostaną do końca br.

b) budynek ul. Graniczna 1 – przegląd 5 -letni zostanie wykonany w terminie do 31.08.2023 roku, zaś przegląd instalacji elektrycznej do 31.12.2023 roku.

c) budynek ul. Batorego 3 – gruntowny remont został wpisany do wniosku w ramach rządowego programu odbudowy zabytków. W najbliższym czasie wykonana zostanie całkowita wymiana instalacji elektrycznej (koszt ok. 25.000 zł), zaś przegląd pięcioletni wykonamy do 31.08.2023 roku. Brak w 2022 roku wykonania przeglądów pięcioletnich wynikał wyłącznie z przeoczenia terminu przez merytorycznego pracownika.

Ad. 9 – wysiedlenia mieszkańców z budynków komunalnych

- ul. Graniczna 1 – mimo podjętych działań (licytacja komornicza lokalu nr 1) nie udało się doprowadzić do powrotu 100% własności Gminy,
- ul. Sanatoryjna 1 – jeden lokal został wyłączony z zasobu mieszkaniowego, zaś drugi zamieszkuje najemca w podeszłym wieku, który nie wyraził zgody na ofertę innego lokalu gminnego a również nie wyraża zgody na przeprowadzkę do swojej córki zamieszkałej przy ul. Izerskiej,
- ul. Mickiewicza 2 – brak lokali zamiennych był powodem nie wykonania uchwały
- Batorego 3 – brak lokali zamiennych był powodem nie wykonania uchwały, propozycja skierowana do najemców odnośnie rozpoczęcia prywatyzacji (sprzedaży najmowanych lokali)

Wnioski i zalecenia:

- Poprawa stanu technicznego – możliwa jedynie w przypadku zabezpieczenia w budżecie odpowiednich środków finansowych,
- Terminowa realizacja prac remontowych – zabezpieczone środki budżetowe są gwarantem postępowań wyłonienia wykonawców,
- Podejmiemy działania nad systemem udoskonalenia procesu rozliczania wpływów i kosztów najmu,
- Podejmiemy działania mające na celu zwiększenie przejrzystości działań tut. Urzędu Miasta związanych z zasobami mieszkaniowymi,
- Proponujemy, aby odpowiednie Komisje Rady Miasta były inicjatorami takiego Programu modernizacji zasobów mieszkaniowych, tut. Urząd będzie aktywnie współpracował przy jego tworzeniu,
- Nadal będziemy pracować nad realizacją programu budowy nowych mieszkań i źródeł jego pozyskiwania,

BURMISTRZ
Roland Marciniak