

Protokół 2/2021

Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Sulechowie z kontroli wybranych umów najmu lokali mieszkalnych sporządzonych przez ZGMK w Sulechowie w latach 2018 - 2020 ze szczególnym uwzględnieniem: Zasad przyznawania lokali oraz ciągłości zamieszkiwania w tych lokalach wraz z kontrolą wysokości dochodów (weryfikacja).

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Dane kontrolowanych podmiotów:

Nazwa i adres kontrolowanego podmiotu – Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie, 66-100 Sulechów ulica Poznańska nr 18.

2. Imię i nazwisko osób kontrolujących:

Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Sulechowie w składzie:

1. Sebastian Różycki - przewodniczący komisji,
2. Miłosz Brodzikowski - członek komisji,
3. Stanisław Kaczmar - członek komisji
4. Jan Rerus - członek komisji,
5. Roman Wilczyński - członek komisji,
6. Izabela Wojewoda - członek komisji.

3. Daty rozpoczęcia i zakończenia czynności kontrolnych:

Od dnia 28 czerwca 2021 roku do dnia 12 lipca 2021 roku – 10 dni robocze, czyli zgodnie z terminem określonym w §90 ust.1 statutu Gminy Sulechów: ”nie dłużej niż 10 dni roboczych”.

4. Określenie przedmiotowego zakresu kontroli i okresu objętego kontrolą:

Kontrola wybranych umów najmu lokali mieszkalnych sporządzonych przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie w latach 2018 - 2020 ze szczególnym uwzględnieniem: Zasad przyznawania lokali oraz ciągłości zamieszkiwania w tych lokalach wraz z kontrolą wysokości dochodów (weryfikacja).

5. Stanowisko, imię i nazwisko kierowników kontrolowanych podmiotów:

- Pan Burmistrz Sulechowa - Wojciech Sołtys.
- Pan Kazimierz Kotowski - Dyrektor Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie.

6. Podstawa kontroli:

Kontrolę przeprowadzono, realizując zadanie zlecone Komisji Rewizyjnej przez Radę Miejską w Sulechowie, zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej przyjętym uchwałą nr 0007.308.2021 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 stycznia 2021 roku.

7. Sposób kontroli:

Zastosowano metodę wybiórczą i wrywkową, co oznacza poddanie pod kontrolę wybiórczego pakietu dokumentów lub zadań oraz szczegółową kontrolę losowo wybranych dokumentów lub zadań z przyjętego pakietu wybiórczego. Wnioski, opisy i ustalenia w protokole z kontroli nie stanowią wykładni prawnej, nie analizują szczegółowo każdego kontrolowanego dokumentu, a zwracają uwagę na niedociągnięcia oraz wytyczają kierunki dalszego postępowania lub stanowią potwierdzenie prawidłowości prowadzonych badanych procesów.

8. Informacja o rozpoczęciu kontroli:

Zgodnie z § 93 ust. 5 statutu Gminy Sulechów w dniu 01.07.2021 roku dokonano wpisu w książce kontroli Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie pod numerem **2/2021**. Konieczność prowadzenia książek kontroli wynika z art.57 ust. 1 ustawy z dnia 06.03.2018 roku Prawo przedsiębiorców (tj. Dz.U. z 2021 r., poz. 162).

9. Osoby uczestniczące przy kontroli - w kontroli uczestniczyli i informacji udzielali:

- Pan Kazimierz Kotowski - Dyrektor Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie.

10. Przedmiotem przeprowadzonej kontroli były następujące sprawy:

- ✓ kontrola wybranych umów najmu lokali mieszkalnych,
- ✓ kontrola zasad przyznawania lokali oraz ciągłości zamieszkiwania na tych lokalach,
- ✓ kontrola wysokości dochodów (weryfikacja) odnośnie przyznawania najmu lokali.

11. Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie, przedłożył następujące dokumenty:

1. Kryterium kwalifikujące do najmu lokalu – <https://zgmk.bip.sulechov.pl/> (**załącznik nr 1 do protokołu**).
2. Ogłoszenie o możliwości odpracowania zaległości czynszowych (**załącznik nr 2 do protokołu**).
3. Uchwała nr 0007.178.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów na lata 2020 – 2024 (**załącznik nr 3 do protokołu**).
4. Statut jednostki budżetowej pn. Zakład Gospodarowaniem Mieniem Komunalnym w Sulechowie (**załącznik nr 4 do protokołu**).

5. Oświadczenie (załącznik do wniosku o najem lokalu), **(załącznik nr 5 do protokołu)**.
6. Oświadczenie o stanie majątkowym (załącznik do wniosku o najem lokalu), **(załącznik nr 6 do protokołu)**.
7. Deklaracja o wysokości dochodów (załącznik do wniosku o najem lokalu), **(załącznik nr 7 do protokołu)**.
8. Wniosek o najem lokalu **(załącznik nr 8 do protokołu)**.
9. Uchwała nr 0007.357.2021 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 kwietnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów (załącznik do wniosku o najem lokalu), **(załącznik nr 9 do protokołu)**.
10. Dokumenty dotyczące pięciu lokali mieszkalnych, które stanowią zasoby mieszkaniowe Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie i dokumentów dotyczących procesu przyznawania, remontów opłat oraz wniosków i dokumentów z tym związanych, zawartych umów etc.

Komisja Rewizyjna, dołączyła następujące dokumenty:

1. Uchwała nr XXVIII/126/2020 Rady Miasta Świeradów Zdrój z dnia 29 maja 2020 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój (załącznik do wniosku o najem lokalu), **(załącznik nr 10 do protokołu)**.
2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wisła (załącznik do wniosku o najem lokalu), **(załącznik nr 11 do protokołu)**.
3. Uchwała nr XXXIII/219/2021 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 10 lutego 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ożarów (załącznik do wniosku o najem lokalu), **(załącznik nr 12 do protokołu)**.
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego **(załącznik nr 13 do protokołu)**.
5. Najwyższa Izba Kontroli - Informacja o wynikach kontroli – Gospodarowanie lokalami komunalnymi w budynkach mieszkalnych **(załącznik nr 14 do protokołu)**.

Komisja Rewizyjna do niniejszego protokołu dołącza przykładowe uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, gdyż zapisy tych uchwał są bardziej rozbudowane niż obowiązująca w naszej gminie. W ocenie Komisji Rewizyjnej warto byłoby aby porównać zapisy stosowane w pozostałych gminach i ewentualnie o zapisy istotne uaktualnić naszą gminną uchwałę

II. Wprowadzenie

1. Przyznawanie mieszkań komunalnych

Gmina Sulechów samodzielnie określa kryteria przyznawania mieszkań komunalnych – co reguluje lokalna uchwała. Kryteria dotyczą przede wszystkim maksymalnego dochodu gospodarstwa domowego. Poza tym reguluje pierwszeństwo w przyznaniu mieszkania komunalnego, warunki dokonywania zamiany, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o mieszkanie komunalne.

Najważniejszy warunek to posiadanie dochodu zgodnego z uchwałą gminną. Dodatkowo nie możemy posiadać praw do innej nieruchomości mieszkalnej. Inne kryteria, które mogą pojawiać się w gminnej uchwale (w naszej gminie świadomie zrezygnowano z innych kryteriów i nie powinno to obciążać osoby kontrolowanej).

2. Mieszkania komunalne, a umowy o najem socjalny

Umowa o najem (mieszkania) socjalny przyznawana wyłącznie osobom bez praw do innego lokalu - spółdzielczego, własnościowego czy komunalnego. Są to więc osoby najbiedniejsze (zdolne do zapłaty choćby minimalnej stawki czynszu) lub osoby po sądowym wyroku eksmisyjnym.

Umową najmu socjalnego lokalu jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Umowa o najem socjalny od komunalnego różni się również wysokością czynszu, który jest znacznie niższy – nie może przekraczać 50 proc. czynszu najtańszego mieszkania komunalnego w zasobach danej gminy. Niższa cena nie oznacza niższego standardu.

Taki lokal może przysługiwać wyłącznie konkretnej osobie lub rodzinie. W odróżnieniu od mieszkania komunalnego, mieszkanie socjalne nie może zostać wykupione ani dziedziczone. Ma raczej zachęcić lokatorów do poprawy swojej sytuacji życiowej.

3. Jak dostać mieszkanie komunalne?

Poniżej przedstawiamy proces starania się o uzyskanie mieszkania komunalnego:

1. Składamy wniosek o mieszkanie komunalne (przyznanie lokalu), wraz z oświadczeniem o wysokości dochodów i potwierdzającymi ją dokumentami.
2. Nasza sytuacja majątkowa, finansowa i rodzinna poddawana jest ocenie przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie przy opiniowaniu i konsultacji ze Społeczną Komisją Mieszkaniową).

3. Po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku zostajemy wpisani na listę oczekujących na przyznanie lokalu.
4. Gmina przedstawi nam propozycje lokalowe.
5. Po zaakceptowaniu przez nas propozycji lokalowej następuje podpisanie umowy najmu.

4. O czym jeszcze należy pamiętać?

Mieszkania komunalne są przydzielane przez gminę – nie można zatem liczyć na to, że można przebiegać w ofertach, aż znajdzie lokator wymarzony lokal. Złożenie wniosku nie jest jednoznaczne z otrzymaniem mieszkania od razu. Uchwała rady gminy określa tryb i kolejność rozpatrywania wniosków.

W niektórych sytuacjach może Gmina skreślić z listy oczekujących: jeśli w trakcie oczekiwania przestanie osoba spełniać kryteria.

Status lokatora komunalnego wiąże się z ochroną sytuacji mieszkaniowej. Posiadając go, nie może osoba zostać bez dachu nad głową. W przypadku, gdy trzeba wysiedlić lokatorów z uwagi na sprzedaż kamienicy osobie prywatnej, konieczność remontu lub wyburzenia, samorząd ma obowiązek znaleźć im mieszkania zastępcze. Pamiętać jednak należy, że status ten można utracić – np. w przypadku, gdy samorząd zorientuje się, że dochody osoby przewyższają te określone w kryteriach.

Mieszkanie komunalne jest własnością gminy, a osoba je tylko wynajmuje. Z tego powodu na wszelkie zmiany i przeróbki w takim mieszkaniu trzeba uzyskać zgodę administracji.

5. Mieszkanie komunalne – ile kosztuje czynsz?

W mieszkaniach komunalnych ustalana jest przez samorządy bazowa kwota czynszu za metr kwadratowy. Jest ona powiązana z wysokością tzw. wartości odtworzeniowej lokalu* i nie może przekraczać 3% wartości odtworzeniowej 1m² p.u. ogłaszanego przez Wojewodę. To teoretyczna suma pozwalająca w danym momencie wybudować metr powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. W różnych miastach stawki wahają się od kilku do kilkunastu zł za m². Kwota czynszu powinna pokrywać koszty generowane przez budynek. Zbyt niski czynsz lub jego niska ściągalność są najczęstszym powodem **degradacji budynków komunalnych**.

*Obwieszczenie Wojewody Lubuskiego z dnia 30 września 2020r. w sprawie ustalenia wskaźnika przeliczeniowego 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w IV kwartale 2020 roku i I kwartale 2021 roku na terenie województwa lubuskiego.

Na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 12 a i b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) obwieszcza się, co następuje:

§ 1. Ustala się wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, określającego przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres od 1 października 2020 roku do 31 marca 2021 roku:

- dla województwa lubuskiego z wyłączeniem Miasta Gorzowa Wlkp. będącego siedzibą wojewody oraz Miasta Zielona Góra będącego siedzibą sejmiku województwa – 4.660 zł,
- dla Miasta Gorzowa Wlkp. będącego siedzibą wojewody oraz dla Miasta Zielona Góra będącego siedzibą sejmiku województwa – 5.132 zł.

Od kwoty bazowej można dokonać odliczeń za niedogodności za np. brak łazienki, brak ciepłej wody. Niektóre gmina oferuje również specjalne programy, gdzie dokonując remontu zniszczonego mieszkania, osoby są zwolnione przez pewien czas z czynszu. Osoby o najniższych dochodach mogą także liczyć na zasiłki i dodatki mieszkaniowe. Reguluje te kwestie w gminie Sulechów uchwała nr 0007.178.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów na lata 2020 – 2024. Opisane jest to w Rozdziale 5 - Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu -§7.

1. Głównym źródłem finansowania i utrzymania budynków oraz mieszkań komunalnych będą wpływy z czynszów. Polityka czynszowa powinna zmierzać do takiego ukształtowania stawek czynszu, aby wpływy z czynszów mogły pokryć nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale również koszty ich remontów oraz niezbędnych remontów poszczególnych lokali.
2. Zgodnie z zarządzeniem nr 0050.181.2013 Burmistrza Sulechowa z dnia 7 października 2013r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sulechów aktualnie miesięczna stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu wynosi 4,40 zł i nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu, natomiast miesięczna stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu w najmie socjalnym wynosi 1,43 zł. Wysokość stawek czynszu w latach objętych niniejszym programem zależna będzie od kształtowania się kosztów utrzymania budynków i lokali oraz sytuacji finansowej Gminy Sulechów. Stawka czynszu może być podwyższana nie więcej niż o 10% rocznie.
3. Miesięczne stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala się uwzględniając poniższe czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu:
 - 1) położenie budynku w mieście i gminie, w tym:
 - a) położenie na ul. Gajowej lub wsi,
 - b) położenie w zabudowie miejskiej;
 - 2) położenie lokalu w budynku;
 - 3) wyposażenie techniczne lokalu;
 - 4) ogólny stan techniczny budynku;

- 5) koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy poniesione w okresie roku poprzedzającego okres, na który ustalane są stawki czynszu za najem lokali.
4. Stawka czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego położonego w Sulechowie wyposażonego we wszystkie urządzenia techniczne stanowi stawkę bazową, która ulega obniżeniu lub podwyższeniu w przypadku występowania w budynku lub lokalu mieszkalnym czynników wymienionych w poniższej tabeli:

Lp.	Przyczyna zastosowania czynszu obniżonego lub podwyższonego	Współczynnik obniżający w %	Współczynnik podwyższający w %
1.	Położenie budynku: mieszkanie w budynku położonym na wsi lub w Sulechowie przy ul. Gajowej	10	-
2.	Położenie lokalu w budynku: mieszkanie znajdujące się w suterenie lub posiadające kuchnię bez oświetlenia naturalnego	10	-
3.	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne:		
	1) brak wc w mieszkaniu,	10	-
	2) brak łazienki,	10	-
	3) brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej,	20	-
	4) brak instalacji c. o.,	5	-
	5) brak instalacji ciepłej wody,	5	-
	6) brak instalacji gazu przewodowego	5	-
4.	Ogólny stan techniczny budynku: - budynki przeznaczone do wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny	5	-
5.	Przeprowadzenie termomodernizacji lub rewitalizacji budynków gminnych	-	30
6.	Inne: - najemca korzysta z co najmniej dwóch pomieszczeń gospodarczych (np. piwnice, komórki, itp)	-	10

5. Suma obniżek zastosowanych do określenia stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 35% stawki czynszu.
6. Jeżeli najemca dokonał ulepszeń w lokalu mieszkalnym na własny koszt, a poniesione nakłady nie zostały mu zwrócone przez wynajmującego, wówczas wprowadzonych ulepszeń nie uwzględnia się przy ustalaniu współczynnika obniżającego stawkę czynszu.

Ustawa - fragmenty

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku (o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego). (tj. Dz.U. z 2020 roku, poz. 611 z późn. zm.).

Najważniejsze zapisy z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego

Art.7.

1. W lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - 1) położenia budynku;
 - 2) położenia lokalu w budynku;
 - 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
 - 4) ogólnego stanu technicznego budynku.
2. Właściciele, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem art. 23 ust. 4, mogą na wniosek najemcy, w oparciu o postanowienia uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego lub zarządzenia wojewody, stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego lub zarządzeniu wojewody. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.
3. Obniżki, o których mowa w ust. 2, udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.
4. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
5. Za dochód, o którym mowa w ust. 2 i 4, uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.
6. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji właściciel może żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.
7. Właściciel może odstąpić od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.
8. Do sposobu przeprowadzenia wywiadu środowiskowego stosuje się odpowiednio przepisy w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków jego gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu.

Mieszkańciowy zasób gminy

Art. 21.

1. Rada gminy uchwała:
 - 1) wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
 - 2) zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel; w razie gdy rada gminy nie określi w uchwale odmiennych zasad, do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych ...
3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:
 - 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu;
 - 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
 - 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
 - 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
 - 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
 - 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
 - 6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
 - 6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.
4. Ustalenia zawarte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, o których mowa w ust. 2 pkt 8 lit. b, mogą, z zastrzeżeniem ust. 5, stanowić podstawę do wypowiedzenia umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

Art. 21b.

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składania tych dokumentów.
2. Deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180 oraz z 2018 r. poz. 756).
3. Oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust. 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
4. Na żądanie gminy najemca lub osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest obowiązana do złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.
5. Deklarację, o której mowa w ust. 1, oraz oświadczenia, o których mowa w ust. 1 i 4, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. W deklaracji i oświadczeniach zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.
6. Gmina odmawia zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu w przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości lub jeżeli występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu.

Art. 21c.

1. Gmina, **nie częściej niż co 2,5 roku**, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu.
2. Na pisemne żądanie gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa do-

mowego w dniu jej składania. Deklarację składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. W przypadku niezłożenia deklaracji gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej w skali roku.

3. Deklarację, o której mowa w ust. 2, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. W deklaracji zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.
4. W przypadku złożenia deklaracji po upływie terminu, o którym mowa w ust. 2, przepisy ust. 5–13 stosuje się odpowiednio.
5. Jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji jest wyższy niż dochód określony na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 2, dotyczących wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony, wysokość czynszu ustala się, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, zgodnie z poniższym wzorem:

$$C = Ck + (D /n - Ldn)$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

- C – nowa wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego,
- Ck – wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego, jaka obowiązywałaby w przypadku, gdyby dla gospodarstwa domowego o danej liczbie członków wysokość dochodu nie przekraczała dochodu określonego na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy,
- D – średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji,
- n – liczba osób w gospodarstwie domowym najemcy, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego wartość 1,2,
- Ldn – określona na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy wysokość dochodu gospodarstwa domowego o danej liczbie członków, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony.

6. Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalona na podstawie wzoru, o którym mowa w ust. 5, nie może być niższa niż wysokość czynszu, jaka obowiązywałaby w przypadku, gdyby dla gospodarstwa domowego o danej liczbie członków wysokość dochodu nie przekraczała dochodu określonego na podstawie kryteriów zawartych w uchwale rady gminy. Wysokość czynszu nie może jednocześnie przekroczyć w skali roku 8% wartości odtworzeniowej lokalu.
7. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu, o którym mowa w ust. 5, wynosi 3 miesiące. Wypowiedzenia wysokości czynszu dokonuje się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

8. W przypadku gdy podwyżka wysokości czynszu, o której mowa w ust. 5, przekracza 50% dotychczasowej wysokości czynszu, najemca, przez pierwsze 6 miesięcy obowiązywania podwyżki, wnosi czynsz w wysokości odpowiadającej 150% dotychczasowej wysokości czynszu.
9. Jeżeli w okresie obowiązywania czynszu ustalonego na podstawie ust. 5 dochody najemcy ulegną obniżeniu, najemca może, nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od dnia ostatniej podwyżki, wystąpić do właściciela z wnioskiem o ponowne ustalenie wysokości czynszu stosownie do aktualnie osiągniętych dochodów. Do wniosku najemca dołącza deklarację, o której mowa w ust. 2. Do obliczenia nowej wysokości czynszu przepisy ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.
10. Obniżona wysokość czynszu, o której mowa w ust. 9, obowiązuje od początku miesiąca następującego po dniu jej ustalenia.

Najem socjalny lokalu

Art. 22.

Umową najmu socjalnego lokalu jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Art. 23.

1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony.
2. Umowa najmu socjalnego lokalu, z uwzględnieniem art. 14 ust. 1, może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, z uwzględnieniem art. 21b.
3. Umowę najmu socjalnego lokalu można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale rady gminy uzasadniającej zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu, stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2.
4. Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

...

7. Rada Miejska w Sulechowie zgodnie z zapisem art. 21. Ustawy pkt. 4 przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych ...

- ✓ Uchwała Nr 0007.320.2013 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 kwietnia 2013r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów na lata 2013-2018.
- ✓ Uchwała Nr 0007.178.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sulechów na lata 2020-2024.

Brak ciągłości pominięto rok 2019.

Wyjaśnienie Kazimierza Kotowskiego Dyrektora ZGMK w Sulechowie;

W związku ze zmianą ustawy dokonywano analizy jakie dokumenty i wyjaśnienia oraz zagadnienia powinny zostać ujęte w nowym opracowaniu na kolejne pięciolecie.

8. Komisja Rewizyjna skontrolowała następujące lokale:

a) Umowa najmu socjalnego w miejscowości Kije,

- ✓ podpisanie umowy najmu z lokatorami na tej nieruchomości zaczyna się 15/01/2018,
- ✓ umowa na czas określony od 01/02/2018 do 31/05/2018 z przyznanym zasiłkiem w wysokości 91,72 zł/miesięcznie + dodatkiem mieszkaniowym 195,10 zł/miesięcznie,
- ✓ umowa na czas określony od 01/06/2018 do 30/11/2018 z przyznanym zasiłkiem w wysokości 92,79 zł/miesięcznie + dodatkiem mieszkaniowym 188,26 zł/miesięcznie,
- ✓ umowa na czas określony od 01/12/2018 do 30/11/2019,
- ✓ umowa na czas określony od 01/12/2019 do 30/11/2020,
- ✓ wynajmujący dokonują zamiany lokalu na ulicę Piaskową i w dniu 10/09/2020 podpisują protokół zdania lokalu,
- ✓ dnia 24/05/2021r. zostaje przekazany protokolarnie nowemu najemcy,
- ✓ umowa na czas określony od 01/06/2021 do 30/11/2021, czynsz 372,15 zł, lokal o powierzchni 43,30 m², zamieszkiwany przez 4 osoby,
- ✓ lokal bez zaległości z obecnymi najemcami,
- ✓ dokumenty dotyczące kryterium kwalifikacyjnego wynikające z ustawy i uchwał gminnych do najmu lokalu socjalnego zweryfikowane przez Komisję Rewizyjną - poprawne i zgodne z obowiązującymi przepisami.

b) Lokal komunalny w Sulechowie przy ul. Jana Pawła II,

- ✓ podpisana umowa najmu z lokatorami,
- ✓ obecnie na tej nieruchomości wykonany remont przez obecnego najemcę,
- ✓ lokal bez zaległości z obecnymi najemcami,
- ✓ dokumenty dotyczące kryterium kwalifikacyjnego wynikające z ustawy i uchwał gminnych do najmu lokalu socjalnego zweryfikowane przez Komisję Rewizyjną - poprawne i zgodne z obowiązującymi przepisami.

- c) Umowa najmu socjalnego w Sulechowie przy ul. Lipowej,
- ✓ podpisanie umowy najmu z lokatorami na tej nieruchomości zaczyna się 17/06/2019,
 - ✓ umowa na czas określony od 17/06/2019 do 31/10/2019,
 - ✓ umowa na czas określony od 01/11/2019 do 31/10/2020,
 - ✓ bezumowne korzystanie z lokalu od 01/11/2020 do 30/11/2020 – odszkodowanie, nie wpłynął wniosek do Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie, który byłby podstawą do jego rozpatrzenia i przygotowania umowy z najemcą,
 - ✓ umowa na czas określony od 01/12/2020 do 30/11/2021,
 - ✓ lokal bez zaległości z obecnymi najemcami,
 - ✓ dokumenty dotyczące kryterium kwalifikacyjnego wynikające z ustawy i uchwał gminnych do najmu lokalu socjalnego zweryfikowane przez Komisję Rewizyjną - poprawne i zgodne z obowiązującymi przepisami.
- d) Lokal komunalny w Sulechowie przy ul. Okrężnej,
- ✓ podpisanie umowy najmu z lokatorami na tej nieruchomości zaczyna się 26/03/2018, na podstawie decyzji,
 - ✓ umowa na czas nieokreślony od 01/05/2018,
 - ✓ w ramach kompetencji dyrektora Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalny w Sulechowie zostaje podjęta decyzja zwalnająca najemcę na okres 6 miesięcy z czynszu, gdyż lokal wymagał dużych nakładów remontowych,
 - ✓ w ramach kompetencji dyrektora Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalny w Sulechowie zostaje podjęta kolejna decyzja - ostateczna zwalnająca najemcę na okres 3 miesięcy z czynszu, gdyż lokal wymagał dużych nakładów remontowych, wskazano w niej termin od którego najemca rozpocznie wpłatę czynszu tj. 01/02/2019,
 - ✓ w dniu 29/02/2020 następuje wypowiedzenie umowy,
 - ✓ w dniu 05/03/2020 zostaje złożony wniosek wraz z załącznikami dochodowymi o rozłożenie na raty powstałego zadłużenia,
 - ✓ w dniu 18/03/2020 wpłata jednorazowa części zadłużenia w wysokości 1.100 zł,
 - ✓ w ramach kompetencji dyrektora zostaje podjęta decyzja o rozłożeniu długu na raty wraz z wycofaniem wypowiedzenia umowy najmu,
 - ✓ w dniu kontroli zadłużenie na lokalu mieszkalnym wynosi 1.820 zł.
- e) Lokal komunalny przy ul. Armii Krajowej.
- ✓ podpisanie umowy najmu z lokatorami na tej nieruchomości zaczyna się 03/08/2020, na podstawie decyzji,
 - ✓ umowa na czas nieokreślony od 01/09/2020
 - ✓ w ramach kompetencji dyrektora zostaje podjęta decyzja zwalnająca najemcę na okres 3 miesięcy z czynszu, gdyż lokal wymagał dużych nakładów remontowych,

- ✓ w dniu 11/02/2021 odnotowano zadłużenie na lokalu w wysokości 1.694 zł i następuje wypowiedzenie umowy w terminie do 31/03/2021,
- ✓ w dniu 27/04/2021 zostaje złożony zostaje wniosek wraz z załącznikami dochodowymi o rozłożenie na raty powstałego zadłużenia,
- ✓ w ramach kompetencji dyrektora zostaje podjęta decyzja o rozłożeniu długu na raty wraz z wycofaniem wypowiedzenia umowy najmu,
- ✓ w dniu kontroli zadłużenie na lokalu mieszkalnym wynosi 2.682 zł.

7. Zadłużenie lokatorów oraz działania w celu zmniejszenia jego wysokości prowadzone przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalny w Sulechowie

Podczas kontroli Zakładu Gospodarowaniem Mieniem Komunalnym w Sulechowie w 2017 roku przez Komisję Rewizyjną zapisanych w protokole nr 6/2017, a dotyczącej stanu zaległości w opłatach czynszowych w latach 2014 - 2016 i realizacji planów remontów wykonywanych przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie w latach 2014 - 2016 skontrolowano należności z tytułu opłat mieszkaniowych (nie pomniejszonych o nadpłaty) mieszkańców Gminy Sulechów na rzecz zasobów gminnych w okresie 2013-2016. Komisja Rewizyjna wniosła do Dyrektora Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie o przedłożenie informacji bieżącej. Na podstawie przedstawionych danych powstała poniższa tabela:

	2013	2014	2015	2016
Razem	5 593 211,33	5 829 994,68	5 913 468,16	5 913 553,82

	2017	2018	2019	2020
Razem	5.796.060,53	5.721.757,14	5.621.213,61	5.636.749,60

Może dopisać dodatkowo wartości procentowe wzrostu / spadku zadłużeń w każdym roku. Również należałoby określić kwoty główne zaległości i odsetek oraz innych opłat. Tutaj nie wiadomo na co składają się powyższe wartości.

Należności pozostałe do zapłaty na dzień 31.12.2018 r. (nie pomniejszone o nadpłaty)

Lp.	Nazwa	B.O. 01.01.2018	Stan na 31.12.2018	Dynamika wartościowa /4-3/	Dynamika % /4:3/
1.	2	3	4	5	6
1.	Należność główna – czynsz i media (§0750 i 0830)	2 549 434,51	2 424 726,02	/-/ 124 708,49	95,1%
2.	Odsetki (§0920)	2 597 846,75	2 649 910,69	52 063,94	102,0%
3.	Opłaty i koszty sądowe (§0630)	641 862,31	640 203,47	/-/ 1 658,84	99,7%
4.	Wpływy z tytułu kar i odszkodowań	6 916,96	6 916,96	0,00	100,0%
	RAZEM:	5 796 060,53	5 721 757,14	/-/ 74 303,39	98,7%

Należności pozostałe do zapłaty na dzień 31.12.2019 r. (nie pomniejszone o nadpłaty).

Lp.	Nazwa	B.O. 01.01.2019	Stan na 31.12.2019	Dynamika wartościowa /4-3/	Dynamika % /4:3/
1.	2	3	4	5	6
1.	Należność główna – czynsz i media (§0750 i 0830)	2 424 726,02	2 323 063,98	/-/101 662,04	95,8%
2.	Odsetki (§0920)	2 649 910,69	2 670 439,70	20 529,01	100,8%
3.	Opłaty i koszty sądowe (§0630)	640 203,47	620 792,97	/-/19 410,50	97,0%
4.	Wpływy z tytułu kar i odszkodowań	6 916,96	6 916,96	0,00	100,0%
RAZEM:		5 721 757,14	5 621 213,61	/-/ 100 543,53	98,2%

Należności pozostałe do zapłaty na dzień 31.12.2020 r. (nie pomniejszone o nadpłaty).

Lp.	Nazwa	B.O. 01.01.2020	Stan na 31.12.2020	Dynamika wartościowa /4-3/	Dynamika % /4:3/
1.	2	3	4	5	6
1.	Należność główna – czynsz i media (§0750 i 0830)	2 323 063,98	2 299 600,84	/-/ 23 463,14	99,0%
2.	Odsetki (§0920)	2 670 439,70	2 708 286,22	37 846,52	101,4%
3.	Opłaty i koszty sądowe (§0630)	620 792,97	621 945,58	1 152,61	100,2%
4.	Wpływy z tytułu kar i odszkodowań (§0950)	6 916,96	6 916,96	0,00	100,0%
RAZEM:		5 621 213,61	5 636 749,60	15 535,99	100,3%

W trakcie kontroli przeprowadzonej przez Komisję Rewizyjną w ZGMK w Sulechowie członkowie komisji uzyskali następujące wyjaśnienia.

Na poziom kształtowania się należności mają głównie wpływ następujące czynniki:

- ✓ trudna sytuacja finansowa użytkowników lokali mieszkalnych (brak stałych dochodów),
- ✓ długie procedury dochodzenia wymagalnych należności,
- ✓ bezskuteczne egzekucje komornicze,
- ✓ brak lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych,
- ✓ naliczane co miesiąc odsetki z tytułu zwłoki w zapłacie należności czynszowych,
- ✓ koszty procesu przypisywane dłużnikom w oparciu o zasądzone wyroki i nakazy zapłaty,
- ✓ udzielanie ulg w spłacie należności w postaci umorzenia, odroczenia lub rozłożenia na raty, (według propozycji członka komisji Jana Rerusa - *umorzenia powinny być wykazane w oddzielnej tabeli, umorzenia powinny podlegać ocenie pod względem prawnym, regulaminowym i czy były zasadne.*)
- ✓ umożliwienie dłużnikom spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego. *Świadczenia rzeczowe nie stanowiły dodatkowych kosztów, a dłużnicy odpracowujący zadłużenie otrzymują rozliczenie roczne PIT.*

ZGMK podejmuje szereg rozwiązań, które mogłyby wpłynąć na poprawę ściągальności wierzytelności. Proponuje między innymi dłużnikom zamianę zajmowanych przez nich lokali o dużych metrażach na mniejsze oraz informuje o możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy bądź wnioskowania o rozłożenie spłaty zadłużenia w ratach, bądź odroczenie jego spłaty.

Ponadto w ramach pomocy osobom zalegającym z zapłatą należności czynszowych, na podstawie Zarządzenia Nr 1/2016 Dyrektora ZGMK w Sulechowie z dnia 21.03.2016 roku w sprawie umożliwienia dłużnikom spłaty zadłużenia czynszowego w formie świadczenia rzeczowego wprowadzono możliwość „odpracowania długu”. *Zarządzenie poddano ocenie Komisji Rewizyjnej, która zapoznała się z opinią prawną przygotowaną przez radców prawnych i nie wnosi do przedłożonych dokumentów i wyjaśnień żadnych zastrzeżeń.*

W 2014 roku z tej formy spłaty należności skorzystało 7 dłużników będących w trudnej sytuacji materialnej, którzy odpracowali zaległości czynszowe na ogólną kwotę 13.455,50 zł.

W 2015 roku z tej formy spłaty należności skorzystało 10 dłużników będących w trudnej sytuacji materialnej, którzy odpracowali zaległości czynszowe na ogólną kwotę 44.964,50 zł.

W 2016 roku z tej formy spłaty należności skorzystało 12 dłużników będących w trudnej sytuacji materialnej, którzy odpracowali zaległości czynszowe na ogólną kwotę 66.020 zł.

W 2017 roku z tej formy spłaty należności skorzystało 6 dłużników będących w trudnej sytuacji materialnej, którzy odpracowali zaległości czynszowe na ogólną kwotę 49.477,00 zł.

W 2018 roku z tej formy spłaty należności skorzystało 6 dłużników będących w trudnej sytuacji materialnej, którzy odpracowali zaległości czynszowe na ogólną kwotę 59.160,20 zł.

W 2019 roku z tej formy spłaty należności skorzystało 9 dłużników będących w trudnej sytuacji materialnej, którzy odpracowali zaległości czynszowe na ogólną kwotę 71.514,10 zł.

W 2020 roku z tej formy spłaty należności skorzystało 10 dłużników będących w trudnej sytuacji materialnej, którzy odpracowali zaległości czynszowe na ogólną kwotę 34.268,50 zł. Kwota mogłaby być większa lecz wpływ na taki poziom miała pandemia COVID-19.

Liczba osób, które odpracowały dług jest niewspółmiernie niska w stosunku do liczby osób zalegających z zapłatą czynszu. Wielu dłużników odmawia świadczenia pracy, bądź po przepracowaniu kilku dni nie jest zainteresowana dalszym odpracowaniem zadłużenia.

8. Wnioski

W opinii Komisji Rewizyjnej dokumentacja wynajmu lokali mieszkalnych, procedur z ich przyznawaniem (przydzielaniem) oraz dokonywania wyliczeń dochodów w ramach kryterium kwalifikującego do najmu lokalu prowadzona przez Zakład Gospodarowaniem Mieniem Komunalnym w Sulechowie jest poprawna i w tym zakresie komisja nie wnosi uwag.

1. W ocenie kontrolujących zasadne jest wprowadzenie zapisu w umowie najmu lokali o jego odnowieniu i naprawianiu przez najemcę.

Ponadto Komisja Rewizyjna nawiązała do kontroli z 2017 roku gdzie sugerowała, że Najemca powinien być także pouczony w Umowie Najmu o obowiązkach wynikających z art. 6e cytowanej wyżej ustawy, a mianowicie, że *po opróżnieniu lokalu jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy.*

Z wyjaśnień Dyrektora Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie Kazimierza Kotowskiego wynika, że zapisy określone w art. 6b i 6e ustawy o ochronie praw lokatorów (powinny znaleźć się w umowie najmu tylko i wyłącznie w przypadku przekazania do użytkowania lokalu wyremontowanego i nadającego się do natychmiastowego zamieszkania. Natomiast w Zakładzie Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie, z powodu **braku środków finansowych**, wszystkie odzyskiwane lokale przekazywane są najemcom w stanie nieodnowionym. Wobec powyższego żądanie od byłego najemcy zdania lokalu odnowionego byłoby nieetyczne i bezprawne.

Z tym wyjaśnieniem dyrektora Komisja Rewizyjna **zgadza się**, lecz pouczenie już w Umowie Najmu jest niezbędnym minimum mogącym mieć wpływ na zwiększenie poczucia odpowiedzialności za powierzony lokal i większą o niego dbałość.

2. Burmistrz Gminy Sulechów powinien opracowywać wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w sposób ciągły i nie dopuszczać do przerwania ciągłości wdrażania tworzonych planów.
3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien uwzględniać zaktualizowaną wysokość czynszu za najem lokali.
4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powinna pracować według regulaminu przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie.
5. W związku z wysokim poziomem zadłużenia użytkowników lokali, kierownictwo Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie wraz z Gminą Sulechów powinni dążyć do zmniejszania wysokości tego zadłużenia, ale nie tylko poprzez odpracowanie. Komisja Rewizyjna uznaje, że należy, poczynić działania w kierunku zatrudnienia windykatora, który będzie obsługiwał w naszej gminie wszystkich dłużników albo rozszerzyć zakres umowy z kancelarią prawną lub w innej formie prawnej zwiększyć możliwość windykacji.

Wyjaśnienie Dyrektora ZGMK w Sulechowie Kazimierza Kotowskiego:

„Wysoki poziom zadłużenia jest wynikiem wzrastającej liczby dłużników, którzy nie regulują swoich zobowiązań.

W przypadku braku tytułu prawnego Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie nalicza odszkodowanie, które nie regulowane terminowo jest kapitalizowane o odsetki ustawowe za opóźnienie i w takiej formie jest dochodzone w postępowaniu sądowym o zapłatę, od której to kwoty są naliczane dalsze odsetki, zgodnie z tytułami wykonawczymi.

Postępowanie sądowe, a następnie egzekucyjne jest normą, gdyż dłużnicy nie są chętni do dobrowolnego regulowania długów, czy to w formie spłaty ratalnej, czy w formie świadczenia rzeczowego, nie dotrzymują zawieranych w tym zakresie zobowiązań.

Znaczna część dłużników posiada po kilka tytułów wykonawczych, które sukcesywnie kierujemy do egzekucji komorniczej.

Najczęściej są to osoby bezrobotne, niezaradne życiowo, z zobowiązaniami względem innych wierzycieli, co czyni w znacznym stopniu egzekucję względem nich nieskuteczną, która w wielu przypadkach trwa latami.

Dłużnicy chcąc uniknąć odpowiedzialności za długi korzystają też z instytucji upadłości konsumenckiej.

Należy zaznaczyć, że ogółem tytułów wykonawczych i spraw związanych z zadłużeniem było 1.381, w tym: 679 spraw zostało zakończonych, 488 spraw aktualnie znajduje się w postępowaniu egzekucyjnym, a 214 spraw oczekuje na rozstrzygnięcie sądu w postępowaniu upominawczym o zapłatę albo są to sprawy, w stosunku, do których postępowanie egzekucyjne zostało umorzone w ostatnim czasie z powodu bezskuteczności egzekucji i które będą cyklicznie co 3 lata ponownie kierowane do egzekucji.

W tym stanie rzeczy sugestia, co do zatrudnienia windykatora, który będzie obsługiwał w Gminie wszystkich dłużników albo rozszerzenie zakresu umowy z kancelarią prawną wydaje się nieuzasadnione.

Obsługa sądowo-egzekucyjna przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie naszym zdaniem jest prowadzona prawidłowo, ponieważ każda sprawa ma nadany bieg.

W związku z powyższym uważamy, że zatrudnienie windykatora do prowadzonych przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie w tym zakresie czynności nie wpłynie na skuteczność ścigalności zobowiązań wobec Gminy Sulechów.

Jednak z uwagi na rosnącą ilość spraw windykacyjnych w stosunku do osób korzystających z zasobu mieszkaniowego Gminy i przybywających z tego tytułu obowiązków rozważamy możliwość zwiększenia stanu zatrudnienia w Zakładzie.”

Komisja Rewizyjna na podstawie przeprowadzonej kontroli **pozytywnie** ocenia realizację zadań realizowanych przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie.

Protokół Nr 2/2021 Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Sulechowie z kontroli wybranych umów najmu lokali mieszkalnych sporządzonych przez ZGMK w Sulechowie w latach 2018 - 2020 ze szczególnym uwzględnieniem: Zasad przyznawania lokali oraz ciągłości zamieszkiwania na tych lokalach wraz z kontrolą wysokości dochodów (weryfikacja), zakończono podpisami na 21 stronie.

Protokół sporządzony został w 4 jednobrzmiących egzemplarzach. Poszczególne egzemplarze protokołu otrzymują:

- 1) Burmistrz Sulechowa Pan **Wojciech Soltys**.
- 2) Dyrektor Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie Pan **Kazimierz Kottowski**.
- 3) Przewodniczący Rady Miejskiej w Sulechowie Pan **Radosław Murkowski**.
- 4) Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Sulechowie Pan **Sebastian Różycki**.

Podpisy kontrolujących – członków Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Sulechowie:

1. Sebastian Różycki - przewodniczący komisji
2. Miłosz Brodzikowski - członek
3. Jan Rerus - członek
4. Stanisław Kaczmar - członek
5. Roman Wilczyński - członek
6. Izabela Wojewoda - członek

Miejsce i data podpisania protokołu: Sulechów2021 rok.

Kontrolowane osoby wniosły uwagi do protokołu, które zostały w nim odnotowane.

Pouczenie do protokołu Komisji Rewizyjnej z przeprowadzonej kontroli:

Kierownik kontrolowanego podmiotu, może złożyć do Komisji Rewizyjnej swoje opinie i wyjaśnienia dotyczące ustaleń zawartych w protokole, w terminie 7 dni od daty przedstawienia kierownikowi kontrolowanego podmiotu, protokołu pokontrolnego do podpisania. Opinie, wyjaśnienia kontrolowanego podmiotu przekazywane są Przewodniczącemu Rady.

Podstawa prawna:

§100 ust.1a uchwały Nr V/39/2003 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 11 lutego 2003 roku w sprawie Statutu Gminy Sulechów z późniejszymi zmianami - Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z 2016 r. poz. 900; z 2018 r. poz. 1052 i 2512.

Podpis kierownika kontrolowanego podmiotu:

..... Sulechów, dnia 2021 r.