

PROTOKÓŁ POKONTROLNY

Komisji Rewizyjnej działającej przy Radzie Gminy Sobótka

Podstawa prawna: *Art. 18a ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z późn. zm.) oraz § 84 uchwały Nr VI/20/2003 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 3 lutego 2003 r. w sprawie Statutu Gminy Sobótka.*

Podmiot kontrolowany: *Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej „Śleża”
ul. Czysta 7, 55-050 Sobótka
reprezentowany przez Janusza Wargockiego – Dyrektora ZGKiM
zwany dalej „ZGKiM”*

Podmiot kontrolujący: *Komisja Rewizyjna w składzie
Natalia Chmielowska – przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Aleksander Łężniak – członek Komisji Rewizyjnej*

Komisja Rewizyjna w dniu 20 stycznia 2015 roku przeprowadziła kontrolę w siedzibie ZGKiM „Śleża” przy ul. Czystej 7 w Sobótce w zakresie stanu zadłużenia najemców oraz windykacji należności. Podmiot kontrolowany stanowi wydzieloną organizacyjnie jednostkę i podlega Burmistrzowi MiG Sobótki.

W związku z przedmiotową kontrolą, której szczegółowe wyniki zostały przedstawione w niniejszym protokole, stosownie do art. 18a ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z późn. zm.), przekazuję niniejszy protokół pokontrolny. Po zapoznaniu się z przedłożonym stanem zasobu mieszkaniowego gminy Sobótka, stanem zadłużenia najemców na dzień 31.12.2014 roku, regulaminem windykacji oraz po wysłuchaniu dodatkowych informacji udzielonych przez dyrektora i pracownika ZGKiM, w czasie kontroli stwierdzono co następuje poniżej.

W mieszkaniowym zasobie gminy Sobótka według stanu na dzień 31.12.2014 r. znajduje się 221 mieszkań komunalnych, w tym 35 mieszkań socjalnych, dodatkowo 17 lokali użytkowych oraz 259 garaży i pomieszczeń gospodarczych.

W czasie kontroli sprawdzono stan zadłużenia najemców lokali. Zaległości czynszowe z tytułu najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych wg stanu na dzień 31.12.2014 roku wynoszą **117.065,82 zł**, w tym:

- 87.598,49 zł - zaległości z najmu mieszkań,
- 25.780,75 zł - zaległości z najmu lokali użytkowych,
- 3.686,58 zł - zaległości z najmu garaży i pomieszczeń gospodarczych.

Kontroli podlegały również wzory wezwań do zapłaty. Stwierdza się, że ZGKiM w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym posługuje się czterema wzorcami pism korespondencyjnych. Pracownik ZGKiM „Śleża” przedstawił wzory pism takich jak: wezwanie do zapłaty, informacja o zamiarze wypowiedzenia umowy, wzór o wypowiedzenie umowy oraz wzorzec o odszkodowanie za dalsze bezumowne korzystanie z lokalu lub z powodu braku zdania lokalu.

Należności z tytułu najmu i świadczeń ZGKiM windykuje zgodnie z regulaminem windykacji obowiązującym w jednostce oraz w oparciu o *Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*. Działania windykacyjne prowadzone przez ZGKiM polegają na analizowaniu zaległości czynszowych, naliczaniu odsetek, wysyłaniu upomnień do najemców zalegających z opłatami, prowadzeniu rozmów z dłużnikami na temat sposobu spłaty zadłużenia, zawieraniu porozumień w sprawie dobrowolnej spłaty zadłużenia oraz kontrolowaniu terminowości zadeklarowanych wpłat ustalonych rat. W przypadkach, w których widoczny jest brak skuteczności dostarczonych wezwań do zapłaty i przeprowadzonych działań, wypowiedane są umowy najmu, a w dalszej kolejności kierowane są na drogę postępowania sądowego i egzekucji komorniczej wraz z możliwością dokonania wpisu do Biura Informacji Gospodarczej, np. Krajowego Rejestru Dłużników.

Wśród grupy dłużników na dzień 31.12.2014 r. znajdują się osoby posiadające wyroki eksmisyjne oraz osoby, którym został wypowiedziany najem z powodu przekroczenia zbyt wysokiego zadłużenia. W celu ściągnięcia zaległości, a zarazem otrzymania należnych opłat z tytułu najmu, wiele spraw przekazano do Sądu z pozwem o zapłatę, włącznie z egzekucją komorniczą oraz nakazano eksmisję lub zawarto porozumienia i ugody o spłatę długu.

Liczna ilość zadłużonych mieszkań jest częścią wspólnot mieszkaniowych, co nie zwalnia podmiotu kontrolowanego z konieczności dokonywania opłat na rzecz tych wspólnot, niezależnie od tego czy najemcy uiszczają należny czynsz. Mimo skrupulatnej i intensywnie prowadzonej windykacji znaczna część najemców lokali mieszkalnych nie reguluje systematycznie opłat z tytułu najmu i świadczeń. Stan zadłużenia najemców zasobu mieszkaniowego gminy Sobótka w porównaniu do lat ubiegłych cechuje tendencja wzrostowa. Podstawową przyczyną takiego stanu rzeczy jest bezrobocie i brak stałego źródła utrzymania. Wysokość kwoty zaległości w dużej mierze wynika z przeniesienia długu powstałego w roku poprzednim (tj. 2013 r.) oraz z naliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi tzw. „podatku śmieciowego”. Rodziny posiadające trudną sytuację materialną i długookresowe trudności finansowe zachęcane są przez ZGKiM do składania wniosków o dodatek mieszkaniowy i pomoc społeczną bądź do odpracowania społecznie należności na rzecz Gminy Sobótka. W wielu przypadkach obowiązujące prawo i dostępne narzędzia nie pozwalają podmiotowi kontrolowanemu na skuteczne egzekwowanie należności od dłużników, głównie z powodu braku lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych, które gmina obligatoryjnie powinna zapewnić w przypadkach eksmisji.

Po przeprowadzeniu kontroli stwierdzono, iż postępowania administracyjne w sprawach windykacji prowadzone są generalnie prawidłowo, zgodnie z Zarządzeniem Nr 21/2014 Dyrektora ZGKiM „Śleża” z dnia 16 grudnia 2014r. Decyzje wydawane przez ZGKiM pod względem merytorycznym są zgodne z przepisami prawa, zawierają właściwe uzasadnienie prawne i faktyczne.

Reasumując, stwierdzone przez Komisję Rewizyjną brak uchybień rzutują na wydanie ogólnej pozytywnej oceny, zatem nie zachodzi konieczność wydania zaleceń pokontrolnych.

DYREKTOR

J. Wargocki
mgr inż. Janusz Wargocki

Zakład Gospodarki Komunalnej
i Mieszkaniowej "Śleża" (podpis kontrolowanego)
55-050 Sobótka, ul. Czysła 7
tel. 71 316 22 86, fax 71 316 22 93
NIP 896-00-07-330 Regon 930210654

Chmielowska Katalina

(podpis kontrolującego)

Zecinrak Aleksander