

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 V/20/2003 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 3 lutego 2003 r. w sprawie Statutu Gminy Sobótka.*

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

Podmiot kontrolujący: *Komisja Rewizyjna w składzie
Natalia Hajdamowicz – przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Edward Żaba- członek Komisji Rewizyjnej
Aleksander Łężniak – członek Komisji Rewizyjnej*

Komisja Rewizyjna w dniu 18 października 2016 roku przeprowadziła kontrolę w siedzibie ZGKiM „Ślęza” przy ul. Czystej 7 w Sobótce w zakresie stanu zadłużenia najemców „ZGKiM Ślęza” oraz ściągłości wierzytelności w 2016 roku. Ponadto dokonano analizy stanu mienia gminnego, a także zaplanowanych i wykonanych remontów mieszkań komunalnych w 2016 roku. 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 30.09.2016 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 30.09.2016 r. znajduje się 184 lokali mieszkalnych, 15 lokali użytkowych oraz 257 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 30.09.2016 roku wynoszą **147.344,09 zł**, w tym:

- 108.175,37 zł - zaległości z najmu mieszkań,
- 35.421,94 zł - zaległości z najmu lokali użytkowych,
- 3.746,78 zł - zaległości z najmu garaży i pomieszczeń gospodarczych.

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*. Ponadto w

zakładzie opracowana jest procedura wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego z powodu zaległości w zapłacie czynszu. 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, wypowiedzane 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 30.06.2016 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 eksmisyję 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. 2015 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 eksmisyji.

W 2016 roku na dzień 13.10.2016r. przyznano 13 lokali. Komisja zapoznała się z wykazem wykonywanych prac remontowych w lokalach socjalnych i wspólnotach mieszkaniowych w bieżącym roku. Stwierdzono, iż zakład dokonuje wszelkich starań, aby zgłaszane awarie w budynkach socjalnych i wspólnotach mieszkaniowych były na bieżąco realizowane. Ponadto uzyskano informację, iż Zakład próbuje pozyskać środki zewnętrzne, dofinansowania unijne dla wspólnot, co spotkało się z aprobatą Komisji.

Po przeprowadzeniu kontroli stwierdzono, iż postępowania administracyjne w sprawach windykacji prowadzone są generalnie prawidłowo, zgodnie z Zarządzeniem Nr 21/2014 Dyrektora ZGKiM „Śleza” 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 rzutuują na wydanie ogólnej pozytywnej oceny, zatem nie zachodzi konieczność wydania zaleceń pokontrolnych.

BURMISTRZ

mgr inż. Stanisław Dobrowolski
(podpis kontrolowanego)

Natalia Jędraszek
Edwina ZABN
.....
(podpis kontrolujących)