

K/19/009



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Kielcach

9244
Urząd Miasta i Gminy Chmielnik
WPLYNEŁO
06-09-2019
L. dz. / L. zař. 0
Podpis

D.W.

LKI.411.010.01.2019

Burmistrz Miasta i Gminy Chmielnik
Urząd Miasta i Gminy Chmielnik
Plac Kościuszki 7
26-020 Chmielnik

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

K/19/009 – Pozyskiwanie środków, budowa i zasady przydziału mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Chmielnik.

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana

Urząd Miasta i Gminy Chmielnik (dalej: Urząd), Chmielnik Plac Kościuszki 7, 26-020 Chmielnik.

Kierownik jednostki kontrolowanej

Burmistrz Miasta i Gminy Chmielnik od 9 grudnia 2014 r. (dalej: Burmistrz)

Zakres przedmiotowy kontroli

Prowadzenie przez Gminę Chmielnik gospodarki lokalami stanowiącymi jej mieszkaniowy zasób i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Okres objęty kontrolą

Od 1 stycznia 2017 r. do 30 kwietnia 2019 r.

Podstawa prawna podjęcia kontroli

Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹.

Jednostka przeprowadzająca kontrolę

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Kielcach

Kontroler

ki, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli z 5 sierpnia 2019 r.

(akta kontroli str.1-3)

¹ Dz. U. z 2019 r. poz. 489, dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie pomimo stwierdzonej nieprawidłowości² działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

**Uzasadnienie
oceny ogólnej**

Podstawą sformułowania pozytywnej oceny było:

- stworzenie i wdrożenie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- prowadzenie i bieżące aktualizowanie informacji dotyczących mieszkaniowego zasobu Gminy;
- przestrzeganie ustalonych przez Radę Miasta zasad najmu lokali;
- skuteczne egzekwowanie należności Gminy z tytułu najmu lokali.

Stwierdzona nieprawidłowość polegała na tym, że Burmistrz do końca okresu objętego kontrolą nie wydał zarządzenia określającego bazową stawę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej za lokale mieszkalne oraz stawkę czynszu za lokale socjalne, w oparciu o zasady określone w: „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Chmielnik na lata 2014-2018”, przyjętym przez Radę Miasta uchwałą Nr XXXVIII/354/2014 z 28 marca 2014 r. oraz „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chmielnik na lata 2019-2023”, przyjętym przez Radę Miasta uchwałą Nr IV/33/2019 z 29 stycznia 2019 r.

Powyższe sprawy zostały przez Burmistrza uregulowane zarządzeniem Nr 112/2019 r. w sprawie stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Chmielnik wydanym w dniu 20 sierpnia 2019 r., tj. w czasie trwania kontroli.

OBSZAR

Prowadzenie przez Gminę Chmielnik gospodarki lokalami stanowiącymi jej mieszkaniowy zasób i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej

**Opis stanu
faktycznego**

1. Tworzenie i wdrażanie zasad gospodarowania lokalami.

1.1. Zarządzeniem Nr 455/2018 Burmistrza z 27 lutego 2018 r. Urzędowi nadany został Regulamin Organizacyjny³. Zgodnie z § 19 ust. 2 Regulaminu do zakresu działania Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu przypisano m.in. sprawy: przygotowanie dokumentacji do sprzedaży lub najmu komunalnych lokali mieszkalnych lub użytkowych; prowadzenie ewidencji komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych; prowadzenie ewidencji mienia komunalnego; opracowywanie programu i planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości; przygotowanie projektu uchwał w sprawach dotyczących gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości oraz mieszkaniowym zasobem Gminy; przygotowywanie projektów zarządzeń ustalających stawki czynszu za lokale mieszkalne, socjalne i użytkowe; wykonanie czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu tytułem dzierżawy, najmu, użytkowania wieczystego; podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym w sprawach

² Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny ogólnej według proponowanej skali byłoby nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, stosuje się ocenę opisową, bądź uzupełnia ocenę ogólną o dodatkowe objaśnienie.

³ Poprzednio obowiązywał Regulamin Organizacyjny nadany Urzędowi zarządzeniem Nr 47/2015 Burmistrza z 11 marca 2015 r.

dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości oraz stwierdzenia własności nieruchomości przez zasiedzenie; gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy zgodnie z przepisami ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁴ (dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów); przyjmowanie i rozpatrywanie wniosków o przydział mieszkań; nadzór i kontrola zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej wykonywanych przez jednostki organizacyjne Gminy; przygotowanie projektu zarządzenia Burmistrza w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej, udział w jej pracach oraz zapewnienie obsługi kancelaryjnej.

(dowód: akta kontroli str. 4-15)

Dwoje pracowników Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami, tj. Naczelnik Wydziału oraz Inspektor ds. Mieszkaniowych posiadało w zakresie obowiązków m.in. czynności związane z rozpatrywaniem i realizacją spraw dotyczących najmu lokali mieszkalnych.

W zakresie czynności Naczelnika Wydziału zawarte zostały takie zadania jak: gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów; przyjmowanie i rozpatrywanie wniosków o przydział mieszkań; nadzór i kontrola zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej wykonywanych przez inne jednostki organizacyjne Gminy; przygotowywanie stosownych projektów uchwał Rady Miejskiej dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

W zakresie czynności Inspektora ds. Mieszkaniowych zawarte zostały takie zadania jak: prowadzenie ewidencji komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych; przygotowanie stosownych projektów uchwał Rady Miejskiej dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy; przygotowywanie projektów zarządzeń ustalających stawki czynszu za lokale mieszkalne, socjalne i użytkowe; gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów; przyjmowanie wniosków i kompletowanie dokumentów o przydział mieszkań; nadzór i kontrola zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej wykonywanych przez jednostki organizacyjne Gminy; wykonywanie czynności organizacyjnych związanych z pracą Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Wydział Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami realizował przypisane mu zadania z zakresu najmu socjalnych i komunalnych lokali mieszkalnych.

Pracownicy Wydziału realizujący powyższe zadania posiadali upoważnienia nadane przez administratora danych do przetwarzania danych osobowych, wymagane stosownie do art. 37 obowiązującej wówczas ustawy z 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych⁵.

(akta kontroli str. 16-29)

W dniu 30 grudnia 2016 r. pomiędzy Gminą a Zakładem Usług Komunalnych Spółka z oo. w Chmielniku (dalej: ZUK) zawarta została umowa o zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości na okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2018 r. Jako przedmiot umowy określono zarządzanie lokalami mieszkalnymi (komunalnymi) znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w budynku małej wspólnoty mieszkaniowej oraz budynkami i lokalami socjalnymi.

W umowie zawarto m.in. zapisy, że ZUK został zobowiązany do:

- zawierania i rozwiązywania umów najmu w imieniu własnym i na rzecz Burmistrza na podstawie udzielonych przez niego pełnomocnictw jako właściciela nieruchomości i informowanie Burmistrza o zawarciu oraz skutecznym rozwiązaniu umowy najmu lokalu (§ 2 pkt 1 umowy);

⁴ Dz. U. z 2019 r. poz. 1182.

⁵ Dz. U. z 2016 r., poz. 922.

- dochodzenia i egzekwowania we właściwym trybie należności z tytułu czynszów za najem (§ 2 pkt 2);
- występowania przed sądem w sprawach o rozwiązywanie umów najmu, nakazu opróżniania lokalu, zapłatę zaległości, wstąpienie w stosunek najmu i podobnych w oparciu o pełnomocnictwa Burmistrza (§ 2 pkt 5);
- przekazywania kwartalnie wpływów z czynszów za lokale gminne na dochody Gminy (§ 2 pkt 6);
- prowadzenia bieżącej ewidencji osób zamieszkałych w budynkach oraz lokalach mieszkalnych i socjalnych oraz zbiorczej ewidencji przychodów i kosztów dla budynków i lokali znajdujących się w danym budynku jak również bieżącej analizy kosztów ich utrzymania (§ 2 pkt 8 i 9).

Do umowy dołączone zostały załączniki zawierające wykazy lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy.

Do umowy zawarto sześć aneksów, które dotyczyły przeważnie aktualizacji liczby i powierzchni lokali będących przedmiotem zarządzania przez ZUK oraz wynagrodzenia za zarządzanie budynkami i lokalami mieszkalnymi.

W dniu 2 stycznia 2019 r. pomiędzy Gminą a ZUK zawarta została umowa o zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości na okres od dnia podpisania umowy do 31 grudnia 2019 r. Zapisy dotyczące obowiązków ZUK z tytułu zarządzania gminnym zasobem nieruchomości zawarte w przedmiotowej umowie były podobne do obowiązków wynikających z umowy zawartej na lata 2016-2018.

(akta kontroli str. 30-76)

W Rozdz. II Umowy Spółki ZUK określono, że przedmiotem jej działania jest m.in. *Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zleczenie.*

(akta kontroli str. 77-84)

W dniach od 16 stycznia do 28 lutego 2014 r. zostało w Urzędzie przeprowadzone przez audytorów wewnętrznych zadanie audytowe o tematyce „Ocena prowadzenia przez Miasto i Gminę Chmielnik zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej”. Przedmiotowym zadaniem został objęty Wydział Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami, ZUK oraz Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej. Zakres badania obejmował:

- zagadnienia organizacyjno – prawne dotyczące funkcjonowania jednostek;
- wykonywanie czynności niezbędnych dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej;
- przygotowywanie dokumentów niezbędnych do określenia osób, z którymi umowy najmu lokali komunalnych i socjalnych powinny być zawierane w pierwszej kolejności;
- zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych;
- gospodarowanie i administrowanie komunalnymi zasobami mieszkaniowymi;
- ustalanie stawki czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- przygotowanie dokumentacji do sprzedaży lub najmu komunalnych lokali mieszkalnych.

W wyniku przeprowadzonego audytu wewnętrznego wydano 15 zaleceń/rekomendacji mających na celu dostosowanie prowadzonych przez Gminę zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej do zgodności z obowiązującymi przepisami. Zalecenia dotyczyły m.in. przygotowania projektów uchwał dotyczących Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy na lata 2014-2018, Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej i stworzenia

regulaminu jej pracy, zamieszczanie na tablicy ogłoszeń w budynku urzędu oraz BiP informacji o zasadach przydziału lokali mieszkalnych

(akta kontroli str. 85-102)

W okresie objętym kontrolą Rada Miejska nie przeprowadzała kontroli w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy.

(akta kontroli str. 103)

1.2. W okresie objętym kontrolą w Gminie obowiązywały następujące przepisy prawa miejscowego stanowiące podstawę kształtowania i wdrażania polityki gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

- Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Chmielnik na lata 2016-2020 z perspektywą do roku 2022 przyjęta uchwałą Nr XXI/186/2016 Rady Miejskiej z 27 czerwca 2016 r.

Jednym z celów operacyjnych zawartych w przedmiotowym dokumencie jest *Wysoka jakość usług publicznych-wzmacnianie kapitału społecznego i poprawa infrastruktury technicznej*. Jednym z zadań realizujących ww. cel operacyjny jest *budowa mieszkań komunalnych*.

- Uchwała Nr XXXVIII/354/2014 Rady Miejskiej z 28 marca 2014 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Chmielnik na lata 2014-2018”.

- Uchwała Nr IV/33/2019 Rady Miejskiej z 29 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chmielnik na lata 2019-2023”.

- Uchwała Nr XXXVIII/355/2014 Rady Miejskiej z 28 marca 2014 r. w sprawie ustalenia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego”, wraz z zmianami przedmiotowej uchwały uchwałami Rady Miasta Nr IX/67/2015 z 11 czerwca 2015 r., Nr XVI/148/2016 r. z 22 lutego 2016 r. oraz Nr XXXI/274/2017 z 24 marca 2017 r.

- Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych dla Gminy Chmielnik na lata 2019-2025 przyjęta przez Radę Miasta uchwałą Nr VI/61/2019 z 25 marca 2019 r. W dokumencie tym stwierdzono m.in., iż na dzień 31 grudnia 2018 r. o przyznanie lokali z zasobów Gminy ubiegało się 12 rodzin. W celu powiększenia zasobu mieszkaniowego Gmina planuje w latach 2019-2020 zwiększenie istniejącego zasobu mieszkaniowego. W wyniku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącego budynku przy ul. Mielczarskiego w Chmielniku powstanie 10 nowych lokali socjalnych. Inwestycja zostanie zrealizowana z udziałem środków unijnych. W dniu 28 lipca 2016 r. Gmina złożyła wniosek o dofinansowanie powyższej inwestycji w kwocie 1 510 110 zł w ramach osi priorytetowych 1-7 „Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego”.

(akta kontroli str. 104-179, 319-321)

1.3. W okresie objętym kontrolą zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów Gmina posiadała uchwalone przez Radę Miasta: „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2018” oraz „Wieloletni program gospodarowania zasobem gminy na lata 2019-2023”⁶.

Każdy Program obejmował okres kolejnych pięciu lat i wszystkie elementy wymagane w art. 21 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy, tj.:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w poszczególnych latach;

⁶ Patrz pkt. 1.2. wystąpienia.

- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na ich rodzaje;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Przed opracowaniem Programu na lata 2019-2023 dokonano analizy efektów działań wynikających z realizacji Programu na lata 2014-2018.

(akta kontroli str. 104-133)

1.4. Zgodnie z wymogiem określonym w 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów Rada Miejska uchwaliła „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy”⁷.

Ustalono, iż dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego – średni miesięczny dochód brutto w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie może przekraczać 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 155% w jednoosobowym gospodarstwie domowym. Dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego – średni miesięczny dochód brutto w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego ze wszystkich źródeł w okresie sześciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie może przekraczać 160% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 170% w jednoosobowym gospodarstwie domowym.

Ustalono również, że uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są:

- osoby, które są zameldowane na pobyt stały w lokalu położonym na terenie Gminy, w którym, na osobę przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej;
- wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych lub wychowankowie rodzin zastępczych, których stały adres zameldowania znajduje się na terenie Gminy;
- osoby pozbawione możliwości zamieszkiwania w lokalu położonym na terenie Gminy, w którym są zameldowane na pobyt stały.

Zgodnie z uchwałą pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje osobom, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe w rozumieniu niniejszej uchwały i osiągającym niskie dochody, w stosunku do których stwierdzono występowanie co najmniej jedną z następujących okoliczności:

- wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem posiada wyłącznie znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji;
- wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonym prawomocnym orzeczeniem sądowym;
- wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych lub wychowankowie rodzin zastępczych, których stały adres zameldowania znajduje się na terenie Gminy⁸.

⁷ Patrz pkt 1.2. wystąpienia.

⁸ Za wyjątkiem osób umieszczonych w placówkach opiekuńczo-wychowawczych z uwagi na zachowanie niezgodne z zasadami współżycia społecznego, w przypadku gdy w trakcie pobytu w tej placówce lub po osiągnięciu przez te osoby pełnoletności uzyskano informację dalszym zachowaniu niezgodnym z zasadami współżycia społecznego.

Określono warunki odmowy zawarcia umowy najmu, zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy jak również warunki dokonywania zamiany lokali.

Określono także zasady weryfikacji i kwalifikacji wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu. Ustalono m.in., że wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego wraz z oświadczeniem o zgodzie na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych przyjmowane są w Kancelarii lub Biurze Obsługi Klienta Urzędu, skąd kierowane są do właściwej komórki organizacyjnej. Wstępna weryfikacja wniosku następuje w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganej dokumentacji. Wnioski, które przeszły wstępną weryfikację wpisywane są do rejestru wniosków o najem lokalu socjalnego bądź lokalu mieszkalnego. Przedmiotowe wnioski podlegają corocznej weryfikacji.

Określono zasady połowywania Społecznej Komisji Mieszkaniowej i jej zadania. Ustalono m.in., że Komisja będzie powoływana zarządzeniem Burmistrza w składzie nie większym niż pięć osób, a jej zadaniem będzie kontrola społeczna nad gospodarką mieszkaniową Gminy, a w szczególności:

- opiniowanie kompletnych, wpisanych do rejestru wniosków, o wynajem lub zamianę lokali wchodzących w skład zasobu,
- opiniowanie wniosków wynajmującego o dokonanie „zamiany z urzędu”;
- opiniowanie zawarcia umów najmu z osobami wskazanymi przez wynajmującego;
- ocena uwag i sugestii oraz zastrzeżeń mieszkańców wobec proponowanych projektów list.

W zakresie trybu rozpatrywania wniosków o najem lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy ustalono m.in., że projekty list mieszkaniowych tworzy Społeczna Komisja Mieszkaniowa na podstawie przeprowadzonej w ramach oceny warunków socjalno-mieszkaniowych weryfikacji wniosków oraz opinii Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej. Projekty list zatwierdzone przez Burmistrza podawane są do publicznej wiadomości. Burmistrz po rozpatrzeniu wniesionych do projektu uwag i zastrzeżeń w oparciu o opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej ustala ostateczną listę wnioskodawców zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych oraz socjalnych i podaje ją do publicznej wiadomości.

Burmistrz wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu.

(akta kontroli str. 134-164)

1.5. W okresie objętym kontrolą obowiązywało zarządzenie nr 280/2013 Burmistrza z 20 lutego 2013 r. w sprawie wysokości stawek czynszu za lokale mieszkalne w Mieście i Gminie Chmielnik, w którym ustalił stawki czynszu regulowanego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Jako podstawę wydania zarządzenia podano art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz uchwałę nr VII/95/2003 Rady Miejskiej z 30 czerwca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Stawki czynszu ustalone zostały dla lokali wskazanych adresami oraz w zależności od standardu wyposażenia. Najdrożej wycenione zostały lokale wyposażone w instalację centralnego ogrzewania, bieżącą wodę i kanalizację na Osiedlu 22 Lipca w blokach od nr 1 do nr 15 – 2,80 zł za 1 m². Stawka czynszu w wysokości 2,40 zł za 1 m² została ustalona dla lokali wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, bieżącą wodę i kanalizację (budynki poza osiedlem 22 Lipca). Lokali nie posiadających centralnego ogrzewania, a posiadających bieżącą wodę i kanalizację, lokali wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, bieżącą wodę oraz kanalizację, a położonych poza granicami Chmielnika oraz lokali nie wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, a posiadających bieżącą wodę i kanalizację

położonych poza granicami Chmielnika. Stawkę 1,20 zł za 1 m² ustalono dla lokali socjalnych, ze wskazaniem lokali przy ul. Mielczarskiego 8, w Sędziejowicach 36 oraz w Łagiewnikach 72A.

W § 2 zarządzenia określono, iż wypowiedzenia stawek czynszu należy dokonywać stosownie do art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów.

(akta kontroli str. 180-181)

W dniu 1 września 2015 r. Burmistrz wydał zarządzenie Nr 141/2015 w sprawie ustalenia stawki czynszu z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Chmielnik. Jako podstawę wydania zarządzenia podano art. 8 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz uchwałę Nr XXXVIII/354/2014 Rady Miejskiej z 28 marca 2014 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Chmielnik na lata 2014-2018.

Powyższym zarządzeniem została ustalona stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali socjalnych wydzielonych w budynku położonym w Łagiewnikach 72 w wysokości 1,20 zł za 1 m²

(akta kontroli str. 182)

W dniu 20 sierpnia 2019 r. Burmistrz wydał zarządzenie Nr 112/2019 w sprawie stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Chmielnik. Jako podstawę wydania zarządzenia podano art. 8 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz uchwałę Nr IV/33/2019 Rady Miejskiej z 29 stycznia 2019 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Chmielnik na lata 2019-2023. Jednocześnie przestało obowiązywać zarządzenie Burmistrza nr 280/2013 z 20 lutego 2013 r. w sprawie wysokości stawek czynszu za lokale mieszkalne w Mieście i Gminie Chmielnik.

Stawki czynszu ustalone zostały dla lokali wskazanych adresami w zależności od standardu wyposażenia. Maksymalne stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – komunalnych ustalono w wysokości od 3,20 zł (stawka bazowa) a najniższe 2,70 zł za 1 m². Stawka czynszu za 1 m² lokali socjalnych nie przekraczała połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Gminy. Natomiast wysokość stawki bazowej nie przekraczała 3% wartości odtworzeniowej⁹

(akta kontroli str. 237-239)

1.6. Rada Miejska w Chmielniku nie skorzystała z możliwości, jakie daje art. 20 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów i nie wydzieliła w zasobie mieszkaniowym lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

(akta kontroli str. 324)

1.7. W rozdz. 3 przyjętych uchwałą Rady Miejskiej z 28 marca 2014 r. „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy” Rada Miejska wydzieliła w zasobie mieszkaniowym lokale na cele socjalne.

Ustalono m.in., że lokale socjalne przeznacza się dla osób, które: mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, pozostają w niedostatku, posiadają centrum życiowe w Gminie. W pierwszej kolejności do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego są osoby:

– których lokale uległy zniszczeniu w wyniku zdarzenia losowego;

⁹ W dniu wydania przedmiotowego zarządzenia wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie świętokrzyskim wynosił 3659,88. W związku z tym wartość stawki bazowej wynosiła 1,0%.

- które nabyły uprawnienia do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
- mieszkające w lokalu socjalnym na podstawie umowy najmu w razie potrzeby opróżnienia budynku lub lokalu wchodzącego w skład zasobu.

Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na czas oznaczony nie krótszy niż rok i dłuższy niż trzy lata. Po upływie okresu najmu lokalu socjalnego z dotychczasowym najemcą wynajmujący może zawrzeć umowę na czas oznaczony nie dłuższy niż trzy lata po spełnieniu warunków takich jak niezaleganie z opłatami za korzystanie z lokalu oraz nadal pozostaje w trudniej sytuacji życiowej oraz spełnia kryterium dochodowe.

W okresie objętym kontrolą zawarto 87 umów o wynajem lokalu, z tego w:

- 2017 – 18 umów, z tego: dwie umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony oraz 16 umów najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony w ramach przedłużenia dotychczasowych umów;
- 2018 r. – 66 umów, z tego: cztery umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony, 56 umów najmu loklu socjalnego na czas oznaczony w ramach przedłużenia dotychczasowych umów, pięć umów najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony w ramach zamiany lokalu, jedną umowę najmu loklu mieszkalnego na czas nieoznaczony;
- 2019 r. (do 30 kwietnia) trzy umowy najmu loklu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

(akta kontroli str. 139-142, 183)

1.8. Gmina prowadziła politykę informacyjną dotyczącą zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Na stronie BIP Urzędu publikowane były uchwały Rady Miejskiej oraz zarządzenia Burmistrza związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy.

Ponadto w zakładce „karty usług–realizowanych spraw” publikowane były ogłoszenia dotyczące gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy.

Widniało ogłoszenie o możliwości ubiegania się o najem loklau socjalnego lub mieszkaniowego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

W ogłoszeniu podane były: opis usługi; zasady, warunki i kryteria ubiegania się o przydział oraz dodatkowe informacje dotyczące m.in. sposobu wypełniania wniosku o przydział lokalu, rodzaje dokumentów jakie należy dołączyć do wniosku oraz opisu dalszego postępowania.

Ponadto osobom zainteresowanym pracownik Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami udzielał informacji w zakresie ubiegania się o przydział lokalu.

Natomiast na tablicy ogłoszeniowej Urzędu były zamieszczone listy mieszkaniowe wnioskodawców zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokalu socjalnego i mieszkalnego i listy mieszkaniowe po wniesieniu uwag i zastrzeżeń wnioskodawców zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu.

W okresie objętym kontrolą do Urzędu nie wpływały skargi dotyczące barier w dostępności do informacji o przyjętych zasadach gospodarowania lokalami.

(akta kontroli str. 184-197, 322)

2. Aktualizowanie informacji o posiadanym zasobie i sposób jego wykorzystania.

Zgodnie z ustaleniami ujętymi w Regulaminie Organizacyjnym ewidencja mieszkaniowego zasobu Gminy oraz jego aktualizacja prowadzona była w Wydziale Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami.

W okresie objętym kontrolą stan tego zasobu przedstawiał się następująco:

- na 31 grudnia 2017 r. 119 lokali ogółem o powierzchni 4559,07 m², z tego: 85 lokali socjalnych o powierzchni 3299,82 m², 21 lokali mieszkalnych będących własnością Gminy o powierzchni 797,95 m², 13 lokali mieszkalnych

w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy o powierzchni 461,30 m²;

- na 31 grudnia 2018 r. 116 lokali ogółem o powierzchni 4453,57 m², tego: 84 lokale socjalne o powierzchni 3266,20 m², 21 lokali mieszkalnych będących własnością Gminy o powierzchni 797,95 m², 11 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy o powierzchni 389,00 m²;
- na 30 kwietnia 2019 r. 112 lokali ogółem o powierzchni 4300,47 m², tego: 83 lokale socjalnych o powierzchni 3210,62 m², 18 lokali mieszkalnych będących własnością Gminy o powierzchni 700 m², 11 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy o powierzchni 389,00 m².

Ewidencja zawierała: adresy budynków, w których znajdowały się lokale mieszkalne, ich liczba oraz powierzchnia użytkowa.

(akta kontroli str.198-206)

3. Przestrzeganie zasad najmu lokali.

3.1. W okresie objętym kontrolą zarejestrowano następującą liczbę wniosków osób oczekujących na przydział lokalu:

- na koniec 2017 r. – 13, z tego 12 wniosków o przydział lokalu socjalnego oraz jeden wniosek o przydział lokalu mieszkalnego. W ciągu roku zawarto dwie umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony
- na koniec 2018 r. – 9 wniosków o przydział lokalu socjalnego. W ciągu roku zawarto cztery umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony oraz jedną umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.
- na 30 kwietnia 2019 r. – 13 wniosków o przydział lokalu socjalnego. W ciągu tego okresu zawarto trzy umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

Najdłuższy czas oczekiwania na przydział lokalu wynosił około trzech lat.

(akta kontroli str.207-213)

3.2. Ze 112 lokali, którymi dysponowała Gmina na 30 kwietnia 2019 r. w sposób bezumowny użytkowano 15 lokali, cztery lokale były nie przydzielone, a 93 lokale użytkowano na podstawie zawartych umów. 26 lokali mieszkalnych (komunalnych), użytkowano na podstawie umów zawartych w latach 2002-2019 na czas nieoznaczony, a 67 lokali zostało wynajętych na podstawie umów zawartych na czas oznaczony. W okresie objętym kontrolą nie występowały umowy najmu związane ze stosunkiem pracy.

Szczegółemu badaniu poddano 25 umów najmu, z tego 10 umów najmu lokali mieszkaniowych (komunalnych) oraz 15 umów najmu lokali socjalnych. W wyniku badania nieprawidłowości nie stwierdzono.

(akta kontroli str. 219-222, 243-280, 323)

3.3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa została powołana zarządzeniem Nr 78/2015 Burmistrza z 30 kwietnia 2015 r. w składzie pięcioosobowym:

- przewodnicząca, an – z-ca przewodniczącego oraz za – członkowie. Zarządzeniem Nr 468

z 27 marca w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej Burmistrz dokonał Zmiany składu Komisji. W miejsce , która złożyła rezygnację na członka Komisji powołana została

Osoby wchodzące w skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej nie zajmowały się problematyką lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w ramach wykonywania swoich obowiązków służbowych.

Komisja działała w oparciu o „Regulamin Pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej” ustalony Zarządzeniem nr 77/2015 Burmistrza z dnia 30 kwietnia 2015 r.

W Regulaminie zawarto m.in. następujące zagadnienia:

1). Zadania Komisji – ustalono, że oprócz zadań Komisji wyszczególnionych w § 29 „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy” do jej zadań należy m.in.:

- opiniowanie wniosków, wpisanych do rejestru wniosków o wynajem lub zamianę lokali wchodzących w skład zasobu Gminy;
- opiniowanie przestawionych przez Wydział Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego;
- wystawianie opinii w innych kwestiach lokalowych dotyczących mieszkaniowego zasobu Gminy;
- przeprowadzanie kontroli warunków mieszkaniowych w sprawach szczególnie trudnych.

Ustalono również, że Komisja wydaje opinię w oparciu o dokumentację zgromadzoną przez Wydział Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami, a po zaopiniowaniu przedkłada Burmistrzowi listy osób, które winny zostać umieszczone w projektach list mieszkaniowych.

2). Tryb pracy Komisji – ustalono m.in., że Komisja może dokonwać wizji lokalnych oraz przeprowadzać rozmowy indywidualne w wnioskodawcami i członkami ich rodzin oraz weryfikować informacje poprzez żądanie zaświadczeń, oświadczeń lub innych dokumentów potwierdzających sytuację materialną wnioskodawcy. Z przeprowadzonej wizji lokalnej jak również każdego posiedzenia Komisji sporządzane będą protokoły (przechowywane w Wydziale Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami).

Ustalono również kryteria w oparciu o które Komisja opiniuje wysokość dochodu miesięcznego gospodarstwa domowego.

Kontrola wykazała że Komisja działała zgodnie z ww. Regulaminem. Komisji przedkładano do zaopiniowania wszystkie wnioski o przydział lokalu, które wpływały do Urzędu. Z każdego posiedzenia Komisji sporządzany był protokół.

W protokołach była zawarta ocena zasadności złożonego wniosku o przydział lokalu. Na tej podstawie Burmistrz podejmował decyzję o umieszczeniu wnioskodawcy na liście oczekujących o przyznanie prawa do najmu lokalu. Listy sporządzane były przez Wydział Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami.

W przypadku, gdy Gmina posiadała wolne lokale Komisja opiniowała ich przydział osobom znajdującym się na liście oczekujących na przydział lokalu i sporządzała na tę okoliczność protokoły. Decyzję o przydziale podejmował Burmistrz.

W okresie objętym kontrolą Komisja odbyła 27 posiedzeń, z tego w 2017 r. osiem, w 2018 r. 16 oraz w 2019 r. (do 30 kwietnia) trzy posiedzenia.

(akta kontroli str.280-302)

3.4. W Urzędzie prowadzony był odrębny rejestr wpływających wniosków o najem lokali. Badaniem szczegółowym objęto wszystkie wnioski, które wpłynęły w okresie objętym kontrolą. W okresie tym do Urzędu wpłynęło łącznie 23 wnioski o najem lokalu, z tego w: 2017 r. – osiem, 2018 r. – dziewięć oraz 2019 r. (do 30 kwietnia) – sześć. Wnioski były weryfikowane pod względem formalnym oraz pod względem zgodności ze stanem faktycznym. Do wniosków dołączano takie dokumenty jak: oświadczenia o stanie majątkowym oraz oświadczenia w sprawie uzyskiwanych dochodów, zaświadczenia o pracodawców o wysokości zarobków, zaświadczenia z ZUS o wysokości emerytury, zaświadczenia z Miejsko-Gminnego Ośrodka

Pomocy Społecznej, Powiatowego Urzędu Pracy oraz Urzędu Miasta o wysokości otrzymanych świadczeń.

Pod względem formalnym pozytywnie zakwalifikowano 21 wniosków, natomiast dwa wnioski odrzucono ze względu na przekroczone kryterium dochodowe oraz brak zameldowania na pobyt stały na terenie Gminy. Wnioski pozytywnie zakwalifikowane zostały przekazane do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej, która opiniowała wnioski od trzech do 34 dni od daty ich otrzymania. Komisja pozytywnie zaopiniowała 20 wniosków. Jeden z wniosków został zaopiniowany negatywnie z uwagi na nie spełnianie przez wnioskodawcę kryteriów przydzielania lokalu socjalnego. W międzyczasie dwoje wnioskodawców zrezygnowało z ubiegania się o najem lokali, w związku z powyższym na liście oczekujących umieszczono 18 wniosków. Nie było przypadku aby na liście umieszczone były osoby, których wnioski były negatywnie zaopiniowane przez Komisję. Decyzję o umieszczeniu na liście oczekujących podejmował Burmistrz. Wnioskodawcy znajdujący się na liście oczekujących byli zobowiązani do corocznego aktualizowania dokumentów.

Spośród 18 osób wpisanych na listę oczekujących do 30 kwietnia 2019 r. lokale otrzymało siedem osób, z tego pięć osób socjalne oraz dwie osoby mieszkalne (komunalne). Trzy osoby wykreślono z listy, jedną z uwagi na nie dokonanie aktualizacji dokumentów oraz dwie osoby, które zmarły. W związku z powyższym Na liście oczekujących znajdowało się osiem osób.

Podstawowym kryterium realizacji wniosków było miejsce na liście oczekujących. Skierowanie do najmu wydawał Burmistrz, natomiast umowy najmu podpisywał Prezes Zarządu ZUK, który posiadał upoważnienie do tych czynności. Umowy były podpisywane od 1 do 10 dni od daty wydania skierowania.

(akta kontroli str. 62, 288-294, 325-329)

3.5. W okresie objętym kontrolą do Urzędu nie wpływały skargi na procedury i sposób realizacji wniosków.

(akta kontroli str. 322)

4. Prawdliwość stosowania wysokości stawek czynszu za najem lokali.

Pomimo, iż Rada Miejska uchwaliła wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2018 i 2014-2019 w okresie objętym kontrolą w zakresie ustalenia stawek czynszu obowiązywało zarządzenie nr 280/2013 z 20 lutego 2013 r. Burmistrza w sprawie wysokości stawek czynszu za lokale mieszkalne w Mieście i Gminie Chmielnik, a więc wydane w okresie, gdy w Gminie nie obowiązywał żaden wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Zarządzenie nie zawierało warunków obniżenia czynszu.

Kontrola wykazała, że stawki czynszu określone w powyżym zarządzeniu jak również w zarządzeniu Burmistrza Nr 141/2015 z 1 września 2015 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Chmielnik, dotyczącym ustalenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali socjalnych wydzielonych w budynku położonym w Łagiewnikach zostały ustalone z zachowaniem zasad określonych w art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianach Kodeksu cywilnego

(akta kontroli str. 104-133, 180-182)

Burmistrz wyjaśnił w tej sprawie, że *uprawnienia najemców do okresowego obniżania stawek czynszu zostały zawarte w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2014-2018 w § 7 rozdz. V – „Warunki obniżania czynszu z przyczyn socjalnych”.*

Do 30 kwietnia 2019 r., jak również w okresie obowiązywania programu nie wpłynął żaden wniosek od najemców lokali mieszkalnych o obniżenie czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego. Brak wniosków o okresowe obniżenie stawek czynszu mógł wynikać z tego, że od 2013 r. stawki czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych nie były zmieniane. Obecnie zarządzeniem Nr 112/2019 Burmistrza z 20 sierpnia 2019 r. wprowadzono nowe stawki czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową lokali. W nowej uchwale Rady Miejskiej, która jest w procedowaniu, w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wprowadzono warunki, jakie musi spełnić najemca lokalu mieszkalnego i wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu.

(akta kontroli str. 303)

5. Skuteczność egzekucji należności Gminy z tytułu najmu lokali.

5.1. Udostępniając najemcom lokale mieszkalne Gmina nie pobierała od najemców kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

Burmistrz wyjaśnił w tej sprawie, że (...) Umowy najmu lokli mieszkalnych zawierano na czas nieoznaczony z osobami, które znalazły się w trudnej sytuacji materialnej. Ponadto stan techniczny przydzielanych lokali mieszkaniowych był niski. Każdorazowo przed wydaniem lokalu ZUK sprawdzał stan techniczny lokalu i sprzedawał protokół zdawczo-odbiorczy. W nowej uchwale Rady Miejskiej, która jest w procedowaniu również nie przewiduje się wprowadzenia zapisu, że zawarcie umowy najmu będzie uzależnione od wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługującemu w dniu opróżnienia lokalu.

(akta kontroli str. 304-310)

5.2. ZUK jako zarządca mieszkaniowego zasobu Gminy prowadził bieżący monitoring wpłat czynszu i poziomu zadłużenia. Podejmował działania zapobiegające powstawaniu lub wzrostowi zaległości czynszowych oraz działania służące odzyskaniu należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych poprzez wystawianie wezwań do zapłaty oraz wystawianie wezwań przedsądowych i kierowania sprawy na drogę postępowania. W okresie objętym kontrolą dostarczono do najemców lokali 163 wezwania do zapłaty. Według stanu na 30 kwietnia 2019 r. toczyło się 10 spraw sądowych o odzyskanie należności za czynsz na kwotę 10 421,47 zł oraz sześć spraw o odzyskanie należności za bezumowne korzystanie z lokalu na kwotę 6 346,80 zł.

W czterech przypadkach na wniosek najemców zaległości z tytułu najmu lokali zostały rozłożone na raty. Nie było przypadków umarzania zaległości. Gmina nie wypowiedziała żadnej umowy najmu z powodu zadłużenia. Jedną sprawą sądową zakończyła się wyrokiem orzekającym eksmisję z powodu zadłużenia lokalu z prawem do lokalu socjalnego. Jednak najemca zrezygnował z przyznanego jej sądownie lokalu. Wykonano dwie eksmisje z lokalu, jedną z powodu zadłużenia oraz drugą z powodu złego stanu lokalu.

Według stanu na 30 kwietnia 2019 r. spośród 110 lokali stanowiący zasób mieszkaniowy Gminy 16 lokali zajmowane było bez podstawy prawnej (bezumownie). Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu odszkodowanie. W okresie objętym kontrolą z tytułu odszkodowań nie powstały zaległości. Zaległości z tytułu nieuregulowanego czynszu ulegały zmniejszeniu i wynosiły: na 31.12.2017 r. – 27 855,30 zł, 31.12.2018 r. – 21.342,79 zł oraz 30.04.2019 r. – 20 739,14 zł.

(akta kontroli str. 214-236)

6. Realizacja wniosków pokontrolnych z kontroli NIK nr. S/13/007 – „Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Chmielnik”.

Powyższa kontrola została przeprowadzona przez Najwyższą Izbę Kontroli Delegaturę w Kielcach w grudniu 2013 r. i obejmowała okres objęty kontrolą od 1 stycznia 2011 r. do 30 września 2013 r. W wyniku kontroli NIK wniosła o realizację następujących wniosków pokontrolnych:

- 1). Przygotowanie projektu uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i przedstawienie go Radzie Miejskiej w Chmielniku.
- 2). Określenie w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu komórki organizacyjnej, której powierzone zostanie zadanie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.
- 3). Przestrzeganie zasady pisemności w załatwianiu spraw osób składających wnioski o przydział lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy.
- 4). Dokumentowanie prowadzonych wywiadów środowiskowych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu oraz art. 68 §1 kpa.
- 5). Wylimitowanie ze składu Społecznej Komisji Mieszkaniowej osób, które zajmują się problematyką lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w ramach wykonywania swoich obowiązków służbowych.

Wszystkie wnioski z powyższej kontroli zostały zrealizowane.

(akta kontroli str. 330-334)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość.

Zgodnie z art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, jeżeli właścicielem lokali jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu ustala organ wykonawczy tej jednostki zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4 tej ustawy.

W przywołanym art. 21 ust. 2 pkt. 4 ustawy mowa jest o uchwalanym przez radę gminy wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i obowiązku ujęcia w nim zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu.

W uchwalonych przez Radę Miasta wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy określono zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, w programie na lata 2014-2018 w rozdz. 5 § 6 oraz w programie na lata 2019- 2023 w rozdz. 4 i zobowiązano Burmistrza do ustalenia w drodze zarządzenia bazowej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu za lokale mieszkalne oraz stawkę czynszu za lokale socjalne, w oparciu o zasady określone w uchwałach.

Burmistrz nie wykonał tego zobowiązania i w okresie objętym kontrolą w Gminie obowiązywało zarządzenie Nr 280/2013 Burmistrza z dnia 20 lutego 2013 r. w sprawie wysokości stawek czynszu za lokale mieszkalne w Mieście i Gminie Chmielnik, które nie spełniało wymogów określonych w cytowanych wyżej programach.

W oparciu o wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Chmielnik na lata 2014-2018 zostało wydane jedynie zarządzenie Nr 141/2015 z 1 września 2015 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu z tytułu

najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Chmielnik, którym ustalono stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali socjalnych wydzielonych w budynku położonym w Łagiewnikach 72.

(akta kontroli str. 180-182)

Dopiero w dniu 20 sierpnia 2019 r., tj w trakcie trwania kontroli Burmistrz wydał zarządzenie nr 112/2019 r. w sprawie stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Chmielnik spełniające zasady określone w „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chmielnik na lata 2019-2023” przyjętym uchwałą Rady Miejskiej Nr IV/33/2019 z 29 stycznia 2019 r.

(akta kontroli str. 237-239)

Burmistrz wyjaśnił w tej sprawie, że zarządzeniem nr 112/2019 z dnia 20 sierpnia 2019 r. podjąłem decyzję o ustaleniu stawki bazowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokali jak również stawek czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokali. Stawki czynszu za lokale mieszkalne i socjalne ustalone są w oparciu o zasady określone w uchwale Rady Miejskiej w Chmielniku z dnia 29 stycznia 2019 r. Nr IV/33/2019 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chmielnik na lata 2019-2023.

W marcu 2019 r. opublikowane zostały istotne zmiany do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w związku z czym w opracowaniu jest zmiana załącznika do ww. uchwały. Wobec powyższego nie zostało wcześniej wydane zarządzenie w sprawie stawki bazowej czynszu, ponieważ zmiany w ustawie i zmiany do uchwały mogą mieć wpływ na stawki czynszu z tytułu najmu lokali.

(....) Kontrola w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy przez NIK, Delegatura w Kielcach w 2013 r. oraz audyt wewnętrzny (od dnia 16 stycznia do 28 lutego 2014 r.) był prowadzone w kadencji 2010-2014, kiedy Burmistrzem był Pan

Zgodnie z ustaleniami końcowymi z audytu wewnętrznego, z którymi Burmistrz zapoznał się w dniu 10 marca 2014 r. zalecenia powinny być wykonane w terminie 14 dni od dnia otrzymania sprawozdania. Po tych zaleceniach została podjęta uchwała Rady Miejskiej Nr XXXVII/354/2014 w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Chmielnik na lata 2014-2018 i nie znam przyczyny dlaczego po tej uchwale nie zostało wydane zarządzenie w sprawie ustalenia bazowej stawki czynszu najmu za 1 m².

Po wyborach samorządowych na kadencję 2014-2018 obejmując w dniu 9 grudnia 2014 r. urząd Burmistrza nie było przekazania spraw do załatwienia w związku z czym nie miałem wiedzy, że po uchwale Rady Miejskiej z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2014-2018 nie zostały wykonane zalecenia dotyczące wydania zarządzenia w sprawie stawki bazowej czynszu.

(akta kontroli str. 240-242)

III. Uwagi i wnioski

W związku z wyeliminowaniem nieprawidłowości w trakcie przebiegu kontroli Najwyższa Izba Kontroli, nie formułuje uwag ani wniosków pokontrolnych.

IV. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Kielcach. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Kielce, ³.....września 2019 r.

Kontroler

Główny specjalista kontroli
państw

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Kielcach
Dyrektor

