

BR.0012.1.3.2021

PROTOKÓŁ NR 7/21
z posiedzenia Komisji Rewizyjnej
Rady Miejskiej w Grodkowie
odbytego w dniu 13 września 2021 r.
w sali narad Urzędu Miejskiego w Grodkowie

Proponowany porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia komisji i stwierdzenie prawomocności.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia komisji.
4. Podjęcie czynności kontrolnych w zakresie analizy podejmowanych działań w zakresie świątliwości zadłużeń czynszowych.
5. Wolne wnioski.
6. Zamknięcie posiedzenia komisji.

Ad.1 Otwarcie posiedzenia komisji

Posiedzenie rozpoczęło się o godzinie 9.35. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Pan Ryszard Jończyk przywitał radnych oraz wszystkich przybyłych i otworzył posiedzenie Komisji. Stwierdził, że zgodnie z załączoną listą obecności w posiedzeniu uczestniczy 5 członków komisji, co stanowi kworum pozwalające na podejmowanie prawomocnych decyzji.

Obecni na posiedzeniu członkowie Komisji :

1. Jończyk Ryszard – przewodniczący komisji
2. Bednarz Dariusz
3. Maślanka Czesław
4. Owiński Krzysztof
5. Wasilenko – Mikuta Agata

Obecni na posiedzeniu spoza członków komisji:

1. Waldemar Wójcicki - Zastępca Burmistrza
2. Ireneusz Dyła - Kierownik Wydz. Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska
3. Krzysztof Piotrowski - Wiceprezes Zarządu „Komunalnik” Sp. z o.o.

Ad.2 Przyjęcie porządku obrad

Przewodniczący Komisji przedstawił zaproponowany porządek posiedzenia.

Radni nie wnieśli uwag. **Komisja przyjęła porządek jednogłośnie przy 5 głosach „za”.**

Wobec powyższego Przewodniczący przystąpił do realizacji przyjętego porządku posiedzenia.

Przyjęty porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia komisji i stwierdzenie prawomocności.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia komisji.
4. Podjęcie czynności kontrolnych w zakresie analizy podejmowanych działań w zakresie świątliwości zadłużeń czynszowych.

5. Wolne wnioski.
6. Zamknięcie posiedzenia komisji.

Ad.3 Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia komisji.

Przewodniczący Komisji przypomniał, że wraz z materiałami na dzisiejsze posiedzenie przekazano **protokół Nr 6/21** z posiedzenia komisji odbytego w dniu 19 maja 2021 roku, po czym zwrócił się z zapytaniem czy są jakieś uwagi do protokołu.

Radni nie wnieśli żadnych uwag.

Protokół został przyjęty jednogłośnie przy 5 głosach „za”.

Ad.4 Podjęcie czynności kontrolnych w zakresie analizy podejmowanych działań w zakresie ściągalności zadłużeń czynszowych.

Komisja na podstawie upoważnienia Przewodniczącej Rady Miejskiej w Grodkowie Nr BR.0012.1.3.2021 z dnia 4 sierpnia 2021 r. dokonała kontroli w zakresie analizy podejmowanych działań w zakresie ściągalności zadłużeń czynszowych – **Protokół kontroli stanowi załącznik do niniejszego protokołu.**

Ad.5 Wolne wnioski

Przewodniczący Komisji Pan Ryszard Jończyk wstępnie podał termin kolejnej kontroli w zakresie analizy wydatków w dziale oświaty na dzień 8 listopada br.

Ad.6 Zamknięcie posiedzenia komisji.

Wobec zrealizowanego porządku posiedzenia Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Pan Ryszard Jończyk o godzinie 11.35 zamknął posiedzenie komisji.

**Przewodniczący
Komisji Rewizyjnej**



Ryszard Jończyk

Protokołowała

INSPEKTOR
ds. Obsługi Rady Miejskiej

Anna Jakubów

PROTOKÓŁ KONTROLI
Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Grodkowie
przeprowadzonej
w Urzędzie Miejskim w Grodkowie

Na podstawie § 1 uchwały Nr XXII/193/20 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 16 grudnia 2020 roku w sprawie zatwierdzenia planu kontroli Komisji Rewizyjnej na 2021 rok

Zespół kontrolujący Komisji Rewizyjnej w składzie:

1. Jończyk Ryszard - Przewodniczący
2. Maślanka Czesław - Zastępca Przewodniczącego
3. Bednarz Dariusz - Członek
4. Owskiński Krzysztof - Członek
5. Wasilenko-Mikuta Agata - Członek

przeprowadził kontrolę na podstawie upoważnienia Nr BR.0012.1.3.2021 z dnia 4 sierpnia 2021 roku wydanego przez Przewodniczącą Rady Miejskiej w Grodkowie (*stanowi załącznik do protokołu*).

Kontrolowana jednostka – Urząd Miejski w Grodkowie, ul. Warszawska 29, 49-200 Grodków

Kierownik jednostki kontrolowanej – Marek Antoniewicz – Burmistrz Grodkowa

Data rozpoczęcia i zakończenia kontroli – 13 września 2021 roku

Zakres kontroli - **Analiza podejmowanych działań w zakresie ściągalności zadłużeń czynszowych.**

Dokumenty przedłożone Zespołowi Kontrolującemu Komisji Rewizyjnej:

1. Informacja Burmistrza Grodkowa w zakresie ściągalności zadłużeń czynszowych - pismo GK.I.7146.36.2021.BM z dnia 19.08.2021r.
2. Informacja Spółki „Komunalnik” dot. podejmowanych działań w zakresie ściągalności zadłużeń czynszowych w zasobach lokalowych stanowiących własność Gminy Grodków – pismo DN/RM/01/01/08/21 z dnia 31.08.2021r.

Osoby udzielające wyjaśnień:

1. Waldemar Wójcicki - Zastępca Burmistrza
2. Ireneusz Dyła - Kierownik Wydz. Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska
3. Krzysztof Piotrowski - Wiceprezes Zarządu „Komunalnik” Sp. z o.o.

Zespół kontrolujący Komisji Rewizyjnej dokonał następujących ustaleń:

W ramach kontroli zespół kontrolujący zapoznał się z przedłożoną dokumentacją uzyskując precyzyjne i szczegółowe odpowiedzi na zadawane pytania w zakresie ściągłości zadłużeń czynszowych oraz podejmowanych w tym kierunku działań. W ramach wyjaśnień przedstawiono zespołowi szczegółową analizę i stan zaległości czynszowych z tytułu najmu lokali znajdujących się w zasobach gminy z uwzględnieniem ich struktury.

Na dzień 2 sierpnia 2021 r. zasoby lokalowe Gminy Grodków przedstawiają się następująco: na łączną liczbę lokali wynoszącą - **479**

- lokale mieszkalne komunalne na czas nieoznaczony – **355**; o powierzchni – **17 441,28 m²**
 - w tym pustostany – **10**; o powierzchni – **450,48 m²**
- lokale mieszkalne socjalne – **69**; o powierzchni – **2 153,63 m²**
 - w tym pustostany – **9**; o powierzchni – **309,91 m²**
- lokale użytkowe – **55**; o powierzchni – **4 712,27 m²**
 - w tym pustostany – **7**; o powierzchni – **563,07 m²**

Analizując powyższe informacje stwierdza się, iż w gminnym zasobie lokali mieszkalnych: 74% to lokale zajmowane przez najemców na czas nieoznaczony, natomiast 14% stanowią lokale socjalne, a 12% stanowią lokale użytkowe.

Miesięczna stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej wynosi 3,60 zł dla lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Grodków, w których znajdują się wyposażenia sanitarno-techniczne: instalacja wod.-kan., gaz sieciowy, łazienka i wc.

Stawki czynszu za lokale mieszkalne zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Grodkowa Nr BR.0050.147.2019 z dnia 25 września 2019r. są następujące:

- **2,63 zł/m²** w lokalu, w którym jest brak jednego z w/w urządzeń wyposażenia,
- **1,66 zł/m²** w lokalu, w którym jest brak dwóch z w/w urządzeń wyposażenia,
- **1,15 zł/m²** w lokalu, w którym jest brak trzech z w/w urządzeń wyposażenia,
- **4,57 zł/m²** w lokalu wyposażonym w cztery z w/w urządzeń wyposażenia oraz dodatkowo w c.o. (energia dostarczana z sieci ciepłowniczej).

Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi: **0,56 zł/m²**.

Stawka czynszu za lokale użytkowe jest zgodna z Zarządzeniem Burmistrza Grodkowa Nr BR.0050.454.2017 z dnia 31 stycznia 2017r. (ze zm.) i zależą od rodzaju działalności.

Gmina Grodków zawarła umowę nr IGP.272.11.2019 z dnia 13.12.2019r. na zarządzanie nieruchomościami z przedsiębiorstwem „KOMUNALNIK” Sp. z o.o. z Grodkowa na okres od dnia 01.01.2020r. do dnia 31.12.2021r. W ramach umowy przedsiębiorca m.in. jest zobowiązany do naliczania i pobierania zgodnie z zawartymi umowami od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych należności z tytułu czynszu wraz z należnymi odsetkami w przypadku nieterminowych wpłat.

W celu wyegzekwowania należności czynszowych w stosunku do zalegających najemców spółka podejmuje następujące działania:

- wezwanie do zapłaty,
- przedsądowe wezwanie do zapłaty,
- złożenie pozwu o zapłatę,
- postępowanie komornicze.

Powyższe działania prowadzone są w formie pisemnej i na każde stara się uzyskać potwierdzenie odbioru zawiadomień, aby w przypadku skierowania postępowania na drogę sądową posiadać potwierdzenie najemcy, że o tym fakcie został skutecznie poinformowany. Brak reakcji na wezwanie skutkuje złożeniem pozwu o zapłatę i rozpoczęciem procedury związanej z rozwiązaniem umowy najmu lokalu i wezwaniem do jego dobrowolnego zwrotu. W przypadku braku dobrowolnego wydania najmowanego lokalu wszczyna procedurę sądową związaną z wydaniem nakazu o zapłatę należności na rzecz Gminy Grodków, a w odrębnym postępowaniu o eksmisję z zajmowanego lokalu.

Często zdarza się, że z jednego wynajmu powstaje kilka procedur sądowych, ponieważ złożenie pozwu o zapłatę jak również o eksmisję nie zawsze skutkuje wydaniem nakazów.

Najemcy przysługuje prawo odwołania się od pozwów i rozpoczyna się procedura procesowa. Powyższe znacząco wydłuża czas trwania całego postępowania.

Po uzyskaniu nakazów lub wyroków wzywa się obecnego lub byłego najemcę do dobrowolnego wykonania tych tytułów. W wielu przypadkach, ze względów społecznych, spółka konsultuje z organami gminy tok dalszego postępowania mając na uwadze indywidualną sytuację każdej osoby. W trudnych przypadkach sprawy kierowane są do egzekucji komorniczej celem realizacji nakazów i wyroków sądowych.

Analiza stanu zadłużenia ogółem w latach 2009-2021 przedstawia się następująco:

2009r.	2010r.	2011 r.	2012 r.	2013 r.
934 182,50zł	1 067 183,46zł	1 124 217,47zł	1 254 099,19zł	1 426 543,68zł
2014r.	2015r.	2016 r.	2017 r.	2018r.
1 501 659,57zł	1 497 495,91zł	1 353 054,60zł	1 297 006,69zł	1 172 671,18zł
2019r.	2020r.	2021 r.		
1 134 257,41zł	1 195 414,07zł	1 203 568,41zł		

Saldo zadłużenia ogólnego w tym okresie nie uległo znacznemu obniżeniu, ponieważ jest ono wypadkową wielu trudnych spraw jak długotrwałe bezrobocie, zgony najemców, brak możliwości ustalenia spadkobierców, windykacja należności przez innych wierzycieli np. Skarb Państwa.

W znacznej części zadłużenie jest skutkiem nie opłacania czynszów przez najemców o niskich dochodach lub ich braku, często bez stałego zatrudnienia, korzystających z gminnego systemu opieki społecznej.

Kolejnym czynnikiem generującym poziom zadłużenia był i jest brak możliwości egzekucji komorniczej w stosunku do najemców wobec, których została ona orzeczona przez sąd, przy jednoczesnym braku możliwości eksmisji. Nasilenie wyżej wymienionych czynników przy jednoczesnym ustawowym obowiązku zapewnienia przez Gminę lokali mieszkalnych powodowało, że wielkość zadłużenia wzrosła nominalnie o ok.50% w latach 2014-2015.

W roku 2019 zadłużenie zmalało do poziomu z lat 2009-2010. W latach 2018-2021 poziom zadłużenia uległ stabilizacji.

Analiza stanu zadłużenia zasobów lokalowych Gminy Grodków w oparciu o ich strukturę przedstawia się następująco:

Lokale mieszkalne

Stan na dzień 31.12.2019r.- 226 lokali, zadłużenie 1 046 501,28zł, odsetki 441 933,93 zł.

Stan na dzień 31.12.2020r.- 232 lokale, zadłużenie 1 086 089,78zł, odsetki 371 004,82 zł.

Stan na dzień 30.06.2021r.- 221 lokali, zadłużenie 1 103 711,68zł, odsetki 375 875,38 zł.

Lokale użytkowe

Stan na dzień 31.12.2019r.- 20 lokali, zadłużenie 84 615,87zł.

Stan na dzień 31.12.2020r.- 22 lokale, zadłużenie 104 559,60zł.

Stan na dzień 30.06.2021 r.- 23 lokale, zadłużenie 93 234,05zł.

Inne lokale (garaże, komórki)

Stan na dzień 31.12.2019r.- 48 lokali, zadłużenie 3 140,26zł.

Stan na dzień 31.12.2020r.- 72 lokale, zadłużenie 4 964,27zł.

Stan na dzień 30.06.2021r.- 107 lokali, zadłużenie 6 622,68zł.

W dniu 19 kwietnia 2021 r. Burmistrz Grodkowa otrzymał od Zarządcy kwartalny raport (za miesiąc styczeń, luty i marzec) o wykonanych czynnościach dotyczących wezwań do zapłaty zaległości z tytułu opłat czynszowych za lokale gminne.

Analizując powyższy dokument stwierdzono 5 wysłanych wezwań do zapłaty, 2 pozwy do zapłaty zaległości oraz 2 wnioski do Komornika Sądowego o wszczęcie egzekucji.

Niewielka ilość wysyłanych wezwań i pozwów w I kwartale Zarządca tłumaczył obecną sytuacją związaną z COVID-19 oraz zwiększoną ilością obowiązków związanych z zakończeniem 2020 r. oraz otwarciem 2021 r.

W dniu 12 lipca 2021 r. Zarządca wystawił kolejny, w 2021 r., kwartalny raport (za miesiąc kwiecień, maj i czerwiec) z wystosowanych wezwań do zapłaty z tytułu opłat czynszowych.

W II kwartale 2021 r. wysłano 20 wezwań do zapłaty. Ostatecznych przedsądowych wezwań do zapłaty zostało wysłanych w ilości 10 szt. oraz wystosowano 6 wniosków do Komornika Sądowego o wszczęcie egzekucji.

Osoby zadłużone mają świadomość o istnieniu możliwości wystąpienia do Burmistrza z wnioskiem o rozłożenie zadłużenia na raty.

W 2019 r. 22 osoby złożyły wnioski do tut. Urzędu o rozłożenie na raty lub umorzenie powstałego zadłużenia czynszowego z czego:

- rozłożono na raty – 7,
- odmowa rozłożenia na raty – 1 ,
- odmowa umorzenia całości zadłużenia – 3,
- podanie bez rozpatrzenia – 7,
- umorzenie zadłużenia po zmarłych nie posiadających spadkobierców – 2,
- umorzenie odsetek po terminowej spłacie całości zadłużenia głównego – 2.

W 2020 r. 18 osób złożyło wnioski do Urzędu Miejskiego o rozłożenie na raty lub umorzenie powstałego zadłużenia czynszowego, z czego:

- rozłożono na raty – 8,
- odmowa rozłożenia na raty – 2,
- podanie bez rozpatrzenia – 5,
- umorzenie zadłużenia i odsetek – 2,
- umorzenie odsetek – 1.

W I półroczu 2021 r. 8 osób złożyło wnioski w tyt. Urzędzie o rozłożenie na raty lub umorzenie zaległości czynszowych, z czego:

- rozłożono na raty – 3,
- rozłożono częściowo na raty – 1,
- podanie bez rozpatrzenia – 4.

Przewodniczącą Komisji Rewizyjnej Pan Ryszard Jończyk dokonał podsumowania przeanalizowanych przez zespół kontrolujący zagadnień i wyciągniętych w trakcie dyskusji wniosków na podstawie wyjaśnień złożonych przez przedstawicieli burmistrza oraz okazanych dokumentów.

Zespół kontrolujący przyjął jednogłośnie informację w kwestii podejmowanych działań w zakresie ściągłości zadłużeń czynszowych (przy 5 głosach „ZA”).

Zespół kontrolujący Komisji Rewizyjnej nie wniósł żadnych zastrzeżeń i uwag dotyczących przedmiotu kontroli oraz nie stwierdził nieprawidłowości.

W toku kontroli zespół kontrolujący wypracował następujące zalecenia i rekomendacje, które kolejno poddano pod głosowanie:

1. Występowanie władz urzędu do instytucji państwowych mających wpływ na kształtowanie przepisów prawa i regulacji dotyczących usprawniania systemu ściągłości należności czynszowych – *przyjęty jednogłośnie (przy 5 głosach „ZA”).*
2. Informowanie poprzez lokalne media o problemie zadłużeń czynszowych lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy wraz z opinią ekspertów celem podniesienia poziomu świadomości wśród najemców - *przyjęty jednogłośnie (przy 5 głosach „ZA”).*
3. Zwiększenie ilości i częstotliwości wezwań do zapłaty zaległości z tytułu opłat czynszowych za lokale gminne jako zastosowanie środka dyscyplinującego najemców do zapłaty tych zaległości - *przyjęty jednogłośnie (przy 5 głosach „ZA”).*
4. Podejmowanie w miarę możliwości czynności zmierzających w kierunku sprzedaży pustostanów znajdujących się w gminnych zasobach lokalowych - *przyjęty jednogłośnie (przy 5 głosach „ZA”).*
5. Kontynuacja rozpoczętych działań w zakresie olicznikowania mediów w komunalnych lokalach mieszkalnych (jeśli istnieje taka możliwość) lub zawieranie indywidualnych umów przez najemców z dostawcami mediów - *przyjęty jednogłośnie (przy 5 głosach „ZA”).*

Rekomendacje zespołu kontrolującego:

1. Występowanie władz urzędu do instytucji państwowych mających wpływ na kształtowanie przepisów prawa i regulacji dotyczących usprawniania systemu ściągłości należności czynszowych.
2. Informowanie poprzez lokalne media o problemie zadłużeń czynszowych lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy wraz z opinią ekspertów celem podniesienia poziomu świadomości wśród najemców.
3. Zwiększenie ilości i częstotliwości wezwań do zapłaty zaległości z tytułu opłat czynszowych za lokale gminne jako zastosowanie środka dyscyplinującego najemców do zapłaty tych zaległości.
4. Podejmowanie w miarę możliwości czynności zmierzających w kierunku sprzedaży pustostanów znajdujących się w gminnych zasobach lokalowych.
5. Kontynuacja rozpoczętych działań w zakresie olicznikowania mediów w komunalnych lokalach mieszkalnych (gdzie istnieje taka możliwość) lub zawieranie indywidualnych umów przez najemców z dostawcami mediów.

Protokół z kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Grodkowie w dotyczący analizy podejmowanych działań w zakresie ściągalności zadłużeń czynszowych sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach.

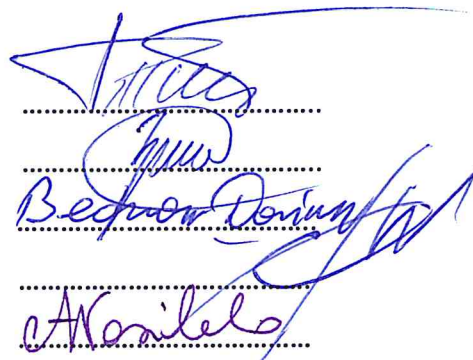
Poszczególne egzemplarze protokołu otrzymują:

1. Kierownik jednostki kontrolowanej,
2. Burmistrz Grodkowa,
3. Przewodnicząca Rady Miejskiej,
4. Komisja Rewizyjna - a/a.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Grodków, dnia 17 września 2021 r.

1. Jończyk Ryszard
2. Maślanka Czesław
3. Bednarz Dariusz
4. Owiński Krzysztof
5. Wasilenko-Mikuta Agata



(podpisy kontrolujących)

BURMISTRZ

Marek Antoniewicz

(podpis kierownika jednostki kontrolowanej)

24.09.2021r.

(data)