Protokół Nr 8/2021

kontroli przeprowadzonej przez Komisję Rewizyjną Rady Gminy Banie

Posiedzenie Komisji odbyło się w dwóch dniach, tj. 30 września 2021 r. oraz 28 października 2021 r. W dniu 30 września 2021 r. w posiedzeniu uczestniczyło 4 członków pięcioosobowego składu Komisji, natomiast w dniu 28 października – 3 członków pięcioosobowego składu Komisji. W obu dniach Przewodnicząca na podstawie listy obecności stwierdziła quorum pozwalające na obradowanie i podejmowanie prawomocnych uchwał. Lista obecności stanowi ***załącznik nr 1 i 2*** do niniejszego protokołu.

W obu posiedzeniach Komisja przyjęła jednogłośnie następujący porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia, stwierdzenie quorum, przyjęcie porządku posiedzenia.
2. Analiza lokali komunalnych z uwzględnieniem stanu zadłużenia, realizacji opłat, kosztów ich utrzymania oraz sposobu i skuteczności prowadzenia dokwaterowań najemców lokali zadłużonych w 2021 r.
3. Zamknięcie posiedzenia.

Ad. 1) Otwarcie posiedzenia, stwierdzenie quorum, przyjęcie porządku posiedzenia.

jak wyżej

Ad. 2) Analiza lokali komunalnych z uwzględnieniem stanu zadłużenia, realizacji opłat, kosztów ich utrzymania oraz sposobu i skuteczności prowadzenia dokwaterowań najemców lokali zadłużonych w 2021 r.

Komisja Rewizyjna otrzymała następujące dokumenty:

1. Zarządzenie Nr 35/2011 Wójta Gminy Banie z dnia 5 kwietnia 2011 r. w sprawie ułatwienia spłaty zadłużenia osobom będącym w trudnej sytuacji życiowej w formie odpracowania należności na rzecz Gminy Banie.
2. Uchwała nr XXVI/230/2013 Rady Gminy Banie z dnia 6 listopada 2013 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Banie oraz zasad zbywania udziałów w częściach wspólnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.
3. Uchwała nr XXVII/246/2018 z dnia 9 marca 2018 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organówa. do udzielania tych ulg.
4. Uchwała Nr XXVII/235/02 Rady Gminy w Baniach z dnia 7 lutego 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych.
5. Uchwała Nr XXVII/236/02 Rady Gminy w Baniach z dnia 7 lutego 2002 r. w sprawie ustalania zasad polityki czynszowej.
6. Zarządzenie 267/08 Wójta Gminy Banie w sprawie ustalania stawki miesięcznego czynszu najmu za 1m2 powierzchni użytkowej w mieszkaniowym zasobie gminy.

7. Zarządzenie nr 104.2020 Wójta Gminy Banie z dnia 22 września 2020 r. w sprawie ustalenia stawki za dostawę ciepła na ogrzanie 1m2 powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz ustalenia okresu rozliczeniowego dla odbiorców energii cieplnej
8. Zarządzenie nr 22/2017 Wójta Gminy Banie z dn. 3 kwietnia 2017 r. w sprawie ułatwienia spłaty zadłużenia osobom będącym w trudnej sytuacji życiowej w formie odpracowania należności na rzecz Gminy Banie.

Na dzień 20.09.2021 r. stan mieszkań komunalnych w Gminie Banie stanowił 111 szt. i przedstawiał się następująco:

1. **Banie 62 szt.**
2. **Baniewice 1 szt.**
3. **Babinek 2 szt.**
4. **Dłużyna 6 szt.**
5. **Kunowo 4 szt.**
6. **Lubanowo 13 szt.**
7. **Parnica 3 szt.**
8. **Piaseczno 2 szt.**
9. **Rożnowo 1 szt.**
10. **Sosnowo 3 szt.**
11. **Swobnica 5 szt.**
12. **Górnowo 9 szt.**

W początkiem 2021 r. zostały wykupione przez najemców 4 mieszkania komunalne (3 szt. w Baniach, 1 szt. w Lubanowie). Wycena rynkowa w/w mieszkań stanowiła kwotę 371 910 zł. Mieszkania zostały sprzedane z uwzględnieniem 96% bonifikaty przysługującej przy wykupie lokalu mieszkalnego na rzecz najemców. Wartość sprzedaży w/w mieszkań stanowiła 15 476,40 zł. Gmina jest współwłaścicielem 3 szt. mieszkań. (2szt, w Baniach, 1szt w Sosnowie).

Bonifikata przysługuje najemcy na podstawie obowiązującej Uchwały Rady Gminy Banie z dnia 6 listopada 2013 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Banie oraz zasad zbywania udziałów w częściach wspólnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Wg zestawienia sporządzonego dn. 21.09.2021 r. dot. zadłużeń wynikających z czynszu i śmieci w mieszkaniach komunalnych całkowita kwota zadłużenia odnosząca się do czynszów i odpadów komunalnych wynosi 846 091,59 zł. Kwota wynikająca z zadłużenia czynszów wynosi 740 674,81 zł, Kwota wynikająca z zadłużenia odpadów komunalnych wynosi 105 416,78 zł. Zaległość za wszystkie poprzednie lata włącznie z odsetkami wynosi 1 046 024,45 zł.

Prowadzonych jest 18 egzekucji dot. czynszów za mieszkania komunalne. Minimalna kwota egzekucji stanowi 1903,73 zł, najwyższa kwota egzekucji wynosi 72 802,97 zł.

Prowadzonych jest 8 egzekucji dot. nieopłaconych odpadów komunalnych na łączną kwotę 15 931,56zł. Minimalna kwota zadłużenia wynosi 441,38 zł. Maksymalna kwota zadłużenia wynosi 3 717,33 zł.

Tabela 1. Zestawienie informacji dot. opłat za śmieci oraz czynsz, stan na dzień 21.09.2021 r.

Lp.	Opłata śmieciowa	Opłata z tyt. czynszu	RAZEM	
1. Planowana kwota wpływu	102 516,03	259 983,92	362 499,95	
2.Wykonanie planowanych wpłat	43 963,32	134 155,47	178 118,79	
3.Kwoty nadpłat	3 379,57	5 136,35	8 515,92	
4.Kwota odrobionych zaległości	0,00	4 957	4 957	
5.Całkowita wpłata na zaległości	12 001,89	53 878,16	65 880,05	
6.Pobrane odsetki od rat bieżących	52,40	319,29	371,69	
7.Pobrane odsetki od rat zaległych	1 668,93	16 153,77	17 822,70	

Najemcy gminnych lokali mieszkalnych na poczet miesięcznych opłat za mieszkanie uiszczają czynsz, w którego skład wchodzą następujące składniki:

1. **Czynsz najmu= 1,90 zł/m2**
2. **Woda= 4,34 zł/m3** brutto
3. **Ścieki 8,96 zł/m3** , stawka obowiązuje na terenie Bań, Swobnica Baniewice,
4. Ścieki **8,85zł/ m3** stawka obowiązuje na terenie Babinka i Lubanowa,
5. **Ogrzewanie C.O.= 7,97 zł brutto** za ogrzanie 1m2 powierzchni lokali mieszkalnych **i użytkowych w lokalach w Baniach przy ul. Myśliborskiej 2, Grunwaldzkiej 5,6,12, Sosnowej 9, 10 . Bolesława Chrobrego 27, Swobnicy 1.** Pozostałe lokale komunalne opalane są we własnym zakresie przez najemców.
6. Odpady komunalne: wyliczane od zużycia wody.

Zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Gminy Banie z dnia 7 lutego 2002 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej stawka za m2 czynszu podlega obniżeniu w przypadku:

1. Braku instalacji C.O. o 15%
2. Braku instalacji wodnej o 5%
3. Braku instalacji sanitarnej o 5%
4. Braku łazienki o 5%
5. Braku ubikacji o 5%
6. Ciemnej kuchni o 5%
7. Lokalu położonego poza miejscowością Banie o 5%

8. Przeznaczenia budynku do rozbiórki lub braku remontu kapitalnego budynku od 50 lat o 10%.

Tabela 2 Zakup materiałów służących do wykonania napraw i remontów w mieszkalnych lokalach komunalnych w 2021 r.:

Lp.	Nazwa	Kwota	
1	Materiały budowlane	1 278,96	
2	Materiały remontowe	2 434,47	
3	Wkład kominowy	3 088,35	
4	Materiały do instalacji elektrycznej	423,72	
5	Materiały do tablicy licznikowej	146,95	
6	Materiał-papa	1 476,44	
7	Wymiana pokrycia dachowego	34 068,18	Wartość wymiany całego pokrycia dachowego 97 060,33 zł. Koszt gminy –wg osiadanego udziału 34 068,18 zł
8	Remont lokalu	8 600	
9	**Razem**	**51 517,07**	

Tabela 3 Zakup usług wykonanych w mieszkalnych lokalach komunalnych w 2021 r.

Lp.	Nazwa	kwota	
1	Usługi kominiarskie	27 577,90	
2	Naprawa grzejników, wymiana pomp C.O.	6 278,63	
3	Założenie i wymiana wodomierzy	800	
4	Instalacja elektryczna (wymiana, sprawdzenie, wykonanie, usunięcie awarii)	8 254,77	
5	Montaż i demontaż rusztowań	2 078,70	
6	Odpowietrzenie kanalizacji	200	
7	Usunięcie awarii wod.-kan.	400	
8	Rozdział instalacji wodociągowej	4 000	
9	Wykonanie łazienki	7 100	
10	Wymiana zaworów grzejnikowych	540	
11	Okresowa kontrola budynków	10 288,65	
12	Prace rozbiórkowe	3 000	
13	Kocioł c.o.	18 250	
14	Montaż pieca C.O., naprawa instalacji	11 685	
15	Wynagrodzenia bezosobowe – naprawa instalacji	610	
16	**Razem**	**101 063,65**	

W bieżącym roku zostały zawarte umowy dot. wykonania remontów, pokryć dachowych, instalacji C.O., czyszczenia przewodów kominowych itp.

1. Wykonanie mechanicznego czyszczenia przewodów kominowych (10 szt.) w budynku mieszkalnym w Baniewicach – **5 000zł** (termin wykonania – do 30.11.2021 r.)
2. Wykonanie mechanicznego czyszczenia przewodów kominowych w 8 budynkach mieszkalnych w Parnicy, Lubanowie, Górnowie, Baniach- **17 208 zł** (termin robót 04.10.-30.11.2021).
3. Usługi elektryczne w budynku mieszkalnym w Babinku -**1566 zł,**
4. Wykonanie instalacji C.O. w Swobnicy – **16 000zł** (termin prac 25.10.-25.11.2021)
5. Wykonanie instalacji C.O. w Kunowie – **12 000zł** (termin prac 13.10.-13.11.2021)
6. Wykonanie wymiany drzwiczek rewizyjnych i wycierowych (43 szt) w Baniach, Dłużynie, Lubanowie, Parnicy, Piasecznie, Sosnowie, Rożnowie (16 mieszkań), w kwocie **8 486,50 zł.** Termin prac 04.10-30.11.2021 r.
7. Wykonanie frezowania komina wraz z montażem wkładu kominowego o średnicy 160mm i grubości 1 mm w budynku w Baniach na kwotę 9 840 zł. Termin robót 04.10.-30.11.2021 r.
8. Ulepszenie lokalu przez lokatora –wykonanie stolarki drzwiowej, koszt **1 000zł,** wykonanie prac do 31.12.2021 r.
9. Wymiana pokrycia dachowego w Dłużynie na kwotę **44 000 zł,** termin prac 05.10.-31.12.2021 r.

Najemcom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej w celu ułatwienia spłaty należności z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych Gminy Banie wprowadzono Zarządzenie Wójta Gminy Banie, dzięki któremu istnieje możliwość uregulowania posiadanych zaległości w formie świadczenia rzeczowego (odpracowania zaległości). Wysokość stawki za odpracowanie 1 godziny zadłużenia wynosi 17zł brutto. W roku 2021 posiadane wobec Gminy Banie zadłużenie odpracowywało 2 osób.
Ścieżka egzekucji należności za zadłużenia komunalne:

1) Wezwanie do zapłaty,
2) II wezwanie do zapłaty
3) Skierowanie sprawy do Sądu
4) Nakaz zapłaty – czas oczekiwania 6 mies.
5) Klauzula wykonalności- czas oczekiwania
6) Sprawa kierowana do komornika

Wnioski:

1) **Komisja wnioskuje o skuteczniejszą ściągalność niepłaconych czynszów.**
2) **Komisja wnioskuje o podwyższenie stawek czynszu najmu. Kwoty czynszów są zbyt niskie w porównaniu do stawek obowiązujących w innych gminach.**
3) **Zdaniem komisji ponaglenia do zapłaty powinny być wysyłane niezwłocznie po trzecim niezapłaconym czynszu, dopóki kwota zadłużenia jest stosunkowo niska.**
4) **Komisja wnosi o wprowadzenie metody dokwaterowywania osób w mieszkaniach komunalnych. Najemcy z dużym obciążeniem finansowym powinni być do siebie dokwaterowywani, na co pozwalają przepisy o prawie lokatorskim w mieszkaniach komunalnych.**

5) **Komisja sugeruje, aby bonifikata przy wykupie mieszkań komunalnych wynosiła miej niż 96%.**

Ad. 3 Zamknięcie posiedzenia.

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodnicząca zamknęła posiedzenia.

Podpisy Komisji:

1. Alicja Burzyńska - .....
2. Joanna Kamińska - .....
3. Renata Miecznikowska - .....
4. Michał Chmielnicki - .....