Protokół Nr 7/2019

kontroli przeprowadzonej przez Komisję Rewizyjną Rady Gminy Banie

Na podstawie planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2019 r., zatwierdzonego uchwałą Nr III/21/2018 Rady Gminy Banie z dnia 19 grudnia 2018 r., Komisja Rewizyjna w składzie:

1) Alicja Burzyńska – Przewodnicząca Komisji
2) Renata Miecznikowska
3) Anna Biernat - Członek Komisji
4) Joanna Kamińska - Członek Komisji

przeprowadziła w dniach 15 i 25 listopada 2019 r. kontrolę w zakresie analizy sytuacji mieszkaniowej w Gminie Banie z uwzględnieniem stanu zadłużenia, liczby mieszkań komunalnych, podejmowanych czynności egzekucyjnych, realizacji opłat z tytułu czynszu najmu i wydatków na remonty mieszkań za 2018 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 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.
7. Sprawozdanie z wykonania budżetu Gminy Banie za 2018 r.
8. Roczne sprawozdanie z wykonania planu dochodów budżetowych Jednostki Samorządu Terytorialnego
9. Informacja o stanie mienia komunalnego gminy Banie na dzień 31.12.2018 r.

Na dzień 31.12.2018 r. stan lokali komunalnych w Gminie Banie stanowił 118 szt. i przedstawiał się następująco:

1. **Banie 65 szt.**
2. **Baniewice 1szt.**
3. **Babinek 3 szt.**
4. **Dłużyna 6 szt.**
5. **Kunowo 4 szt.**
6. **Lubanowo 15 szt.**
7. **Parnica 3 szt.**
8. **Piaseczno 2 szt.**
9. **Rożnowo 1 szt.**
10. **Sosnowo 3 szt.**
11. **Swobnica 5 szt.**
12. **Górnowo 10 szt.**

W okresie od 01.01.2018 r.-31.12.2018 r. sprzedanych zostało cztery lokale mieszkalne, w Baniach i Babinku o wartości rynkowej 172 100 zł za cenę 6 884 zł na rzecz najemców z uwzględnieniem 96% bonifikaty przysługującej przy wykupie lokalu mieszkalnego przez najemcę. 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.

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

1. **Czynsz najmu= 1,90 zł/m^2** (stawka obowiązuje od 01.01.2009 r.)
2. **Woda= 4,29 zł/m^3** (z VAT) (do października 2018 r.,) **4,24 zł/m^3** (z VAT) do końca roku
3. **Ścieki= 8,38 zł/m^3** (z VAT) do października, **8,73 zł/m^3** do końca roku
4. **Ogrzewanie C.O.= 7,61 zł/m^3** (z VAT)
5. Odpady komunalne:
    - **Selektywne= 15 zł/os.**
    - **Zmieszane= 21 zł/os.**

Zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Gminy Banie z dnia 7 lutego 2002 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej stawka za m^2 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%.

Planowane wydatki na zakup materiałów i wyposażenia (materiały budowlane i opał) 65 000 zł,

Planowane wydatki na zakup energii (ogrzewanie budynków, woda, ogrzewanie elektr.) 280 000 zł,

Planowane wydatki na zakup usług remontowych (remonty budynków komunalnych) 210 000 zł

Planowane wydatki usług pozostałych (wywóz nieczystości, opłaty za ścieki, usługi kominiarskie, opłaty na rzecz wspólnot) 165 000 zł

Planowane wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności nieruchomości (wpływy ze sprzedaży budynków, lokali i gruntów) 250 000 zł,

Faktycznie wykonane wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności nieruchomości 34 603,48zł.

Dane finansowe dotyczące zaległości w 2018 r.:

Z tytułu czynszu najmu i innych opłat:

Wpłaty z tyt. Nadpłat (rozliczenie z wodomierzy): 41 734,96 zł

Odsetki zaległe: 40 177,81 zł

Wpłata całkowita wynikająca z zaległości: 104 601,55 zł

Zaległość za wszystkie poprzednie lata 1 046 024,45 zł

Z tytułu opłat za śmieci:

Wpłaty z tyt. Nadpłat 2254,84 zł

Odsetki :1881,54 zł

Wpłata całkowita zaległości: 12 653,54 zł

W 2018 roku:

12 osób nieobjętych egzekucją zadeklarowało spłatę zadłużenia w ratach. 4 osoby mające zadłużenie z tytułu opłat odpracowało dług wykonując prace społeczne. Wysłano 150 wezwań do zapłaty oraz 31 wezwań do rozmów ugodowych. 49 spraw było prowadzonych u komornika.

Kierowanych do egzekucji zostało 49 spraw. Należności do zapłaty wynoszą 250 891,14 zł, wpłaconych zostało 27 435,57 zł. Kwota odsetek wynosi 18 986, 91 zł.
Najwyższe zadłużenie wynosi 65 360,40zł- Komornik na tę osobę wysłał zawiadomienie o bezskuteczności egzekucji.

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 13 zł brutto. W roku 2018 posiadane wobec Gminy Banie zadłużenie opracowywało 4 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**

Oprócz osób indywidualnych pojawiają się zadłużenia lokali komunalnych wynajmowane jako lokale użytkowe przy prowadzeniu działalności gospodarczej.

Gmina Banie wynajmuje lokale trzem osobom do prowadzenia działalności, zadłużenie z nich stanowi łączną kwotę 27 760,48 zł.

Wnioski:

1) **Komisja wnioskuje o skuteczniejszą ściągalność niepłaconych czynszów. Kwoty czynszów są niskie, a większość najemców stać na ich uiszczenie.**
2) **Brak narzędzi wykonawczych i opieszałość w wysyłaniu zawiadomień ze strony Gminy doprowadza do bagatelizowania problemu przez najemców.**
3) **Komisja zwraca uwagę na szybsze rozsyłanie wezwania do zapłaty (niezwłocznie po trzecim niezapłaconym czynszu), dopóki kwota zadłużenia jest stosunkowo niska.**
4) **W przypadku nowych wniosków o mieszkanie komunalne powinien być respektowany przepis z dnia 21 kwietnia 2019 r.- nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów. stanowiący o konieczności złożenia deklaracji o wysokości dochodów gospodarstwa domowego, ale też oświadczenia o stanie majątkowym najemców.**
5) **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.**

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Podpisy Komisji:

1) Alicja Burzyńska – .....
2) Renata Miecznikowska - .....
3) Anna Biernat - .....
4) Joanna Kamińska - .....