

Protokół nr 6/2017
Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Sulechowie
z kontroli stanu zaległości w opłatach czynszowych w latach 2014 – 2016
i realizacji planów remontów wykonywanych przez
Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie w latach 2014 – 2016

1. Nazwa i adres kontrolowanego podmiotu – Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie, 66-100 Sulechów ulica Poznańska nr 18.
2. Imię i nazwisko kontrolujących – Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Sulechowie w składzie:
 - 1) Sebastian Różycki - przewodniczący komisji,
 - 2) Roman Wilczyński - członek komisji,
 - 3) Jan Rerus - członek komisji,
 - 4) Wiesław Ciesielski - członek komisji.
3. Daty rozpoczęcia i zakończenia czynności kontrolnych – 26 września 2017 roku.
4. Określenie przedmiotowego zakresu kontroli i okresu objętego kontrolą – 1. kontrola stanu zaległości w opłatach czynszowych w latach 2014 – 2016 (ściągalność należności, podejmowane działania i ich skuteczność). 2. Kontrola realizacji planów remontów wykonywanych przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie w latach 2014 – 2016.
5. Imię i nazwisko kierownika kontrolowanego podmiotu – Kazimierz Kotowski Dyrektor Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie.

Kontrolę przeprowadzono, realizując zadanie zlecone Komisji Rewizyjnej przez Radę Miejską w planie pracy Komisji przyjętym uchwałą Nr 0007.324.2017 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 stycznia 2017 roku.

Komisja Rewizyjna objęła kontrolą stany zaległości w opłatach czynszowych oraz realizację planów remontów w Gminie Sulechów w latach 2014 - 2016.

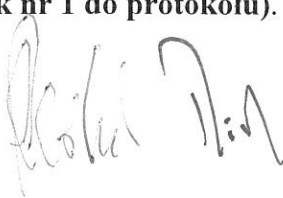
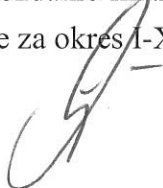
W kontroli uczestniczyła i informacji udzielała Pani Mieczysława Kozłowska Główna Księgowa oraz Kazimierz Kotowski Dyrektor Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie.

Przedmiotem przeprowadzonej kontroli były następujące sprawy:

- ✓ kontrola zaległości w opłatach czynszowych,
- ✓ kontrola wykonanych planów remontów.

Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie, przedłożył następujące dokumenty:

1. Sprawozdanie finansowe za rok 2014 Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie za okres I-XII 2014. **(załącznik nr 1 do protokołu).**



2. Sprawozdanie z wykonania planu dochodów budżetowych samorządowej jednostki budżetowej od początku roku do dnia 31 grudnia roku 2014 – Rb-27S. **(załącznik nr 2 do protokołu).**
3. Wydatki na zadania remontowe wykonane przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie w 2014 roku. **(załącznik nr 3 do protokołu).**
4. Zestawienie wykonanych w 2014 roku prac remontowych i konserwacyjnych w zasobach mieszkaniowych Gminy Sulechów administrowanych przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie. **(załącznik nr 4 do protokołu).**
5. Pismo z dnia 27.02.2015 roku znak: KF1.3041.2.2015. **(załącznik nr 5 do protokołu).**
6. Wykaz udzielonych ulg, o których mowa w § 3 § 4 uchwały nr LI/542/2010 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 października 2010 roku w sprawie określenie szczegółowych zasad sposobu i trybu udzielania ulg w należnościach pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organu i osób uprawnionych do udzielania tych ulg za 2014 rok. **(załącznik nr 6 do protokołu).**
7. Sprawozdanie finansowe za rok 2015 Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie za okres I-XII 2015. **(załącznik nr 7 do protokołu).**
8. Sprawozdanie z wykonania planu dochodów budżetowych samorządowej jednostki budżetowej od początku roku do dnia 31 grudnia roku 2015 – Rb-27S. **(załącznik nr 8 do protokołu).**
9. Wydatki na zadania remontowe wykonane przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie w 2015 roku. **(załącznik nr 9 do protokołu).**
10. Zestawienie wykonanych w 2015 roku prac remontowych i konserwacyjnych w zasobach mieszkaniowych Gminy Sulechów administrowanych przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie. **(załącznik nr 10 do protokołu).**
11. Pismo z dnia 26.02.2016 roku znak: KF1.3041.3.2016. **(załącznik nr 11 do protokołu).**
12. Wykaz udzielonych ulg, o których mowa w § 3 § 4 uchwały nr LI/542/2010 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 października 2010 roku w sprawie określenie szczegółowych zasad sposobu i trybu udzielania ulg w należnościach pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organu i osób uprawnionych do udzielania tych ulg za 2015 rok. **(załącznik nr 12 do protokołu).**
13. Sprawozdanie finansowe za rok 2016 Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie za okres I-XII 2016. **(załącznik nr 13 do protokołu).**
14. Sprawozdanie z wykonania planu dochodów budżetowych samorządowej jednostki budżetowej od początku roku do dnia 31 grudnia roku 2016 – Rb-27S. **(załącznik nr 14 do protokołu).**
15. Wydatki na zadania remontowe wykonane przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie w 2016 roku. **(załącznik nr 15 do protokołu).**
16. Zestawienie wykonanych w 2016 roku prac remontowych i konserwacyjnych w zasobach mieszkaniowych Gminy Sulechów administrowanych przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie. **(załącznik nr 16 do protokołu).**

17. Pismo z dnia 28.02.2017 roku znak: KF1.3041.2.2017. **(załącznik nr 17 do protokołu).**
18. Wykaz udzielonych ulg, o których mowa w § 3 i § 4 uchwały nr LI/542/2010 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 października 2010 roku w sprawie określenie szczegółowych zasad sposobu i trybu udzielania ulg w należnościach pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organu i osób uprawnionych do udzielania tych ulg za 2016 rok. **(załącznik nr 18 do protokołu).**
19. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. Dz.U. 2001 Nr 71 poz. 733 U S T AWA z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. . **(załącznik nr 19 do protokołu).**
20. <http://biznes.onet.pl/dluznicy-komunalni/t8z3t>. . **(załącznik nr 20 do protokołu).**
21. Umowa najmu stosowana przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie

Ustawy

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku Dz. U. 2001 Nr 71 poz. 733 U S T AWA z dnia 21 czerwca 2001 roku (o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego).

Najważniejsze zapisy z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego

Art.4.

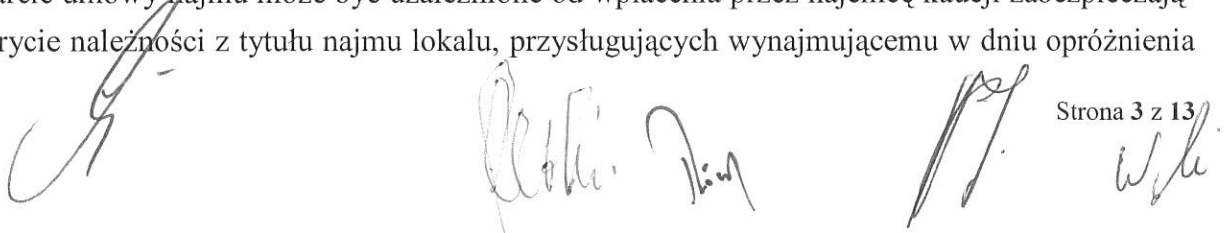
1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.
2. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.
- 2a. W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 101, z późn. zm.1)), gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie albo noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia.

Art. 5.

1. Umowa o odpłatne używanie lokalu może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony.

Art. 6.

1. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia



lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

Art. 6a.

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.

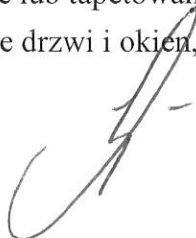
2. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu.

Art. 6b.

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno - sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
- 2) okien i drzwi;
- 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
- 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.



Art. 6e.

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

Art. 7.

2. Właściciele, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem art. 23 ust. 4, mogą na wniosek najemcy, w oparciu o postanowienia odpowiednio uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego, zarządzenia wojewody lub uchwały organu wykonawczego państwowej osoby prawnej, stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu lub w zarządzeniu wojewody. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

3. Obniżki, o których mowa w ust. 2, udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

Art. 11.

1. Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2–5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

2. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator:

2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,

Art. 16.

Wyroków sądowych nakazujących opróżnienie lokalu nie wykonuje się w okresie od 1 listopada do 31 marca roku następnego włącznie, jeżeli osobie eksmitowanej nie wskazano lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie.



2014

Na remonty budynków gminnych w Zakładzie Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie założono i wykonano:

Plan	Wykonanie	% wykonania
652.000,00	452.124,52	69,30

Saldo należności pozostałych do zapłaty na koniec roku 2014 wynosi 5.829.994,68 zł. W ciągu roku wzrost o 236.783,35 zł, z czego należność główna wzrost o 65 tys. zł, odsetki wzrost o 181 tys. zł, koszty procesu spadek o 10 tys. zł. Największą część należności do zapłaty stanowi należność główna 48,2%, odsetki 41,5%, a koszty procesu 10,3%.

	2013	2014	2014	2014 do 2013
Należność główna	2 746 008,91	2 811 455,87	48,22%	65 446,96
Odsetki	2 236 474,79	2 418 116,19	41,48%	181 641,40
Koszty procesu	610 727,63	600 422,62	10,30%	-10 305,01
Razem	5 593 211,33	5 829 994,68	100,00%	236 783,35

W 2014 roku w ramach działań windykacyjnych wysłano 871 wezwań do zapłaty, 67 pozwów, 121 pism sądowych oraz 206 wniosków egzekucyjnych do komornika. Windykacja należności zasądzonych prowadzona była w oparciu o 740 prawomocne wyroki i nakazy zapłaty.

W oparciu o Uchwałę Nr LI/542/2010 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 października 2010 roku, na podstawie decyzji Burmistrza Gminy Sulechów oraz Dyrektora ZGMK w Sulechowie, udzielono następujących ulg w spłacie należności pieniężnych Gminy Sulechów:

- ✓ 56 dłużników uzyskało zgodę na spłatę zadłużenia w ratach w ogólnej kwocie 489.856,91 zł,
- ✓ 14 dłużnikom odroczone spłatę wierzytelności w wysokości 19.939,49 zł,
- ✓ 20 dłużnikom umorzono należności w ogólnej kwocie 88.816,28 zł, w tym:
 - należność główna 37.141,42 zł,
 - odsetki 40.025,61 zł,
 - koszty procesu 11.649,25 zł.

Ulg	2014	2014
Umorzenia	88 816,28	14,84%
Odroczenia	19 939,49	3,33%
Rozłożenie na raty	489 856,91	81,83%
Ogółem	598 612,68	100,00%

2015

Na remonty budynków gminnych w Zakładzie Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie założono i wykonano:

Plan	Wykonanie	% wykonania
670.000,00	654.528,55	97,70

Saldo należności pozostałych do zapłaty na koniec roku 2015 wynosi 5.913.468,16 zł. W ciągu roku wzrost o 83.473,48 zł, z czego należność główna spadek o 61 tys. zł, odsetki wzrost o 114 tys. zł, koszty procesu wzrost o 30 tys. zł. Największą część należności do zapłaty stanowi należność główna 46,5%, odsetki 42,8%, a koszty procesu 10,7%.

	2014	2015	2015	2015 do 2014
Należność główna	2 811 455,87	2 750 188,08	46,51%	-61 267,79
Odsetki	2 418 116,19	2 532 284,99	42,82%	114 168,80
Koszty procesu	600 422,62	630 995,09	10,67%	30 572,47
Razem	5 829 994,68	5 913 468,16	100,00%	83 473,48

W 2015 roku w ramach działań windykacyjnych wysłano 658 wezwań do zapłaty, 69 pozwów, 101 pism sądowych oraz 81 wniosków egzekucyjnych do komornika. Windykacja należności zasądzonych prowadzona była w oparciu o 750 prawomocnych wyroków i nakazów zapłaty.

W oparciu o Uchwałę Nr LI/542/2010 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 października 2010 roku, na podstawie decyzji Burmistrza Gminy Sulechów oraz Dyrektora ZGMK w Sulechowie, udzielono następujących ulg w spłacie należności pieniężnej Gminy Sulechów:

- ✓ 65 dłużników uzyskało zgodę na spłatę zadłużenia w ratach w ogólnej kwocie 822.408,58 zł,
- ✓ 10 dłużnikom odroczone spłatę wierzytelności w wysokości 3.670,60 zł,
- ✓ 3 dłużnikom umorzono należności w ogólnej kwocie 688,56 zł, w tym:
 - należność główna 490,88 zł,
 - odsetki 107,10 zł,
 - koszty procesu 90,58 zł.

Ulg	2014	2015	2015	2015 do 2014
Umorzenia	88 816,28	688,56	0,08%	-88 127,72
Odroczenia	19 939,49	3 670,60	0,45%	-16 268,89
Rozłożenie na raty	489 856,91	822 408,58	99,47%	332 551,67
Ogółem	598 612,68	826 767,74	100,00%	228 155,06

2016

Na remonty budynków gminnych w Zakładzie Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie założono i wykonano:

Plan	Wykonanie	% wykonania
788.300,00	784.331,00	99,50

Saldo należności pozostałych do zapłaty na koniec roku 2016 wynosi 5.913.553,82 zł. W ciągu roku wzrost o 85,66 zł, z czego należność główna spadek o 89,7 tys. zł, odsetki wzrost o 61,8 tys. zł, koszty procesu wzrost o 28 tys. zł. Największą część należności do zapłaty stanowi należność główna 45,0%, odsetki 43,9%, a koszty procesu 11,1%.

	2015	2016	2016	2016 do 2015
Należność główna	2 750 188,08	2 660 482,69	44,99%	-89 705,39
Odsetki	2 532 284,99	2 594 089,86	43,87%	61 804,87
Koszty procesu	630 995,09	658 981,27	11,14%	27 986,18
Razem	5 913 468,16	5 913 553,82	100,00%	85,66

W 2016 roku w ramach działań windykacyjnych wysłano 530 wezwań do zapłaty, 58 pozwów, 200 pism sądowych oraz 69 wniosków egzekucyjnych do komornika. Windykacja należności zasądzonych prowadzona była w oparciu o 721 prawomocne wyroki i nakazy zapłaty.

W oparciu o Uchwałę Nr LI/542/2010 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 października 2010 roku, na podstawie decyzji Burmistrza Gminy Sulechów oraz Dyrektora ZGMK w Sulechowie, udzielono następujących ulg w spłacie należności pieniężnej Gminy Sulechów:

- ✓ 55 dłużników uzyskało zgodę na spłatę zadłużenia w ratach w ogólnej kwocie 728.271,78 zł,
- ✓ 4 dłużnikom odroczone spłatę wierzytelności w wysokości 2.830,61 zł,
- ✓ 6 dłużnikom umorzono należności w ogólnej kwocie 15.915,10 zł, w tym:
 - należność główna 8.087,24 zł,
 - odsetki 4.969,11 zł,
 - koszty procesu 2.858,75 zł.

Ulg	2015	2016	2016	2016 do 2015
Umorzenia	688,56	15 915,10	2,13%	15 226,54
Odroczenia	3 670,60	2 830,61	0,38%	-839,99
Rozłożenie na raty	822 408,58	728 271,78	97,49%	-94 136,80
Ogółem	826 767,74	747 017,49	100,00%	-79 750,25

2014-2016

Wzrost wydatków na remonty zasobów mieszkaniowych Gminy Sulechów w okresie 2014-2016 wyniósł 303.916 zł tabela poniżej prezentuje szczegółowo ich zmiany.

	2014	2015	2015 do 2014	2016	2016 do 2015	2016 do 2014
Remont	452 124,52	654 528,55	202 404,03	784 331,00	129 802,45	332 206,48

Wzrost należności z tytułu opłat mieszkaniowych (nie pomniejszonych o nadpłaty) mieszkańców zasobów gminnych w okresie 2013-2016 wyniósł 320.342,49 zł (tabela poniżej prezentuje szczegółowo ich zmiany).

Analizując szczegółowo trend zmian w tym obszarze należy stwierdzić, iż widać niewielki spadek należności głównej o 85 tys. zł. co jest pozytywnym sygnałem. Niestety pozostałe elementy wykazują negatywne efekty. Mocno wzrosły odsetki, aż o 357 tys. zł i koszty procesu o 48 tys. zł.

	2013	2014	2015	2016	2016 do 2013
Należność główna	2 746 008,91	2 811 455,87	2 750 188,08	2 660 482,69	-85 526,22
Odsetki	2 236 474,79	2 418 116,19	2 532 284,99	2 594 089,86	357 615,07
Koszty procesu	610 727,63	600 422,62	630 995,09	658 981,27	48 253,64
Razem	5 593 211,33	5 829 994,68	5 913 468,16	5 913 553,82	320 342,49

W trakcie kontroli przeprowadzonej przez Komisję Rewizyjną w ZGMK w Sulechowie członkowie komisji uzyskali następujące wyjaśnienia.

Na poziom kształtowania się należności mają głównie wpływ następujące czynniki:

- ✓ trudna sytuacja finansowa użytkowników lokali mieszkalnych (brak stałych dochodów),
- ✓ długie procedury dochodzenia wymagalnych należności,
- ✓ bezskuteczne egzekucje komornicze,
- ✓ brak lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych,
- ✓ naliczane co miesiąc odsetki z tytułu zwłoki w zapłacie należności czynszowych,
- ✓ koszty procesu przypisywane dłużnikom w oparciu o zasądzone wyroki i nakazy zapłaty,
- ✓ udzielanie ulg w spłacie należności w postaci umorzenia, odroczenia lub rozłożenia na raty,
- ✓ umożliwienie dłużnikom spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego.

ZGMK podejmuje szereg rozwiązań, które mogłyby wpłynąć na poprawę ściągальności wierzytelności. Proponuje między innymi dłużnikom zamianę zajmowanych przez nich lokali o dużych metra-

żach na mniejsze oraz informuje o możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy bądź wnioskowania o rozłożenie spłaty zadłużenia w ratach, bądź odroczenie jego spłaty.

Ponadto w ramach pomocy osobom zalegającym z zapłatą należności czynszowych, na podstawie Zarządzenia Nr 1/2016 Dyrektora ZGMK w Sulechowie z dnia 21.03.2016 roku w sprawie umożliwienia dłużnikom spłaty zadłużenia czynszowego w formie świadczenia rzeczowego wprowadzono możliwość „odpracowania długu”.

W 2014 roku z tej formy spłaty należności skorzystało 7 dłużników będących w trudnej sytuacji materialnej, którzy odpracowali zaległości czynszowe na ogólną kwotę 13.455,50 zł.

W 2015 roku z tej formy spłaty należności skorzystało 10 dłużników będących w trudnej sytuacji materialnej, którzy odpracowali zaległości czynszowe na ogólną kwotę 44.964,50 zł.

W 2016 roku z tej formy spłaty należności skorzystało 12 dłużników będących w trudnej sytuacji materialnej, którzy odpracowali zaległości czynszowe na ogólną kwotę 66.020 zł.

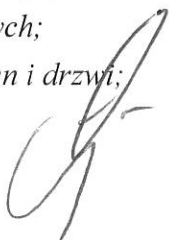
Liczba osób, które odpracowały dług jest niewspółmiernie niska w stosunku do liczby osób zalegających z zapłatą czynszu. Wielu dłużników odmawia świadczenia pracy, bądź po przepracowaniu kilku dni nie jest zainteresowana dalszym odpracowaniem zadłużenia.

Wnioski

Analizując dokumentację dotyczącą wydatków remontowych Komisja Rewizyjna akceptuje wyraźny **wzrost kwot** przeznaczonych na poprawę stanu technicznego nieruchomości, ale zwraca przy tym uwagę na niewykorzystywanie możliwości ograniczenia skali remontów spowodowanych dewastacją przez dodanie do par. 8 Umowy Najmu pouczenia o ciężących na najemcy obowiązkach wynikających z art. 6b, Ustawy z 21.06.2001 roku (o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego). Artykuł ten stanowi, że *najemca jest obowiązany utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany, dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.*

Najemca powinien być także pouczony w Umowie Najmu o obciążeniach wynikających dla niego z art. 6b pkt 2, a mianowicie, że *obciąża go naprawa i konserwacja:*

- 1) *podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;*
- 2) *okien i drzwi;*



- 3) *wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;*
- 4) *trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;*
- 5) *osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;*
- 6) *pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;*
- 7) *etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;*
- 8) *przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;*
- 9) *innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:*
 - a) *malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,*
 - b) *malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.*

Najemca powinien być także pouczony w Umowie Najmu o obowiązkach wynikających z art. 6e cytowanej wyżej ustawy, a mianowicie, że *po opróżnieniu lokalu jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy.*

Z wyjaśnień Dyrektora Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie Kazimierza Kotowskiego wynika, że zapisy określone w art. 6b i 6e ustawy o ochronie praw lokatorów (powinny znaleźć się w umowie najmu tylko i wyłącznie w przypadku przekazani do użytkowania lokalu wyremontowanego i nadającego się do natychmiastowego zamieszkania. Natomiast w Zakładzie Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie, z powodu **braku środków finansowych**, wszystkie odzyskiwane lokale przekazywane są najemcom w stanie nieodnowionym. Wobec powyższego żądanie od byłego najemcy zdania lokalu odnowionego byłoby nieetyczne i bezprawne.

Zdaniem Komisji takie pouczenie już w Umowie Najmu jest niezbędnym minimum mogącym mieć wpływ na zwiększenie poczucia odpowiedzialności za powierzony lokal i większą o niego dbałość. Samo tylko nieco enigmatyczne pouczenie zawarte w par. 8 ust.1 pkt 1 a, b, to za mało jak na wartość powierzonego mienia gminnego. Zapis ten w umowach najmu stosowanych przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie powinien się pojawić w przypadku gdy lokal jest oddany najemcy w stanie nadającym się do zamieszkania. W pozostałych przypadkach obecna praktyka może być stosowana.



Jednocześnie przy obecnej dużej liczbie lokali mieszkalnych zarządzanych przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie Komisja Rewizyjna sugeruje wprowadzenie planu kompleksowego remontu kamienic ze szczególnym nastawieniem na ulicę Armii Krajowej. Powinno wpłynąć to na pozytywny obraz postrzegania Sulechowa jako miasta dbającego o estetykę, bezpieczeństwo i poprawę warunków mieszkalnych społeczeństwa.

W rozmowie z dyrektorem Kazimierzem Kotowskim plan taki jest przygotowany na dużą skalę, lecz wszystko jest uzależnione od środków finansowych przeznaczonych przez Gminę Sulechów na jego realizację.

Komisja Rewizyjna na podstawie przeprowadzonej kontroli **pozytywnie** ocenia realizację zadań realizowanych przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie.


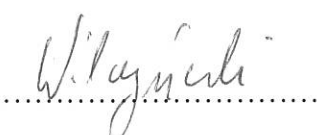

Protokół Nr 6 Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Sulechowie z kontroli stanu zaległości w opłatach czynszowych w latach 2014 – 2016 i realizacji planów remontów wykonywanych przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w latach 2014 – 2016, sporządzony został w 4 jednobrzmiących egzemplarzach.

Poszczególne egzemplarze protokołu otrzymują:

- 1) Burmistrz Sulechowa Pan Ignacy Odważny,
- 2) Przewodniczący Rady Miejskiej w Sulechowie Pan Stanisław Kaczmar,
- 3) Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Sulechowie,
- 4) Dyrektor Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym Pan Kazimierz Kotowski.

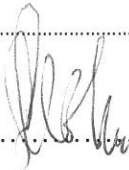
Data i miejsce podpisania protokołu: Sulechów 20 października 2017 rok.

Podpisy kontrolujących – członków Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Sulechowie:

1. Sebastian Różycki - przewodniczący komisji, 
2. Roman Wilczyński - członek, 
3. Jan Rerus - członek, 




4. Wiesław Ciesielski - członek.


.....

Kontrolowany nie wnosi zastrzeżeń do protokołu oraz nie wnosi zdania odrębnego do protokołu.

Podpis dyrektora kontrolowanego podmiotu:


..... Sulechów, dnia *21.11*..... 2017 r.

