

**UCHWAŁA NR 17**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŚWIECIU**

z dnia 26 października 2017 r.

**w sprawie przyjęcia protokołu z przeprowadzonej przez Komisję Rewizyjną kontroli problemowej.**

Na podstawie art. 18a ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), w związku z § 49 pkt 1 lit. c Statutu Gminy Świecie (t. j. Dz. Urz. Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2005 r. Nr 106, poz. 1848), uchwała się, co następuje:

**§1.** Przyjąć protokół z przeprowadzonej przez Komisję Rewizyjną kontroli problemowej wobec Burmistrza Świecia w zakresie: „Realizacja zasad wynajmowania lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy Świecie”.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Świecia.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

**Jerzy Wójcik**

  
Wojciech Górski  
Radca Prawny

## Uzasadnienie

Zgodnie z planem pracy w dniach od 13 września 2017 r. do 20 września 2017 r. Komisja Rewizyjna przeprowadziła kontrolę wobec Burmistrza Świecia ”, którą objęto:

**„Realizację zasad wynajmowania lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy Świecie, w szczególności:**

- 1) realizację zasad wynajmowania lokali socjalnych;
- 2) realizację zasad wynajmowania lokali mieszkalnych;
- 3) realizację list;
- 4) realizację zasad wynajmowania lokali w stosunku do osób, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania lokalu,
- 5) tryb rozpatrywania wniosków o najem lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego.

Kontrola przeprowadzono pod względem:

- 1) legalności,
- 2) gospodarności,
- 3) celowości,
- 4) zgodności dokumentacji ze stanem faktycznym.

## PROTOKÓŁ KONTROLI

problemowej przeprowadzonej *wobec Burmistrza Świecia* w dniach od 13 do 20 września 2017 r. przez Zespół Kontrolny Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w składzie:

Kierownik Zespołu - radny **Tomasz Chiliński**,

Członek Zespołu - radny **Adam Cieślak**,

Członek Zespołu - radny **Rajmund Górski**,

na podstawie upoważnienia do kontroli nr 1/17 z dnia 30.08.2017 r. udzielonego przez Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Świeciu.

### Kontrolą problemową objęto:

”Realizacja zasad wynajmowania lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Świecie:

- realizacja zasad wynajmowania lokali socjalnych,
- realizacja zasad wynajmowania lokali mieszkalnych,
- realizacja list,
- realizacja zasad wynajmowania lokali w stosunku do osób, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania lokalu,
- tryb rozpatrywania wniosków o najem lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego.”

*Kontrola pod względem:*

- *legalności;*
- *gospodarności;*
- *celowości;*
- *zgodności dokumentacji ze stanem faktycznym.*

### Kontrolujący dokonali następujących czynności kontrolnych:

Przeprowadzono analizę dokumentów związanych z zakresem przedmiotowej kontroli:

1. Złożone wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego;
2. Ocenę punktową w/w wniosków;
3. Projekty list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego z dnia 12.05.2017 r.;
4. Wybrane losowo odwołania osób, które nie znalazły się na w/w projektach list;
5. Zarządzenie Burmistrza Świecia nr 914/2017 z dnia 26 czerwca 2017r. w sprawie rozpatrzenia odwołań oraz zatwierdzenia list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego, wraz z załącznikami:

*Zał. nr 1 - Odwołania od projektów list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego,*

*Zał. nr 2 – Lista osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego,*

*Zał. nr 3 – Lista osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.*

6. Realizacja list.
7. Upoważnienia pracowników Referatu Mieszkaniowego w zakresie wydawania pism i podpisywania decyzji.
8. Inne dokumenty związane z zakresem przedmiotowej kontroli.

**W/w dokumenty sprawdzane były pod kątem zgodności z poniższymi przepisami:**

1. Uchwałą nr 66/11 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 28 kwietnia 2011 w sprawie zasad wynajmowania lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy Świecie, zmienionej Uchwałą nr 354/14 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 30 września 2014 zwanej dalej „Uchwałą”,
2. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2014 roku, poz. 150) zwanej dalej „Ustawą”.

**W wyniku powyższych czynności kontrolujący dokonali następujących ustaleń:**

**Ad.1. Złożone wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego.**

Zespół Kontrolny wybiórczo sprawdził wnioski złożone do projektów list z dnia 12.05.2017 r. i stwierdził:

- a) formularze wniosków są sporządzone zgodnie z Ustawą, do wniosków załączone są wszelkie wymagane dokumenty (potwierdzenia dochodów, oświadczenia, i in.),
- b) wnioskodawcy otrzymują pełny pakiet dokumentów podstawowych wraz z informacjami dotyczącymi dokumentów dodatkowych np. zaświadczeń o niepełnosprawności,
- c) proces przepływu informacji pomiędzy wnioskodawcą, a gminą prowadzony jest prawidłowo.

**Ad.2. Ocena punktowa wniosków.**

Zespół Kontrolny dokonał szczegółowego sprawdzenia ocen punktowych wybranych wniosków w 3-ech różnych przypadkach:

- 1) osobom, którym przydzielono lokal w trybie bez odwołania,
- 2) osobom, którym przydzielono lokal po pozytywnym rozpatrzeniu odwołania,
- 3) osobom, którym mimo odwołania nie przydzielono lokalu.

We wszystkich przypadkach ocena punktowa sporządzona była prawidłowo – zgodnie z załącznikiem do Uchwały.

Niemniej jednak Zespół Kontrolny zwrócił uwagę na fakt, że w Uchwale nr 354/14 z dnia 30 września w sprawie zmiany Uchwały nr 66/11 Rady Miejskiej w Świeciu w dnia 28 kwietnia 2001r. w sprawie zasad wynajmowania lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy Świecie, Rada Miejska zmieniając kryterium dochodowe dla gospodarstwa domowego wieloosobowego ze 175% na 195%, nie dokonała zmian w załączniku do Uchwały, gdzie nadal „obowiązuje” kryterium 175%.

W rzeczywistości stosuje się zawsze kryterium zapisane w Uchwale czyli 195%.

**Ad.3. Projekt listy osób do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego.**

Zespół Kontrolny stwierdził, że projekty obydwu list tworzone są zgodnie z Uchwałą:

- a) rozdziałem 2 „Zasady wynajmowania lokali socjalnych i kryteria wyboru osób, z którymi zawierane będą umowy najmu lokali socjalnych”,
- b) rozdziałem 3 „Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych oraz warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu kwalifikujące do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego”,
- c) rozdziałem 7 „Tryb rozpatrywania wniosków o najem lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego par14, ust. 1,2 i 3

Zespół Kontrolny zwrócił jednak uwagę na fakt, iż liczba osób umieszczona na projektach list z dnia 12.05.2017 r. nie jest zgodna z zapisami zawartymi z ust.4, w którym czytamy: „Ilość osób umieszczonych na listach wymienionych w ust.2 stanowi 150% lokali przyznanych dla osób uprawnionych z list przydziału lokali mieszkalnych i lokali socjalnych w okresie 3 lat przed sporządzeniem obowiązującej listy”.

Np. liczba osób na projekcie listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, dla ilości osób 1 zawiera 14-ście osób, a winna zawierać 21.

#### **Ad.4. Odwołania osób, które nie znalazły się na listach.**

Proces rozpatrywania odwołań Zespół Kontrolny ocenił prawidłowo.

Burmistrz rozpatrzył wszystkie odwołania złożone w terminie określonym w Rozdziale 7, par 14 ust.5 Uchwały tj. 14 dni od upublicznienia projektów list. Wszystkie odwołania są wyszczególnione i odpowiednio uzasadnione w załączniku nr 1 do Zarządzenia Burmistrza Świecia z dnia 26 czerwca 2017 r. „W sprawie rozpatrzenia odwołań oraz zatwierdzenia list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz lokalu socjalnego”.

#### **Ad.5. Zarządzenie Burmistrza w sprawie odwołań i zatwierdzenia list.**

Zarządzenie zgodne z Uchwałą. Precyzyjnie opisuje odwołania, ostateczną listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych i socjalnych.

#### **Ad.6. Realizacja list.**

Realizacja list następuje zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza tj. przy zachowaniu kolejności osób na listach. Osoby uprawnione do lokalu podpisują odpowiednią umowę wynajmu z Zarządcą nieruchomości – w przypadku gminy Świecie jest to Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o..

Zespół Kontrolny stwierdził, że w każdym przypadku lokale zostały przydzielone zgodnie z listą a umowy zostały zawarte.

Za pewną wadę Uchwały uznać należy fakt, że nie precyzuje ona okresu wynajmu lokalu socjalnego. Umowy są zawierane na 2 lata, a nie ma takiego szczegółowego zapisu w Uchwale.

*Kierownik Referatu wyjaśniła, iż zapis ten nie znalazł się w Uchwale bowiem uznano jako wystarczający zapis w Ustawie „O zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy”, nie nakładający obowiązku uszczegółowienia okresu wynajmu lokali socjalnych. Jest to zawarte w rozdziale 4, art.23, ust.1 Ustawy, iż umowy najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, nie precyzując jego długości.*

#### **Ad.7. Upoważnienia pracowników Referatu Mieszkaniowego.**

Upoważnienie Burmistrza do reprezentowania w sprawach decyzji lokalowych posiada jedynie Kierownik Referatu.

Pozostałe osoby – Inspektorzy, nie posiadają takich upoważnień.

Zespół Kontrolny stwierdził, że niektóre pisma o ważności decyzji zostały podpisywane przez osobę nie posiadającą stosownych uprawnień (np. odpowiedzi na złożone odwołania od projektów list). Było to w okresie dłuższej nieobecności Kierownika Referatu przebywającego na kilkumiesięcznym zwolnieniu lekarskim.

#### **Ad.8. Inne dokumenty związane z zakresem przedmiotowej kontroli.**

Zespół Kontrolny stwierdził brak podstawy prawnej dla Zarządzenia Burmistrza Świecia nr 983/17 z dnia 23 sierpnia „W sprawie zadysponowania lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych gminy na rzecz Pani Marzenny Ciurlik zamieszkałej w lokalu mieszkalnym położonym w budynku nr 15 w miejscowości Czaple”.

Burmistrz w swojej decyzji powołuje się na Uchwałę nr 66/2011 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Świecie – Zespół Kontrolny nie znalazł w przedmiotowej uchwale zapisu upoważniającego Burmistrza do wydania niniejszego Zarządzenia.

#### **Ad.9. Sprawy inne.**

Zespół Kontrolny zwrócił uwagę na brak podstaw prawnych, dotyczących wynajmowania lokali z zasobów mieszkaniowych gminy w budynkach należących do jednostek organizacyjnych gminy.

W uchwale mamy jedynie zapis: Rozdział 1 „Postanowienia ogólne”, par.2, ust.4 „Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach należących do jednostek organizacyjnych gminy wynajmowane mogą być w pierwszej kolejności pracownikom jednostki na okres zatrudnienia”.

Nasuwają się przykładowe pytania:

- 1) co w przypadku gdy okres zatrudnienia pracownika dobiega końca ?
- 2) co w przypadku, gdy taki lokal mieszkalny zostaje opuszczony i nie ma na jego miejsce innego pracownika ? Czy lokal taki może być przydzielony komuś z listy ?

*W tym punkcie nie udzieliła wyjaśnień pani Kierownik Referatu, ponieważ zagadnienie wynajmowania lokali mieszkaniowych z zasobów gminy w budynkach należących do jednostek organizacyjnych gminy nie leży w obszarze działania Referatu Mieszkaniowego.*

Reasumując całą kontrolę Zespół Kontrolny stwierdza, że gospodarka zasobami mieszkaniowymi gminy prowadzona przez Burmistrza Świecia jest prowadzona prawidłowo tj. zgodnie z Ustawą i Uchwałą, aczkolwiek podczas przeprowadzonych czynności kontrolnych ujawniono kilka nieprawidłowości, które należy usunąć. Znajdą one swój wyraz we wnioskach z kontroli.

#### Sprawy inne:

*Zespół Kontrolny podczas kontroli przeprowadził również wizję lokalną pomieszczeń zajmowanych przez Referat Gospodarki Mieszkaniowej i stwierdził co następuje:*

- *Pomieszczenia (biura) dla pracowników Referatu – 3 osoby, oceniono pozytywnie.*
- *Pomieszczenie WC – „multifunkcjonalne”, łączy co najmniej 4 funkcje: WC, kuchnię, magazynek, podręczne archiwum.*
- *Pomieszczenia dla interesantów – oceniono negatywnie. Brak jest takowego pomieszczenia. Interesanci Referatu nie mają poczekalni, oczekują na załatwienie swojej sprawy w małym hallu, a najczęściej na zewnątrz budynku. Jako poczekalnia i jednocześnie miejsce wypełniania dokumentów służy wspólny korytarz o powierzchni zaledwie kilku m<sup>2</sup>, w holu tym umieszczono,*

*a w zasadzie „wciśnięto” stół i 2 krzesła. Brak toalety dla interesantów. W przypadku potrzeby korzystają oni z toalety należącej do pobliskiego ZGM-u.*

*Zespół Kontrolny zwrócił również uwagę na mnogość spraw i szczupłość kadrową Referatu. Od początku funkcjonowania Referatu tj. od roku 2006 Referat pracuje niezmiennie w 3-osobowym składzie. Od tego czasu znacząco przybyło spraw, obowiązków i zadań przynależnych do Referatu:*

- *liczba spraw prowadzonych w roku 2007 – ok. 860 , a w roku 2016 ok. 1600, wynikają ze wzrostu osób składających wnioski o przydział lokali,*
- *dotatkowe dokumenty związane z ochroną danych osobowych - od roku 2008,*
- *obsługa dodatków energetycznych – od roku 2014,*
- *obsługa nad nowo powstałymi budynkami socjalnymi od 2002 – mamy obecnie już 7 budynków (8-my wkrótce zostanie wybudowany w Wiągu),*
- *wymóg potwierdzania danych przez Zarządcę budynku,*
- *obsługa nowych dokumentów generowanych przez OPS, Wydział Polityki Społecznej.*

*Sytuacja staje się szczególnie trudna w przypadku dłuższych nieobecności w pracy jednego z pracowników Referatu.*

### **WNIOSKI:**

1. Komisja Rewizyjna wnioskuję o tworzenie projektów list w zakresie liczby osób uprawnionych, zgodnie z zapisami w Uchwale lub ewentualnie zmianę zapisów Uchwały.
2. Komisja wnioskuję o wprowadzenie zmian w Uchwale w zakresie:
  - a) określenia okresu na jaki zawiera się umowy na wynajem lokali socjalnych, oraz na jaki okres przedłuża się Umowę w przypadku jej kontynuacji,
  - b) „dopasowania” w Załączniku nr 1 kryterium dochodowego dla gospodarstwa wieloosobowego do wysokości określonej w Uchwale tj. do 195%,
  - c) wprowadzenia zapisu w Uchwale dającego Burmistrzowi uprawnienia do „zadysonowania” lokalu mieszkalnego osobie spoza listy w przypadku szczególnym, dla osoby będącej w bardzo trudnej sytuacji życiowej np. dla osoby nie składającej wniosku, a chorej, pozostającej bez pomocy osób bliskich, itp..
3. Komisja wnioskuję o uregulowanie prawne dla osób korzystających z zasobów mieszkaniowych gminy w budynkach należących do jednostek organizacyjnych gminy.
4. Komisja wnioskuję o zmianę pomieszczeń Referatu lub ewentualną ich przebudowę/rozbudowę w celu poprawy obsługi interesantów oraz dopasowania innych pomieszczeń do odpowiedniej funkcjonalności (magazynek, kuchnia, archiwum podręczne).
5. Komisja wnioskuję o zwiększenie zatrudnienia w Referacie Mieszkaniowym o jedną osobę.

### **W toku czynności kontrolnych wyjaśnienia składali:**

1. Ewa Spionek – Kierownik Referatu Mieszkaniowego Urzędu Miejskiego w Świeciu,
2. Alina Szydłowska – Inspektor Referatu Mieszkaniowego Urzędu Miejskiego w Świeciu.

Kontrolowany *nie wnosi/wnosi następujące zastrzeżenia do protokołu*

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Protokół kontroli sporządzono w **trzech** jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden doręczono kierownikowi jednostki kontrolowanej.

Pouczono kierownika jednostki kontrolowanej o możliwości zgłoszenia w terminie **7** dni od podpisania protokołu pisemnych wyjaśnień, co do zawartych w protokole ustaleń.

Protokół zawiera **6** ponumerowanych stron.

- |                      |                     |                         |
|----------------------|---------------------|-------------------------|
| 1. Kierownik Zespołu | -Tomasz Chiliński - | <i>Tomasz Chiliński</i> |
| 2. Członek Zespołu   | - Adam Cieślak -    | <i>Adam Cieślak</i>     |
| 3. Członek Zespołu   | - Rajmund Górski -  | <i>Rajmund Górski</i>   |

(podpisy osób kontrolujących)

BURMISTRZ  
1. *Tadeusz Rydzka*  
TAD (podpis kierownika  
jednostki kontrolowanej)