

PROTOKÓŁ

z kontroli wydatkowania środków budżetowych na eksploatację i zarządzanie budynkiem socjalnym w Ozimku przy ul. Dworcowej 10 B w latach 2017 i 2018

Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Ozimku w składzie:

- Zygmunt Olbryt
- Ryszard Koźlik
- Paulina Musiał
- Bernard Sklorz
- Mirosław Wieszołek

w okresie od 26.03.2019 r. do 24.04.2019 r. na podstawie zatwierzonego przez Radę Miejską planu pracy oraz upoważnienia Przewodniczącej Rady Miejskiej w Ozimku, dokonała kontroli wydatkowania środków budżetowych na eksploatację i zarządzanie budynkiem socjalnym w Ozimku przy ul. Dworcowej 10 B w latach 2017 i 2018.

W temacie objętym kontrolą Komisja na pisemny wniosek otrzymała od Burmistrza informacje na piśmie, które stanowią załączniki do niniejszego protokołu. Niezależnie od powyższego Komisja dokonała wizji lokalnej, zapoznając się ze stanem aktualnym budynku i warunkami, w jakich mieszkają lokatorzy.

Podczas kontroli Komisja korzystała także z wyjaśnień Zastępcy Burmistrza oraz przedstawiciela PGKiM – zarządcy budynku.

Budynek, w którym aktualnie znajdują się mieszkania socjalne został przejęty przez Gminę po byłym PRiM-ie. Po wyremontowaniu został oddany do użytkowania i administrowania przez PGKiM w grudniu 2005 roku. W budynku socjalnym znajduje się 25 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 510,54 m² i kontener mieszkalny dwulokalowy o powierzchni 20,10 m². W tych lokalach zamieszkuje 49 osób, natomiast zameldowanych jest 40 osób. Trzy lokale socjalne są niezamieszkałe.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi przez Burmistrza na eksploatację i zarządzanie budynkiem socjalnym Gmina w latach 2017 – 2018 wydatkowała:

Wyszczególnienie	2017 (zł brutto)	2018 (zł brutto)
Całkowite wydatki, w tym :	179.895,95 (100%)	170.464,10 (100%)
- zarząd i administracja	21.632,80 (12,0%)	22.976,31 (13,5%)
- koszty zastępstwa procesowego	17.579,20 (9,8%)	7.950,00 (4,7%)
- koszty postanowień sądowych i administracyjnych	9.994,89 (5,6%).	10.668,29 (6,3%)
- woda i ścieki	24.963,59 (13,9%).	26.503,19 (15,5%)
- energia ciepła.	35.398,25 (19,7%).	36.756,15 (21,6%)
- energia elektryczna.	48.683,49 (27,1%).	43.377,06 (25,4%)

- wywóz nieczystości (odpadów komunalnych)	17.609,00 (9,8%).	15.150,00 (8,9%)
- roboty instalacyjne i inne.	4.034,73 (2,2%).	7.083,10 (4,2%)

Zadania remontowe w latach 2017 i 2018:

- 29.11.2017 roboty dekarские i naprawa klapy oddymiającej	3.150,00
- 2308.2018 remont kotłowni.	7.560,00

Z powyższego zestawienia wynika, że do największych składników kosztów eksploatacji budynku należą – energia elektryczna, energia cieplna, wodą i ścieki, wywóz odpadów komunalnych oraz zarząd i administracja.

Porównując całkowite wydatki związane z funkcjonowaniem budynku należy stwierdzić nieznaczny spadek (o 9.431,85 zł) w roku 2018 w porównaniu z rokiem 2017.

Wszyscy lokatorzy budynku mają ustalony czynsz za najem lokalu obejmujący stawkę za najem powierzchni użytkowej w wysokości 0,87 zł/ m² (wg Zarządzenia BO.0050.153.2018 Burmistrza Ozimka z dnia 14 listopada 2018 r.) oraz inne wymienione wcześniej składniki kosztowe rozdzielone proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.

Wyliczony wymiar czynszu wynosił odpowiednio w poszczególnych latach:

2017 – 9.297,64 zł/ m-c x 12 m-cy = 111.571,68 zł

2018 - 8.081,95 zł/ m-c x 12 m-cy = 96.983,40 zł

2019 - 7.628,15 zł/ m-ce 12 m-cy = 91.537,80 zł

Natomiast płatności z tytułu czynszu mieszkaniowego, w tym wpłaty najemców (czynsz bieżący i zaległy), wpłaty komorników na zaległości oraz odpracowywania zaległości wynosiły odpowiednio:

w 2017 r. – 75.284,35 zł

w 2018 r. – 54.062,98 zł

do 28.02.2019 r. – 11.664,40 zł.

Szczególnie istotnym zagadnieniem jest skala zaległości z tytułu czynszu mieszkaniowego, które są następujące:

- na dzień 01.01.2017 r. – 459.932,54 zł

- na dzień 01.01.2018 r. – 510.407,87 zł

- na dzień 28.02.2019 r. – 522.467,20 zł.

Zaległości z tytułu odsetek od zaległości za czynsz mieszkaniowy są następujące:

- na dzień 01.01.2017 r. – 206.878,49 zł

- na dzień 01.01.2018 r. – 225.056,95 zł

- na dzień 28.02.2019 r. – 227.707,40 zł.

Zaległości z tytułu kosztów sądowych:

- na dzień 01.01.2017 r. – w 2016 r. nie prowadzono osobnej analityki kosztów sądowych. Zaległość ta ujęta jest w kosztach komorniczych na dzień 01.01.2017. Koszty sądowe wydzielono z kosztów komorniczych w 2017 r.

- na dzień 01.01.2018 r. – 64.976,48 zł

- na dzień 28.02.2019 r. – 49.817,15 zł.

Zaległości z tytułu kosztów komorniczych:

- na dzień 01.01.2017 r. – 80.626,21 zł

- na dzień 01.01.2018 r. – 19.263,77 zł

- na dzień 28.02.2019 r. – 18.866,01 zł.

Tak więc sumaryczne wielkości zaległości czynszowych, łącznie z odsetkami, kosztami sądowymi oraz kosztami komorniczymi wynoszą odpowiednio:

- na dzień 01.01.2017 r. – 747.437,24 zł

- na dzień 01.01.2018 r. - 819.705,07 zł

- na dzień 28.02.2019 r. – 818.857,76 zł.

W celu wyegzekwowania od lokatorów spłaty zaległych należności Urząd Gminy i Miasta wysłał upomnienia i wezwania do zapłaty. Jednak wyegzekwowanie tych zaległości jest bardzo trudne i niezbyt skuteczne, wiąże się z dodatkowymi opłatami sądowymi i komorniczymi, które tylko powiększają koszty, a de facto powiększają stratę Gminy. W celu pomocy lokatorom w ich trudnej sytuacji finansowej i ułatwienia spłaty zadłużenia Burmistrz Ozimka zarządzeniem BO.0050.134.2013 z dnia 29.11.2013 r. umożliwił im wzięcie udziału w Programie, który pozwala na uregulowanie zaległości za użytkowanie gminnych lokali mieszkalnych w formie ekwiwalentnego świadczenia rzeczowego. Świadczenie jest formą zapłaty zaległego czynszu wraz z należnościami towarzyszącymi wynikającą z zawartej umowy pomiędzy najemcą (dłużnikiem) a Gminą Ozimek. Świadczenia mogą być realizowane przez tych najemców (dłużników), u których okres zadłużenia przekracza jeden rok. W latach 2017 – 2018 tym programem objętych było 7 osób. Aktualnie jeden dłużnik z budynku przy ul. Dworcowej 10 B jest objęty tym programem, a dodatkowo w pierwszej dekadzie kwietnia br. jeden dłużnik złożył stosowny wniosek o udział w programie.

Oprócz analizy dokumentów Komisja dokonała także oględzin budynku, a szczególnie pomieszczeń wspólnych służących wszystkim lokatorom (kuchnie, łazienki) i stwierdza jego pogarszający się stan. Zauważalny jest brak dbałości lokatorów budynku o wspólne dobro. W obiekcie tym wykonuje się tylko doraźne remonty i usuwa usterki. W trakcie oględzin stwierdzono:

- zacieki w łazienkach na pierwszym i drugim piętrze, z widocznymi śladami zagrzybień

- niesprawne brodziki na drugim piętrze

- zatkane niektóre odpływy od umywalek i pralki automatycznej

- konieczność wymiany kabin prysznicowych

- zniszczona lamperia na klatkach schodowych i korytarzach.

Z niektórymi lokatorami na korytarzach członkowie Komisji oraz Zastępca Burmistrza prowadzili rozmowy na temat ich osobistych problemów oraz warunków bytowania w budynku.

Reasumując, na podstawie przeprowadzonej analizy przedłożonych informacji oraz dyskusji i wyjaśnień udzielonych przez Zastępcę Burmistrza, Komisja Rewizyjna nie stwierdza uchybień w wydatkowaniu środków budżetowych na eksploatację i zarządzanie budynkiem socjalnym przy ul. Dworcowej 10 B. Jednakże Komisja wnioskuje do Burmistrza Ozimka o rozważenie możliwości realizacji następujących wniosków:

1. Jedna z lokatorek budynku (osoba po przebytych udarach), płacąca za lokal na bieżąco, spełnia wymogi do uzyskania mieszkania komunalnego, dając niejako gwarancję pokrywania kosztów jego najmu.
2. Jednego z lokatorów, stwarzającego zagrożenie sanitarno-epidemiologiczne w budynku dla pozostałych, przenieść do kontenera mieszkalnego.
3. Z uwagi na istniejące znaczne i ciągle powiększające się zaległości w spłacie zaległego czynszu wraz z należnościami towarzyszącymi podjąć próbę modyfikacji Programu ułatwiającego spłatę zadłużenia m.in. poprzez skrócenie okresu zadłużenia do sześciu miesięcy uprawniającego do ubiegania się o realizację świadczenia rzeczowego (aktualnie powyżej jednego roku), a także dla osób zdyscyplinowanych i rzetelnie realizujących wyznaczone prace w ramach świadczeń dokonać anulowania częściowego lub całkowitego należności towarzyszących zaległości głównej.

Niezależnie od powyższych sugestii Komisja Rewizyjna uznaje za zasadne rozpatrywanie w przyszłości problemów lokatorów wszystkich lokali socjalnych, które są w dyspozycji Gminy, z uwzględnieniem wielkości pomocy społecznej udzielanej najemcom tychże lokali, a zwłaszcza zalegających z płatnościami czynszowymi.

Na tym protokół zakończono.

Podpisy członków Komisji Rewizyjnej:

Ryszard Koźlik

Zygmunt Olbryt

Paulina Musiał

Bernard Sklorz

Mirosław Wieszołek

Załączniki do protokołu:

1. Informacja Burmistrza z dnia 25.03.2019 r.
2. Informacja Burmistrza nr ZRGG.0012/3/2019.ZB z dnia 12.04.2019 r.

Otrzymują:

1. Przewodnicząca Rady Miejskiej
2. Burmistrz Ozimka
3. Komisja Rewizyjna aa.

z up. Burmistrza Ozimka

Zbigniew Kowalczyk
Zastępca Burmistrza