

Protokół Nr 7/2017
kontroli przeprowadzonej przez Komisję Rewizyjnej Rady Gminy Banie
z dnia 2 października 2017 r.

Na podstawie planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2017 r. zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/158/2016 Rady Gminy Banie z dnia 29 grudnia 2016 r. Komisja Rewizyjna w składzie:

1. Burzyńska Alicja – Przewodnicząca Komisji
2. Ryngiewicz Mariusz – zastępca Przewodniczącej Komisji
3. Łepicka Agnieszka – członek komisji
4. Miecznikowska Renata – członek komisji
5. Zajączkowska Marzenna – członek komisji

przeprowadziła w dniach 21 i 28 września 2017 r. **kontrolę w zakresie analizy sytuacji mieszkaniowej w Gminie Banie z uwzględnieniem liczby mieszkań komunalnych, kwot zadłużeń, podejmowanych czynności egzekucyjnych, realizacji opłat z tytułu czynszu najmu i wydatków na remonty mieszkań za 2016 r.**

Komisja Rewizyjna otrzymała następujące dokumenty:

1. Zarządzenie Nr 22/2017 Wójta Gminy Banie z dnia 3 kwietnia 2017 r. w sprawie ułatwienia spłaty zadłużenia osobom będącym w trudnej sytuacji życiowej w formie odpracowania należności na rzecz Gminy Banie.
2. Uchwała Nr XXVII/235/02 Rady Gminy w Baniach z dnia 7 lutego 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych.
3. Uchwała Nr XXVII/236/02 Rady Gminy w Baniach z dnia 7 lutego 2002 r. w sprawie ustalania zasad polityki czynszowej.
4. Sprawozdanie z wykonania budżetu Gminy Banie za 2016 r.
5. Roczne sprawozdanie z wykonania planu dochodów budżetowych Jednostki Samorządu Terytorialnego
6. Komplet dokumentów Gminy Banie dot. zadłużenia, ugody itp.
7. Dokumentacja dot. zadłużeń poszczególnych osób,
8. Wezwania do rozmów ugodowych.

Na dzień 31.12.2016 r. stan lokali komunalnych w Gminie Banie stanowił 127 szt. i przedstawiał się następująco:

Lp.	Miejscowość	Liczba mieszkań
1	Babinek	3
2	Banie	73
3	Dłużyna	6
4	Górnowo	10
5	Kunowo	4
6	Lubanowo	16
7	Parnica	3
8	Piaseczno	3
9	Rożnowo	1
10	Sosnowo	3
11	Swobnica	5
12	RAZEM:	127

W okresie od 01.01.2016 r. - 31.12.2016 r. sprzedano 5 lokali mieszkalnych na rzecz najemcy 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 wchodzi następujące składniki:

1. **Czynsz najmu= 1,90 zł/m2** (stawka obowiązuje od 01.01.2009 r.)
2. **Woda= 4,30 zł/m3** (3,98 zł+ 8% VAT)
3. **Ścieki= 8,38zł/m3** (7,76 zł+8%)
4. **Ogrzewanie C.O.= 7,00 zł/m3** (5,69 zł+23%)
5. Odpady komunalne:
 - **Selektywne= 13 zł/os.**
 - **Zmieszane= 19 zł/os.**

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%.

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. Wysokość stawki za odpracowanie 1 godziny zadłużenia wynosi 13 zł brutto. **W roku 2016 posiadane wobec Gminy Banie zadłużenie opracowywało 5 osób.**

Planowana kwota wpływu z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, Jednostek Samorządu Terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora Finansów Publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze (wpływu z tyt. opłat za lokale mieszkalne i użytkowe) 570 000 zł.

Wykonanie dochodów 568 214,97zł

Wydatki na remonty mieszkań komunalnych (wynagrodzenia bezosobowe, zakup materiałów i wyposażenia w tym materiały budowlane, zakup usług remontowych- fundusz remontowy, remonty budynków komunalnych oraz opał. 325 547,82zł

Komisja Rewizyjna otrzymała wybrane dokumenty osób zalegających w spłatach czynszu najmu mieszkań komunalnych włącznie z opłatami ściekowymi. Dokumenty dotyczą wezwań do zapłaty, wezwań do zgłoszenia się w celu podjęcia rozmów ugodowych w związku z zadłużeniem.

Z otrzymanych dokumentów wynika, że około 600 mieszkańców gminy zalega z płatnościami za wynajem mieszkań w różnej wysokości np.:

- 1) W miejscowości Lubanowo zadłużenie jednego z mieszkańców wynosi 79 905 zł z odsetkami (dług generowany przez 8 lat)
- 2) W miejscowości Banie zadłużenie jednego z mieszkańców wynosi 80 500 zł z odsetkami (dług generowany przez 9 lat)
- 3) W miejscowości Sosnowo zadłużenie jednego z mieszkańców wynosi 5 666 zł z odsetkami (dług generowany przez 5 lat)
- 4) W miejscowości Swobnica zadłużenie jednego z mieszkańców wynosi 5 197 zł z odsetkami (dług generowany przez 8 lat)
- 5) W miejscowości Kunowo zadłużenie jednego z mieszkańców wynosi 13 860 zł z odsetkami (dług generowany przez 6 lat).

- 6) W miejscowości Baniewice zadłużenie jednego z mieszkańców wynosi 4 400 zł z odsetkami (dług generowany przez 2 lata)

Oprócz osób indywidualnych pojawiają się zadłużenia lokali komunalnych wynajmowane jako lokale użytkowe przy prowadzeniu działalności gospodarczej. Takim przykładem jest lokal komunalny zadłużony na kwotę 30 tys. zł bez odsetek (dług generowany przez 3 lata).

Pomimo rozsyłanych powiadomień i nakazów ilość dłużników nie maleje, a długi nadal narastają. W chwili obecnej wynoszą: 1 060 297,36 zł, co przedstawia załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

WNIOSKI:

1. Z przedstawionych komisji dokumentów wynika, że gro ludzi stać na dokonanie opłat, jednak tego nie czynią. Gmina Banie nie posiada skutecznych narzędzi prawnych by egzekwować należności od najemców.
2. Sugestią Komisji Rewizyjnej jest podpisanie indywidualnych umów z dostawcami mediów (woda, śmieci, itp.) przez najemców lokali mieszkalnych. Powołując się na art. 6 ust. 6 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328).
3. Zdarzają się przypadki długów nieżyjącego najemcy, który figuruje do spłacenia przez obecnego najemcę (bez koligacji rodzinnej). W tym przypadku Komisja Rewizyjna zwraca uwagę na podjęcie czynności dot. umorzenia takich długów za osoby nieżyjące, co wpłynęłoby na zmniejszenie ogólnego długu.
4. Chcielibyśmy zwrócić uwagę, że wysokość stawki czynszu najmu obowiązuje od 01.01.2009 r. i wynosi 1,90 zł/m².
5. Z otrzymanych zestawień wynika, że długu w perspektywie rocznej nie ma, jednak w ogólnym - przekrojowym kilkuletnim zestawieniu wszystkich zadłużeń wynikających z najmu lokali mieszkalnym wynika, że widnieje zadłużenie w wysokości 1 060 297,36 zł.

Kierownik jednostki kontrolowanej ma prawo zgłosić zastrzeżenia do ustaleń zawartych w protokole w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania.

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden pozostawiono w jednostce kontrolowanej.

Kierownik

jednostki kontrolowanej

(data i podpis)

16. 11. 2017

Kontrolujący:

- 1) 
- 2) 
- 3) 
- 4) 
- 5)

I.p.	Opis zadłużenia	Należności (wymagane do wpływu)	Dochody wykonane (wpływy faktyczne)	Należności pozostałe do spłaty (zaległości)	Nadpłaty
1	Użytkowanie wieczyste	54 921,02	37 663,62	17 415,72	158,32
	Vat (odprowadzony)	504,00	504,00		
	Ogółem	54 417,02	37 159,62		
	Odsetki	561,39	561,39		
2	Dzierżawy	105 786,61	85 314,21	22 486,35	2 013,95
	Vat	18 364,00	18 364,00		
	Ogółem	87 422,61	66 950,21		
	Odsetki	1 006,30	1 006,30		
3	Mieszkanie komunalne	1 675 015,23	647 975,80	1 060 297,36	3 257,93
	Vat	84 247,00	84 247,00		
	Ogółem	1 590 768,23	563 728,80		
	Odsetki	32 279,45	32 279,45		
4	Komisja ds. rozwiązywania problemów alkoholowych	120 339,97	120 384,74	6,99	51,76
5	Pasy drogowe	20 439,96	20 371,63	76,98	8,65
6	Opłata adiacencka	477,25	469,28	7,97	0,00
	Odsetki	0,72	0,72		
	Ogółem	20 917,21	20 840,91	84,95	8,65
7	Ubezpieczenia rolnicze	2 647,16	0,00	2 647,16	0,00
8	Opłaty za odpady komunalne	86 698,06	34 245,53	55 024,11	2 571,58
	Odsetki	824,04	824,04		
	RAZEM			1 157 962,64	38 062,19

RB-27S Roczne sprawozdanie z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki Samorządu Terytorialnego za okres I-XII 2016 roku