

SPRAWOZDANIE nr 1

z kontroli zasad najmu lokali mieszkalnych oraz socjalnych, w tym liczba zawartych umów i czas oczekiwania, przeprowadzonej przez Komisję Rewizyjną Rady Miejskiej w Krzeszowicach w składzie:

Wojciech Pałka – Przewodniczący Komisji

Henryk Woszczyna – Wiceprzewodniczący Komisji

Wojciech Godyń - Sekretarz Komisji

Angelika Balawejder - Członek Komisji

Justyna Knapczyk – Członek Komisji

Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Krzeszowicach przeprowadziła kontrolę działając na podstawie Uchwały Nr LXX/768/2023 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 28 grudnia 2023r. w sprawie przyjęcia Planu Kontroli Komisji Rewizyjnej na rok 2024.

Harmonogram prac Komisji Rewizyjnej przedstawiał się następująco:

- 11 lipca 2024 r., rozpoczęcie kontroli, wysłuchanie wyjaśnień Naczelnika Wydziału Gospodarowania Mieniem oraz pracowników wydziału,
- 20 sierpnia 2024 r., zapoznanie się z dokumentacją,
- 30 września 2024 r., wypracowanie wniosków oraz protokołu pokontrolnego.

Podczas posiedzenia Komisji w dniu 11 lipca 2024 r. pani st. inspektor Angelika Warzecha przedstawiła członkom Komisji następujące informacje:

1. Liczba wnioskodawców oczekujących na najem lokalu mieszkalnego: 37 (na dzień 31.12.2023 r. 41 wniosków – w ciągu tego roku przyznano 3 mieszkania, w tym 2 mieszkania w programie „Mieszkanie na remont”, 1 osoba została wykreślona z listy z powodu przekroczenia kryterium dochodowego – na dzień przygotowywania dokumentów do najmu w programie „Mieszkanie za remont”) w tym:
 - a) rodziny jednoosobowe – 14 wniosków – (na dzień 31.12.2023 r. 15 wniosków),
 - b) rodziny dwuosobowe – 5 wniosków - (na dzień 31.12.2023 r. 6 wniosków),
 - c) rodziny trzyosobowe – 9 wniosków - (na dzień 31.12.2023 r. 10 wniosków),
 - d) rodziny czterosobowe – 6 wniosków - (na dzień 31.12.2023 r. 7 wniosków),
 - e) rodziny pięcioosobowe – 3 wnioski - (na dzień 31.12.2023 r. 3 wnioski).
2. Liczba wnioskodawców oczekujących na najem lokalu socjalnego: 2 – (na dzień 31.12.2023 r. – 6 wniosków – w ciągu tego roku przyznano 2 mieszkania osobom z listy, 1 osoba z listy zmarła, 1 osoba z listy została wykreślona, ponieważ nie przyjęła proponowanego mieszkania) W chwili obecnej na realizację oczekują 2 wyroki eksmisyjne (z obowiązkiem wskazania lokalu).

Średni okres oczekiwania na podpisanie umowy najmu lokalu mieszkalnego wynosi ok. 6 lat (okres ten zależy również od liczebności rodziny, w przypadku rodzin pięcioosobowych jest w ostatnim czasie znacznie krótszy – ok. 1 roku, w przypadku jednoosobowych dłuższy ok. 10-12 lat – wynika to z metrażu odzyskiwanych mieszkań w ostatnim okresie czasu) – najstarszy wniosek oczekuje na

realizację od 2012 r. Średni okres oczekiwania na podpisanie umowy najmu socjalnego lokalu wynosi ok. 1 roku - najstarszy wniosek oczekuje na realizację od 2022 r.

3. Liczba zawartych umów najmu lokali mieszkalnych oraz umów najmu socjalnego w latach 2020 – 2023.

Rok	Rodzaj umowy	Liczba zawartych umów
2020	Umowa najmu lokalu mieszkalnego – realizacja złożonego wniosku o najem lokalu mieszkalnego	10
2021	Umowa najmu lokalu mieszkalnego – realizacja złożonego wniosku o najem lokalu mieszkalnego	4
2022	Umowa najmu lokalu mieszkalnego – realizacja złożonego wniosku o najem lokalu mieszkalnego	7
2023	Umowa najmu lokalu mieszkalnego – realizacja złożonego wniosku o najem lokalu mieszkalnego	5 (w tym 1 zmiana umowy z najmu socjalnego na najem lokalu mieszkalnego)
2020	Umowa najmu lokalu mieszkalnego – realizacja złożonego wniosku o najem lokalu mieszkalnego w ramach „Programu Mieszkanie za Remont”	1
2021	Umowa najmu lokalu mieszkalnego – realizacja złożonego wniosku o najem lokalu mieszkalnego w ramach „Programu Mieszkanie za Remont”	3
2022	Umowa najmu lokalu mieszkalnego – realizacja złożonego wniosku o najem lokalu mieszkalnego w ramach „Programu Mieszkanie za Remont”	4
2023	Umowa najmu lokalu mieszkalnego – realizacja złożonego wniosku o najem lokalu mieszkalnego w ramach „Programu Mieszkanie za Remont”	3
2020	Zamiana lokalu mieszkalnego	2
2021	Zamiana lokalu mieszkalnego	2
2022	Zamiana lokalu mieszkalnego	2
		(w tym 1 umowa

		najmu lokalu zamiennego)
2023	Zamiana lokalu mieszkalnego	3 (2 w ramach programu „Mieszkanie za remont”)
2020	Umowa najmu lokalu mieszkalnego po spłacie zadłużenia	1
2021	Umowa najmu lokalu mieszkalnego po spłacie zadłużenia	2
2022	Umowa najmu lokalu mieszkalnego po spłacie zadłużenia	0
2023	Umowa najmu lokalu mieszkalnego po spłacie zadłużenia	0
2020	Umowa najmu socjalnego – realizacja złożonego wniosku	2
2021	Umowa najmu socjalnego – realizacja złożonego wniosku	0
2022	Umowa najmu socjalnego – realizacja złożonego wniosku	1
2023	Umowa najmu socjalnego – realizacja złożonego wniosku	1
2020	Umowa najmu socjalnego – realizacja wyroku sądu	0
2021	Umowa najmu socjalnego – realizacja wyroku sądu	1
2022	Umowa najmu socjalnego – realizacja wyroku sądu	1
2023	Umowa najmu socjalnego – realizacja wyroku sądu	1

4. Pomieszczenia tymczasowe.

Gmina ma ustawowy obowiązek zapewnienia osobom, którym sąd nakazał opuszczenie zajmowanego lokalu mieszkalnego - bez obowiązku złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu mieszkalnego - wskazania pomieszczenia tymczasowego. W tym celu (z uwagi na brak pomieszczeń tymczasowych w mieszkaniowym zasobie Gminy Krzeszowice) każdego roku, zawierane jest porozumienie dotyczące zapewnienia dla osób z terenu Gminy Krzeszowice pomieszczeń tymczasowych. Obecnie w ramach zawartego Porozumienia z Chrześcijańskim Stowarzyszeniem Dobroczynnym w Kluczach w pomieszczeniu tymczasowym

przebywa jedna osoba z terenu Naszej Gminy. Jest to rozwiązanie korzystne dla Gminy. Koszty utrzymania pomieszczeń tymczasowych, ich ciągłych remontów (každorazowo po opuszczeniu go przez osobę w nim umieszczoną) oraz brak możliwości ustalenia ilości potrzebnych pomieszczeń (w zależności od ilości wyroków) byłyby w Naszej ocenie znacznie wyższe niż koszty wynikający z zawartego porozumienia. Dla przykładu w ubiegłym roku koszty wynikające z porozumienia wynosiły około 10 300,00 zł. (kwota zawiera koszty pobytu w pomieszczeniach tymczasowych 2 osób przez okres 3 miesięcy oraz opłatę za utrzymanie pomieszczenia tymczasowego w gotowości za rok 2023).

Obowiązujące przepisy:

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
2. Uchwała nr XVIII/251/2020 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie przyjęcia Zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Krzeszowice.

Aktualne kryterium dochodowe dla gospodarstw:

(najniższa emerytura od 1 marca 2024 r. – 1 780,96 zł)

- a) socjalne wieloosobowe (75% najniższej emerytury) – 1 335,72 zł,
- b) socjalne jednoosobowe/komunalne wieloosobowe (125% najniższej emerytury) – 2 226,20 zł,
- c) komunalne jednoosobowe (125% najniższej emerytury) – 3 116,68 zł.

Ponadto pani Angelika Warzecha przekazała członkom Komisji, że:

- najemcy mieszkań socjalnych poddawani są weryfikacji co 2 lata (po zakończeniu obowiązywania umowy najmu lokalu socjalnego), w celu przedłużenia umowy najmu na kolejny okres;
- najemcy lokali mieszkalnych poddawani są weryfikacji pod względem spełniania kryterium dochodowego co 5 lat (przekroczenie kryterium skutkuje zmianą wysokości opłat czynszowych za zajmowany lokal);
- najemcy korzystający z programu „Mieszkanie za remont” mogą liczyć na obniżenie czynszu przez okres jednego roku;
- do uzyskania mieszkania poza kolejnością uprawniają: przemoc w rodzinie, wielodzietność, samotne wychowywanie, niepełnosprawność oraz bardzo trudne warunki mieszkaniowe odbiegające w znacznym stopniu od warunków pozostałych wnioskodawców.

Podczas posiedzenia Komisji w dniu 20 sierpnia 2024 r. Komisja zapoznała się z przesłanymi przez Wydział Gospodarowania Mieniem materiałami w zakresie najmu lokali mieszkalnych i socjalnych, w tym dokumentacją dotyczącą:

- najmu lokalu mieszkalnego,
- najmu lokalu mieszkalnego w ramach programu „mieszkanie za remont”,
- najmu socjalnego lokalu mieszkalnego,
- najmu socjalnego lokalu mieszkalnego- realizacja wyroku eksmisyjnego,
- realizacji wezwania do wskazania pomieszczenia tymczasowego.

Komisja po kontroli ww. dokumentacji, nie stwierdziła nieprawidłowości.

Podczas posiedzenia Komisji w dniu 30 września 2024 r., Komisja przeanalizowała przepisy ustawy i uchwały Rady Miejskiej w kontekście uszkodzonego przez pożar domu mieszkalnego.

W wyniku przeprowadzonej kontroli Komisja Rewizyjna nie stwierdziła nieprawidłowości. Prowadzona w tym zakresie dokumentacja jest prowadzona w sposób prawidłowy.

Komisja Rewizyjna przedstawienia wyniki swoich działań Radzie Miejskiej w Krzeszowicach, przedkładając niniejsze sprawozdanie.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Wojciech Pałka