

Urząd Miasta Ostrobrzy - 15 001
AUDYT WNIOSKOWY

KAW. 1720.2.03.2015

KARTA MONITORINGU ZALECEŃ

U

Jednostka odpowiedzialna za wykonanie zaleceń

Wydział Polityki Społecznej i Mieszaniowej
w uzgodnieniu z Miejskim Zarządem Nieruchomości

Lp	Rekomendacja	Imię i nazwisko pracownika bezpośrednio odpowiedzialnego za realizację zaleceń	Termin wykonania zalecenia wskazany przez audytowanego	Sposób realizacji zalecenia wskazany przez audytowanego	Data przeprowadzenia monitoringu realizacji zaleceń	Wyniki monitoringu
1	Dokonać modyfikacji katalogu czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu, pod kątem spełnienia wymogów ustawowych.	Lucyna Odziejewicz	31.12.2016 ✓			
2	Dokonać modyfikacji katalogu czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu, pod kątem dostosowania do rzeczywistego stanu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.	Lucyna Odziejewicz	31.12.2016 ✓			

PLANOWANY TERMIN PRZEPROWADZENIA CZYNNOŚCI SPRAWDZAJĄCYCH:

Data i podpis kierownika komórki audytowanej	
Data i podpis Naczelnika Wydziału KAW	Lucyna Odziejewicz
ZATWIERDZAM:	

SPRAWOZDANIE Z ZADANIA ZAPEWNIAJĄCEGO

Nazwa zadania zapewnającego:

Analiza i ocena realizacji zadania wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jastrzębie - Zdrój

Nr zadania zapewnającego: 3/2015

Nazwa jednostki audytowanej:

Audytora:

nr upoważnienia:

Agnieszka Marszałek

KAW.1720.2.3.2015

Edyta Pyrotek

KAW.1720.2.3.2015

Data rozpoczęcia zadania zapewnającego: 29.12.2015r.

Wykonał:

Data i podpis: *23.05.2016*

Data i podpis:

Zatwierdził:

Data i podpis:

Audytora Wewnętrznego

..... *Edyta Pyrotek*

Naczelnik Wydziału Kontroli

Audytu Wewnętrznego

..... *Agnieszka Marszałek*

Audytora Wewnętrznego

..... *Agnieszka Marszałek*

Naczelnik Wydziału Kontroli
i Audytu Wewnętrznego
Audytora Wewnętrznego
Agnieszka Marszałek

I. Cel:

Uzyskanie racjonalnego zapewnienia, że system wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w zakresie polityki czynszowej i egzekucji należności Gminy, funkcjonuje prawidłowo.

II. Zakres:

1. Podmiotowy:

1. Miejski Zarząd Nieruchomości
2. Wydział Polityki Społecznej i Mieszkaniowej

2. Przedmiotowy:

- Ocena polityki czynszowej stosowanej przy wynajmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
- Ocena systemu egzekucji należności Gminy z tytułu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy.

Przedmiot testów i badań w zrealizowanym zadaniu audytowym stanowiły stosowane rozwiązania systemowe w obszarze polityki czynszowej i egzekucji należności Gminy z tytułu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy.

III. Obiekty audytu:

1. Polityka czynszowa stosowana przy wynajmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. System egzekucji należności Gminy z tytułu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy.

IV. Analiza ryzyka:

Tab. 1

Obiekty audytu	Jednostka Audytowana	Kategorie ryzyk					Końcowa ocena ryzyka
		istotność	jakość	kontrola	czynniki zew.	czynniki operac	
		0,20	0,20	0,25	0,15	0,20	
1	2	3	4	5	6	7	8
Obiekt 1	zgodnie z zakresem podmiotowym	2-10%	2-10%	3-18,75%	3-11,25%	1-5%	55,00%
Obiekt 2	zgodnie z zakresem podmiotowym	3-15%	4-20%	3-18,75%	2-7,5%	2-10%	71,25%

V. METODYKA:

- analiza dokumentacji (zarządzenia, regulaminy, zakresy czynności, sprawozdania z wykonania planu finansowego),
- testy zgodności,
- testy wiarygodności : dokumentów finansowych tj. ewidencji księgowej, umów, dokumentacji windykacyjnej, umowy najmu
- testy kontroli w zakresie realizacji procedur kontrolnych dokumentacji finansowej,
- wyjaśnienia pracowników związanych z realizacją procesu.

VI. TERMIN: 45 dni roboczych objętych wykonaniem zadania audytowego.

VII. KRYTERIA OGÓLNE

1. Legalność :
czy wszelkie działania prowadzone są zgodnie z przepisami obowiązującego prawa (wewnętrznego, zewnętrznego).
2. Celowość :
czy działania prowadzone na każdym audytowanym etapie mieściły się w celach określonych dla nich przez przepisy prawa.
3. Nadzór:
czy opracowane procedury są prawidłowe oraz czy są prawidłowo stosowane, czy wszelkie odstępstwa są monitorowane i wyciągane wnioski.
4. Rzetelność:
czy pracownicy wypełniali swoje obowiązki z należytą starannością, sumiennie i we właściwym czasie.

VIII. USTALENIA

1. Obiekt 1

**Polityka czynszowa stosowana przy wynajmie lokali
mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy.**

1.1. Kryteria szczegółowe

- Czy określono szczegółowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
- Czy stawki bazowe czynszu zostały ustalone przez organ wykonawczy
- Czy wprowadzono Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy
- Czy wprowadzono system obniżek stawki bazowej czynszu
- Czy opracowano warunki obniżenia czynszu dla najemców o niskich dochodach

1.2. Wnioski, opinie, rekomendacje

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (uopl), wskazuje iż tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Gmina po uwzględnieniu wytycznych ustawowych ma obowiązek zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (art.4 ust.2 uopl).

Powyższe zadania Gmina Jastrzębie - Zdrój wykonuje, wykorzystując mieszkaniowy zasób Gminny, a szczegółowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zostały określone w Uchwale Rady Miasta nr LXIII/795/2010 z dnia 28.10.2010r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jastrzębie - Zdrój.

Par.2 przedmiotowej uchwały stanowi, iż lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są wykorzystywane dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, a w szczególności gospodarstw domowych mających trudne warunki materialne. Uchwała w sposób szczegółowy określa kryteria dochodowe „trudnych warunków materialnych”, przy uwzględnieniu podziału na lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony i lokale socjalne wynajmowane na czas oznaczony.

Czynnościami audytowymi zostały objęte umowy najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony i lokale socjalnych na czas oznaczony.

W skład zasobów administrowanych przez MZN na dzień 31.12.2015r. wchodziło 106 budynków mieszkalnych tj. 2203 mieszkania, w tym:

- 93 budynki mieszkaniowe w ramach których wynajmowanych jest 1758 **mieszkań komunalnych**
- 13 budynków w ramach których wynajmowanych jest 445 **mieszkań socjalnych**.

Miejski Zarząd Nieruchomości został powołany Uchwałą nr XLV/930/2006 Rady Miasta Jastrzębie - Zdrój, z dnia 29.06.2006 w sprawie przekształcenia w drodze likwidacji zakładu budżetowego pod nazwą Miejski Zarząd Nieruchomości w Jastrzębiu - Zdroju w jednostkę budżetową. Zgodnie ze Statutem wprowadzonym Uchwałą nr XLVI/965/2006 Rady Miasta Jastrzębie - Zdrój z dnia 07.09.2006r.

przedmiotem działalności podstawowej MZN jest min. pobór opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz prowadzenie windykacji, w tym sądowe dochodzenie roszczeń w zakresie: należności czynszowych, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali, obiektów, gruntów i innych należności wynikających z zawartych umów.

STRUKTURA ORGANIZACYJNA I ZAKRES ZADAŃ

Zakres zadań i strukturę organizacyjną określono w *Regulaminie organizacyjnym Miejskiego Zarządu Nieruchomości*, wprowadzonym Zarządzeniem Dyrektora nr 33/J/2012 dnia 04.05.2012r.

Z zapisów Regulaminu (przy uwzględnieniu zakresu tematycznego zadania zapewniającego) wynika iż:

Dział Administrowania Nieruchomościami i Analiz Mediów (DA)

(Sekcja administrowania lokalami mieszkalnymi) zajmuje się:

- ❖ prowadzeniem ewidencji najemców lokali mieszkalnych
- ❖ zawieraniem i rozwiązywaniem umów najmu
- ❖ współpracą z działem Czynszów i Windykacji w zakresie należności i zaległości czynszowych, zmian w ewidencji ludności

Bezpośredni nadzór nad Działem sprawuje Dyrektor MZN.

Pracownikiem Działu realizującym zadania objęte czynnościami audytowymi jest Pani D.D zatrudniona na stanowisku Referenta – Administratora Budynków Mieszkalnych, podlegająca bezpośrednio Kierownikowi Działu Administrowania Nieruchomościami i Analiz Mediów (DA).

Zgodnie z zapisami zakresu obowiązków przyjętym do wiadomości i stosowania 02.11.2009r. do obowiązków Referenta D.D należy min.:

- zawieranie umów najmu i ich wypowiedzanie, prowadzenie rejestrów umów najmu na czas określony i nieokreślony, rejestrów wypowiedzeń, rejestrów wyroków o eksmisję, rejestrów korekt (zmiany najemcy, ilość osób, powierzchnie), opracowywanie wzorów umów i innej dokumentacji koniecznej do prawidłowego administrowania
- prowadzenie elektronicznych kartotek najemców lokali oraz ich bieżąca aktualizacja
- nanoszenie zmian dotyczących zmian najemców lokali
- współpraca z Działem Czynszów i Windykacji w zakresie naliczeń i zaległości czynszowych

Dział Czynszów i Windykacji (DC)

(Sekcja czynszów i windykacji lokali mieszkalnych) zajmuje się:

- ❖ prowadzeniem działalności w zakresie obsługi interesantów z tytułu rozliczeń czynszowych i windykacji z lokali mieszkalnych i socjalnych
- ❖ prowadzeniem windykacji poprzez tryb upominawczy, wnioski o rozłożenie na raty z lokali mieszkalnych i socjalnych oraz prowadzenie korespondencji z tego zakresu- zgodnie z obowiązującymi przepisami
- ❖ sporządzaniem wydruków dokumentów dotyczących należności miesięcznych
- ❖ drukowaniem powiadomień o stanie konta dla lokali mieszkalnych, socjalnych
- ❖ kierowaniem spraw do Sądu w celu uzyskania orzeczenia o eksmisję i zapłatę należności z lokali mieszkalnych i socjalnych
- ❖ kierowaniem wniosków do komornika w celu wyegzekwowania należności

- ❖ wykonaniem sprawozdania z prowadzonej windykacji z lokali mieszkalnych i socjalnych (rozłożenie należności na raty i umorzenie należności) – zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Jastrzębie – Zdrój

Bezpośredni nadzór nad Działem sprawuje Główny Księgowy MZN.

Pracownikiem Działu realizującym zadania objęte czynnościami audytowymi jest Pani G.W zatrudniona na stanowisku Starszego Inspektora, podlegająca bezpośrednio Kierownikowi Działu Czynszów i Windykacji (DC).

Zgodnie z zapisami zakresu obowiązków przyjętym do wiadomości i stosowania 06.05.2015r. do obowiązków St. Inspektora G.W należy min.:

- prowadzenie działalności na odcinku obsługi w zakresie windykacji z lokali mieszkalnych
- nadzór nad prowadzeniem windykacji poprzez tryb upominawczy, wnioski o rozłożenie na raty z lokali mieszkalnych oraz prowadzenie korespondencji
-
- w tym zakresie
- prawidłowe i terminowe dochodzenie roszczeń oraz ich egzekwowanie z lokali mieszkalnych
- nadzór nad przygotowywaniem dokumentacji windykacyjnej przedsądowej
- kierowanie spraw do sądu w celu uzyskania orzeczenia o eksmisję i zapłatę należności z lokali mieszkalnych
- kierowanie wniosków do komornika w celu wyegzekwowania należności w zakresie lokali mieszkalnych
- przestrzeganie terminowego egzekwowania należności przysługujących jednostce
- sporządzanie wniosków o umorzenie należności od prowadzonej sprzedaży lokali mieszkalnych
- prowadzenie ewidencji należności umorzonych, z odroczonym terminem spłaty całości lub części należności albo rozłożonych na raty w zakresie lokali mieszkalnych.

Dział Ekonomiczno – Finansowy (DF)

(Sekcja analiz ekonomicznych i rozliczeń) zajmuje się min.:

- ❖ kalkulowaniem wysokości stawek czynszu
- ❖ miesięcznym rozliczaniem kosztów
- ❖ bieżącą analizą kosztów
- ❖ sporządzaniem rocznych sprawozdań i analiz kosztów dla poszczególnych obiektów

Bezpośredni nadzór nad Działem sprawuje Główny Księgowy MZN.

Pracownikiem Działu realizującym zadania objęte czynnościami audytowym jest Pani M.P – Starszy Referent, podlegająca bezpośrednio Kierownikowi Działu Ekonomiczno – Finansowego. Zgodnie z zapisami zakresu czynności, przyjętym do wiadomości i stosowania 05.03.2015r. do obowiązków pracownika należy min.:

- ewidencja analityczna wszystkich przychodów i kosztów oraz wpłat i korekt na poszczególnych obiektach użytkowych oraz budynkach gminnych stanowiących 100% własności Gminy
- wykonywanie analiz w zależności od potrzeb w oparciu o posiadane dane
- bieżąca aktualizacja danych mających wpływ na rozliczenie kosztów oraz sporządzanie analiz
- wykonywanie po zakończeniu każdego półrocza analizy kosztów w zakresie ustalania stawki czynszowej oraz sporządzanie informacji do Wydziału PSiM

o wysokości prognozowanej stawki czynszowej w odniesieniu do obowiązującej.

POLITYKA CZYNSZOWA

Zgodnie z art. 659 par.1 Kodeksu Cywilnego przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony **CZYSZ**.

Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do zrównoważenia wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych.

Polityka czynszowa gmin zmierza do takiego ukształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej poprzez zminimalizowanie dopłat z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, lecz także zapewnić pozyskanie środków na remonty.

Zgodnie z art.8 uopl ustalenie wysokości stawek czynszu leży w kompetencji organu wykonawczego jednostki, co znalazło swoje odzwierciedlenie w przyjęciu przez PM Zarządzenia nr Or.IV.0151-484/2008 z dnia 26.11.2008r. w sprawie ustalenia stawek bazowych czynszu najmu lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy.

Czynności audytowe wykazały, iż Dyrektor MZN Zarządzeniem nr 210.57.2012 z dnia 27.06.2012r. wprowadził *procedurę analizy i ustalenia stawki czynszowej lokali mieszkalnych*. W wykonaniu niniejszego Zarządzenia sporządzono następujące kalkulacje:

kalkulacja z dnia 12.10.2012r. – prognozowana stawka: 4,33 zł/m²

kalkulacja z dnia 18.11.2013r. – prognozowana stawka: 4,51 zł/m²

kalkulacja z dnia 11.12.2014r. – prognozowana stawka: 4,15 zł/m²

Jak wynika z treści niniejszego Zarządzenia kalkulacja jest sporządzana na wniosek Wydziału Polityki Społecznej i Mieszkaniowej lub „w zależności od potrzeb”. Przyjęty w procedurze sposób kalkulacji dotyczy ustalenia rzeczywistej stawki czynszu lokali mieszkalnych, w danym okresie z podziałem na bieżącą eksploatację, remonty własne i remonty obce tj. wydatki związane z utrzymaniem lokalu (art.2 ust.1 pkt 8a uopl). Przy ustalaniu stawki czynszowej wyliczenia dokonuje się na podstawie prognozowanych przychodów i kosztów w danym roku.

Przedmiotowej kalkulacji dokonuje starszy referent M.P - pracownik Działu Ekonomiczno – Finansowego w MZNie, który zgodnie z zapisami przyjętego zakresu czynności, jest odpowiedzialny min. za *„wykonywanie po zakończeniu każdego półrocznej analizy kosztów w zakresie ustalania stawki czynszowej oraz sporządzania informacji do Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej o wysokości prognozowanej stawce czynszowej w odniesieniu do obowiązującej”*.

W trakcie wywiadu (**notatka z wywiadu nr 2**) Dyrektor MZN potwierdziła, iż materiały dotyczące kalkulacji stawki czynszu są przekazywane do Wydziału Polityki Społecznej i Mieszkaniowej gdzie pracownicy dokonują analizy pod kątem konieczności zmiany bazowej stawki czynszowej. Dyrektor wskazała również, iż obecnie stawka bazowa czynszu wynosi 4,31 zł/m², a według wartości

odtworzeniowej wynosi 8,69 zł/m² (wartość wyliczona na podstawie Obwieszczenia Wojewody Śląskiego z dnia 23.09.2015r.).

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym*, w związku z art. 4 i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (uopl), Rada Gminy Jastrzębie – Zdrój Uchwałą nr V.47.2014 z dnia 24.04.2014r. wprowadziła „*Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Jastrzębie – Zdrój na lata 2014-2018*”.

Ważnym składnikiem niniejszego Programu, z punktu jego wpływu na rentowność istniejących zasobów, było określenie zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu (art.21 ust.2 pkt4 uopl).

W uchwalonym Programie wskazano, iż przy ustalaniu stawek czynszu w latach 2014-2018 zostaną uwzględnione następujące wytyczne:

- PM nie częściej niż raz w roku będzie ustalał stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali przy uwzględnieniu średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych
*Wskazano również, iż aktualnie obowiązująca stawka została określona Zarządzeniem PM nr Or.IV.0151-484/2008 z dnia 26.11.2008r. w sprawie ustalenia stawek bazowych czynszu najmu lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy, w wysokości **4,31 zł/m²** za najem lokalu mieszkalnego,*
- podstawę wyliczenia stawki czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłaszany przez Wojewodę Śląskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, w drodze obwieszczenia
- wysokość stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowych zasobie Gminy – zgodne z art.23 ust.1 uopl.
Stawka za najem lokalu socjalnego została ustalona w drodze ZPM w wysokości 2,10 zł/m² (połowa stawki bazowej) z zaznaczeniem, iż do lokalu socjalnego nie mają zastosowania czynniki obniżające stawkę czynszu.
- wysokość czynszu dla danego lokalu ustala się w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość użytkową
Zgodnie z zapisami w ZPM w sprawie ustalenia stawek bazowych czynszu ... oraz wskazaniem w Programie, stawka bazowa za najem lokalu mieszkalnego ulega obniżeniu:
 - 1) *w razie braku urządzeń technicznych:*
 - instalacji grzewczej, wodnej – 10%*
 - łazienki – 10%*
 - ustępu wydzielonego- 10%*
 - urządzeń wodociagowych, kanalizacyjnych – 10%*
 - 2) *kuchni lub wnęki kuchennej wyposażonej w trzon kuchenny, zlewozmywak lub zlew – 5%*
 - 3) *w razie gdy kuchnia nie posiada bezpośredniego oświetlenia naturalnego – 5%*

- 4) położenia lokalu w budynku
przyziemia – 5%
brak normatywnego naturalnego oświetlenia – 5%

*W Programie dodatkowo wskazano czynniki podwyższające tj:
stan techniczny budynku podwyższony poprzez jego
termomodernizację – zwiększenie o 20%*

W toku czynności audytowych podinspektor Wydziału PSM potwierdziła (**notatka z wywiadu nr 3**), iż przekazywane przez MZN kalkulacje stawki bazowej czynszu są analizowane wspólnie z Naczelnikiem Wydziału, pod kątem konieczności wprowadzenia ewentualnych zmian. Pracownik wskazał również, iż monitorowana jest wysokość stawek czynszowych obowiązujących w sąsiednich Miastach oraz uwzględnia się ogólny poziom zadłużenia z tytułu zaległości czynszowych. Obecnie obowiązująca stawka bazowa została wprowadzona ZPM w 2008r. i jak wykazały analizy, nie odbiega znacząco od wysokości stawek kalkulowanych przez MZN.

Pomimo faktu, iż częstotliwość zmiany stawki bazowej jest mała, audytor zwraca uwagę na kwestię wskazywania w *Wieloletnim programie ...*, wysokości obowiązującej stawki bazowej i powoływania się na konkretne ZPM wprowadzające niniejszą stawkę. W sytuacji kiedy zajdzie konieczność zmiany stawki bazowej, w trakcie trwania *Programu ...*, zmiany będzie wymagała cała Uchwała w sprawie *wprowadzenia Wieloletniego programu ...*

Ponadto Ustawodawca zapisami art.21 ust.2 pkt 4 uopl, wskazał iż *Wieloletni program...* powinien obejmować w szczególności określenie zasad polityki czynszowej, co w ocenie audytora nie narzuca obowiązku określenia w przedmiotowej Uchwale wysokości stawki bazowej czynszu, a jedynie wskazania reguł obowiązujących przy ustalaniu stawki czynszu.

Rekomendacja

Podczas opracowywania *Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy*, rozważyć możliwość zmiany zapisów, poprzez ogólne wskazanie Zarządzenia Prezydenta Miasta *w sprawie ustalenia stawek bazowych czynszu ...* bez wskazywania stawki bazowej obowiązującej na dzień uchwalania Programu.

Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu

Wprowadzenie czynników podwyższających lub obniżających stawkę bazową czynszu stoi w zgodności z zapisami art.7 ust.1 uopl, w którym ustawodawca określa przykładowe czynniki, pozostawiając dla „właściciela” możliwość rozszerzenia katalogu. W uopl jako czynniki podwyższające lub obniżające stawkę czynszu wskazano:

- położenie budynku;
- położenie lokalu w budynku;
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;
- ogólny stan techniczny budynku.

W wykonaniu powyższego zapisu Prezydenta Miasta Zarządzeniem *w sprawie ustalenia stawek bazowych czynszu ...* jako czynniki mające wpływ na wysokość czynszu wskazał:

- położenie lokalu w budynku;

- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan;

nie uwzględniono:

- położenia budynku;
- ogólnego stanu technicznego budynku.

Powyższe budzi zastrzeżenia w świetle dyspozycji art.7 ust1 i art. 8 uopl, w których ustawodawca wprowadził zasady ustalania stawki bazowej czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających, a także wskazał te które uznał za bezwzględnie obowiązujące w tym min. „położenie budynku”. Użycie przez ustawodawcę zwrotu „w szczególności” oznacza, iż jest to katalog otwarty i ustalenie dodatkowych czynników może być przedmiotem uregulowań Uchwały w sprawie *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy*, w części określającej zasady polityki czynszowej (Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 04.01.2013r. PNK.I.4120.1.2012).

Rekomendacja:

Dokonać modyfikacji katalogu czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu pod kątem spełnienia wymogów ustawowych.

Ponadto audytor zwraca uwagę, iż w *Wieloletnim programie gospodarowania...* dodatkowo wskazano jako czynnik podwyższający stawkę czynszu: stan techniczny budynku podwyższony poprzez jego modernizację (o 20%). Organ wykonawczy nie przeniósł powyższego zapisu do zarządzenia.

Podczas czynności audytowych analizie poddano (**załącznik nr 2**), 5 teczek najemców lokali mieszkalnych i 8 lokali socjalnych. W przypadku teczek lokatorskich najemców lokali mieszkalnych, nie stwierdzono przypadków zastosowania czynników obniżających stawkę bazową czynszu, jak również zastosowania podwyżki z tytułu termomodernizacji.

Powyższe potwierdziła Kierownik Działu Czynszów i Windykacji, która w trakcie wywiadu bezpośredniego (**notatka z wywiadu nr 1**) wskazała, iż obniżka czynszu jest stosowana jedynie w sytuacji kiedy lokal mieszkalny nie posiada kuchni z naturalnym oświetleniem tj. obniża się stawkę o 5%. Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Kierownika, w ogóle nie stosuje się 20% podwyżki stawki bazowej ze względu na termomodernizację.

Zgodnie z wyjaśnieniami pracownika Działu Czynszów i Windykacji, obniżka czynszu jest naliczana na podstawie kartoteki lokalu prowadzonej przez administratora budynku. Brak stosowania innych czynników obniżających stawkę czynszu wynika z faktycznego stanu/wyposażenia lokalu mieszkalnego. Powyższe wskazuje na brak dostosowania przyjętego przez Prezydenta Miasta katalogu do rzeczywistego stanu zasobu mieszkaniowego.

Zdaniem audytora, prawidłowo przyjęty katalog czynników obniżających i podwyższających stawkę bazową czynszu mógłby stanowić narzędzie kontroli zarządczej służące zwiększeniu skuteczności polityki czynszowej.

Rekomendacja:

Dokonać modyfikacji katalogu czynników podwyższających i obniżających stawkę bazową czynszu, pod kątem dostosowania do rzeczywistego stanu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Warunki obniżenia czynszu

Ustawodawca w art.7 ust.2 uopl daje właścicielowi możliwość stosowania określonych obniżek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie powinny być uzależnione od poziomu średniego dochodu gospodarstwa domowego, określonego w uchwale rady gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (art.21 ust.3 pkt 1 uopl). Z kolei warunki obniżania czynszu powinny zostać określone w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (art.21 ust.2 pkt 4).

Audytor wskazuje, iż analiza zapisów *Wieloletniego programu gospodarowania...* przyjętego Uchwałą Rady Miasta nr V.47.2014 dnia 24.04.2014r. wykazała, iż nie określono warunków obniżenia czynszu, a jedynie wskazano cyt.: „*w odrębnej uchwale Rada Miasta może stworzyć podstawę i wprowadzić zasady do stosowania obniżek czynszu*”. Powyższe jest niezgodne z zapisami art.21 ust.2 pkt 4 w powiązaniu z art.7 ust.2 uopl, który jednoznacznie określa, iż warunki obniżenia czynszu należy określić w *Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy*.

Rekomendacja:

Określić warunki obniżania czynszu w *Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy*.

W ramach przyjętego *Wieloletniego programu ...* czynnościami audytowymi dodatkowo objęto :

- ❖ źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach
- ❖ wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

W obu przypadkach analiza porównawcza dotyczyła prognozy i wykonania na lata 2014 i 2015 (tab. 1 i tab. 2). Prognozy stanowią kwoty ujęte w Wieloletnim Programie Gospodarowania, natomiast kwoty wykonania zostały wskazane przez pracowników MZN i WPSM.

Tab.1 Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

	2014 prognoza	2014 wykonanie	% wykonania	2015 prognoza	2015 wykonanie	% wykonania
opłaty czynszowe	3.106.556,29	2.655.753,03	85%	3.181.113,64	2.595.553,76	82%
Koszty Zarządu	1.519.358,78	1.453.307,29	96%	1.555.823,39	1.072.276,39	69%
Środki z budżetu państwa na budynki socjalne	45.000,00	0,00	-	652.500,00	0,00	-
Środki z budżetu państwa – premie termomodernizacyjne	0,00	0,00	-	0,00	0,00	-
Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych	875.000,00	555.436,15	63%	750.000,00	418.326,05	56%
Środki budżetowe	3.069.534,44	3.732.882,96	122%	9.160.311,27	3.774.141,08	41%

Urząd Miasta Jastrzębie - Zdrój
AUDYT WEWNĘTRZNY
zadanie zapewniające nr 3/2015

Łącznie	8.615.449,51	8.397.379,43	97%	15.299.748,30	7.860.297,28	51%
----------------	---------------------	---------------------	------------	----------------------	---------------------	------------

Opracowano na podstawie danych otrzymanych od p. Agnieszki Wojtysiak i Agnieszki Greń

Na podstawie wywiadu bezpośredniego ustalono, iż wartość prognozowana opłat czynszowych szacowana była wg iloczynu powierzchni administrowanej przez MZN do stawki obowiązującej tj. 4,31 zł/m² dla czynszu regulowanego, 4,09 zł/m² dla mieszkań, w których zastosowano obniżenie stawki bazowej oraz 2,10 zł/m² dla lokali socjalnych. Przy prognozowaniu uwzględniono wskaźnik inflacji, nie uwzględniono wskaźnika ściągłości i przyjęto założenie 100% zasiedlenia. W przypadku szacowania Kosztów Zarządu tj. dochodów z tytułu zarządzania nieruchomością wspólną przez MZN we Wspólnotach Mieszkaniowych, bazę stanowiły dochody uzyskane za rok poprzedni powiększone o wskaźnik inflacji.

W wywiadzie bezpośrednim (**notatka z wywiadu nr 2**) jako główne czynniki odchyżeń pomiędzy kwotami prognozowanymi, a rzeczywiście zrealizowanymi wskazano min.:

- brak 100% ściągania należności z tytułu opłat czynszowych (w prognozach nie uwzględniono wskaźnika ściągłości)
- wynajem lokali mieszkańcom o niskich dochodach, którzy już w pierwszej fazie wynajmu nie regulują swoich zobowiązań
- zdewastowane pustostany, które wymagały remontów ze strony Gminy, na które brakowało środków w budżecie, w związku z czym nie mogły zostać zasiedlone, a czynsz z tytułu ich użytkowania wliczono do prognozy – wykaz pustostanów z uwzględnieniem podziału na poszczególne miesiące stanowi **załącznik nr 3**.

Zgodnie z wykazem sporządzonym przez MZN (dla potrzeb zadania audytowego) liczba pustostanów (mieszkalnych i socjalnych) wynosiła odpowiednio:

Styczeń 2014 – 125 lokali

Grudzień 2014- 83 lokale

Styczeń 2015 – 86 lokali

Grudzień 2015 – 42 lokale

Tab.2 Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy

	2014 prognoza	2014 wykonanie	% wykonania	2015 prognoza	2015 wykonanie	% wykonania
Koszty eksploatacji	2.694.606,70	3.079.489,42	114%	2.759.277,26	2.959.166,33	107 %
Koszty remontów	2.772.373,60	1.951.050,62	70%	2.838.910,57	2.341.799,89	82%
Koszty modernizacji (inwestycje)	1.228.000,00	1.062.493,58	86%	7.735.000,00	347.991,14	5%
Koszty zarządu wspólnotami mieszkaniowymi (zaliczka i fundusz remontowy)	1.920.469,21	2.304.345,81	120%	1.966.560,47	2.211.339,92	112%
Łącznie	8.615.449,51	8.397.379,43	97%	15.299.748,30	7.860.297,28	51%

Opracowano na podstawie danych otrzymanych od Pani Moniki Kierec (MZN)

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od pracowników MZN (**notatka z wywiadu nr 2**) prognozowane koszty eksploatacji ustalono na podstawie szacowanych kosztów, jakie zostały poniesione w roku poprzednim, w stosunku do roku bazowego, powiększone o 2,4%. Z kolei na wysokość rzeczywiście poniesionych kosztów eksploatacji miały wpływ bieżące potrzeby występujące na nieruchomościach mieszkalnych (energia elektryczna na klatkach schodowych, przeglądy techniczne budynków, utrzymanie czystości, zieleni, obsługa instalacji w budynku, pełnienie pogotowia awaryjnego, utrzymanie zimowe, koszty administracyjne). Wskazane koszty remontów zostały skalkulowane na podstawie potrzeb jakie należy zrealizować aby utrzymać zasób w niepogarszającym się stanie,

a rzeczywiste wykonanie było uzależnione od wysokości otrzymanych środków budżetowych.

Koszty modernizacji obejmowały plan nakładów mających na celu poprawienie bezpieczeństwa i komfortu użytkowania budynków mieszkalnych jak również dostosowania obiektów do obowiązujących przepisów, a ich wykonanie było uzależnione od możliwości finansowych Miasta. Wysokość Kosztów zarządu wspólnotami mieszkaniowymi była uzależniona od uchwalonej zaliczki na koszty eksploatacji przez właścicieli we Wspólnotach Mieszkaniowych.

Porównanie wysokości dochodów z tytułu opłat czynszowych z wysokością wydatków ponoszonych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, zaprezentowane w tabeli nr 3; wskazuje iż wpływy z opłat czynszowych tylko w 50% pokryły koszty eksploatacji i remontów lokali mieszkalnych w roku 2014 i 2015, co potwierdziło również zestawienie źródeł finansowania z kosztami utrzymania zasobu (tabela nr 3).

Tab.3 Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy

	wpływy z opłat czynszowych	koszty eksploatacji i remontów	%	źródła finansowania	koszty utrzymania zasobu	%
ROK 2014	2 655 753,03	5 030 540,04	53%	4.664.496,47*	8 397 379,43	56%
ROK 2015	2 595 553,76	5 300 966,22	49%	4.086.156,20*	7 834 146,22	52%

*nie wliczono środków budżetowych

UCHWAŁA W SPRAWIE ZASAD WYNAJMOWANIA LOKALI

W art.21 ust.3 uopl ustawodawca nałożył na Radę Gminy obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Wypełnieniem powyższego obowiązku było przyjęcie uchwały nr LXIII/795/2010 Rady Miasta Jastrzębie - Zdrój z dnia 28.10.2010r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

W uchwale RM Jastrzębie -Zdrój w sprawie zasad wynajmowania lokali ... wskazano, iż na podstawie wniosku najemcy o niskich dochodach stosuje się procentowe obniżki czynszu w zależności od wysokości średniego miesięcznego dochodu wyliczonego zgodnie ze wskazaniem w przedmiotowej uchwale. W Uchwale określono zarówno średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, jak również procentową wysokość obniżki czynszu w zależności od dochodu.

Wskazanie w Uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali ... wysokości obniżek czynszu (tj. warunków obniżania czynszu), jest niezgodne z zapisami art.21 ust.3 pkt 1 uopl, w którym ustawodawca nałożył na Radę Miasta obowiązek ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu gminy, tj. określić: „wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu”.

Audytor wskazuje, iż z treści przedmiotowego zapisu nie wynika upoważnienie dla Rady Miasta do określenia wysokości obniżki czynszu, a jedynie do wskazania wysokości dochodu gospodarstwa domowego, dającego możliwość do ubiegania się o obniżenie czynszu.

Powyższe potwierdził Wojewoda Śląski w Rozstrzygnięciu Nadzorczym z dnia 9.08.2011r.(NP./II/0911/315/11), w którym stwierdził „ (...) iż, na podstawie przepisu art.21 ust.3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego jest zobowiązany do określenia w przedmiotowym akcie jedynie wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu. Z treści tego przepisu nie wynika natomiast upoważnienie dla rady gminy do określenia wysokości obniżki czynszu najmu lokali.”

Z kolei Wojewoda Świętokrzyski w Rozstrzygnięciu Nadzorczym z dnia 4.01.2013r. (PNK.I.4130.1.2012) wskazał, iż „warunki obniżenia czynszu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu przez wójta powinny być określone przez radę gminy odpowiednio w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz w uchwale określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu (art.21 ust.2 pkt 4 i ust.3 pkt 1 ustawy)”.

W tym samym Rozstrzygnięciu Wojewoda wskazał wójta jako organ gminy uprawniony do stosowania obniżek czynszu w stosunku do najemców o niskich dochodach.

Rekomendacja:

Dostosować zapisy, odnośnie warunków obniżania czynszu oraz określić wysokość dochodu gospodarstw domowych odpowiednio w Uchwale w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i w Uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jastrzębie - Zdrój, do wymogów ustawowych.

Przeprowadzona analiza dokumentacji 13 teczek lokatorskich (załącznik nr 2) wykazała, iż nie złożono ani jednego wniosku o obniżenie czynszu w trybie zapisów uchwały. Wymagane dokumenty, obowiązujące terminy oraz sposób załatwienia zostały wskazane w Karcie informacyjnej nr PSM-05.

W trakcie wywiadu bezpośredniego, przeprowadzonego z pracownikiem WPSM (notatka z wywiadu nr 4) ustalono, iż przedmiotowe obniżki nie są w ogóle stosowane. Podinspektor H.L. poinformowała, iż dla najemcy bardziej opłacalne finansowo jest otrzymanie dodatku mieszkaniowego niż korzystanie z obniżki czynszu w trybie Uchwały, a ponadto otrzymanie dodatku mieszkaniowego, wyklucza jednocześnie z możliwości ubiegania się o obniżkę czynszu.

Czynności audytowe jednoznacznie wskazują, iż wprowadzone warunki obniżki czynszów w ogóle nie funkcjonują, a zapisy wprowadzone w Uchwale są „zapisami martwymi”. Nasuwa się wątpliwość odnośnie dalszego funkcjonowania zapisów w takiej formie, biorąc pod uwagę wskazania ustawodawcy w art.7 ust.2 uopl, iż stosowanie przedmiotowych obniżek nie jest obligatoryjne.

Rekomendacja:

Rozważyć wprowadzenie takich warunków obniżenia czynszu, które nie będą się wykluczały z możliwością otrzymania dodatku mieszkaniowego lub będą dostępne dla najemców nie spełniających warunków do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.

Umowy najmu

Ustawodawca w art.23 ust.1 uopl nie zdefiniował na jaki konkretnie okres powinny zostać zawarte umowy najmu lokali socjalnych, a jedynie wskazał, iż umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony. Z kolei w par.12 Uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali... , uszczegółowiono ustawowy zapis „czas oznaczony” poprzez wskazanie, iż lokale socjalne oddaje się w najem na okres nie dłuższy niż dwa lata z możliwością przedłużenia na następny okres również nie dłuższy niż dwa lata.

Czynności audytowe potwierdziły, iż wszystkie umowy najmu lokalu socjalnych zostały podpisane na okres nie dłuższy niż 2 lata (**załącznik nr 2**), a umowy najmu lokali mieszkalnych, zgodnie z wymogami ustawowymi (art.20 ust.2 uopl) zawarto na czas nieoznaczony (**załącznik nr 1**).

1.3. Ocena kontroli zarządczej.

Obszar „*Polityka czynszowa stosowana przy wynajmie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.*” audytor ocenia **pozytywnie**.

Zdaniem audytora przyjęta przez Gminę stawka czynszowa, nie jest ani rażąco niska ani zbyt wysoka.

Zgodnie z ideą tworzenia zasobów mieszkaniowych, mieszkania te służą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób znajdujących się w trudnych warunkach życiowych, dlatego ustalenie stawki na zbyt wysokim poziomie mogłoby spowodować powstanie zaległości w spłatach, a w efekcie ponoszenie dodatkowych kosztów przez MZN w związku ze ściąganiem należności. Z kolei określenie wysokości czynszu na rażąco niskim poziomie mogłoby doprowadzić do sytuacji, w której zostają zaniżone wpływy do budżetu na utrzymanie mieszkaniowego zasobu.

Ze względu na powyższe ustawodawca wprowadził narzędzia kontroli zarządczej w formie czynników obniżających i podwyższających stawkę bazową czynszu oraz możliwość wprowadzania warunków obniżenia czynszu. W ocenie audytora narzędzia wprowadzone w Gminie Jastrzębie – Zdrój, okazały się nieefektywne ze względu na brak ich dostosowania do rzeczywistych warunków.

Potwierdzeniem powyższego jest fakt wprowadzenia mechanizmów umożliwiających obniżenie stawki bazowej, ze względu na infrastrukturę mieszkania, w trybie Zarządzenia PM w sprawie ustalenia stawek bazowych, bądź procentowej obniżki czynszu ze względu na dochody w trybie Uchwały RM w sprawie zasad wynajmowania lokali, które nie są stosowane (poza 5% obniżką w sytuacji kiedy kuchnia nie posiada oświetlenia naturalnego).

Audytor zwraca uwagę na konieczność przeanalizowania polityki czynszowej pod kątem stosowania warunków obniżenia czynszu, jak również dostosowania do wymogów ustawowych zapisów w *Wieloletnim programie gospodarowania ...* i w *Uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali...*

Ponadto stwierdzono, iż w Uchwale Rady Miasta w sprawie *Wieloletniego programu gospodarowania* wskazano czynnik podwyższający stawkę bazową czynszu, który nie został (zgodnie z kompetencjami) przyjęty przez Prezydenta Miasta tj. podwyższenie stawki czynszu ze względu na termomodernizację (o 20%). Powyższe

stanowi niewypełnienie zapisów standardu nr 10 „**Dokumentowanie systemu kontroli zarządczej**”, który wskazuje iż dokumentacja systemu kontroli zarządczej powinna być spójna.

2. Obiekt 2

System egzekucji należności Gminy z tytułu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy

2.1. Kryteria szczegółowe

- Czy proces windykacji przebiega zgodnie z wdrożoną procedurą
- Czy wykorzystywane są możliwości obniżenia stawek bazowych czynszu
- Czy stosuje się umarzanie zaległości czynszowych/rozkładanie zaległości na raty
- Czy prowadzone postępowania windykacyjne i sądowe mają wpływ na zmniejszenie zaległości z tytułu opłat czynszowych
- Czy wprowadzono niestandardowe mechanizmy umożliwiające zmniejszenie zaległości czynszowych przed skierowaniem sprawy do Sądu

2.2. Wnioski, opinie, rekomendacje

Zapisy Statutu MZN wprowadzonego Uchwałą nr XLVI/965/2006 Rady Miasta Jastrzębie – Zdrój dnia 07.09.2006r., jako zakres działalności podstawowej MZN wskazywały min.:

- pobór opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz prowadzenie windykacji, w tym sądowe dochodzenie roszczeń w zakresie: należności czynszowych, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali, obiektów, gruntów i innych należności wynikających z zawartych umów,
- prowadzenie sądowych spraw o eksmisję

Dyrektor MZN otrzymała pełnomocnictwo Prezydenta Miasta do reprezentowania Miasta Jastrzębie – Zdrój w sprawach wskazanych w Statucie Miejskiego Zarządu Nieruchomości. Na dzień przeprowadzania czynności audytowych Dyrektor MZN działała na podstawie Pełnomocnictwa nr Or.IV.0052.1.290.2014 z dnia 18.12.2014r.

Na 31.12.2015r. poziom zadłużenia z tytułu zaległości czynszowych wraz z mediami i odsetkami całego Zasobu Mieszkaniowego wynosił **12 718 410,11 zł**, w tym zaległość z lokali mieszkalnych zajmowanych na dzień 31.12.2015r. wynosiła **5 224 913,85 zł**. Jak wskazał pracownik MZN – Pani G.W – pierwsza kwota obejmowała wszystkie zaległości tj.

- niuregulowane zaległości przez najemców lokali mieszkalnych zajmowanych przez nich na dzień 31.12.2015r.;
- niuregulowane zaległości najemców, którzy zmienili adres zamieszkania;
- niuregulowane zaległości najemców, których adres zamieszkania jest nieznany;
- niewyegzekwowane zaległości w związku ze zgonem najemcy.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od pracowników MZN (notatka z wywiadu nr 2) wskaźnik ściągальności zadłużenia w latach 2013-2015, kształtował się następująco:
rok 2013 – 86,26%

rok 2014 – 88,33%
rok 2015 – 85,00%

PROCEDURA WINDYKACYJNA

W trakcie czynności audytowych, dokonano analizy dokumentacji lokatorskiej i windykacyjnej 13 najemców, którzy na dzień 31.12.2015r. zalegali ze spłatą co najmniej 3 miesiące.

Celem weryfikacji dokumentów było stwierdzenie czy w przypadku wystąpienia zaległości w spłacie należności czynszowych, prowadzono czynności windykacyjne.

W trakcie analizy audytor odnosił się przede wszystkim do zapisów *Procedury windykacyjnej*, wprowadzonej Zarządzeniem Dyrektora MZN nr 0210.77.2012 dnia 03.10.2012r. Powyższa procedura określała sposób prowadzenia windykacji oraz wszelkich działań, których celem była egzekucja należności od najemców lokali mieszkalnych administrowanych przez Miejski Zarząd Nieruchomości. Każdy lokator u którego wystąpiły zaległości czynszowe z chwilą wystosowania pierwszego wezwania do zapłaty miał zakładaną teczkę windykacyjną, która w myśl zapisów *Procedury* powinna zawierać wszelkie dokumenty windykacyjne dotyczące danego dłużnika.

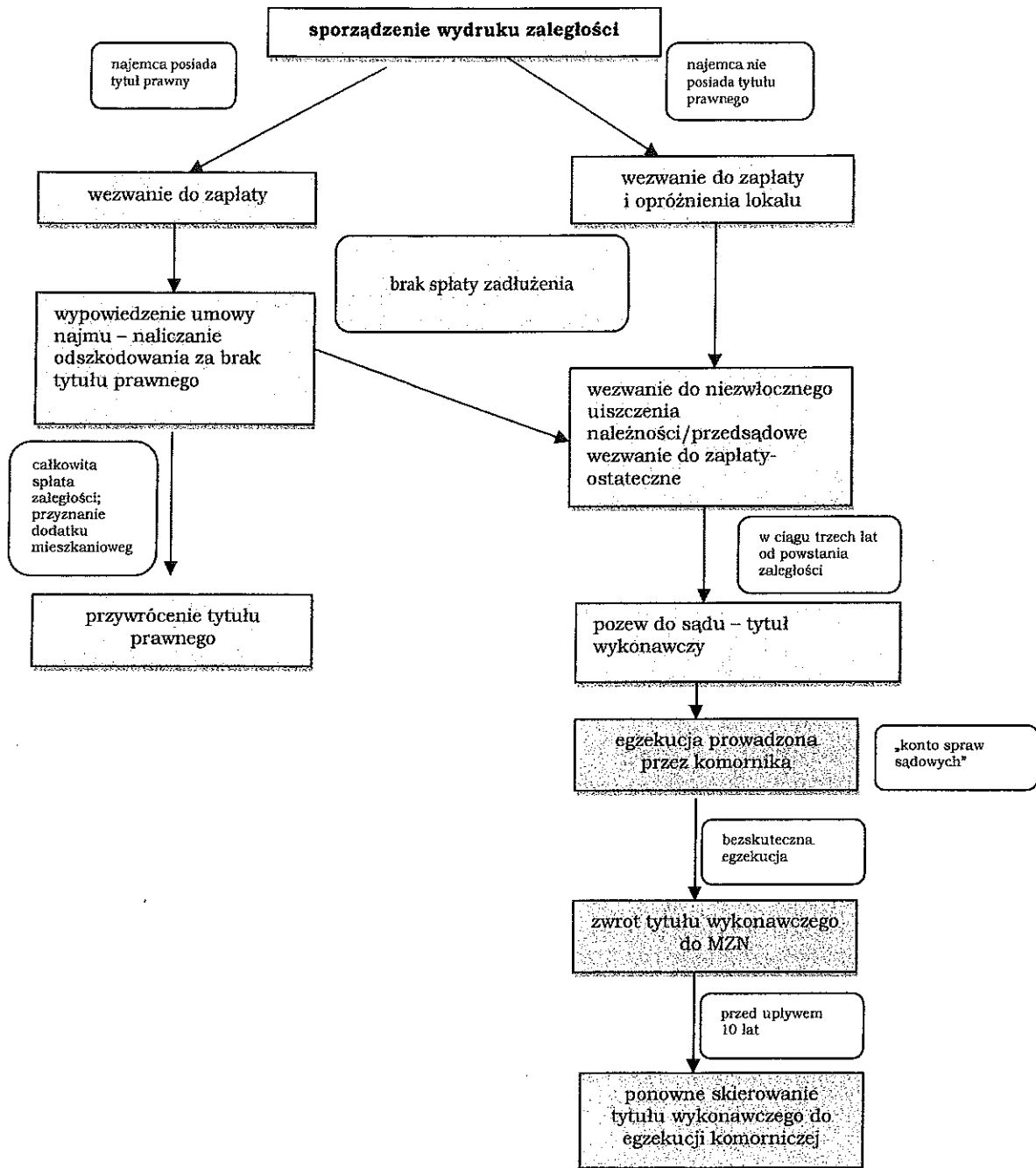
Przebieg procesu windykacyjnego funkcjonującego w MZN obrazuje **schemat nr 1**, opracowany na podstawie *Procedury windykacyjnej*.

W celu prześledzenia procesu windykacji funkcjonującego w MZN, dokonano analizy 13 teczek najemców z podziałem na: najemców lokali mieszkalnych (**załącznik nr 1**) i najemców lokali socjalnych (**załącznik nr 2**).

Windykacja rozpoczynała się z chwilą **powstania zaległości na koncie lokatora**. Zgodnie z zapisami procedury pracownik Działu Czynszów i Windykacji w MZN sporządzał „wydruk zaległości” w celu wskazania lokatorów zalegających z zapłatą należności za używanie lokalu. Z informacji uzyskanych od kierownika Działu Czynszów i Windykacji, przedmiotowy wydruk jest sporządzany raz w miesiącu, a po wykorzystaniu zostaje zniszczony.

Kolejnym etapem po stwierdzeniu zaległości w opłatach czynszowych było **sporządzenie wezwania do zapłaty**. Forma druku wysyłanego do najemcy zalegającego z zapłatą była uzależniona od faktu czy dłużnik posiadał tytuł prawny do lokalu czy nie. Na dzień prowadzenia czynności audytowych, na 13 najemców tylko jeden (najemca lokalu socjalnego) posiadał tytuł prawny do lokalu. Powyższe było spowodowane tym, iż umowa najmu została podpisana w październiku 2014r., a pierwsze wezwanie do zapłaty wystawiono 30.06.2015r.; ponadto najemca pomiędzy wezwaniem do zapłaty dokonywał częściowych spłat zaległości, co w efekcie nie doprowadziło do rozwiązania umowy najmu.

Schemat nr 1



W 12 przypadkach przyczyną **utruty prawa do lokalu** było wcześniejsze wypowiedzenie umowy najmu ze względu na brak spłaty należności (załącznik nr 1 i 2).

Audytór wskazuje, iż przed rozwiązaniem umowy najmu MZN wysyłał do najemcy zawiadomienia o zaległościach/wezwania do niezwłocznego uiszczenia należności i dopiero gdy te narzędzia nie skutkowały podejmowano decyzję o wypowiedzeniu umowy najmu. Analiza dokumentacji wykazała, iż sposób postępowania

w stosunku do dłużników był zindywidualizowany tj. poszczególne działania ze strony MZN-u były uzależnione od konkretnej sytuacji min.:

- uwzględniano wysokość zadłużenia (zgodnie z informacjami pracownika MZN łatwiej wyegzekwować niższą kwotę niż dopuścić do powstania zadłużenia w wysokości kilku, kilkunastu tysięcy zł.)
- w stosunku do dłużników dokonujących przynajmniej częściowych spłat zadłużenia pomiędzy wystawionymi wezwaniami, decyzję o rozwiązaniu umowy i wkroczeniu na drogę sądową podejmowano później niż w stosunku do dłużników nie dokonujących żadnych wpłat

We wszystkich przypadkach wypowiedzenia umowy najmu (poza sytuacjami umów zawartych na czas określony - nieprzedłużonych) dokonano w formie pisemnej wraz ze wskazaniem przyczyny, co stanowiło wypełnienie zapisów art.11 ust.1 uopl, który wskazywał iż wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie i powinno określać przyczynę wypowiedzenia.

Przyczyną rozwiązania niniejszych umów, była zwłoka w zapłacie czynszu, przy jednoczesnym wskazaniu w treści wypowiedzenia faktu wcześniejszego uprzedzenia najemcy (wysłano zawiadomienia) i z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia (art.11 ust.2 uopl).

W każdej sytuacji, po wypowiedzeniu/ nieprzedłużeniu umowy, najemcy naliczano opłatę za bezumowne korzystanie z lokalu, która obejmowała (oprócz opłat za media i odpady) **odszkodowanie za brak tytułu prawnego**. Powyższe było zgodne z zapisami art.18 ust.1 i 2 uopl, który wskazywał iż wysokość odszkodowania odpowiada wysokości czynszu jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

W przyjętej Procedurze windykacyjnej, wskazano, iż utracony tytuł do zajmowanego lokalu można przywrócić w przypadku:

- całkowitej spłaty należności
- na czas korzystania z dodatku mieszkaniowego (o dodatek mieszkaniowy mogą ubiegać się lokatorzy, którzy posiadają tytuł prawny do zajmowanego lokalu bądź mają orzeczoną eksmisję z prawem do lokalu socjalnego).

Czynności audytowe wykazały, iż w analizowanym zakresie stwierdzono jeden przypadek przywrócenia tytułu prawnego ze względu na całkowitą spłatę należności (w roku 2009), a tylko w przypadku jednego dłużnika zastosowano kilkukrotne **przywrócenie tytułu prawnego na czas korzystania z dodatku mieszkaniowego** (ostatni wniosek w dokumentacji z dnia 12.07.2011r.).

Wzór wniosku o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, stanowił załącznik do Karty informacyjnej nr PSM-08, która zawierała również informację, iż miejscem składania wniosków jest Wydział Polityki Społecznej i Mieszkaniowej w Urzędzie Miasta.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od podinspektora WPSM, na 13 najemców lokali mieszalnych objętych zadaniem audytowym, 8 pobierało dodatek mieszkaniowy w latach 2013-2015 (**załącznik nr 4**).

Czynności audytowe wykazały, iż żaden z w/w najemców nie składał wniosku o przywrócenie tytułu prawnego na czas pobierania dodatku mieszkaniowego, w okresie 2012-2015.

Z zestawienia (**załącznik nr 5**) sporządzonego przez pracownika Działu Czynszów i Windykacji wynika, iż w przypadku czterech najemców podstawą prawną do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy był wyrok Sądu, w którym orzeczono prawo

do lokalu socjalnego, a w pozostałych podstawą była aktualna w momencie ubiegania się o dodatek - umowa najmu

Tryb umarzania lub rozkładania na raty

W treści procedury windykacyjnej wskazano, iż dłużnik na każdym etapie windykacji miał prawo zwrócić się (w formie pisemnej) o rozłożenie zaległości na raty. Podstawą do ubiegania się o spłatę zadłużenia w ratach było spełnienie wymogu dostarczenia dokumentów, potwierdzających dochody osiągane przez wszystkich członków rodziny.

Wierzyciel mógł **rozłożyć zaległość na raty lub odroczyć termin spłaty**, zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Jastrzębie - Zdrój z dnia 11.09.2014r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania lub rozkładania na raty spłat należności pieniężnych miasta Jastrzębie - Zdrój, mających charakter cywilnoprawny.

W par.6 Uchwały, wskazano iż w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika lub interesem publicznym kierownik jednostki organizacyjnej może odroczyć termin spłaty całości lub części należności albo rozłożyć płatność całości lub części należności na raty, biorąc pod uwagę możliwości płatnicze dłużnika oraz uzasadniony interes Miasta. W par.8 wskazano z kolei iż, kierownik jednostki organizacyjnej jest uprawniony do umorzenia wierzytelności jeżeli kwota należności nie przekracza jednorazowo 3.000 zł.

Zgodnie z zestawieniem umorzeń i rozłożeń na raty, którego wzór stanowi załącznik do Uchwały nr IX.97.2014 Rady Miasta Jastrzębie - Zdrój z dnia 11.09.2014r. w roku 2015 (stan na dzień 31.12.2015r.) dokonano:

- **14 umorzeń należności głównej na kwotę 72 162,93 zł**
- **19 umorzeń należności odsetkowej na kwotę 89 794,32 zł**
- **109 rozłożeń na raty na ogólną kwotę 458 197,73**
- **9 odroczeń terminu płatności na kwotę ogólną 25 672,84 zł.**

W w/w zestawieniu ujęto dwie pozycje (108 i 109), które dotyczyły najemców lokali użytkowych, wszystkie pozostałe pozycje dotyczą najemców lokali mieszkalnych i socjalnych" (informacja Kierownika Działu Czynnów i Windykacji).

Audytór wskazuje, iż na 13 najemców, których dokumentacja została objęta czynnościami zapewniającymi, trzech dłużników złożyło wnioski o rozłożenie zaległości na raty, a jeden dłużnik złożył wniosek o umorzenie części zadłużenia.

W Uchwale w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania, wskazano iż odroczenie terminu zapłaty lub rozłożenie terminu płatności na raty, mogło być udzielone na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy licząc od dnia uwzględnienia wniosku, a w przypadku braku wpłat wierzytelność stawała się natychmiast wymagalna.

Zgodnie z zapisami Procedury windykacyjnej, podania Dłużników o rozłożenie zaległości na raty/odroczenie terminu płatności, ewidencjonowane są w „**Rejestrze rozłożeń na raty**”.

Pracownik Działu Czynnów i Windykacji (G.W) wskazał, iż rolę przedmiotowego Rejestru pełni sporządzane „Zestawienie umorzeń i rozłożeń na raty za rok z lokali mieszkalnych i socjalnych”. Przedmiotowy rejestr jest prowadzony przez pracownika MZN - G.W. i zawiera takie informacje jak: rodzaj należności, określenie czy stanowi pomoc publiczną, kwotę umorzenia, kwotę rozłożoną na raty i kwotę i okres odroczenia.

Dodatkowo jednorazowo sporządzono „Zestawienie dokonanych umorzeń w okresie od stycznia do grudnia na lokalach mieszkalnych i socjalnych”, w którym

wykazano umorzenia z podziałem na zastosowany tryb umorzenia. Czynnościom audytowym poddano „Zestawienie dokonanych umorzeń w okresie od stycznia do grudnia 2015r. na lokalach mieszkalnych i socjalnych” o sygnaturze nr DC.M.3620.2015, zgodnie z którym w roku 2015 dokonano:

- 10 umorzeń należności na podstawie Zarządzenia Dyrektora MZN, w trybie art.9 ust.1 pkt 1 Uchwały w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania (do 3 000,00 zł);
- 2 umorzeń należności na podstawie Zarządzenia Dyrektora MZN, w trybie art.9 ust.1 pkt 2 Uchwały w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania (pow. 3 000,00 zł do 18 000,00 zł po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Skarbu);
- 5 umorzeń należności na podstawie Uchwały Rady Miasta Jastrzębi – Zdrój , w trybie art.9 ust.1 pkt 3 Uchwały w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania (kwota pow. 18 000,00 zł).

Zestawienie stanowi źródło informacji odnośnie: kwoty umorzenia, daty dokonania umorzenia, nr zarządzenia Dyrektora/ Uchwały rady Miasta i uwagi. W rubryce uwagi wskazywano z jakiego powodu należność została umorzona.

Rada Miasta w Uchwale w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania, par.11 nałożyła na Dyrektora MZN obowiązek przedstawiania Prezydentowi Miasta sprawozdanie z przyznanych ulg dotyczących należności, według wzoru stanowiącego załącznik do przedmiotowej Uchwały. Niniejsze sprawozdanie należało sporządzić według stanu na dzień 30 czerwca 2015r. i 31 grudnia 2015r., w terminie 30 dni od upływu okresu sprawozdawczego.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od Kierownika Działu Czynszów i Windykacji rolę niniejszego sprawozdania pełni „Zestawienie dokonanych umorzeń w okresie od stycznia do grudnia na lokalach mieszkalnych i socjalnych”. Audytor w trakcie czynności audytowych potwierdził zgodność przedmiotowego dokumentu z wzorem „sprawozdania z przyznanych ulg w spłacie należności mających charakter cywilnoprawny”, stanowiącym załącznik do Uchwały w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania Dokument został sporządzony zgodnie z wymogami Uchwały i podpisany przez Dyrektora MZN.

Zapisy procedury windykacyjnej wskazują, iż częstotliwość weryfikacji realizowanych przez dłużników wpłat dokonywana jest „raz w miesiącu” i w momencie stwierdzenia faktu nie wywiązywania się dłużnika z ustalonych spłat zobowiązania, prowadzi się dalsze postępowanie windykacyjne. Weryfikacji dokonuje pracownik Działu Czynszów i Windykacji, który potwierdził fakt sporządzania „raz w miesiącu” wydruków kontrolnych (G.W).

Postępowanie sądowe

W sytuacji kiedy dłużnik, pomimo kierowanych do niego wezwań nie dokonywał spłaty zaległości, zgodnie z wytycznymi procedury, następowało kompletowanie dokumentacji i **kierowanie pozwu do Sądu o zapłatę należności**. Powyższe czynności były podejmowane przed upływem 3 lat od powstania zaległości, celem uniknięcia przedawnienia.

Pozwy kierowane do Sądu ewidencjonowane były w **„Rejestrze spraw skierowanych do sądu z pozwem o zapłatę należności”**, prowadzonym w formie papierowej i w formie pliku EXCEL.

Rejestr jest prowadzony przez pracownika Działu Czynszów i Windykacji pod numerem sprawy: DC.M.3620.... Zgodnie z przedmiotowym Rejestrem, w okresie od

stycznia do grudnia 2015 roku, oddano do Sądu 197 spraw z pozwem o zapłatę należności.

Po otrzymaniu prawomocnego orzeczenia sądowego kierowano wnioski do komornika o wszczęcie egzekucji, które ewidencjonowano w „**Rejestrze spraw skierowanych do komornika**”, prowadzonym w formie papierowej i w formie pliku EXCEL. W rejestrze, zgodnie z procedurą odnotowywano informacje otrzymywane od Komornika tj. o bezskutecznej egzekucji, umorzeniu postępowania.

Rejestr prowadzi pracownik Działu Czynszów i Windykacji pod numerem sprawy DC.M.3620.... Rejestr zawiera oprócz danych dłużnika, kwotę zaległości głównej, kwotę zaległości odsetkowej, koszty postępowania sądowego, koszty zastępstwa procesowego, miesiąc skierowania wniosku i informację o zakończeniu egzekucji.

Zgodnie z niniejszym wykazem w roku 2015 skierowano **396 wniosków o egzekucję świadczeń pieniężnych do Komornika** z lokali mieszkalnych i socjalnych. Audytor wskazuje, iż na 396 spraw przekazanych do Komornika, w 337 przypadkach (85%) Komornik wydał postanowienie o bezskutecznej egzekucji, a tylko w 18 (5%) kwotę zaległości wyegzekwowano w całości. W przypadku 41 postępowań (10 %) egzekucja była skuteczna i komornik egzekwuje należność jednak postępowanie nie zakończyło się w 2015 r. spłatą całej należności.

Powyższe potwierdza również analiza dokumentacji objętej zadaniem zapewniającym, gdzie w 7 przypadkach na 13 audytowanych, Komornik wydał postanowienie o bezskutecznej egzekucji, zazwyczaj uzasadniając to brakiem mienia i brakiem dochodów; w tym w trzech przypadkach Komornik wydał również postanowienie o zwrocie tytułu wykonawczego.

Audytor wskazuje, iż w stosunku do najemców, których sprawy zostały skierowane na drogę sądową, często toczyło się jednocześnie kilka postępowań komorniczych z tytułu zaległości wobec innych podmiotów, co sprawiało że egzekucja komornicza była bezskuteczna lub wydłużał się okres spłaty należności zasądzonych.

W stosunku do dłużników, którzy utracili tytuł prawny do lokalu z powodu zaległości, przygotowywano **pozew o eksmisję**. Pozwy ewidencjonowano w „**Rejestrze spraw skierowanych do sądu z pozwem o eksmisję**”.

Rejestr jest prowadzony w formie dokumentu „*Sprawy oddane do sądu z pozwem o eksmisję z zajmowanego lokalu za ... rok*”, przez pracownika Działu Czynszów i Windykacji – Panią G.W.

Po skierowaniu do Sądu pozwu o eksmisję, Sąd wydawał wyrok, w którym nakazywał opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu z orzeczeniem o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego lub orzekając o braku uprawnienia do lokalu socjalnego. W przypadku orzeczeń w którym nie orzeczono prawa do lokalu socjalnego sąd wstrzymywał wykonanie wyroku do czasu wskazania przez Gminę lokalu socjalnego.

Audytor zaznacza, iż analiza dokumentacji 13 najemców, wyłonionych w drodze próby losowej, została sporządzona wyłącznie dla potrzeb zobrazowania skali problemu w spłatach należności z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego. Sporządzone kwestionariusze zgodności na podstawie dokumentacji lokatorskiej i windykacyjnej poszczególnych najemców, potwierdziły iż w stosunku do najemców toczyły się postępowania windykacyjne w ramach ustalonej procedury. Audytor jako pozytyw wskazuje, iż

prowadzona dokumentacja wskazuje na zindywidualizowane podejście (w ramach przepisów prawa) do każdego najemcy (korespondencja pomiędzy najemcą a MZN),

Program Realizacji Świadczeń Wzajemnych

Program Realizacji Świadczeń Wzajemnych został wprowadzony w życie z dniem 12.10.2015 r. Zarządzeniem Prezydenta Miasta nr Or-IV.0050.510.2015. Audytor wskazuje, iż Program nie został objęty czynnościami audytowymi, a informacje o zasadach jego funkcjonowania uzyskano od Kierownika Działu Czynszów i Windykacji w MZN.

„Informacja o Programie została podana do wiadomości publicznej za pomocą mediów, prasy „Jastrząb”, stron internetowych Urzędu Miasta i jednostek budżetowych, dodatkowo umieszczono informacje na klatkach schodowych.

Program Realizacji Świadczeń Wzajemnych skierowany jest do dłużników będących użytkownikami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jastrzębie-Zdrój, będących w trudnej sytuacji materialnej i życiowej oraz dla osób, które popadły w kłopoty finansowe i nie są w stanie spłacić zaległości, jak również w celu zmotywowania Dłużników do regularnego wnoszenia opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych.

Do Programu nie mogą przystąpić osoby posiadające zaległości za okres krótszy niż 6 miesięcy i do tych osób prowadzone są wszelkie procedury windykacyjne.

Realizowany Program ukierunkowany jest w szczególności na:

- a) zmniejszenie zaległości,*
- b) ułatwienie osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej uregulowania zaległości,*
- c) realizację zadań w zakresie utrzymania porządku i czystości, który nie jest realizowany w ramach umów zawartych z firmami zewnętrznymi,*
- d) działania prospołeczne i aktywizujące.*

Program Realizacji Świadczeń Wzajemnych powinien przyczynić się do:

- a) przyspieszenia spłaty zaległości wobec Gminy Jastrzębie-Zdrój,*
- b) dążenia do zlikwidowania zaległości, co pozwoli uregulować sytuację finansową bądź umożliwi zamianę lokalu,*
- c) utrwalenia nawyku do terminowego wnoszenia opłat za korzystanie z lokalu,*
- d) zapobiegania eksmisji i bezdomności.*

Deklarację o przystąpieniu do Programu pobrały 73 osoby, zwróciło do MZN 57 osób, w tym 42 osoby dostarczyły wniosek.

Do dnia 28.04.2016 r. podpisano 28 porozumień o świadczenia wzajemne, a obecnie pracuje 18 osób (w tym 10 porozumień wygasło: 5 dłużników nie zgłosiło się w określonym terminie do odpracowania, 4 osoby odpracowały zaległość czynszową i odsetkową oraz 1 porozumienie rozwiązano w trybie natychmiastowym § 5 pkt 2 Porozumienia). 2 dłużników nie zgłosiło się do podpisania przygotowanego porozumienia, 2 osoby nie zgłosiły się na rozmowę w wyznaczonym terminie. 1 wniosek został rozpatrzony negatywnie (brak zaległości czynszowej powyżej 6 miesięcy). Obecnie w trakcie rozpatrywania jest 9 wniosków.

Prace były i są wykonywane w Publicznym Przedszkolu Nr 3 i 26, Zespole Szkół Mistrzostwa Sportowego, Powiatowym Urzędzie Pracy oraz Miejskim Zarządzie Nieruchomości. Zakres prac deklarowanych przez jednostki to prace porządkowe zewnętrzne i wewnętrzne oraz usługowe.

Osiem jednostek złożyło zapotrzebowanie na świadczenia rzeczowe, tj. Publiczne Przedszkole nr 3, 19 oraz 26, Zespół Szkół Mistrzostwa Sportowego, Miejski Zarząd Nieruchomości, Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna, Jastrzębski Zakład Komunalny oraz Powiatowy Urząd Pracy.

Kwota ogólna zadłużenia wynikająca z podpisanych porozumień wynosi 468.347,17 zł.

Kwota odpracowana – 60.531,25 zł.

Kwota odpracowana w całości przez 4 osoby wynosi 25.300,00 zł.

Jedna osoba podczas odpracowywania miała 2 nieusprawiedliwione obecności w pracy w związku z powyższym zostało zerwane Porozumienie z powodu nieusprawiedliwionej nieobecności. Osoba ta odpracowała 1.000,00 zł.”

2.3. Ocena kontroli zarządczej.

Obszar „System egzekucji należności Gminy z tytułu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy.” audytor ocenia **pozytywnie**.

Zadanie audytowe wykazało, iż samo wprowadzenie sprawnie działających procedur przy uwzględnieniu dużego zaangażowania pracowników jest niewystarczające do zmniejszenia zaległości czynszowych. Audytor zdaje sobie sprawę z faktu, iż wpływy z czynszów powinny tak być skalkulowane aby pokryć utrzymanie zasobu mieszkaniowego, jednakże należy także uwzględnić koszty ponoszone w związku z koniecznością przekazania sprawy do Sądu i Komornika. Również wyrok eksmisji nie jest dla Gminy korzystny, ponieważ jej orzeczenie wiąże się z koniecznością zapewnienia z jednej strony lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, jednocześnie nie dając gwarancji, że lokator będzie płacił należności za używanie lokalu socjalnego/pomieszczenia tymczasowego oraz, że spłaci należności z poprzednio zajmowanego lokalu.

Czynności audytowe wykazały, iż w Gminie Jastrzębie – Zdrój funkcjonują następujące narzędzia radzenia sobie z zaległościami czynszowymi:

- rozkładanie na raty istniejących zaległości
- odroczenie terminu płatności zaległości czynszowych
- umarzanie zaległości
- **Program Realizacji Świadczeń Wzajemnych (wprowadzony Zarządzeniem Prezydenta Miasta z dnia 06.10.2015 r. Or-IV.0050.510.2015 w sprawie wdrożenia Programu Realizacji Świadczeń Wzajemnych)**

Jednakże w toku zadania ustalono, iż zarówno pierwsza jak i druga możliwość nie zawsze przynosi oczekiwane efekty, a niespłacany dług staje się natychmiast wymagalny.

Z kolei Programu Świadczeń Wzajemnych, ze względu na krótki okres funkcjonowania nie został poddany analizie pod kątem efektywności.

Wskazuje się jednak, iż wprowadzanie nietypowych rozwiązań mających na celu zmniejszenie zaległości, przy uwzględnieniu skutecznego i systematycznego monitoringu, może w efekcie prowadzić do obniżenia zadłużenia oraz utrwalenia wśród najemców nawyku terminowej spłaty należności.

Pouczenie dla kierownika audytowanej jednostki

Zgodnie z par. 25 ust. 2 *Rozporządzenia w sprawie przeprowadzania i dokumentowania audytu wewnętrznego (Dz.U. z 2010 nr 21 poz.108)* kierownik/naczelnik komórki audytowanej może zgłosić na piśmie dodatkowe wyjaśnienia lub umotywowane zastrzeżenia do treści sprawozdania w terminie **7 dni** od dnia otrzymania sprawozdania.

Słownik:

WPSM	- Wydział Polityki Społecznej i Mieszkaniowej
MZN	- Miejski Zarząd Nieruchomości w Jastrzębiu - Zdroju
uopl	- Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
Wieloletni program ...	- Uchwała w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
PM	- Prezydent Miasta Jastrzębie - Zdrój

Załączniki:

1. Kwestionariusz zgodności – lokale mieszkalne
2. Kwestionariusz zgodności – lokale socjalne
3. Wykaz pustostanów rok 2014 i 2015
4. Wykaz lokatorów otrzymujących dodatki mieszkaniowe w latach 2012-2015
5. Wykaz osób korzystających z dodatków mieszkaniowych w latach 2012-2015 wraz z podstawą prawną ubiegania się o dodatek

Notatka z wywiadu:

1. Notatka z wywiadu z Kierownikiem Działu Czynszów i Windykacji (MZN)
2. Notatka z wywiadu z Dyrektorem MZN
3. Notatka z wywiadu z podinspektorem w Wydziale Polityki Społecznej i Mieszkaniowej (L.O)
4. Notatka z Wywiadu z podinspektorem w Wydziale Polityki Społecznej i Mieszkaniowej (H.L)

Egzemplarz sprawozdania otrzymują:

1. Dyrektor Miejskiego Zarządu Nieruchomości
2. Naczelnik Wydziału Polityki Społecznej i Mieszkaniowej