

Węgorzyno, 06.11.2025 r.

**PROTOKÓŁ POKONTROLNY
KOMISJI REWIZYJNEJ RADY MIEJSKIEJ W WĘGORZYNIE**

Z kontroli „Analiza zasobu mieszkań komunalnych”.

- 1. Nazwa i adres kontrolowanego podmiotu:** Urząd Miejski w Węgorzynie, ul. Rynek 1
73-155 Węgorzyno
- 2. Imiona i nazwiska osób kontrolujących:** **Grażyna Kata** - przewodniczący KR
Bogusław Szyłowicz – Zastępca
przewodniczącego KR
Aurelia Wesołowska – członek KR
Ewelina Jankowska – członek KR
- 3. Data kontroli / ilość posiedzeń komisji:** 06.11.2025 r., godz.12:00 – 13:00.
- 4. Zakres kontroli/ okres objęty kontrolą:** Analiza zasobu mieszkań komunalnych.
- 5. Imię nazwisko kierownika kontrolowanego podmiotu:** **Burmistrz Węgorzyna – Krzysztof Gwóźdź**
- 6. Imię i nazwisko pracownika merytorycznego:** **Irena Harmoza** – Inspektor ds. gospodarki mieszkaniowej

W trakcie kontroli udział wzięli:

1. Pan Krzysztof Gwóźdź Burmistrz Węgorzyna
2. Pani Wanda Opala – Przewodnicząca Rady Miejskiej
3. Irena Harmoza – Inspektor ds. gospodarki mieszkaniowej

W toku przeprowadzonej kontroli opierając się na:

Informacji nt.:

1. Kosztów remontu gminnego zasobu mieszkaniowego,
2. Stanu gospodarki mieszkaniowej,
3. Wykazu lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Węgorzyno,
4. Analizy opłat (stawek) za najem lokali mieszkalnych,
5. Analizy zadłużeń za lokalne mieszkalne,
6. Zestawienia naliczonych odsetek od zaległości czynszowych na dzień 30.09.2025 roku,
7. Wykazu zawartych ugód na spłatę należności czynszowych w ratach za okres 2023-2025 rok,
8. Listy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego/socjalnego z wyrokami sądowymi o opróżnienie lokalu z prawem do lokalu socjalnego,
9. Listy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego zatwierdzonego na posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej – stan na dzień 31.10.2025 r.

Komisja Rewizyjna stwierdziła:

Na dzień 31.10.2025 r. w zasobie mieszkaniowym Gminy Węgorzyno znajduje się 94 lokale mieszkalne o łącznej pow. Użytkowej 3.802,96m², w tym 6 lokali socjalnych o pow. Użytkowej 170,04m².

Spośród 94 lokali mieszkalnych – 36 lokali gminnych zlokalizowanych w 17 budynkach mieszkalnych jest zarządzanych przez zarządcę budynku, takich jak:

1. Hanna Janiec „ADMINISTRATOR” Łobez,
2. „ATUT” Szczecin,
3. Monika Pobłocka – Węgorzyno,
4. Krzysztof Owodzin Złocieniec,
5. Wiesława Bogunia Łobez

Miesięczne koszty utrzymania lokali gminnych w budynkach zarządzanych przez zarządcę wynosi: 15.134,13 zł (koszty zarządu: zaliczka na części wspólne, wynagrodzenie zarządcy, fundusz remontowy, media – woda, ścieki, c.o., c.w. i opłata śmieciowa).

Przydziały lokali gminnych reguluje Uchwała Rady Miejskiej Nr XXXV/396/2002 z dnia 7.02.2002 roku – która określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Węgorzyno. Opiniowaniem wniosków o przydział lokalu zajmuje się Społeczna Komisja Mieszkaniowa - powołana Zarządzeniem Burmistrza Nr 17/2024 z dnia 21 maja 2024 roku w składzie:

1. Natalia Moroz – przewodnicząca
2. Marek Paszkowski
3. Aurelia Wesołowska
4. Janina Mazuro
5. Adam Bogus
6. Dorota Jackiewicz
7. Irena Harmoza.

Na dzień 31.10.2025 r. na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego zarejestrowano 24 rodziny, łącznie 78 osób – są to rodziny 3,4 i 5 osobowe oraz 2 rodziny (7 osób) z wyrokiem o eksmisję. Z uwagi na braki w zasobach mieszkaniowych Gminy Węgorzyno przydziały mieszkań odbywają się z tzw. „ruchu ludności” – (gmina dysponuje lokalem do przydziału w chwili śmierci najemcy lub opuszczenia lokalu przez najemcę).

Z przygotowanej kalkulacji kosztów na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego wynika, że potrzebna jest kwota 601.900,00 zł z tego:

- 2.000,00 zł na sieć wodociągową,
- 3.500,00 zł na kanalizację sanitarną,
- 15.000,00 zł szambo/oczyszczalnia,
- 3.000,00 zł WC,
- 30.000,00 zł łazienka,
- 17.500,00 zł źródło ciepła,
- 58.200,00 zł instalacja elektryczna,
- 1.200,00 zł wymiana okien,
- 1.500,00 zł wymiana drzwi,
- 10.000,00 zł elewacja budynku,
- 13.000,00 zł izolacja fundamentów,
- 116.000,00 zł kominy (dym. i wentyl.),

- 184.5000,00 zł dach,
- 41.000,00 zł pozostałe,
- 105.000,00 zł kompleksowy remont.

Ogólna powierzchnia użytkowa lokali komunalnych (stan na 31.10.2025 r.):

- a) 94 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 3.802,96 m², z tego:
- b) 6 lokali socjalnych o powierzchni użytkowej 170,04 m².

Zgodnie z obowiązującymi przepisami art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego stawkę czynszu ustala Burmistrz na podstawie zarządzenia. Obowiązująca stawka bazowa czynszu za najem została ustalona zarządzeniem Nr 27/2019 z dnia 24.05.2019 r. i wynosi 4,00 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, która podlega zróżnicowaniu tj. podwyższeniu lub obniżeniu zgodnie z kryteriami określonymi w Uchwale Rady Miejskiej w Węgorzynie Nr VI/37/2015 Rady Miejskiej w Węgorzynie z dnia 26.03.2015 r. z późniejszymi zmianami w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Węgorzyna. Stawkę czynszu lokali socjalnych za 1 m² powierzchni użytkowej ustala się w wysokości 50% stawki najniższego czynszu za najem lokalu mieszkalnego wynikającego z zastosowania § 1 ww. zarządzenia.

Na dzień 30.09.2025 r. zaległość w opłatach za lokale mieszkalne wynoszą ogółem należności głównej 1.051.887,79 zł.

Z informacji przygotowanej przez Inspektora ds. gospodarki mieszkaniowej wynika, że w stosunku do dłużników prowadzone są działania mające na celu wyegzekwowanie należnych opłat:

- a) kierowane są wezwania do zapłaty czynszu i innych opłat:
 - wezwania do zapłaty przed wypowiedzeniem umowy najmu i złożeniem pozwu o eksmisję – 30 dni na zapłatę należności,
 - wezwania do zapłaty przed złożeniem pozwu o zapłatę – 14 dni na zapłatę należności
 - inne wezwania mające na celu nakłonienie najemcę do zapłaty długu.
- b) Zawierane są ugody na wniosek dłużnika w sprawie rozłożenia zaległości czynszowych na raty,
- c) Stosuje się umorzenia należności (w szczególności odsetkowych) na wniosek dłużnika,
- d) W stosunku do najbardziej opornych dłużników stosuje się wypowiedzenie umowy najmu z powodu zaległości czynszowych, a następnie kierowany jest pozew do sądu o eksmisję z lokalu,
- e) podejmuje się wobec dłużników egzekucję należności czynszowych z udziałem komornika,
- f) podejmowano próby współpracy z Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Węgorzynie (większość najemców są podopiecznymi, korzystającymi z różnego wsparcia jak: zasiłki stałe, zapomogi itp.), w wyniku zaangażowania pracowników socjalnych zgłosiło się część rodzin w wnioskiem o podpisanie ugody w sprawie spłaty zaległości w ratach.

W związku z tym, że najemcy lokali gminnych, są to często osoby bezrobotne, bez prawa do zasiłku dla bezrobotnych – których jedynym dochodem jest pomoc socjalna, egzekucja należności czynszowych na drodze postępowania sądowego i komorniczego staje się bezskuteczna, podejmuje się wtedy inne działania mające na celu wyegzekwowanie należności czynszowych, a mianowicie : zawiera się z dłużnikiem ugody w sprawie spłaty długu w ratach bądź stosuje się umorzenia .

Warunki i tryb zawierania ugody na spłatę długu w ratach, umorzenia należności reguluje Uchwała Rady Miejskiej Nr IV/31/2024 z dnia 20.09.2024r. w sprawie określenia

szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Węgorzyno lub jej jednostkom organizacyjnym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których umorzenie, odroczenie lub rozłożenie na raty spłaty stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organu lub osób do tego uprawnionych.

Spośród 94 lokali mieszkalnych według stanu na 31.10.2025 rok zaległości w opłatach występują:

- a) w 34 lokalach, z czego w 6 lokalach najemcy zaległość spłacają w ratach (podpisane ugody),
- b) z 34 lokali zadłużonych – to 13 lokali w Węgorzynie, a 21 na terenie wiejskim,
- c) z 34 lokali zadłużonych, zaległości sięgające powyżej 5.000 zł występują w 25 lokalach,
- d) najbardziej zadłużone lokale – to lokale przejęte z PKP wraz z długami (z przejętych długów od PKP do wyegzekwowania pozostała jeszcze kwota: 863,240,92 zł, w tym: kwota: 326.670,88 zł należność główna i kwota: 536.570,04 zł odsetki).

Umowę na dostawę energii zawiera najemca na podstawie umowy najmu z gminą. W przypadku dostawy wody gmina jako właściciel budynku zawiera umowę na główny licznik.

W związku z powyższym, Komisja Rewizyjna wypracowała następujące wnioski:

1. Podwyższenie stawki bazowej czynszu za najem z 4,00 zł/m² na 4,50 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
2. W wezwaniu o zapłatę zadłużenia należałoby napisać, że w przypadku nieuiszczenia czynszu oferuje przeprowadzkę do wolnych socjalnych mieszkań.

Podczas kontroli nie stwierdzono uchybień i nieprawidłowości w temacie i tym samym zakończono kontrolę.

Data i miejsce podpisania protokołu:

Węgorzyno, dn. 24.11.2025 r.

**Podpis kierownika
kontrolowanego podmiotu**

BURMISTRZ
Krzysztof Gwóźdź

Podpisy osób kontrolujących:

1. *G. Kąta*
(Grażyna Kąta)

2. *B. Szyłowicz*
(Bogusław Szyłowicz)

3. *A. Wesołowska*
(Aurelia Wesołowska)

4. *E. Jankowska*
(Ewelina Jankowska)

Pouczenie

W przypadku odmowy podpisania protokołu przez kierownika kontrolowanego podmiotu, jest on obowiązany do złożenia Przewodniczącemu Rady – w terminie 3 dni od daty odmowy pisemnego wyjaśnienia jej przyczyn.

Załączniki do protokołu:

1. Lista obecności.
2. Informacje:
 - 1) Koszty remontu gminnego zasobu mieszkaniowego,
 - 2) Stanu gospodarki mieszkaniowej,
 - 3) Wykazu lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Węgorzyno,
 - 4) Analizy opłat (stawek) za najem lokali mieszkalnych,
 - 5) Analizy zadłużeń za lokalne mieszkalne,
 - 6) Zestawienia naliczonych odsetek od zaległości czynszowych na dzień 30.09.2025 roku,
 - 7) Wykazu zawartych ugód na spłatę należności czynszowych w ratach za okres 2023-2025 rok,
 - 8) Listy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego/socjalnego z wyrokami sądowymi o opróżnienie lokalu z prawem do lokalu socjalnego,
 - 9) Listy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego zatwierdzonego na posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej – stan na dzień 31.10.2025 r.