



Protokół

z czynności kontrolnych przeprowadzonych zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na I półrocze 2016 r. oraz w oparciu o upoważnienie Przewodniczącej Rady Miejskiej Mieroszowa do przeprowadzenia czynności kontrolnych w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkańców gminy Mieroszków na lokale socjalne i mieszkania chronione oraz dbałości o bezpieczny stan techniczny obiektów przeznaczonych dla osób najuboższych i bezdomnych. Zasady i kryteria przydziału lokali.

Data rozpoczęcia czynności kontrolnych : 17.11.2016 r.

Data zakończenia czynności kontrolnych : 16.12. 2016 r.

Kierownik jednostki kontrolowanej: Burmistrz Mieroszowa – Pan Marcin Raczyński

Adres kontrolowanej jednostki: pl. Niepodległości 1, 58-350 Mieroszków

Komisja Rewizyjna oświadcza, że kontrola została przeprowadzona na podstawie upoważnienia wydanego przez Przewodniczącą Rady Miejskiej i została przeprowadzona zgodnie z § 91 ust.1 Statutu Gminy cyt.:

1. zgodności z prawem,
2. gospodarności,
3. rzetelności,
4. celowości,
5. zgodności dokumentacji ze stanem faktycznym.

Jako dowody zostały wykorzystane w szczególności:

1. dokumenty,
2. wyjaśnienia pracownika referatu oświaty i kultury.

Na podstawie § 90 ust. 2 Statutu Gminy Mieroszków zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/46/07 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 27 czerwca 2007 r. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej wykluczył Radną – Panią Jadwigę Kobus, członka Komisji Rewizyjnej z udziału w kontroli ze względu na członkostwo ww. w Miejskiej Komisji Mieszkaniowej.

Gmina Mieroszków w swoim zasobie mieszkaniowym nie posiada mieszkań chronionych a jedynie lokale socjalne.

Mieszkanie chronione - w myśl polskiego prawa, forma pomocy społecznej w postaci lokalu mieszkalnego, mająca zapewnić osobom w nim zamieszkującym przygotowanie do prowadzenia

samodzielnego życia w społeczeństwie lub zastąpić pobyt w placówce zapewniającą całodobową opiekę.

Podstawa Prawna

Kwestie związane z lokalami socjalnymi reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2016 poz. 1610). Przez lokal socjalny należy rozumieć lokal, który nadaje się do zamieszkania ze względu na jego wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Oznacza to możliwość ograniczenia dostępu do pewnych pomieszczeń czy urządzeń np. poprzez umiejscowienie jednej wspólnej łazienki lub wc na korytarzu dla kilku wyodrębnionych lokali w ramach nieruchomości, czy braku co. Jak wynika z powyższego lokal przeznaczony na lokal socjalny musi spełniać odpowiednie standardy. Warunki te stanowią minimum, poniżej którego zejść nie można.

Lokal socjalny przysługuje osobom, które uzyska prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku eksmisyjnego lub znajdują się w trudnej sytuacji materialnej, w której ich potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone.

Osobom znajdującym się w niedostatku, których potrzeby mieszkaniowe są niezaspokojone przyznawane są także lokale socjalne po spełnieniu przesłanek wskazanych w uchwałach rad gmin dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego. Uchwała Nr XXII/97/08 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 31.03.2018 r. wskazuje, że o lokal socjalny ubiegać może się osoba, która :

1. nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, a w zamieszkałym dotychczas lokalu powierzchnia pokoi, przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy wynosi mniej niż 6 m² ;
2. uzyskuje dochód, który w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza :
 - a. 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b. 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na okres nie dłuższy niż trzy lata,
4. Najem lokalu socjalnego zostaje przedłużony na wniosek najemcy na kolejny okres , jeżeli najemca ubiegający się o przedłużenie umowy nadal spełnia kryteria uzyskania lokalu socjalnego,
5. z osobami, które po upływie terminu umowy najmu lokalu socjalnego utraciły uprawnienia do dalszego jego zajmowania z powodu przekroczenia dochodu określonego w ust. 1,

gmina Mieroszów zawiera umowę najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu, po uprzednim wyłączeniu go z wykazu lokali socjalnych;

6. decyzję w sprawie przekwalifikowania lokali z socjalnego na mieszkalny i odwrotnie podejmuje Burmistrz Mieroszowa.

Prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądu

o uprawnieniu do lokalu socjalnego sąd orzeka w przypadku, gdy rozstrzyga sprawę o opróżnienie i wydanie lokalu skierowane przeciwko osobie, która była uznawana za lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. Z 2016 r. poz. 1610) zgodnie z którym, lokator to najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Sąd wydając wyrok nakazujący opróżnienie i wydanie lokalu przez lokatora, ma obowiązek orzec z urzędu o uprawnieniu do lokalu socjalnego bądź jego braku. Rozstrzygając czy danej osobie należy się lokal socjalny, sąd bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz sytuację materialną i rodzinną pozwanego.

Uprawnienie sądu do swobodnej ceny o ustalenie prawa do lokalu socjalnego zostało w sposób znaczny ograniczone poprzez wskazanie przez ustawodawcę grupy osób, wobec których sąd nie może orzec w sentencji wyroku eksmisyjnego o braku takiego uprawnienia

Sąd obligatoryjnie orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec :

1. kobiet w ciąży;
2. małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. poz. 414 z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego a także sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą;
3. obłożnie chorych;
4. emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej;
5. osoby posiadającej status bezrobotnego;
6. osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używane,

Wykaz lokali socjalnych na dzień 10.11. 2016

L.p.	Adres	pow. lokalu /m ² /
1.	Mioszów, Dąbrowszczaków 33/4	8,10
2.	Mioszów, Dąbrowszczaków 4/4	37,10
3.	Mioszów, Dąbrowszczaków 26/1a	11,84
4.	Mioszów, Dąbrowszczaków 5/2	24,90
5.	Mioszów, Dąbrowszczaków 33/3	9,70
6.	Mioszów, Dąbrowszczaków 6/3a	21,43
7.	Mioszów, Dąbrowszczaków 6/3b	22,54
8.	Mioszów, Dolna 15/1	28,37
9.	Mioszów, Dolna 3/2	37,70
10.	Mioszów, Dolna 6/6	16,05
11.	Mioszów, Dolna 4/2	28,44
12.	Mioszów, Dworcowa 1/7	15,40
13.	Mioszów, Kościelna 1/1a	12,70
14.	Mioszów, Kościelna 3/5	22,08
15.	Mioszów, Kościelna 3/2	15,51
16.	Mioszów, Krótka 3/4	34,47
17.	Mioszów, Krótka 13/1	17,20
18.	Mioszów, Leśna 10a/1	31,90
19.	Mioszów, Mała 3/1a	33,70
20.	Mioszów, A. Mickiewicza 29/1a	24,85
21.	Mioszów, A. Mickiewicza 5/13	21,83
22.	Mioszów, Strzelców 3/3	25,10
23.	Mioszów, Tkacka 8/10	17,42
24.	Mioszów, Tkacka 8/7	35,73
25.	Mioszów, Wiejska 4/2	25,20

26.	Mieroszów, Wojska Polskiego 19/2	17,50
27.	Mieroszów, Wojska Polskiego 20/10	9,40
28.	Mieroszów, Wojska Polskiego 20/11	30,16
29.	Mieroszów, Wojska Polskiego 1/5	33,50
30.	Mieroszów, Wojska Polskiego 1/4	10,55
31.	Mieroszów, Żeromskiego 19/1	28,40
32.	Unisław Śląski 113/4a	16,78
33.	Unisław Śląski 35/4	30,12
34.	Unisław Śląski 35/5	17,00
35.	Unisław Śląski 57/4	13,00
36.	Unisław Śląski 57/5	13,10
37.	Unisław Śląski 27/4	26,83
38.	Unisław Śląski 27/1a	28,01
39.	Unisław Śląski 70a/2	38,10
40.	Kowalowa, Wałbrzyska 34/2a	32,00
41.	Sokołowsko, Unisławska 1/5	28,50
42.	Golińsk 1/3a	42,00
43.	Mieroszów, Sportowa 1/15	41,00
44.	Kowalowa, Wałbrzyska 36/2	23,79
45.	Mieroszów, Krótka 2/1a	30,60
46.	Mieroszów, Powstańców 21A/2	29,34
47.	Mieroszów, Strzelców 3/4	29,70
48.	Sokołowsko, Unisławska 1/1	27,60
49.	Mieroszów, S. Żeromskiego 19/2	30,20
50.	Mieroszów, Przejazd 7/2	25,24
51.	Mieroszów, Przejazd 7/4	30,51
52.	Unisław Śląski 35/6	22,70
53.	Unisław Śląski 70a/7	37,60
54.	Mieroszów, A. Mickiewicza 5/1	32,75

55.	Mieroszów, A. Mickiewicza 31/6	36,4
56.	Sokołowsko, ul. Główna 10/8	30,00
57.	Sokołowsko, ul. Główna 10/5	10,70
58.	Mieroszów, Strzelców 3/1	49,40
59.	Mieroszów, Dolna 4/1	29,53
60.	Mieroszów, A. Mickiewicza 22/5	28,50
61.	Mieroszów, Dąbrowszczaków 16/4	18,40
62.	Sokołowsko, ul. Unisławska 1/3	27,90

Wykaz przydzielonych lokali w 2015 r.

1. Mieroszów ul. Dąbrowszczaków 33/3,
2. Mieroszów ul. Dolna 15/1,
3. Mieroszów ul. Powstańców 21a/2,
4. Mieroszów ul. Tkacka 8/10,
5. Sokołowsko ul. Główna 10/5,
6. Unisław Śląski 70a/7.

Lokale socjalne na terenie gminy Mieroszów w przeważającej większości znajdują się na parterach bądź poddaszach budynków. Z uwagi na wiek budynków brakuje w nich odwodnienia bądź izolacji co w efekcie powoduje występowanie wilgoci, niejednokrotnie do takiego stanu doprowadzają sami najemcy ponieważ nie dbają należycie o lokal. Najemcami lokali socjalnych w dużej mierze są osoby długotrwale bezrobotne nie posiadające dochodów, które nie inwestują w lokal doprowadzając do jego dewastacji, bardzo często osoby te charakteryzują się postawą roszczeniową.

Ustawodawca w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada zarówno na najemcę jaki wynajmującego pewne obowiązki:

Art. 6a. 1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami. 2. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu.

3. Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

- 1) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;
- 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
- 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,
 - b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Art. 6b. 1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
- 2) okien i drzwi;
- 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
- 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt

wynajmującego, także jego wymiana;

8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;

9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:

a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

W związku z powyższym lokal przeznaczony do najmu posiada stan techniczny umożliwiający jego zasiedlenie. W trakcie trwania najmu wszelkie naprawy i konserwacje wykonywane są na wniosek najemcy. Bywają również takie sytuacje, w których Gmina zmuszona jest do interwencji, opróżnienia lokalu ze zbędnych sprzętów i dezynfekcji lokalu ponieważ lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku poprzez zbieractwo, dewastację, brak higieny.

Komisja Rewizyjna poddała szczegółowej analizie 6 lokali socjalnych przydzielonych w roku 2016.

1. Lokal socjalny umiejscowiony przy ul. Dąbrowszczaków w Mioszowie.

Lokal przydzielono na wniosek osoby bezrobotnej w oparciu o ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2001 r. Nr 71 poz. 733 z póź. zm.) oraz Uchwała Rady Miejskiej Mioszowa nr XXII/97/08 z dnia 31.03.2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Mioszów.

W dniu 09.03.2015 r. Burmistrz Mioszowa przyznał ww. lokal socjalny na okres 3 lat.

2. Lokal socjalny umiejscowiony przy ul. Dolna w Mioszowie.

Lokal przydzielono na wniosek dyrektora wielofunkcyjnej placówki opiekuńczo – wychowawczej w Nowym Siodle w związku z zabezpieczeniem dla wychowanka lokalu mieszkalnego w związku z koniecznością usamodzielnienia i opuszczenia placówki. w oparciu o ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2001 r. Nr 71 poz. 733 z póź. zm.) oraz Uchwała rady miejskiej Mioszowa nr XXII/97/08 z dnia 31.03.2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Mioszów.

W dniu 09.07.2015 r. ww. lokal mieszkalny został przydzielony przez Burmistrza Mioszowa.

3. Lokal socjalny umiejscowiony przy ul. Powstańców w Mioszowie.

Lokal przydzielono w oparciu wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu o eksmisję z powództwa gminy Mioszów nakazujący pozwanym opuszczenie i wydanie stronie powodowej Gminie Mioszów ww. lokalu mieszkalnego.

W związku z powyższym w dniu 21 lipca 2015 realizując Wyrok Sądu Rejonowego w Wałbrzychu przydzielono lokal socjalny położony w Mioszowie przy ul. Powstańców 21a/2, umowa najmu lokalu została zawarta na okres 3 lat.

4. Lokal socjalny umiejscowiony przy ul. Tkackiej w Mioszowie.

W oparciu o wyrok Sądu Rejonowego w Wałbrzychu o zapłatę. Sąd nakazał pozwanemu opróżnienie, opuszczenie i wydanie stronie powodowej Gminie Mioszów lokal mieszkalny położony przy ul. Tkackiej 8/10.

W związku z deklaracją najemcy o spłacie zadłużenia w dniu 21.07.2015 r. a także realizując wyrok Sądu Rejonowego w Wałbrzychu Burmistrz Mioszowa przydzielił lokal socjalny położony w Mioszowie przy ul. Tkackiej 8/10.

Umowa najmu została zawarta na okres trzech lat.

5. Lokal socjalny umiejscowiony przy ul. Głównej w Sokołowsku.

W oparciu o Wyrok Sądu Rejonowego w Wałbrzychu o eksmisję wezwano do opróżnienia i wydania gminie Mioszów lokalu mieszkalnego położonego w Mioszowie przy pl. Niepodległości w Mioszowie, a także oddalił powództwo, orzekł o braku usprawnienia, a także orzekł o uprawnieniu.

W związku z powyższym w 14.05.2015 r. wezwano osobę do opróżnienia, opuszczenia i wydania gminie Mioszów lokalu mieszkalnego położonego w Mioszowie przy pl. Niepodległości oraz przydzielono lokal socjalny w Sokołowsku przy ul. Głównej. Umowa najmu została zawarta na okres trzech lat.

6. Lokal socjalny umiejscowiony w Unisławiu Śląskim.

W oparciu o Wyrok Sądu Rejonowego w Wałbrzychu o eksmisję nakazano pozwanym opuszczenie i wydanie stronie powodowej Gminie Mioszów lokalu mieszkalnego położonego w Unisławiu Śląskim, Sąd orzekł o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego oraz nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę Mioszów oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Realizując wyrok Sądu Rejonowego w dniu 21.07.2015 r. Burmistrz Mioszowa przydzielił lokal socjalny położony w Unisławiu Śląskim. Umowa została zawarta na okres 3 lat.

Wnioski :

1. Przedstawiona dokumentacja jest prowadzona w sposób czytelny, chronologiczny i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Przydział lokali socjalnych w roku 2015 odbył się zgodnie z procedurą i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. W 2015 r. zostało przydzielonych 6 lokali socjalnych. Przydział lokali socjalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Mieroszów jest procesem zmiennym. Jest uwarunkowany :
 - listą osób oczekujących, która jest aktualizowana po każdym posiedzeniu Miejskiej Komisji Mieszkaniowej. Burmistrz Mieroszowa podaje do publicznej wiadomości w ciągu 14 dni od posiedzenia MKM listę osób oczekujących na przydział z mieszkaniowego zasobu gminy,
 - rotacją osób zasiedlających lokale socjalne.

Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden doręczono Kierownikowi jednostki kontrolowanej. Pouczono Kierownika jednostki kontrolowanej o możliwości zgłoszenia w terminie 7 dni od podpisania protokołu pisemnych wyjaśnień co do zawartych w protokole ustaleń.

Na tym protokół zakończono i podpisano :

1. Dariusz Szmulik – Przewodniczący.....*Dariusz Szmulik*
2. Wojciech Oleszkiewicz – Wiceprzewodniczący.....*Wojciech Oleszkiewicz*
3. Jan Bednarz – Członek
4. Henryk Hnatiuk- Członek.....*Henryk Hnatiuk*
5. Jadwiga Kobus – Członek.....

Podpis (data) kierownika jednostki kontrolowanej*19.12.2015*

BURMISTRZ
Mieroszowa
Marcin Kaczyński
Marcin Kaczyński