Protokół z kontroli

Kontrolę przeprowadziła – Lidia Pawlikowska - Ozimek, Główny specjalista ds. kontroli wewnętrznej Urzędu Miejskiego w Prudniku, w okresie od 18 lipca 2023r. do dnia 16 sierpnia 2023r., na podstawie Upoważnienia Zastępcy Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Prudniku nr 1/2023 z dnia 10.07.2023r.

Kontrola została przeprowadzona:

1) w Zakładzie Usług Komunalnych Jednoosobowej Spółce Gminy Prudnik z o.o. w zakresie:

- uzyskiwanych dochodów z tytułu wynajmu powierzchni reklamowych, w tym procedur ich udostępniania, typowania i rozliczania;
- uzyskiwanych dochodów z tytułu czynszów oraz egzekwowania zaległych należności;
- przydziału i najmu lokali mieszkalnych;
- systemu odbioru i transportu odpadów zbieranych w sposób selektywny i ich składowania;
- urlopów pracowniczych i ewidencji czasu pracy;
- kosztów organizacji uroczystości okolicznościowych oraz spotkań biznesowo – organizacyjnych oraz

2) w Urzędzie Miejskim w Prudniku w zakresie:

- przydziału i sprzedaży lokali mieszkalnych.

Kontrolowany okres od stycznia 2019 r. do kwietnia 2023r.

Protokół podzielono na dwie części:

1) załącznik nr 1 dotyczący kontroli w Zakładzie Usług Komunalnych Jednoosobowej Spółce Gminy Prudnik,
2) załącznik nr 2 dotyczący kontroli w Urzędzie Miejskim w Prudniku.

Załącznik nr 1

Protokół z kontroli

Kontrolę w Zakładzie Usług Komunalnych Jednoosobowej Spółce Gminy Prudnik z o.o. przeprowadzono w okresie od 18 lipca 2023r. do dnia 16 sierpnia 2023r., na podstawie Upoważnienia Zastępcy Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Prudniku nr 1/2023 z dnia 10.07.2023r.

Wyjaśnień w trakcie kontroli udzielali:
- Prezes Zarządu P. Władysław Podróżny,
- Wiceprezes Zarządu P. Wojciech Dancewicz,
- Główna księgowa P. Marzanna Guzowska,
- Kierownik ds. eksploatacji i zasobów mieszkaniowych P. Dariusz Broj oraz były kierownik ds. eksploatacji i zasobów mieszkaniowych P. Artur Nawrat.

I. Ustalenia kontroli:

I.1. Przydział i najem lokali mieszkalnych:

Stosownie do art. 20 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w celu realizacji zadań własnych gminy, do których należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gmina, może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. Art. 20 ust. 2 ww. ustawy stanowi, iż lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i lokali, przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

W gminie w Prudnik opracowano i uchwalono wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2019-2024 wymagany art. 21 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Stosownie do wymogów art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, uchwałą nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. ustalono zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej gminy Prudnik. Zgodnie z ar. 21 ust. 3 tej ustawy, określały one szczególności:
1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu;
2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;

4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
6a) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
6b) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego na zasadach przewidzianych w ustawie o pomocy społecznej oraz ustawie o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej,
7) Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2.
Ustalono, iż w załączniku nr 1 do uchwały uchwałą nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej gminy Prudnik, określono szczegółowy tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i na najem socjalny lokalu oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.
Zgodnie z zapisami §1 ww. uchwały osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego oraz socjalnego oraz zamianę składają wnioski w Zakładzie Usług Komunalnych w Prudniku. Do wniosku wnioskodawca dołącza dokumentację dotyczącą sytuacji mieszkaniowej, materialnej i rodzinnej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.
Zgodnie z § 1 ust. 3 załącznika nr 1 do uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. wynajmujący może potwierdzić wiarygodność danych zawartych we wniosku poprzez dokonanie wizji lokalnej w miejscu zamieszkania wnioskodawcy.
Wniosek, zgodnie z §10 ust. 3 uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. podlega weryfikacji przez Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną przez Burmistrza Prudnika w drodze zarządzenia.
Po pozytywnej weryfikacji wniosku przez Komisję Mieszkaniową, wniosek umieszczany jest na liście mieszkaniowej lub socjalnej.
§2 załącznika nr 1 do ww. uchwały określa, że Burmistrz zatwierdza roczną listę socjalną zawierającą listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego oraz roczną listę mieszkaniową zawierająca listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu mieszkalnego.
Ustalono, iż listy były zatwierdzane przez Burmistrza Prudnika (zarządzenie nr 43/2020 z dnia 26 lutego 2020r., zarządzenie nr 38/2021 z dnia 25 lutego 2021r., zarządzenie nr 78/2022 z dnia 23.02.2022r., zarządzenie nr 59/2023 z dnia 21.02.2023r. w sprawie zatwierdzenia rocznych list uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub umowy najmu socjalnego).
Ponadto ustalono, iż zarządzeniem nr 256/2019 Burmistrza Prudnika z dnia 29 listopada 2019r. powołano Społeczną Komisję Mieszkaniową w składzie:
1) P. Jarosław Szóstka – Zastępca Burmistrza Prudnika,
2) P. Zygmunt Bochenek – Przedstawiciel Komisji Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Budownictwa Rady Miejskiej w Prudniku,

3) P. Jacek Urbański - Przedstawiciel Komisji Spraw Obywatelskich i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Prudniku,
4) P. Daniel Purzycki – Przedstawiciel Ośrodka Pomocy Społecznej w Prudniku,
5) P. Ewa Hose – Przedstawiciel Wynajmującego – Zakładu Usług Komunalnych w Prudniku.

Zgodnie z §1 ust. przytoczonego powyżej zarządzenia kadencja Komisji wynosi 3 lata.
Zarządzeniem 188/2020 z dnia 22.09.2020r. dokonano zmiany §1 ust. 1 pkt. 5 na nowy – powołując do komisji P. Dominikę Trojniak w miejsce P. Ewy Hose.
Zarządzeniem 259/2020 z dnia 14.12.2020r. dokonano zmiany §1 ust. 1 pkt. 5 na nowy – powołując do komisji P. Artura Nawrat w miejsce P. Dominiki Trojniak.
Zarządzeniem 417/2022 z dnia 6.10.2022r. dokonano zmiany §1 ust. 1 pkt. 5 na nowy – powołując do komisji P. Dariusza Broj w miejsce P. Artura Nawrat.
Ustalono w trakcie kontroli, iż kadencja Komisji upłynęła w 2022r.
Nie przedstawiono zarządzenia powołującego nową Społeczną Komisję Mieszkaniową.

Ustalono, iż w rozdziale 4 uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej gminy Prudnik pn. „Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu" wskazano, iż umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą być zawarte z osobami – członkami wspólnoty samorządowej gminy Prudnik, które osiągają dochody uprawniające do uzyskania lokalu mieszkalnego i zostały umieszczone na liście mieszkaniowej. § 6 ust. 2 ww. uchwały stanowi, iż umowy najmu mogą być zawarte z osobami, które nie zostały umieszczone na liście mieszkaniowej, ale znajdują się w niżej wymienionych sytuacjach:

1) posiadają uprawnienie do lokalu zamiennego:
   a. w przypadkach przewidzianych w ustawie,
   b. na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu,
   c. na podstawie zawartej ugody;
2) zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik, w przypadku gdy:
   a. następuje zmiana przeznaczenia budynku lub lokalu, w którym zamieszkują,
   b. utraciły dotychczas zajmowane lokale w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych,
   c. nie skorzystały z przysługującego im pierwszeństwa w nabyciu lokalu na własność, po uprzednim wypowiedzeniu im umowy najmu lokalu, w trybie art. 21 ust. 4 ustawy,
   d. budynek lub lokal, w którym zamieszkują, przeznaczony jest do modernizacji, remontu, rozbiórki, renowacji,
   e. gdy dalsza eksploatacja albo remont budynku lub lokalu, w którym zamieszkują, są nieopłacalne,
   f. gdy nieruchomość, w której znajdują się lokale, została przeznaczona do zbycia,

g. zamieszkują w lokalu, który nie spełnia określonych w prawie budowlanym warunków pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

3) są najemcami części lokalu wspólnego i złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu na zwolnioną część tego lokalu;
4) umowa najmu socjalnego lokalu wygasła lub uległa rozwiązaniu, a osoby osiągają dochody uprawniające do zawarcia umowy lokalu mieszkalnego;
5) znajdują się na liście socjalnej i osiągają dochody uprawniające do uzyskania lokalu mieszkalnego;
6) zostały wyłonione w trybie określonym w §16 uchwały (remont).

W §5 uchwały wskazano natomiast warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, mianowicie:

1) zajmowany lokal jest w stanie technicznym, który zagraża zdrowiu i życiu jego mieszkańców;
2) wnioskodawca zamieszkuje w pomieszczeniu niespełniającym wymogu pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi;
3) wnioskodawca usamodzielnia się i opuszcza placówkę opiekuńczo – wychowawczą, rodzinny dom dziecka lub rodzinę zastępczą.

§2 ust. 6 załącznika nr 1 do uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej gminy Prudnik pn. „Szczegółowy tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej" wskazano, iż za zgodą Burmistrza Prudnika, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, **można umieścić na listach, o których mowa w ust. 1, osoby którym należy udzielić pilnej pomocy mieszkaniowej, przy spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 2 i 3 uchwały. Osoby te zostają ujęte na listach jako ostatnie w danej grupie punktowej.**

§3 ust. 4 załącznika nr 1 do uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. pn. „Szczegółowy tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób podania tych spraw kontroli społecznej", stanowi natomiast, **iż propozycje oddania w najem oraz zamiany lokalu dokonywane są przez wynajmującego i następują według kolejności osób umieszczonych a listach, o których mowa w §2 ust. 1, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego dla aktualnej, w dniu złożenia oferty najmu, struktury rodziny.**

W trakcie kontroli ustalono, iż w latach 2019-2022 nie prowadzono rejestru przydzielonych lokali. Nie prowadzono również rejestru wolnych lokali.

Na potrzeby kontroli pracownicy Spółki przygotowali następujące zestawienia.

Tabela. Ilość lokali w latach 2019-2023.

Stan na 01.01.X	Ilość lokali ogółem	W tym ilość lokali socjalnych
2019	1889	292
2020	1881	293
2021	1879	288
2022	1836	273
2023	1738	254

Tabela. Ilość wolnych lokali w latach 2019-2023.

Stan na 01.01.X	Ilość wolnych lokali komunalnych	Ilość oczekujących na przydział lokali komunalnych	Ilość wolnych lokali socjalnych	Ilość oczekujących na przydział lokali socjalnych
2019	65	65	20	37
2020	73	47	18	26
2021	94	69	25	40
2022	98	67	26	38
2023	89	73	25	35

Tabela. Ilość przydzielonych lokali w latach 2019-2023.

Wyszczególnienie	Ilość przydzielonych lokali komunalnych	Ilość przydzielonych lokali socjalnych
2019	28	23
2020	16	26
2021	23	12
2022	26	19
I-IV.2023	13	5

*sporządzone przez pracowników spółki na podstawie sprawozdań

Z uwagi na brak prowadzonego rejestru przydzielonych lokali mieszkalnych, pracownicy Spółki na wniosek kontrolującego przygotowali wykaz przydzielonych lokali. Ustalono niezgodność pomiędzy ilością przydzielonych lokali wskazanych w tabelach powyższych a wykazem przydzielonych lokali. Obecny Kierownik ds. eksploatacji i zasobów mieszkaniowych zatrudniony od dnia 3 października 2022r. nie potrafił wyjaśnić różnicy pomiędzy danymi wynikającymi ze sprawozdania a przedstawionym wykazem.

Wykaz przydzielonych lokali oraz wolnych prowadzonych jest od momentu objęcia obowiązków przez Kierownika ds. eksploatacji i zasobów mieszkaniowych -P. Dariusza Broj.

Na podstawie przedstawionych wykazów lokali mieszkalnych ustalono, iż w latach 2019-2022 przydzielono 83 lokale mieszkalne oraz 42 socjalne. Ponadto wskazano 14 zamian mieszkań.

Kontrola nie objęto przydziałów lokali socjalnych.

Na podstawie próby dotyczącej przydzielonych lokali w 2022r. ustalono, iż czas oczekiwania na przydział lokalu liczony od dnia złożenia wniosku do dnia przydziału lokalu wynosi średnio 639 dni, tj. 1 rok i 9 miesięcy.

W wyniku analizy przydzielonych lokali mieszkalnych ustalono, iż w latach 2019-2022 lokali mieszkalnych powyżej powierzchni 50 m^2 przydzielono 20. Wszystkie dla gospodarstw wieloosobowych.
Największe lokale poniżej 50 m^2 dla gospodarstw jednoosobowych przydzielono dla najemców o inicjałach P. R.F., i P. G.Cz., a także P. K.B.
Ustalono, iż dla gospodarstw jednoosobowych przydzielano głównie lokale o następujących metrażach:

Dane	W m^2
T.Cz.	29,69
A.S.	33,69
P.K.	29,88
A.P.	41,67
Z.B.	33,47
S.Ch.	41,85
S.Sz.	24,09
K.B.	32,43
R.K.	27,49
G.Sz.	33,03
K.S.	39,27
J.P.	26,76
D.P.	33,56
G.M.	45,45 osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim
R.F.	47,60
G.Cz.	45,86

Dla gospodarstw dwuosobowych przydzielano głównie lokale o następującym metrażu:

Dane	W m^2
A.M.	32,76
I.M.	36,98
J.B.	37,47
D.P.	39,15
M.S.	38,88
M.K.	34,00
E.W.N.	33,46

Kontrolą objęto największe lokale mieszkalne przydzielone dla gospodarstw jednoosobowych:

1) Najemca P.R.F. – 47,60 m^2 – nr 60 (ostatnia) pozycja na liście oczekujących na przydział w 2021r. – 2 punkty (minimum kwalifikujące się do ujęcia na liście mieszkaniowej), gospodarstwo jednoosobowe.
   Dochód wnioskodawcy kwalifikujący do oddania w najem.
   Wniosek nie został kompletnie wypełniony - brak wypełnienia pkt. IV wniosku pn. „Warunki mieszkaniowe wnioskodawcy". Ponadto deklaracja o dochodach nie zawierała podpisu pracownika przyjmującego.
   Wniosek wpłynął w dniu 07.12.2020r., wniosek w sprawie przyspieszenia przyznania lokalu – w dniu 19.02.2021r. (po dwóch miesiącach od złożenia wniosku).
   Uzasadnieniem przyspieszenia wniosku było wypowiedzenia umowy najmu pokoju.
   W uzasadnieniu wskazano, iż lokal kwalifikuje się do oddania w najem dla gospodarstwa domowego- rodziny, którą zamierza założyć.
   Umowa najmu podpisana w dniu 25 marca 2021r.
   Od dnia złożenia wniosku do dnia uzyskania zgody na przydział upłynęło 106 dni, tj. 3,5 miesiąca.
   Od dnia zatwierdzenia listy do dnia uzyskania zgody na przydział upłynęło 26 dni.
   Powierzchnia użytkowa lokalu składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki wraz z WC oraz przedpokoju.
   Lokal przyznano ww. osobie podczas, gdy nie zostały zabezpieczone potrzeby mieszkaniowe innych wnioskodawców, których pozycja na liście mieszkaniowej była wyższa, np.
   - P. A. H., wniosek złożony w dniu 4 czerwca 2020r., matka samotnie wychowująca dwójkę dzieci, z trudną sytuacją materialną. Pozycja na liście oczekujących na przydział na rok 2021 – numer 35 – 13 punktów,
     Lokal Pani A. H. przyznany został dopiero w maju 2022r. Przyznany lokal o powierzchni użytkowej 47,95 m^2 składa się z z 1 pokoju się oraz kuchni, WC na klatce schodowej.

- P. R.A-.M., wniosek złożony 18.12.2018r., gospodarstwo trzyosobowe. Pozycja na liście oczekujących na przydział na rok 2021 – numer 8 – 20 punktów,
- P. E. G., wniosek złożony 11.08.2020r., gospodarstwo trzyosobowe. Pozycja na liście oczekujących na przydział na rok 2021 – numer 15 – punktów 18.
- P. S. P., wniosek złożony 13.12.2018r., gospodarstwo jednoosobowe. Pozycja na liście oczekujących na przydział na rok 2021- numer 18 – 16 punktów.
- P.M.S., wniosek z 2020r., gospodarstwo dwuosobowe. Pozycja na liście oczekujących na przydział na rok 2021 – 17 – 17 punktów.

Zwraca się również uwagę, iż przydzielono lokal o powierzchni 47,60 m^2 dla gospodarstwa jednoosobowego. Jest to powierzchnia mniejsza o 2,40 m^2 od maksymalnej powierzchni mieszkaniowej wskazanej w art. 21 ust. 4a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, po przekroczeniu której wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem 6-miesiecznego terminu wypowiedzenia.

Do dnia kontroli w lokalu zamieszkuje 1 osoba. Powyższa stwierdzono na podstawie ilości osób, za które odprowadzana jest zaliczka na zimną wodę oraz odbiór nieczystości.

Ww. lokal przydzielony został **bez respektowania** §3 ust. 4 załącznika nr 1 do uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. pn. „Szczegółowy tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób podania tych spraw kontroli społecznej", który stanowi, iż propozycje oddania w najem oraz zamiany lokalu dokonywane są przez wynajmującego i następują według kolejności osób umieszczonych na listach, o których mowa w §2 ust. 1, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego dla aktualnej, w dniu złożenia oferty najmu, struktury rodziny.

Wnioskodawca nie spełniał przesłanek wskazanych w §5 oraz §6 ust. 2 uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej gminy Prudnik.

2) Najemca P.G. Cz.– 45,86 m^2 – pozycja na liście oczekujących na przydział w rok 2021 - numer 53A – 8 punktów, gospodarstwo jednoosobowe.

Nie przedstawiono zaktualizowanej listy mieszkaniowej po umieszczeniu ww. wnioskodawcy na liście. We uzasadnieniu wniosku wskazano, iż wnioskodawca zajmuje 53A miejsce na liście na rok 2021 – 8 punktów. Burmistrz Prudnika w dniu 12.05.2021r. wyraził zgodę na dopisanie wnioskodawcy do rocznej listy mieszkaniowej i udzielenie jej pilnej pomocy mieszkaniowej.

Pismo z dnia 25.06.2021r. dot. przydziału lokalu – 1 pokój, kuchnia, łazienka z wc.

Wniosek wpłynął w dniu 30.03.2021r. Wniosek nie został kompletnie wypełniony – brak cz. III. Pn." Informacja dotycząca osób objętych wnioskiem". Ponadto oświadczenie o dochodach nie zawiera podpisu pracownika przyjmującego wniosek.

Wnioskodawca wskazał we wniosku, iż zamieszkuje z rodziną. W dniu 4 czerwca 2021r. (po dwóch miesiącach od dnia złożenia wniosku) wpłynął wniosek o przyspieszenie przydzielenia lokalu z uwagi na skonfliktowanie z rodziną. W związku z konfliktem

wnioskodawca wskazał i zmuszony był do opuszczenia miejsca zamieszkania i wynajmowania tymczasowo mieszkania. We wniosku o przyspieszenie wnioskodawca wskazuje lokal do przydzielenia (Traugutta 5).
Z uwagi na wpływ wniosku w trakcie roku 2021, wniosek winien być umieszczony na liście oczekujących na przydział w 2022r. Wnioskiem z dnia 28 kwietnia 2021r. wynajmujący przedstawił Burmistrzowi Prudnika propozycję dopisania wnioskodawcy do listy mieszkaniowej i udzielenia jej pilnej pomocy mieszkaniowej jako osobie nie posiadającej miejsca zamieszkania.
Burmistrz Prudnika w dniu 12.05.2021r. wyraził zgodę na dopisanie wnioskodawcy do rocznej listy mieszkaniowej i udzielenie jej pilnej pomocy mieszkaniowej.
Zwraca się uwagę, iż definicja pilnej pomocy mieszkaniowej nie została określona w ustawie o ochronie praw lokatorów. Zdaniem kontrolującego uzasadnieniem przyznania pilnej pomocy mieszkaniowej winny być powody obiektywne i udokumentowane, a nie oświadczenia, których wynajmujący nie ma możliwości zweryfikować.
Od dnia złożenia wniosku do dnia uzyskania zgody na przydział upłynęło 87 dni, tj. niecałe 3 miesiące.
Od dnia zatwierdzenia listy do dnia uzyskania zgody na przydział upłynęło 44 dni.
W trakcie kontroli ustalono, iż wnioskodawca posiada miejsce zamieszkania, potwierdzone przez rodzinę. We wniosku o przyspieszenie przydziału lokalu mieszkalnego natomiast wskazano, iż wnioskodawca zamieszkuje w wynajętym mieszkaniu. Ponadto ustalono, iż w deklaracji o wysokości dochodów uwzględniono dochody wyłącznie wnioskodawcy. W oświadczeniu o stanie majątkowym natomiast z dnia 21 marca 2021r. wskazano, iż wnioskodawca posiada majątek wspólny z mężem.
Ponadto dokumentacja zawiera zeznanie o wysokości dochodu za rok 2020, w którym wnioskodawca rozlicza podatek wspólnie z małżonkiem.
Zgodnie z zapisami art. 21b ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, w deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniu o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu składnia tych dokumentów.
W dokumentacji brak jakiejkolwiek informacji dotyczącej analizy sytuacji rodzinnej wnioskodawcy (dokumentacja potwierdzająca rozwód, separację, brak również oświadczenia wnioskodawcy w tym zakresie).
Kontrolujący zwraca uwagę, iż w celu zweryfikowania informacji i danych zawartych w deklaracji oraz oświadczeniu o stanie majątkowym, gmina może przeprowadzić wywiad środowiskowy u osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
Do sposobu przeprowadzenia wywiadu środowiskowego stosuje się odpowiednio przepisy w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków jego gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu.
W latach 2020-2023 korzystano z instytucji wywiadu środowiskowego.

Również z § 1 ust. 3 załącznika nr 1do uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. upoważnia wynajmującego do potwierdzenia wiarygodności danych zawartych we wniosku poprzez dokonanie wizji lokalnej w miejscu zamieszkania wnioskodawcy.
Nie skorzystano z powyższej możliwości.

Zwraca się uwagę, iż §2 ust. 6 załącznika nr 1 do uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. pn. „Szczegółowy tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej" precyzuje, iż za zgodą Burmistrza Prudnika, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, **można umieścić na listach**, o których mowa w ust. 1, osoby którym należy udzielić pilnej pomocy mieszkaniowej, przy spełnieniu kryterium dochodowego określonego w § 2 i 3 uchwały. **Osoby te zostają ujęte na listach jako ostatnie w danej grupie punktowej.** Przydział lokalu mieszkalnego następuje natomiast zgodnie z §3 ust. 4 załącznika nr 1 do ww. uchwały, który stanowi, iż **propozycje oddania w najem oraz zamiany lokalu dokonywane są przez wynajmującego i następują według kolejności osób umieszczonych na listach, o których mowa w §2 ust. 1, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego dla aktualnej, w dniu złożenia oferty najmu, struktury rodziny.**
Wnioskodawca nie spełniał przesłanek §5 oraz 6 ust. 2 uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej gminy Prudnik.
Lokal przyznano ww. osobie podczas, gdy nie zostały zabezpieczone potrzeby mieszkaniowe innych wnioskodawców, których pozycja na liście oczekujących na przydział była wyższa, np.

- P. A. H., wniosek złożony w dniu 4 czerwca 2020r., osoba samotna z dwójką dzieci, z trudną sytuacją materialną. Pozycja na liście oczekujących na przydział lokalu na rok 2021 – 35 – 13 punktów,
  Lokal Pani A. H. przyznany został dopiero w maju 2022r. Przyznany lokal o powierzchni użytkowej 47,95 m^2 składa się z 1 pokoju się oraz kuchni, WC na klatce schodowej.
- P. R.A.-M., wniosek złożony 18.12.2018r., rodzina 3 osobowa. Pozycja na liście oczekujących na przydział lokalu na rok 2021 – 8 – 20 punktów,
- P. E. G., wniosek złożony 11.08.2020r., rodzina 3 osobowa. Pozycja na liście oczekujących na przydział lokalu na rok 2021 – 15 – punktów 18.
- P. S. P., wniosek złożony 13.12.2018r., osoba samotna. Pozycja na liście oczekujących na przydział lokalu na rok 2021- 18 – 16 punktów.
- P. M. S. –gospodarstwo 2-osobowe. Pozycja

3) Najemca P.K.B. – 43,54 m^2 – pozycja na liście oczekujących na przydział w rok 2021 – numer 40 (na 58) – 9 punktów, gospodarstwo jednoosobowe.
Zgoda na przydział lokalu z dnia 11.03.2022r. Lokal – 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc.

Wniosek wpłynął w dniu 20.12.2021r. We wniosku wskazano, że wnioskiem objęte jest również dziecko wnioskodawcy, podczas gdy wnioskodawca zobowiązany jest wyrokiem z dnia 11.03.2021 Sądu Rejonowego w Prudniku do świadczenia alimentacyjnego na dziecko. W uzasadnieniu wniosku wnioskodawca wskazał, iż utrzymuje z synem kontakty.
Ponadto deklaracja o dochodach nie została wypełniona kompletnie (brak miejsca pracy, źródeł dochodu i wysokości, wyliczenia średniego dochodu, podpisu pracownika przyjmującego deklarację).
We wniosku oraz kwalifikacji punktowej wskazano błędny dochód. Nie odliczono alimentów świadczonych na rzecz innych osób w wysokości 700,00 złotych.
Zgodnie z wyjaśnieniami zawartymi w uchwale nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej gminy Prudnik wskazano, iż za dochód należy rozumieć, dochód o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.
Art. 3 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych odsyła do definicji i zasad ustalania dochodu unormowanych w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych.
Art. 3 ust. 1 ustawy o świadczeniach rodzinnych precyzuje, iż za dochód uważa się przychody po odliczeniu kwot alimentów świadczonych na rzecz innych osób.
Wnioskodawca wskazał we wniosku, iż zamieszkuje z rodzicami w jednym pokoju. Z uwagi na kontakty z 6-letnim synem wskazuje, iż pilnie potrzebuje mieszkania. W dniu 20 stycznia 2022r. wpłynął wniosek o przyspieszenie przydzielenia lokalu.
W dniu 11 marca 2022r. przydzielono wnioskodawcy lokal mimo, iż nie zostały zabezpieczone potrzeby mieszkaniowe osób, których pozycja na liście oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego była wyższa.
Od dnia złożenia wniosku do dnia uzyskania zgody na przydział upłynęło 81 dni, tj. niecałe 3 miesiące.
Przydziału lokalu dokonano **bez respektowania** §3 ust. 4 załącznika nr 1 do uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Prudnik, który stanowi, iż **propozycje oddania w najem oraz zamiany lokalu dokonywane są przez wynajmującego i następują według kolejności osób umieszczonych na listach, o których mowa w §2 ust. 1, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego dla aktualnej, w dniu złożenia oferty najmu, struktury rodziny.**
Wnioskodawca nie spełniał przesłanek §5 oraz 6 ust. 2 uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej gminy Prudnik.
Ponadto ustalono, iż w arkuszu kwalifikacji punktowej nadano punkty w pozycji nr 11 arkusza pn. „Warunki mieszkaniowe" - za zamieszkiwanie u krewnych i rodziny. Pozycja zawiera zastrzeżenie, iż punkty są naliczane w przypadku, kiedy wnioskodawca dostarcza oświadczenie osób, u których mieszka. W omawianym przypadku wnioskodawca

zamieszkuje u rodziny i krewnych. Jednoczenie nie przedstawiono oświadczenia osób, u których zamieszkuje.
Wobec powyższego zawyżono punktację o 1 pkt. Wniosek winien uzyskać 8 pkt. i zajmować pozycję 41-43.

Przeglądem objęto również dokumentację dot. przydziału lokalu mieszkalnego dla gospodarstwa dwuosobowego:

1) Najemca P. M.K.– 34 m^2 - pozycja na liście oczekujących na przydział w rok 2022 - numer 47 – 6 punktów, gospodarstwo dwuosobowe
Wniosek wpłynął w dniu 30.12.2021r.
W wyniku przeglądu dokumentacji stwierdzono, iż dochód został błędnie wskazany na wniosku. Do dochodu włączono świadczenie wychowawcze 500+.
Lokal przydzielono dnia 01.08.2022r.
Przydziału lokalu dokonano **bez respektowania** §3 ust. 4 załącznika nr 1 do uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Prudnik, który stanowi, iż **propozycje oddania w najem oraz zamiany lokalu dokonywane są przez wynajmującego i następują według kolejności osób umieszczonych na listach, o których mowa w §2 ust. 1, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego dla aktualnej, w dniu złożenia oferty najmu, struktury rodziny.**
Wnioskodawca nie spełniał przesłanek §5 oraz 6 ust. 2 uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej gminy Prudnik.

Ponadto kontrolą objęto przydział niżej wymienionych lokali mieszkalnych dla najemców gospodarstw wieloosobowych:

1) Najemca P. S.Rz.-77,83 m^2 – pozycja na liście oczekujących na przydział w rok 2020 - numer 23 – 14 punktów, gospodarstwo trzyosobowe.
Wniosek wpłynął w dniu 19.12.2019r.
Lokal mieszkalny został przyznano mimo, iż wnioskodawca nie spełniał kryterium dochodowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu. Stosownie do §2 ust. 1 uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej gminy Prudnik wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, przypadająca na członka gospodarstwa domowego, **nie może przekraczać 175% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.**
Wnioskodawca w deklaracji o wysokości dochodów nie wykazał wysokości dochodów.

Do wniosku załączono wydruk z zakładu pracy potwierdzający wysokość osiągniętego dochodu. Wnioskodawca we wniosku wskazał, iż uzyskuje dochody poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, mianowicie w Niemczech.
Średnia wysokość dochodu wnioskodawcy z trzech ostatnich miesięcy wyniosła 1.986,57 euro. Pracownik przeliczający wysokość dochodu wnioskodawcy uznał, iż ww. dochód dotyczy waluty polskiej. Nie dokonano przeliczenia na podstawie średniego kursu walut obcych ogłaszanego przez NBP z ostatniego dnia roboczego roku kalendarzowego.
Wykazany średni dochód w wysokości 1.986,57 euro należało przeliczyć po kursie 4,6148 zł/euro = 9.167,30 zł. Do dochodu należało doliczyć dochód małżonki w wysokości 958,06 zł. Łączne miesięczne dochody wyniosły 10.125,36 złotych. Średni dochód na członka rodziny natomiast wyniósł 3.375,12 złotych.
Dochód uzasadniający oddanie w najem zgodnie §2 ust. 1 uchwały, o której mowa powyżej wynosił 175% najniższej emerytury obowiązującej w 2020r. (1.200,00 zł*175%=2.100,00 zł). + 15% = 2.415,00 zł.

Ww. lokal przydzielony został **bez respektowania** §2 ust. 1 uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej gminy Prudnik.

2) Najemca P. M. Ch. – 49,37 m^2 – pozycja na liście oczekujących na przydział w rok 2022 - numer 17 – 15 punktów, gospodarstwo trzyosobowe.
Wniosek wpłynął w dniu 02.12.2021r.
W dniu 17.05.2022r. wpłynął wniosek o przyspieszenie przydzielenia lokalu z uwagi na konflikt na linii żona – teściowa (po pięciu miesiącach od złożenia wniosku).
Wnioskodawcy zaproponowano 4 lokale.
Zgoda na przydział lokalu - 30.05.2022r.
W uzasadnieniu przydziału lokalu wskazano, iż lokal kwalifikuje się dla gospodarstwa trzyosobowego.
Umowa najmu podpisana w dniu 12 lipca 2022r.
Od dnia złożenia wniosku do dnia uzyskania zgody na przydział upłynęło 179 dni, tj. prawie 6 miesięcy.
Od dnia zatwierdzenia listy do dnia uzyskania zgody na przydział upłynęło 96 dni.
Lokal przyznano ww. osobie podczas, gdy nie zostały zabezpieczone potrzeby mieszkaniowe innych wnioskodawców, których pozycja na liście mieszkaniowej była wyższa, np.

- P. R.A-M., wniosek złożony 18.12.2018r., rodzina 3 osobowa. Pozycja na liście oczekujących na przydział na rok 2022 – 3 – 21 punktów,
- P. E. G., wniosek złożony 11.08.2020r., rodzina 3 osobowa. Pozycja na liście oczekujących na przydział na rok 2022 – 10 – punktów 18.

Ww. lokal przydzielony został **bez respektowania** §3 ust. 4 załącznika nr 1 do uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. pn. „Szczegółowy tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony

i najem socjalny lokali oraz sposób podania tych spraw kontroli społecznej", który stanowi, iż propozycje oddania w najem oraz zamiany lokalu dokonywane są przez wynajmującego i następują według kolejności osób umieszczonych na listach, o których mowa w §2 ust. 1, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego dla aktualnej, w dniu złożenia oferty najmu, struktury rodziny.
Wnioskodawca nie spełniał przesłanek wskazanych w §5 oraz §6 ust. 2 uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej gminy Prudnik.

3) Najemca P. A. J. - 58,81 m^2 – 4 miejsce na liście oczekujących na przydział lokalu w 2021r. (na 60) – przyznano 26 pkt., gospodarstwo domowe 3-osobowe.
Dochód wnioskodawcy kwalifikował do oddania w najem lokalu.
Dochód został błędnie wskazany na wniosku. Do dochodu włączono świadczenie wychowawcze 500+.
We wniosku brak podpisu pod klauzulą RODO wyrażającą zgodę na przetwarzanie danych osobowych.
Wniosek wpłynął w dniu 31.12.2020r.
Analizując arkusz kwalifikacji punktowej stwierdzono, iż w poz. nr 1 nr „Za okres zamieszkiwania wnioskodawcy w granicach administracyjnych Gminy Prudnik" przyznano 4 pkt. Zgodnie z pouczeniem zawartym w arkuszu kwalifikacji punktowej do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające zamieszkiwanie w gminie Prudnik. Podobne zastrzeżenie zawiera wniosek. Na wniosku wskazano, iż punkty zostaną naliczone w przypadku przedstawienia przez wnioskodawcę dokumentów uprawdopodobniajacych zadeklarowany okres zamieszkiwania. Wnioskodawca nie dołączył takich dokumentów. Według byłego Kierownika Działu Eksploatacji i Zasobów Mieszkaniowych ww. okres można potwierdzić na podstawie orzeczenia o niepełnosprawności z Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie. Ww. orzeczenie datowane jest na okres 25.07.2019r.
W opinii kontrolującego w dokumentacji winien znajdować dokument potwierdzający zamieszkiwanie. Taka praktyka stosowana była w przypadku rozpatrywania innych wniosków.
Wobec powyższych ustaleń zawyżono punktację o 4 pkt.
Ponadto dokonując kwalifikacji punktowej przyznano punkty „Za warunki metrażowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania wnioskodawcy" – pozycja nr 10 arkusza kwalifikacji punktowej – 6 pkt. Wnioskodawca zajmuje część lokalu – pokój u rodziny na podstawie umowy użyczenia. Arkusz zawiera pouczenie, iż nie dotyczy części lokali zajmowanych na podstawie umowy użyczenia. Wobec powyższych ustaleń zawyżono punktację o 6 pkt.
Ponadto ustalono, iż w arkuszu kwalifikacji punktowej nadano punkty w pozycji nr 11 arkusza pn. „Warunki mieszkaniowe" - za zamieszkiwanie u znajomych lub innych osób poza krewnymi i rodziną. Pozycja zawiera zastrzeżenie, iż punkty są naliczane w przypadku, kiedy wnioskodawca dostarcza oświadczenie osób, u których mieszka.

W omawianym przypadku wnioskodawca zamieszkuje u rodziny i krewnych. Jednocześnie nie przedstawiono oświadczenia osób, u których zamieszkuje. Według wyjaśnień Kierownika Działu Eksploatacji i Zasobów Mieszkaniowych P. Dariusza Broj oraz byłego Kierownika P. Artura Nawrat, punkty są naliczane w przypadku dołączenia dokumentu w formie oświadczenia (zapis na wniosku nie jest wystarczający). Wobec powyższych ustaleń zawyżono punktację o 2 pkt.

W punkcie 13 arkusza kwalifikacji punktowej pn. „Wnioskodawca zamieszkujący w lokalu nienależącym do mieszkaniowego zasobu gminy", nie przyznano 2 punktów za posiadanie tytułu prawnego.

Pojęcie „tytułu prawnego do lokalu" nie zostało zdefiniowane w ustawie z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Żaden przepis prawny nie definiuje czym jest tytuł prawny do lokalu. Tytuł prawny do lokalu to podstawa prawna uprawnienia danej osoby do korzystania z danego lokalu.

W szerszym zdefiniowaniu tytułu prawnego do lokalu pomóc może orzecznictwo sądowe.

W uzasadnieniu wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 31 marca 2011 r., sygn. akt II SA/Ol 100/2011 możemy przeczytać: *„Mając na uwadze brak legalnej definicji pojęcia „tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub domu" i opierając się jedynie na dorobku doktryny i judykatury należy stwierdzić, że tytuł prawny posiadają zarówno właściciele, najemcy, jak również osoby korzystające z mieszkania czy domu na podstawie użyczenia, np. zamieszkując u rodziców, rodzeństwa, czy też nawet osób obcych".*

Kontrolujący zwraca również uwagę, iż w arkuszu w przypadku pozycji nr 8 pn. „Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków gospodarstwa domowego" naliczono 6 punktów za niepełnosprawne dziecko do 16 roku życia – 3 punkty za każde dziecko.

Zdaniem kontrolującego należało przyznać 3 punkty. Arkusz nie zawiera odniesienia, iż punkty nalicza się za każde dziecko. Powyższe ustalono na podstawie analogii – w pkt. 12 arkusza pn. „Sytuacja rodzinno – opiekuńcza dot. samotnego wychowywania dziecka do 18/25 roku życia" nie nalicza się punktów za każde dziecko a jedynie za fakt samotnego wychowywania dzieci.

Po uwzględnieniu powyższych ustaleń według kontrolującego należało przyznać 3 punkty mniej.

Łączną punktację sporządzoną przez pracowników Spółki zawyżono o 13 punktów.

W przypadku zmniejszenia ilości punktów o 13 wnioskodawca winien zajmować ok. 35 miejsca na liście mieszkaniowej.

Kontrolujący zwraca również uwagę, iż wnioskodawca oświadczył, iż nie prowadzi wspólnego gospodarstwa domowego z mężem (mąż przebywa poza granicami kraju). Jednocześnie nie wykazano w dochodach świadczeń alimentacyjnych na dzieci pozostające pod opieką matki. Nie zweryfikowano danych podanych przez wnioskodawcę.

§ 1 ust. 3 załącznika nr 1do uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. upoważnia wynajmującego do potwierdzenia wiarygodności danych zawartych we wniosku poprzez dokonanie wizji lokalnej w miejscu zamieszkania wnioskodawcy.

4) Najemca – A. H. - 47,95 m^2 - Pozycja numer 6 na liście oczekujących na przydział w 2022r. - 20 punktów, gospodarstwo trzyosobowe.
Przyznany lokal – 47,95 m^2 – 1 pokój, kuchnia.
Kontrolą objęto analizę arkusza kwalifikacji punktowej przy aktualizacji.
Ustalono, iż dokonując kwalifikacji punktowej przyznano punkty za „Warunki metrażowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania wnioskodawcy" – pozycja nr 10 arkusza kwalifikacji punktowej – 6 pkt.
Wnioskodawca zajmuje część lokalu – pokój u rodziny na podstawie umowy użyczenia.
Arkusz zawiera pouczenie, iż nie dotyczy części lokali zajmowanych na podstawie umowy użyczenia.
Wobec powyższych ustaleń zawyżono punktację o 6 pkt.
W punkcie 13 arkusza kwalifikacji punktowej pn. „Wnioskodawca zamieszkujący w lokalu nienależącym do mieszkaniowego zasobu gminy", nie przyznano 2 punktów za posiadanie tytułu prawnego.
Łączną punktację zawyżono o 4 punkty.
Wnioskodawca winien być umieszczony na liście mieszkaniowej w poz. 13-16.
Ponadto ustalono, iż dochód wnioskodawcy we wniosku został zawyżony.
Według kontrolującego dochód na osobę wyniósł 903,44 złotych, co uzasadniało oddanie lokalu w najem socjalny.

Ustalono w trakcie kontroli, iż we wszystkich wnioskach, w których wnioskodawca wskazywał, iż do korzysta ze świadczenia wychowawczego 500+, świadczenie doliczano do dochodu gospodarstwa rodziny (dotyczy wnioskodawcy A.H., M.Ch., A.J., J.J., M.K.).
Powyższa sytuacja spowodowała zawyżenie dochodów.
Zwraca się uwagę, iż zgodnie z wyjaśnieniami zawartymi w uchwale nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej gminy Prudnik, wskazano, iż za dochód należy rozumieć, dochód o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.
Art. 3 ust. 3 ustawy o dodatkach mieszkaniowych odsyła do definicji i zasad ustalania dochodu unormowanych w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych.
W treści art. 3 pkt 1 u.ś.r., ustawodawca nie uwzględnił np. dodatku z tytułu urodzenia dziecka, opieki nad dzieckiem w okresie korzystania z urlopu wychowawczego, samotnego wychowywania dziecka, wychowywania dziecka w rodzinie wielodzietnej, kształcenia i rehabilitacji dziecka niepełnosprawnego, rozpoczęcia roku szkolnego; podjęcia przez dziecko nauki w szkole poza miejscem zamieszkania; jednorazowej zapomogi z tytułu urodzenia dziecka, *świadczenia wychowawczego* (*500+*), specjalnego zasiłku opiekuńczego, świadczenia pielęgnacyjnego, zasiłku pielęgnacyjnego. W związku z powyższym, wymienione powyżej świadczenia rodzinne i *świadczenie wychowawcze* (*500+*) pomimo, iż stanowią *dochody* nieopodatkowane podatkiem dochodowym od osób fizycznych, to jednak nie podlegają wliczeniu do *dochodu* w sprawach o przyznanie dodatku mieszkaniowego.

Przykładem może być tutaj również wniosek złożony przez P. S. Z. Wnioskodawca we wniosku wykazał dochody z OPS w wysokości 5.736,40 zł. Przedstawiono dokumentację z Ośrodka Pomocy Społecznej w Prudniku informującą o rodzaju pomocy, z której korzysta wnioskodawca.
W przypadku ww. wnioskodawcy zweryfikowany dochód kwalifikował się do zastosowania obniżki czynszu stosownie do §4 uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej gminy Prudnik (niższy niż 100% najniższej emerytury).
Ustalono, iż w kontrolowanym okresie nie stosowano obniżek czynszu stosownie do §4 uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej gminy Prudnik.

Ponadto ustalono w trakcie kontroli, iż wnioskodawca o inicjałach E. G. w dniu 22 czerwca 2022r.odmówiła zawarcia umowy najmu trzech kolejno wskazanych lokali (ul, Morcinka 5, Piastowska, 29, Młyńska 33a). Wobec powyższego stosownie do § 3 ust.2 pkt. 1 załącznika nr 1 do uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. Wynajmujący orzeka o braku uprawnień do umieszczenia na liście mieszkaniowej po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynajmujący, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może odstąpić od orzeczenia o braku uprawnienia osoby do umieszczenia na liście mieszkaniowej.
Nie przedstawiono opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
Ww. wnioskodawca został umieszczony na liście mieszkaniowej na pozycji nr 6.

Zamiana lokali mieszkalnych:
Kontrolą objęto postulat zgłoszony przez Zastępcę Przewodniczącego Komisji Rady Miejskiej w Prudniku, P. Stanisława Mięczakowskiego dotyczący zamiany mieszkania pomiędzy najemcami o inicjałach P. K.P. oraz A.P. – najemcami lokalu o powierzchni użytkowej 63,65 m^2 na podstawie umowy zawartej w dniu 11.08.2017r. oraz P. J. J. – najemcą lokalu o powierzchni użytkowej 78,64 m^2.
Zgodnie z §9 uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej gminy Prudnik, zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik może być dokonana z inicjatywy najemcy, jeżeli najemcy wystąpią o zamianę lokali pomiędzy sobą.
Ustalono w trakcie kontroli, iż w dniu 19.04.2021r. wnioskodawcy o inicjałach J.J. przyznano lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 78,64 m^2
Wniosek złożony został w dniu 31.12.2019r.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, iż najemca dokonana na koszt własny z prawem do refundacji za ogrzewanie gazowe z uwzględnieniem budowy 1 pieca pokojowego oraz 1 pieca kuchennego.
Kwalifikacja punktowa – na liście mieszkaniowej na rok 2021 numer 11.
Wnioskodawca wskazał we wniosku ilość osób do zamieszkania – 5.
W dniu 26 kwietnia 2021r. (po 7 dniach od zgody na przydział mieszkania) wpłynął wniosek wnioskodawcy o inicjałach J. J. dotyczący zamiany mieszkania z najemcami o inicjałach A.P. oraz K.P.
W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, iż wnioskuje o zamianę mieszkania z uwagi na brak środków finansowych na dokonanie wymaganego remontu.
Również w dniu 26 kwietnia 2021r. wpłynął wniosek wnioskodawców o inicjałach K.P. oraz A.P. o zamianę mieszkania z najemcą o inicjałach J.J.
Wnioskodawcy o inicjałach A.P. oraz A.P. wskazały, iż z najemcami zamieszkuje P.G.P. (zgłoszona do zamieszkiwania od dnia 01.11.2019r.), której stan zdrowia uzasadnia zamieszkiwanie nieopodal Przychodni Lekarskiej Medicus w Prudniku.
Wnioskodawczynie A.P oraz K.P. w deklaracji o dochodach wykazały dochód z tytułu dobrowolnych alimentów (ww. są studentkami).
Wnioskodawca o inicjałach J.J. wskazał natomiast, iż wykonanie remontu przekracza jego możliwości finansowe.
Wniosek o zamianę uzyskał pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej w dniu 27 kwietnia 2021r.
Zgoda na zamianę lokalu została udzielona przez Wiceprezesa Zarządu P. Wojciecha Dancewicz w dniu 30.04.2021r.
Ustalono, iż po dokonanej zamianie najemca o inicjałach J.J. od miesiąca maja 2022r. zalega z opłatami za czynsz. Aktualny stan zadłużenia wynosi 3.182,26 złotych (5-krotność opłat miesięcznych). Wysokość dochodów wnioskodawcy oraz powierzchnia lokalu w powiązaniu z ilością wskazanych we wniosku zamieszkujących osób kwalifikowała wnioskodawcę do uzyskania dodatku mieszkaniowego.
W dniu 14 sierpnia 2023r. uzyskano informację, iż w lokalu zamieszkuje 3 osoby (na podstawie ilości osób zgłoszonych do odprowadzania zaliczki za wodę oraz opłaty za gospodarowanie odpadami). **Powierzchnia lokalu dla gospodarstwa trzyosobowego lokalu 63,65 m² wyklucza możliwość ubiegania się o dodatek mieszkaniowy z uwagi przekroczenie normatywnej powierzchni mieszkaniowej wskazanej a art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych.**

Ponadto kontrolą objęto zamianę mieszkania zrealizowaną z inicjatywy wnioskodawcy o inicjałach Ż.S. Ustalono, iż najemca o inicjałach Ż.S. wystąpił z wnioskiem o zamianę lokalu na większy z zasobu mieszkaniowego gminy Prudnik. Zamiana z inicjatywy najemcy, której celem jest uzasadniona zmiana powierzchni lokalu dopuszczona jest w §9 ust. 1 pkt. 1 lit. b uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Prudnik.

Wnioskodawca nie został uwzględniony na liście mieszkaniowej. W trakcie kontroli ustalono, iż na listach mieszkaniowych nie są uwzględniani najemcy, którzy wnioskują o zamianę lokalu z zasobu mieszkaniowego. Kontrolujący zwraca uwagę na §3 ust. 4 załącznika nr 1 do uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Prudnik, który stanowi, iż propozycje oddania w najem oraz **zamiany lokalu dokonywane są przez wynajmującego i następują według kolejności osób umieszczonych na listach, o których mowa w §2 ust. 1, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego dla aktualnej, w dniu złożenia oferty najmu, struktury rodziny.**

Ponadto ustalono, iż w aktach sprawy nie znajduje się dokumentacja opisująca sytuację materialną wnioskodawcy, mimo, iż §1 uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Prudnik osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego oraz socjalnego oraz zamianę składają wnioski w Zakładzie Usług Komunalnych w Prudniku. Do wniosku wnioskodawca dołącza dokumentację dotyczącą sytuacji mieszkaniowej, materialnej i rodzinnej wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

Zdaniem kontrolującego nie dostosowano powierzchni lokalu do struktury rodziny mając na względzie fakt, iż wnioskodawca przed zamianą lokalu posiadał uprawnienie do pobierania dodatku mieszkaniowego. Przyznanie wnioskodawcy dla gospodarstwa trzyosobowego lokalu o powierzchni 66,65 m^2 wyklucza możliwość ubiegania się o dodatek mieszkaniowy z uwagi **przekroczenie normatywnej powierzchni mieszkaniowej wskazanej a art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych.**

Ustalenia kontroli wskazują, iż przydziały lokali mieszkalnych realizowane były z naruszeniem zasad wskazanych w uchwale nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej gminy Prudnik. Przydziału lokali dokonywano **bez respektowania** §2 i 3 ust. 4 załącznika nr 1 do uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Prudnik, które stanowią, iż **wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w najem na czas nieoznaczony nie może przekraczać** 175% najniższej emerytury w przypadku gospodarstwa wieloosobowego oraz **250% najniższej emerytury w przypadku osoby samotnie gospodarującej** oraz **propozycje oddania w najem oraz zamiany lokalu dokonywane są przez wynajmującego i następują według kolejności osób umieszczonych na listach, o których mowa w §2 ust. 1, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego dla aktualnej, w dniu złożenia oferty najmu, struktury rodziny.**

Ponadto wskazuje się nierzetelną weryfikację wniosków oraz arkuszy kwalifikacji punktowej przez pracownika dokonującego kwalifikacji punktowej (byłego Kierownika ds. eksploatacji i zasobów mieszkaniowych), co skutkowało naliczeniem nieprawidłowej wysokości punktów, które stanowiły podstawę umieszczenia na liście oczekujących na przydział lokalu. Wszystkie arkusze kwalifikacji punktowej nie zawierały daty sporządzenia. Przyjmowano wnioski, które nie były kompletnie wypełnione, nie dokonywano rzetelnej analizy dochodu oraz sytuacji rodzinnej wnioskodawcy. Nie korzystano z możliwości potwierdzenia sytuacji rodzinnej wnioskodawcy w formie wizji lokalnej. Z uwagi na brak znajomości przepisów prawa w powyższym zakresie przyjmowano do analizy wniosków niewłaściwy dochód.

1.2. Uzyskiwane dochody z tytułu czynszu oraz egzekwowanie należności:

1.2.1. Przychody i koszty dotyczące lokali.

Przychody z tytuły czynszów w latach 2019-2023 kształtowały się następująco:

Tabela. Przychody z tyt. czynszów (w złotych).

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	I-VI. 2023
Czynsze za lokale mieszkalne	3 595 870,30	3 595 753,49	3 545 248,81	3 567 982,99	1 804 357,08
Czynsze za lokale użytkowe	537 409,14	496 070,33	463 548,22	528 439,35	274 035070
Czynsze za garaże i komórki	115 838,87	113 582,83	113 220,04	142 970,60	80 446,73
Przychody media	2 441 006,13	2 724 659,93	2 911 132,22	3 037 540,32	1 863 801,65
Razem media+czynsze	6 690 124,44	6 930 066,58	7 033 149,29	7 276 933,26	4 022 640,15
Dopłata Gminy- W tym					
Dotacja przedmiotowa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotacja celowa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Podwyższenie kapitału	**1097 163,00**	**999 900,00**	**999 900,00**	**599 940,00**	**0,00**

*informacje przygotowane przez ZUK

Koszty natomiast kształtowały się następująco:

Tabela. Koszty dotyczące zasobu mieszkaniowego w latach 2019-2023.

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	I-VI. 2023
bieżąca eksploatacja	4 132 567,39	5 565 951,48	5 898 917,25	6 163 273,77	3 101 604,87
remonty budynków i lokali gminnych	1 925 601,02	1 525 269,26	1 374 176,73	1 516 334,37	601 774,82
zarząd+utrzymanie części wspólnych	589 459,69	599 399,92	607 256,27	579 008,61	282 627,97
remonty części wspólnych (fundusz remontowy)	805 045,44	816 186,46	806 422,47	764 185,97	385 697,02
Razem(bieżąca eksp., remonty, zarzą, FR)	7 452 673,54	8 506 807,12	8 686 772,72	9 022 802,72	4371704,68

*informacje przygotowane przez ZUK

1.2.2.Zadłużenie lokali.

Na kwotę pobieraną od lokatorów mieszkań komunalnych składają się czynsz oraz opłaty za zużycie mediów. Opłaty za zużycie mediów traktowane są jako zaliczki do późniejszego rozliczenia. W całkowitej kwocie obciążającej lokatorów opłaty za media wynoszą około 40%, a w przypadku lokali socjalnych ok. 84%.

W systemie księgowym czynsz za lokal i media przypisane są do każdego lokalu. Wpłaty od najemców natomiast widnieją jako jedna pozycja ponieważ opłacają oni czynsz i zaliczki łącznie. Z tego tez powodu do analizy posłużono się danymi o naliczeniach i wpłatach całej należności najemcy, czyli łącznie czynszu i opłat za media.

Na koniec IV. 2023r. saldo zadłużenia lokali w Gminie Prudnik wyniosło 2.442.885,86 złotych, a na koniec 2022r. 2.371.524,62 złotych, co oznacza wzrost zadłużenia o 3%.

Zadłużenie lokali przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela. Zadłużenie lokali w latach 2019-2023.

Wyszczególnienie	31.12.2019r.	31.12.2020r.	31.12.2021r.	31.12.2022r.	2023r.
Zadłużenie lokali w złotych	1.503.689,00	1.960.876,10	2.109.402,41	2.371.524,62	2.442.855,86
Zmiana w %	-11,68%	+30,40	+7,57	+12,43	+3,01

*bez odsetek, zadłużenie dotyczy lokali mieszkalnych oraz użytkowych

**na podstawie danych przygotowanych przez pracownika ds. windykacji

Według stanu na dzień 31.12.2022r. zadłużenie lokali mieszkalnych i użytkowych kształtowało się następująco:

Wyszczególnienie	ilość miesięcy	ilość osób	Podział na okresy	należności	Podział na okresy zalegania	Odsetki	Podział na okresy
	< 1	1529	1529	652.649,33	652.649,33	276.767,23	276.767,23
	1	127		80.327,23		3.470,36	
	2	60		55.303,88		2.381,42	
	3	58	245	68.156,32	203.787,43	4.222,28	10.074,06
	4	28		42.840,86		2.030,17	
	5	23		31.411,28		1.907,51	
	6	24	75	70.222,59	144.474,73	4.668,19	8.605,87
	7	20		35.149,47		3.881,09	
	8	11		22.604,86		1.079,24	
	9	11		22.569,12		3.153,65	
	10	13		26.908,53		2.127,28	
	11	7		24.245,5		1.859,66	
	12	2	64	8.962,81	140.440,29	399,3	12.500,22
	>12	136	136	779.249,49	779.249,49	125.099,5	125.099,5
	byli najemcy	238	238	450.923,35	450.923,35	465.329,44	465.329,44
Łącznie	Razem	2287	2287	2.371.524,62	2.371.524,62	898.376,32	898.376,32

Zadłużenie lokali mieszkalnych stanowi 93,75% ogółu zadłużenia.

Zadłużenie lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

Tabela. Zadłużenie lokali mieszkalnych.

Wyszczególnienie	31.12.2019r.	31.12.2020r.	31.12.2021r.	31.12.2022r.	2023r.
Zadłużenie lokali w złotych	1.503.689	1.796.090,06	2.015.682,25	2.223.410,40	2.380.981,22
Zmiana w %	X	+19,44%	12,23%	+10,31%	+7,09%

*na podstawie danych przygotowanych przez pracownika ds. windykacji

Powodem zmniejszenia np. w 2019r. zadłużenia były umorzenia zaległości czynszowych. W poniższej tabeli przedstawiono umorzenia należności czynszowych w latach 2019-2023.

Wyszczególnienie	31.12.2019r.	31.12.2020r.	31.12.2021r.	31.12.2022r.	2023r.
Umorzenia należności czynszowych w złotych	503.142,33	160.972,55	3.417,08	171.218,97	-

*na podstawie danych przygotowanych przez pracownika ds. windykacji

Zwraca się uwagę, iż na mocy umowy oddania nieruchomości w odpłatne użytkowanie z dnia 27 kwietnia 2018r., rep. A Nr 1612/2018, zawartej na czas nieoznaczony, Spółce przekazano nieruchomości określone w umowie, stanowiące własność Gminy Prudnik w odpłatne użytkowanie. Na mocy powyższej umowy spółka m.in. wynajmuje lokale mieszkalne, ustala wysokość czynszów oraz wnosi opłaty na rzecz wspólnot mieszkaniowych. Z przepisów Kodeksu cywilnego regulujących instytucję użytkowania wynika, iż spółce przypadają pożytki z nieruchomości oddanych spółce w użytkowanie. Pożytki te stanowią należności z tytułu wynajmu nieruchomości. Przyznawanie ulg w postaci umarzania, odraczania bądź rozkładania na raty należności cywilnoprawnych przypadających Spółce jako użytkownikowi, pozostaje w dyspozycji Spółki reprezentowanej przez zarząd Spółki.
W tym zakresie nie ma zastosowania uchwała Rady Miejskiej w Prudniku regulująca zasady udzielania ulg w stosunku do należności cywilnoprawnych przypadających Gminie oraz jej jednostkom organizacyjnym, albowiem spółka nie należy do podmiotów objętych uchwałą. Zarząd jest jednakże zobowiązany do zachowania zasad prawidłowej gospodarki wobec przedmiotu użytkowania, tak aby jego działania były gospodarczo efektywne.
W Spółce nie określono procedury dotyczącej dokonywania umorzeń.
Uzasadnione dokonywanie umorzeń jest istotne mając na względzie §9 umowy oddania nieruchomości w odpłatne użytkowanie z dnia 27 kwietnia 2018r., który stanowi, iż w przypadku gdy czynsz ustalony zgodnie ze stawkami określonymi przez właściwy organ Gminy nie pokrywa kosztów napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy, celem zapewnienia ich finansowania, strony przewidują możliwość podwyższenia kapitału zakładowego lub dopłat na zasadach określonych w umowie spółki, nie rzadziej niż dwa razy w roku.

Analizując przypis naliczeń i wpłat dot. użytkowania lokali mieszkalnych stwierdzić należy, iż na przestrzeni lat 2019-2023 suma wpłat była niższa aniżeli kwota naliczeń.

Lata	Przypis w złotych	Wpłata w złotych	Ściągalność w %	Różnica w złotych
2019	6.720.784,92	6.172.615,11	91,84	-548.169,81
2020	6.587.194,63	6.405.885,86	97,25	-181.308,77
2021	6.716.892,44	6.397.654,27	95,25	-319.238,17
2022	6.969.601,45	6.506.848,10	93,36	-462.753,35
I-VI 2023	3.894.539,17	3.211.101,08	82,45	-683.438,09

*na podstawie danych przygotowanych przez Główną księgową

Zwraca się uwagę, iż zgodnie §5 Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2019-2024 wprowadzonym uchwałą nr IV/32/2018 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 27 grudnia 2018r. wysokość czynszu naliczana według obowiązujących stawek może być obniżona najemcy o niskich dochodach na jego wniosek maksymalnie o 20%. Niskimi dochodami w myśl Programu są dochody, gdzie na jednego członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 50% najniższej emerytury.
Ustalono, iż ani jednemu najemcy nie dokonano obniżki czynszu z powodu niskich dochodów.

Ustalono w trakcie kontroli, iż pracownicy spółki w celu odzyskania długu wobec spółki podejmowali następujące działania w latach 2019-2023:

Rok	Ilość wezwań do zapłaty	Ilość pozwów	Ilość pism sądowych	Ilość wniosków egzekucyjnych
2019	1235	58	4	37
2020	968	58	2	45
2021	578	55	6	12
2022	625	76	2	23
IV.2023	415	29	2	6

W latach 2019-2022 zadania z zakresu windykacji wykonywali pracownicy zatrudnieni na stanowisku pracownika ds. windykacji:

- pracownik zatrudniony w okresie od 01.01.2019-30.04.2020r. oraz w okresie od 04.05.2020-29.05.2020r.,
- pracownik zatrudniony w okresie od 01.05.2018r. do dnia 31.05.2019r.,
- pracownik zatrudniony od 01.01.2019-do nadal, przebywająca od dnia 03.10.2020r. do dnia 01.10.2023r. na urlopie rodzicielskim i macierzyńskim,
- pracownik zatrudniony – od dnia 16.05.2022r. do nadal.

Ustalono, iż Spółka nie posiada określonego formalnie sposobu postępowania dotyczącego dochodzenia zaległości z tytułu czynszów w formie procedur.

Nie określono formalnie w jakich okresach winien być prowadzony monitoring zadłużenia. W konsekwencji pracownik ds. windykacji dokonuje analizy niesystematycznie. Prowadzi to do sytuacji, w której zadłużenie wynosi kilkakrotność czynszu miesięcznego. Nie określono w jakim czasie wysyłane są dłużnikom wezwania do zapłaty w przypadku zaległości przekraczających np. 1 miesiąc.

Ponadto stwierdzono, iż nie są prowadzone teczki dłużników. Wezwania wszystkich najemców gromadzone są kolejno w segregatorach, co powoduje małą przejrzystość procesu ściągania długu.

Przeglądem objęto następujących dłużników spółki:

1) Dłużnik inicjałach A.S.

   Data powstania zaległości -XI.2020r.

   Pracownicy prowadzili następujące działania:

Data wezwania	Zaległość na dzień	Kwota w złotych	Termin spłaty	Uwagi
05.07.2021	04.07.2021	2.206,00	20.07.2021	Brak jakiejkolwiek wpłaty od I.2021-IV.2021r.
27.05.2022	26.05.2021	2.288,79	14.06.2022	Od IV.2021r. wpłata 1.000,00 złotych w V. 2021r.

				Od V.2021-XII.2021 brak wpłat Wpłata w m-cu I, IV.2021r. - 5.900,00 zł., V.2021-IX.2021r. brak wpłat, X.2021-wpłata 1.500,00 zł. Od XI.2021-VI.2023r. brak wpłat
15.06.2023	15.06.2023	8.462,26	brak	Wpłata w m-cu VII.2023r. Informacja o zamiarze wypowiedzenia umowy

2) Dłużnik o inicjałach G.B.
Data powstania zaległości -I.2021r.
Pracownicy prowadzili następujące działania:

Data wezwania	Zaległość na dzień	Kwota w złotych	Termin spłaty	Uwagi
26.05.2022	25.05.2022	1.226,09	10.06.2022	-
06.03.2023	06.03.2023	5.740,03	brak	Brak jakichkolwiek wpłat od VI.2022r Informacja o zamiarze wypowiedzenia umowy
19.05.2023	19.05.2023	7.511,16	brak	Wypowiedzenie umowy

3) Dłużnik o inicjałach E.J.
Data powstania zaległości -I.2022r.
Pracownicy prowadzili następujące działania:

Data wezwania	Zaległość na dzień	Kwota w złotych	Termin spłaty	uwagi
26.05.2022	25.05.2023	1.136,02	brak	Informacja o zamiarze wypowiedzenia umowy Cały 2022r. brak wpłat
11.04.2023	11.04.2023	4.485,27	brak	Informacja o zamiarze wypowiedzenia umowy Wpłata w IV. 2023r. 2.800,00 zł

4) Dłużnik o inicjałach A.K.
Data powstania zaległości – IV.2020
Pracownicy prowadzili następujące działania:

Data wezwania	Zaległość na dzień	Kwota w złotych	Termin spłaty	uwagi
25.05.2022	24.05.2022	3.225,88	brak	Informacja o zamiarze wypowiedzenia umowy Cały 2022r. brak wpłat
27.07.2023	27.07.2023	9.634,04	7 dni od otrzymania pisma	Wyznaczono ostateczny termin uregulowania zaległości. W przypadku braku spłaty sprawa skierowana zostanie do Sadu w celu zasądzenia sum dłużnych. I-VII. 2023r. brak wpłat

Ustalono, iż w umowach najmu zawarto informację, iż zaległość za trzy pełne okresy płatności upoważnia wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu. Tymczasem wezwania do zapłaty wysyłane były w terminach do kilku miesięcy od upływu terminu płatności. Dla części dłużników wezwania do zapłaty wystawiano kilkakrotnie, przy opóźnieniu kierowania tych spraw na drogę egzekucji sądowej mimo, że wskazywano, iż w przypadku niezapłacenia należności sprawa będzie kierowana na drogę postępowania sądowego. Np. w przypadku najemcy o inicjałach E.J. dniu 26 maja 2022r. wystosowano informację o zamiarze wypowiedzenia umowy. Mimo brak jakichkolwiek wpłat umowa nie została wypowiedziana. W kwietniu 2023r. – prawie po roku – wystosowano koleją informację o zamiarze wypowiedzenia umowy. Podobna sytuacja w przypadku najemcy o inicjałach A.K.
Ustalono ponadto, iż Zakład Usług Komunalnych rozkładał na raty zaległości dłużników. Nie opracowano w tym zakresie procedur.

Ustalono ponadto, iż Zakładu Usług Komunalnych umożliwiał odpracowania zaległości czynszowych w ramach windykacji miękkiej.
Powyższe realizowane jest na podstawie zarządzenia nr 100/2017 Burmistrza Prudnika z dnia 23 maja 2017r. w sprawie spłaty zadłużenia za korzystanie z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w formie świadczenia niepieniężnego.
O spłatę zadłużenia za lokal w formie świadczenia niepieniężnego może ubiegać się użytkownik lokalu mieszkalnego, który spełnia łącznie następujące warunki:

1) Zajmuje lub zajmował lokal mieszkalny wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Prudnik,
2) Posiada zadłużenie w opłatach z tytułu zajmowania tego lokalu lub wcześniej zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i znajduje się w trudnej sytuacji materialnej lub życiowej potwierdzonej dokumentami uzasadniającymi trudności w spłacie zadłużenia
3) Wystąpi do Dyrektora *Zarządu Budynków Komunalnych* wnioskiem o zamianę zaległego świadczenia pieniężnego z tytułu zajmowanego lokalu na świadczenie niepieniężne.

Spłata zadłużenia za zajmowany lokal następuje po zawarciu porozumienia regulującego zasady zadłużenia pomiędzy użytkownikiem lokalu, a *Zarządem Budynków Komunalnych.* Porozumienie powinno zawierać w szczególności rodzaj i zakres usług lub prac, które mają być wykonane w ramach świadczenia niepieniężnego. Stawki jednostkowe za ich wykonanie wskazane zostały w załączniku nr 2 do zarządzenia. I tak:
- usługi i prace porządkowe wewnętrzne, zewnętrzne, obsługa szaletów miejskich – 6,00 złotych brutto/h,
- drobne prace remontowo – budowalne – 8,00 złotych brutto/h,
- fachowe prace remontowo budowalne – 10,00 złotych brutto/h,
- dokonywanie odczytów wodomierzy – 0,50 złotych brutto/h,
- roznoszenie korespondencji – za potwierdzeniem odbioru (1,00 złotych brutto/sztukę), bez potwierdzenia odbioru (0,50 złotych brutto/sztukę).
<u>Analizując wysokość stawek stwierdzić należy, iż są one niskie.</u>

Porównując stawkę za usługi porządkowe zewnętrzne oraz wewnętrzne do najniższej stawki godzinowej wynikającej z Rozporządzenia w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2023r. stwierdzić należy, iż jej wysokość jest znacznie niższa. Najniższa stawka godzinowa w od 1 lipca 2023r. wynosi (brutto) 23,50 złotych, w 2022r. wynosiła 19,70 złotych, w 2021r. - 18,30 złotych, w 2020r. - 17,00 złotych brutto, w roku 2019 - 14,70 złotych, w 2018r. – 13,50 złotych, w 2017r. -13,00 złotych. W tabeli poniższej przestawiono porównanie stawek do innych gmin w Polsce oraz województwie opolskim.

Tabela. Stawki w złotych za odpracowanie zadłużenia w wybranych gminach w Polsce oraz województwie opolskim w złotych.

Wyszczególnienie	Prudnik	Bytom	Radom	Wrocław	Głuchołazy	Strzelce Opolskie
Prace porządkowe wewnętrzne i zewnętrzne w złotych/h	6,00	18,00	20,00	22,80	23,50 (w powiązaniu z minimalną stawką godzinową)	20,00

Wartość odpracowań w latach 2019-2023 kształtowała się następująco:
Tabela. Wartość odpracowań w latach 2019-2023 w złotych.

Lata	w złotych	Ilość osób odpracowujących	Średnia na osobę
2019	92.218,66	86	1.072,31
2020	61.181,00	86	711,41
2021	57.413,00	65	883,28
2022	63.590,50	60	1.059,85
I-VI.2023	23.005,50	28	821,63

*informacje przygotowane przez pracowników Spółki

W latach 2021-2023 obserwuje się spadek w liczbie zawieranych umów oraz kwocie odpracowanych zadłużeń. Kwota odpracowanych zadłuż wynosiła w 2019 r. 6,13%, 2020 – 3,41%, 2021-2,85%, 2022- 2,86% (bez odsetek). Jest to niewielki procent, dlatego można wnioskować, że celem tej formy wsparcia jest poprawa sytuacji rodzin oraz zapobieganie powstawaniu dużego długu oraz eksmisji. Zaletą tej formy jest również fakt, iż jest to forma nawiązywania nowych relacji społecznych, dowartościowania. Natomiast wadą, iż są to prace bardzo nisko płatne oraz stygmatyzacja osób odrabiających czynsz.

1.3. System odbioru i transportu odpadów zbieranych w sposób selektywny i ich zagospodarowania.

W okresie objętym kontrolą odbiór i zagospodarowanie odpadów z nieruchomości zamieszkałych w Gminie Prudnik wykonywane było na podstawie:

- umowy nr ZP -I.272.28.2017 zawartej w dniu 02.01.2018r. pomiędzy Gminą Prudnik a Zakładem Usług Komunalnych w Prudniku na odbiór i zagospodarowanie odpadów

z nieruchomości zamieszkałych w Gminie Prudnik. Umowa obowiązywała w okresie 02.01.2018r. do dnia 31.12.2019r.

- umowy nr ZP -I.272.23.2019 zawartej w dniu 02.01.2019r. pomiędzy Gminą Prudnik a Zakładem Usług Komunalnych w Prudniku na odbiór i zagospodarowanie odpadów z nieruchomości zamieszkałych w Gminie Prudnik. Umowa obowiązywała w okresie 02.01.2019r. do dnia 31.12.2020r.

- umowy nr ZP – I-II.272.27.2020 zawartej w dniu 30.12.2020r. pomiędzy Gminą Prudnik a Zakładem Usług Komunalnych w Prudniku w wyniku przeprowadzonego postępowania w trybie z wolnej ręki na odbiór i zagospodarowanie odpadów z nieruchomości zamieszkałych w Gminie Prudnik wraz z późniejszymi aneksami. Umowa obowiązuje w okresie 01.01.2021r. do dnia 31.12.2024r.

W okresie objętym kontrolą odebrano następujące ilości odpadów (w Mg):

Tabela. Ilości odpadów odebranych w latach 2019-2023 w Mg.

Wyszczególnienie: nieruchomości (Mg)	2019	2020	2021	2022
Zamieszkałe	8.118,002	8.625,19	8.559,73	8.518,7
Niezamieszkale	1.242,62	539,25	578,04	583,76
Razem	9.360,622	9.164,44	9.137,77	9.102,46

Tabela. Ilość odpadów w latach 2019-2022 w Mg.

Ilość odebranych odpadów (Mg)	2019	2020	2021	2022
Zamieszkałe W tym: odpady zmieszane	8.118,002 5.371,78	8.625,19 5.129,33	8.559,73 5.273,25	8.518,7 5.274,89
Niezamieszkałe: W tym: odpady zmieszane	1.242,62 1.207,52	539,25 506,91	578,04 523,38	583,76 519,10

Tabela. Ilość odpadów w latach 2019-2022 w %.

Ilość odebranych odpadów (Mg)	2019	2020	2021	2022

Zamieszkałe W tym: odpady zmieszane	100,00 66,17	100,00 59,47	100,00 61,61	100,00 61,92
Niezamieszkałe: W tym: odpady zmieszane	100,00 97,18	100,00 94,00	100,00 90,54	100,00 88,92

Analizując dane zawarte w powyższej tabeli stwierdzić należy, że w przypadku nieruchomości niezamieszkałych selektywna zbiórka odpadów kształtuje się średnio na poziomie ok. 7-8%. W ostatnich czterech latach średnio 92% odpadów z nieruchomości niezamieszkałych stanowiły odpady zmieszane, podczas gdy z nieruchomości zamieszkałych ok. 62%. Obowiązek selektywnej zbiórki odpadów dotyczy również nieruchomości niezamieszkałych.

Tabela. Odpady zbierane w sposób selektywny.

Odpady zbierane w sposób selektywny				
Wyszczególnienie nieruchomości	2019	2020	2021	2022
zamieszkałe	8.118,002	8.625,19	8.559,73	8.518,7
niezamieszkałe	1.242,62	539,25	578,04	583,76
razem	9.360,622	9.164,44	9.137,77	9.102,46
zmieszane zamieszkałe	5.371,78	5.129,33	5.273,25	5.274,89
zmieszane niezamieszkałe	1.207,52	506,91	523,38	519,1
pozostałe/selektywne n.zamieszkałe=różnica	2.746,222	3.495,86	3.286,48	3.243,81
pozostałe/selektywne n.niezamieszkałe=różnica	35,1	32,34	54,66	64,66
łącznie selektywne	2.781,322	3.528,2	3.341,14	3.308,47

W poniższej tabeli przedstawiono informację na temat ilości odpadów zebranych oraz zagospodarowanych w latach 2019-2022.

Tabela. Odpady odebrane i zagospodarowane w latach 2019-2022 - nieruchomości zamieszkałe

Wyszczególnienie		2019r.			2020r.			2021r.			2022r.		
Kod odpadu	rodzaj	masa odebranych	masa zagospodarowanych	różnica	masa odebranych	masa zagospodarowanych	różnica	masa odebranych	masa zagospodarowanych	różnica	masa odebranych	masa zagospodarowanych	różnica
20 03 01	zmieszane	5371,78	5371,78	0	5129,33	5129,33	0	5273,25	5273,25	0	5274,89	5274,89	0
20 03 07	wielkogabarytowe	412,69	412,69	0	447,56	447,56	0	413,19	413,19	0	377,15	377,15	0
20 02 03	inne nie ulegające biodegradacji	175,16	175,16	0	152,96	152,96	0	169,17	169,17	0	171,92	171,92	0
20 01 39	tworzywa sztuczne	106,06	106,06	0	657,99	657,99	0	643,36	643,36	0	602,21	602,21	0
20 02 01	**ulegające biodegadacji**	**832,23**	**832,23**	**0**	**1140,13**	**759,06**	**381,07**	**980,64**	**450,71**	**529,93**	**1112,29**	**1283,48**	**-171,19**
20 01 99	inne nie wymienione zbierane w sposób selektywny-popiół	583,92	583,92	0	529,47	529,47	0	526,37	526,37	0	429,02	429,02	0
20 01 23	urządzenia zawierające freony	3,582	3,582	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20 01 35	zużyte elektryczne i elektroniczne zawierające niebezpieczne składniki	5,095	5,095	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

20 01 36	zużyte elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione 20 01 21, 20 01 23, 20 01 35	5,805	5,805	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15 01 06	zmieszane odpady opakowaniowe	71,62	71,62	0	2,1	2,1	0	0	0	0	0	0	0
15 01 01	**opakowania z papieru i tektury**	**132,34**	**132,34**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**25**	**-25**	**0**	**115,148**	**-115,148**
15 01 02	opakowania z tworzyw sztucznych	62,99	62,99	0	0	0	0	164,52	139,52	25	0	0	0
15 01 07	**opakowania ze szkła**	**338,68**	**338,68**	**0**	**0,92**	**0,92**	**0**	**389,23**	**389,23**	**0**	**0**	**427,74**	**-427,74**
17 01 07	zmieszane odpady z betonu, gruzu	16,05	16,05	0	26,89	26,89	0	0	0	0	0	0	0
17 01 04	zmieszane z budowy	0	0	0	0,28	0,28	0	0	0	0	0	0	0
20 01 01	papier i tektura			0	143,42	113,71	29,71	0	**29,71**	-29,71	123,48	0	123,48
20 01 02	szkło	0	0	0	391,7	370,7	21	**0**	**21**	-21	427,74		427,74
20 01 11	tekstylia	0	0	0	2,44	2,44	0			0			0
	razem	8118,002	8118,002	0	8625,19	8193,41	**431,78**	8559,73	8080,51	479,22	8518,7	8681,558	-162,858

Tabela. Odpady odebrane i zagospodarowane w latach 2019-2022 - nieruchomości niezamieszkałe

Wyszczególnienie		2019r.			2020r.			2021r.			2022r.		
Kod odpadu	rodzaj	masa odebranych	masa zagospodarowanych	różnica	masa odebranych	masa zagospodarowanych	różnica	masa odebranych	masa zagospodarowanych	różnica	masa odebranych	masa zagospodarowanych	różnica
20 03 01	zmieszane	1207,52	1207,52	0	506,91	506,91	0	523,38	523,38	0	519,1	519,1	0
20 01 99	inne nie wymienione zbierane w sposób selektywny	27,6	27,6	0	9,98	9,98	0	18,88	18,88	0	15,87	15,87	0
20 02 01	ulegające biodegradacji	4,5	4,5	0	0	0	0	0	0	0	5,66	5,66	0
15 01 01	opakowania z papieru i tektury	1,5	1,5	0	0	0	0	0	0	0			0
15 01 02	opakowania z tworzyw sztucznych	1	1	0	21,82	21,82	0	0	0	0			0
15 01 07	opakowania ze szkła	0,5	0,5	0	0	0	0	0	0	0			0
20 01 01	papier i tektura	0	0	0	0,54	0,54	0	0	0	0	5,38	5,38	0
20 01 39	tworzywa sztuczne							35,78	35,78	0	37,75	37,75	0
	razem	1242,62	1242,62	0	539,25	539,25	0	578,04	578,04	0	583,76	583,76	0

Kontrolą objęto kwestię magazynowania odpadów zgłoszą przez P. Stanisława Mięczakowskiego – Zastępcę Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Prudniku.

Ustalono, iż w latach 2020-2022 dokonywano magazynowania odpadów.

W roku 2020 magazynowane były następujące odpady:

Kod odpadów	Rodzaj odpadów	Masa magazynowanych odpadów (Mg)	Dopuszczalna masa magazynowania w roku zgodnie z PZ w Mg	uwagi
Nieruchomości zamieszkałe				
20 02 01	Ulegające biodegradacji	381,07	Brak	
20 01 01	Papier i tektura	29,71	Brak	
20 01 02	szkło	21,00	Brak	

W roku 2021 z nieruchomości zamieszkałych magazynowane były następujące odpady:

Kod odpadów	Rodzaj odpadów	Masa magazynowanych odpadów (Mg)	Dopuszczalna masa magazynowania zgodnie z PZ w Mg	uwagi
20 02 01	Ulegające biodegradacji	911,00	50,0	381,07 2020r. 529,93 2021r.

W roku 2022 magazynowane były następujące odpady:

Kod odpadów	Rodzaj odpadów	Masa magazynowanych odpadów (Mg)	Dopuszczalna masa magazynowania w roku zgodnie z PZ w Mg	uwagi
Nieruchomości zamieszkałe				
20 02 01	Ulegające biodegradacji	739,81	50,0	209,88 2020r. 529,93 2021r.

Miejsca i sposoby magazynowania odpadów oraz maksymalne masy odpadów do magazynowania w jednym czasie oraz w roku określone są w decyzji udzielającej pozwolenia zintegrowanego.

Zgodnie z art. 201 ustawy Prawo ochrony środowiska pozwolenia zintegrowanego wymaga prowadzenie instalacji, której funkcjonowanie, ze względu na rodzaj i skalę prowadzonej w niej działalności, może powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, z wyłączeniem instalacji lub ich części stosowanych wyłącznie do badania, rozwoju lub testowania nowych produktów lub procesów technologicznych.

Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 sierpnia 2014r. w sprawie rodzajów instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości określono rodzaje instalacji, które mogą powodować zanieczyszczenie.

Załącznik do ww. rozporządzenia w pkt. 5 określił, iż do takich instalacji należą instalacje w gospodarce odpadami dla odpadów innych niż niebezpieczne.

Pozwolenie zintegrowane wydane na podstawie art. 201 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska umocowane zostało decyzją Marszałka Województwa Opolskiego Nr DOŚ.DP.7663-55/10 z dnia 5 marca 201r. udzielającą pozwolenia zintegrowanego dla instalacji składowania odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne zlokalizowanej w Prudniku.

Zmiany pozwolenia zintegrowanego nastąpiły następującymi decyzjami:
- decyzja z dnia 08.01.2014r.,
- decyzja z dnia 11.02.2015r.,
- decyzja z dnia 27.10.2016r.,
- decyzja z dnia 09.11.2017r.
- decyzja z dnia 30.03.2021r.

Decyzją z dnia 30 marca 2021r. nr DOŚ-III.7222.17.2020.JW dokonano zmiany pozwolenia zintegrowanego ustalając w punkcie III.3.1 pn. „Rodzaje odpadów przewidzianych do zbierania, miejsca i sposób magazynowania odpadów" miejsce i sposoby zagospodarowania odpadów a w punkcie III.4.2 maksymalne masy poszczególnych rodzajów odpadów, które mogą być magazynowane w tym samym czasie oraz w okresie roku oraz łączne masy odpadów.

Kontrolą objęto maksymalne masy poszczególnych rodzajów odpadów, które mogą być magazynowane w tym samym czasie oraz w okresie roku oraz łączne masy odpadów oraz miejsca magazynowania odpadów.

A) Rok 2021:

Kod odpadów	Rodzaj odpadów	Masa magazynowanych odpadów (Mg)	Dopuszczalna masa magazynowania w roku zgodnie z PZ	Miejsce składowania:
20 02 01	Ulegające biodegradacji	911,00	PZ III 4.2. l.p.37-50,0 (Mg) w roku	PZ III.3.1.m l.p.193 Selektywnie w pojemnikach/kontenerach

			4,8 – w tym samym czasie	na utwardzonym podłożu w obrębie placu magazynowego nr 4 - brak składowania na placu nr 4

b) rok 2022:

Kod odpadów	Rodzaj odpadów	Masa magazynowanych odpadów (Mg)	Dopuszczalna masa magazynowania w roku zgodnie z PZ	Miejsce składowania:
20 02 01	Ulegające biodegradacji	739,81	PZ III 4.2. l.p.37- 50,0 (Mg) w roku 4,8 – w tym samym czasie	PZ III.3.1.m l.p.193 Selektywnie w pojemnikach/kontenerach na utwardzonym podłożu w obrębie placu magazynowego nr 4 - brak składowania na placu nr 4

Powyższe dopuszczalne masy magazynowania zostały przekroczone.
Zwraca się uwagę, iż stosownie do art. 122 ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach zakazuje się składowania na składowisku odpadów, odpadów ulegających biodegradacji selektywnie zebranych.
Stosownie do art. 194 ww. ustawy administracyjną karę pieniężną wymierza się za zbieranie odpadów wbrew zakazom, o których mowa w art. 23 ust. 2 ustawy o odpadach oraz za magazynowanie odpadów niezgodnie z wymaganiami, o których mowa w art. 25 ust. 1-6 ustawy o odpadach.

Ustalono w trakcie kontroli, iż Zakład Usług Komunalnych posiadał podpisaną umowę z Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej EKOM sp. z o.o. w Nysie Regionalne Centrum Gospodarowania Odpadami od dnia 4 czerwca 2014r. dotyczącą zagospodarowania odpadów.
W dniu 6 września 2019 r. weszła w życie ustawa z dnia 19.07.2019r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw. Zgodnie z zapisami art. 1 pkt. 2 lit. a, art. 6 pkt. 14 lit a-b, art. 6 pkt. 16 ustawy zmieniającej z dniem 6 września 2019r., regionalne instalacje przetwarzania odpadów przestały istnieć i zostały zastąpione instalacjami komunalnymi. Zapisy dotyczące regionów gospodarki odpadami określane w uchwale o wojewódzkich planach gospodarki zostały uchylone.
Zmiany polegające na rezygnacji ustawodawcy z obowiązku regionalizacji umożliwiały przekazywanie odpadów do instalacji na terenie całego kraju.
Pismem z dnia 6 sierpnia 2020r. Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej EKOM sp. z o.o. w Nysie Regionalne Centrum Gospodarowania Odpadami poinformowało, iż wyznaczono limit

dostarczanych odpadów ulegających biodegradacji. Dla Gminy Prudnik limit wynosi 450 Mg/rok (w okresie I-VII.2020r. dostarczono 604,63 Mg).

Pismem z dnia 20.08.2020r. Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej EKOM sp. z o.o. poinformowało, iż od dnia 1 września 2020r. odpady nie będą przyjmowane.

W dniu 2 września 2020r. poinformowano Marszałka Województwa Opolskiego o zaistniałej sytuacji. Wskazano ponadto, iż ww. odpady będą gromadzone na wydzielonej części składowiska.

W dniu 8 stycznia 2021r. Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej EKOM sp. z o.o. w Nysie Regionalne Centrum Gospodarowania Odpadami poinformowało, iż wyznaczono limit dostarczanych odpadów ulegających biodegradacji na rok 2021 w ilości 450 Mg/rok.

W odpowiedzi na pismo z dnia 8 stycznia 2021r., pismem z dnia 16 marca 2021r. skierowanym do Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej EKOM sp. z o.o. w Nysie Regionalnego Centrum Gospodarowania Odpadami, zwrócono się z prośbą o formalno – prawne wyjaśnienie przedmiotowej sytuacji.

Pismem z dnia 6 kwietnia 2021r. (data wpływu 15.04.2021r.) Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej EKOM sp. z o.o. w Nysie Regionalne Centrum Gospodarowania Odpadami wskazało, iż powyższa sytuacja wynika ze zdolności przerobowych instalacji.

W dniu 22 czerwca 2022r. zwrócono się pismem do Spółki Czysty Region z siedzibą w Kędzierzynie – Koźlu z prośbą o rozważenie możliwości współpracy w zakresie odbioru odpadów ulegających biodegradacji.

W dniu 24 stycznia 2023r. podpisano umowę nr 2/CR/2023 ze Spółki Czysty Region z siedzibą w Kędzierzynie – Koźlu w zakresie zagospodarowania odpadów m.in. ulegających biodegradacji.

W dniu 24 listopada 2022r. podpisano natomiast umowę z ww. spółką dotycząca zagospodarowania odpadów o kodzie 20 01 99 dot. m.in. popiołu.

Wiceprezes Zakładu Usług Komunalnych na dowód podejmowanych działań w zakresie pozyskania instalacji, do której Spółka mogłaby przekazywać odpady ulegające biodegradacji przekazał wydruk wiadomości e -mail do następujących podmiotów:

- w dniu 27.09.2019r. skierowano wiadomość do Spółki EKO REGION dotyczącą możliwości przekazania odpadów do Instalacji Komunalnej Gotartów 46-200 Gotartów 44A, Gmina Kluczbork,
- w dniu 27.09.2019r. skierowano wiadomość do Spółki Zakład Komunalny Opole Sp. z o.o. dotyczącą możliwości przekazania odpadów,
- w dniu 27.09.2019r. skierowano wiadomość do Związku Międzygminnego Czysty Region z siedzibą w Kędzierzynie – Koźlu dotyczącą możliwości przekazania odpadów,
- w dniu 27.09.2019r. skierowano wiadomość do Spółki Naprzód sp. z o.o. z siedzibą w miejscowości Rydułtowy dotyczącą możliwości przekazania odpadów,

W zakresie magazynowania odpadów obowiązuje Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowych wymagań dla magazynowania odpadów. Stosownie do § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia magazynowanie odpadów inne niż wstępne magazynowanie prowadzi się w instalacji, obiekcie budowlanym lub jego części lub innym miejscu magazynowania odpadów, zwanych dalej „miejscami magazynowania odpadów", które zostały wydzielone i przeznaczone do magazynowania odpadów oddzielnie od magazynowanych substancji lub przedmiotów niebędących odpadami.
Zgodnie z zapisami rozporządzenia lokalizacja poszczególnych rodzajów odpadów w miejscu magazynowania odpadów jest oznakowana. Oznakowanie zawiera co najmniej wskazanie kodów magazynowanych odpadów, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach. Kody odpadów nanosi się cyframi koloru czarnego o wysokości minimum 20 mm i szerokości linii minimum 3 mm. Oznakowanie umieszcza się w widocznym miejscu, w sposób umożliwiający w każdym czasie odczytanie kodów odpadów znajdujących się w danej lokalizacji, w szczególności bez konieczności przestawiania lub otwierania opakowań, pojemników, kontenerów, zbiorników lub worków. W przypadku boksów lub wydzielonych sektorów oznakowanie umieszcza się od strony wejścia lub wjazdu, na zewnętrznej powierzchni ściany lub ogrodzenia lub na tablicach informacyjnych znajdujących się obok miejsc magazynowania odpadów lub przy wjeździe na miejsce magazynowania odpadów wymienionych w § 6 ust. 1 pkt 1 lit. b albo w innym widocznym miejscu. Oznakowanie powinno być czytelne i trwałe, w szczególności odporne na warunki atmosferyczne.
W wyniku wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 31.07.2023r. o godzinie 9.00 w obecności Zarządu Spółki oraz kierownika składowiska P. Pawła Michel ustalono, iż oznakowanie sporządzono według wymagań rozporządzenia w zakresie wysokości i szerokości. W przypadku oznakowania umieszczonego na pojemnikach zwraca się uwagę, iż może być ono nietrwałe z uwagi na umieszczenie w koszulkach na dokumenty.

Zgodnie z §12 Rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowych wymagań dla magazynowania odpadów, w przypadku magazynowania odpadów (z wyłączeniem magazynowania wstępnego) mogących powodować uciążliwości zapachowe na nieruchomościach sąsiadujących z nieruchomością, na której jest prowadzone magazynowanie odpadów, stanowiących m.in. odpady ulegające biodegradacji stosuje się wymagania określone w ust. 2 i 3 oraz § 5–7, a w przypadku odpadów niebezpiecznych także wymagania określone w § 9, natomiast w przypadku tych odpadów w ilości powyżej 1 Mg również wymagania określone w § 8.
§12 ust. 2 ww. rozporządzenia stanowi, że odpady, o których mowa powyżej, magazynuje się wyłącznie w pomieszczeniach, w tym halach magazynowych, wyposażonych co najmniej w:
1) systemy wentylacyjne oraz urządzenia wentylacyjne ograniczające w szczególności przedostawanie się pyłów do powietrza, a także ograniczające ewentualne uciążliwości zapachowe;
2) bramy szybkobieżne.
§12 ust. 3 ww. rozporządzenia natomiast dopuszcza się magazynowanie odpadów, ulegających biodegradacji, poza pomieszczeniami, o których mowa w ust. 2, w szczelnych pojemnikach, kontenerach lub zbiornikach – w przypadku gdy:
1) zapewnione zostanie spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 2 pkt 1, albo

2) czas ich magazynowania nie przekracza 7 dni.

Ustalono, iż odpady ulegające biodegradacji do 7 dni magazynowane są w pojemnikach.

<u>Przeprowadzone kontrole w zakresie odpadów:</u>

W 2019r. przeprowadzona została kontrola problemowa Opolskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska na Składowisku. Kontrola dotyczyła:

- przestrzegania przepisów w zakresie realizacji obowiązków wynikających z przepisów oraz decyzji administracyjnych przez prowadzących składowiska odpadów,
- przestrzegania wymagań ochrony środowiska przez prowadzących instalacje wymagające uzyskania pozwolenia zintegrowanego,
- jakości danych dostarczanych przez prowadzących instalację w ramach Krajowego Rejestru Uwalniania i Transferu Zanieczyszczeń,
- realizacji zarządzeń pokontrolnych
- wnoszenia opłat za korzystanie ze środowiska.

Stwierdzono nieprawidłowości związane z gospodarowaniem odpadami niezgodnie z posiadanym zezwoleniem (głownie magazynowanie odpadów) oraz niedopełnienie przez zarządzającego składowiskiem obowiązków w zakresie przekazywania wyników monitoringu Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska.

W 2023r. przeprowadzona została kontrola kompleksowa Opolskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska na Składowisku. Kontrola dotyczyła:

- przestrzegania przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach, w zakresie realizacji obowiązków podmiotów gospodarujących odpadami,
- realizacji obowiązków przez prowadzących składowiska odpadów,
- przestrzegania wymagań ochrony środowiska przez prowadzących instalacje wymagające uzyskania pozwolenia zintegrowanego,
- kontrola jakości danych dostarczanych przez prowadzących instalacje w ramach Krajowego Rejestru Uwalniania i Transferu Zanieczyszczeń,
- realizacji zarządzeń pokontrolnych
- wnoszenia opłat za korzystanie ze środowiska.

Protokół zawiera w m.in. niżej wymienione zagadnienia objęte kontrolą:

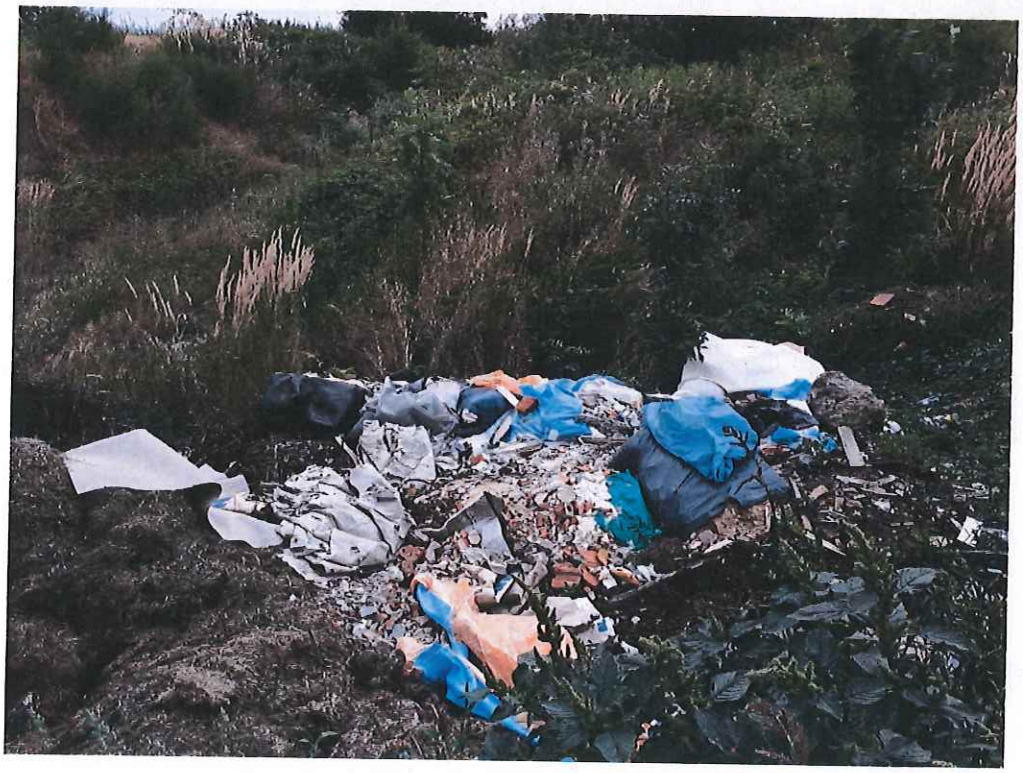
- zgodność eksploatacji instalacji z warunkami pozwolenia zintegrowanego,
- przestrzeganie przepisów ustawy z dnia 14 grudnia o odpadach w zakresie obowiązków podmiotów gospodarujących odpadami, w tym ewidencja odpadów oraz magazynowanie odpadów.

Ww. protokół nie zawiera naruszeń.

Zapłacone kary przez Zakład Usług Komunalnych w latach 2019-2022 dotyczące gospodarowania odpadami:

- kara pieniężna w wysokości 10.000,00 złotych – decyzja nr WI.7062.2.219.2018.DN z dnia 31.01.2019r. Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w związku z prowadzeniem działalności z naruszeniem warunków decyzji udzielającej pozwolenia zintegrowanego, polegającej na przetwarzaniu odpadów o kodzie 20 03 07 (wielkogabarytowe) w procesie odzysku poprzez ich rozdrabnianie z wykorzystaniem rozdrabniacza mobilnego (zapłacona w maju 2019r.),
- kara pieniężna w wysokości 9.499,00 złotych w związku z brakiem realizacji obowiązku 18% poziomu recyklingu i przygotowania do ponownego użycia następujących frakcji odpadów komunalnych: papieru, szkła, metali i tworzyw sztucznych w odniesieniu do roku 2016 (data zapłaty 28.02.201r.),
- kara pieniężna w wysokości 4.820,60 złotych w związku ze zwłoką w wykonaniu przedmiotu umowy, polegająca na odebraniu odpadów komunalnych w terminie ustalonym w harmonogramie ich odbierania w wysokości 0,05% wynagrodzenia -na podstawie noty księgowej nr GKO 1/2021 z dnia 22.03.2021r.

Kontrolą objęto również temat zgłoszony przez Zastępcę Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Prudniku, P. Stanisława Mięczakowskiego w zakresie potwierdzenia istnienia nielegalnego wysypiska na trasie Czyżowice – Prudnik.
W dniu 2 sierpnia 2023r. o godzinie 18.40 objęto wizją lokalną teren położony na trasie Prudnik – Czyżowice.
Stwierdzono istnienie terenu nieprzeznaczonego do gromadzenia odpadów, na którym zgromadzone są odpady.
Potwierdzeniem są fotografie sporządzone przez kontrolującego.



Kontrolujący zwraca uwagę, iż zgodnie z warunkami zamówienia publicznego na realizację zadania „Odbiór i zagospodarowanie odpadów z nieruchomości zamieszkałych w Gminie Prudnik stanowiącymi załącznik do umowy nr I-II.272.27.2020 z dnia 30.12.2020r., wskazanymi w pkt. III pn. „Opis przedmiotu zamówienia" wykonawca w ramach realizacji

przedmiotu zamówienia zobowiązany jest do usuwania z terenów zlokalizowanych w obrębie gminy Prudnik odpadów zgromadzonych w miejscach do tego celu nieprzeznaczonych.
Ww. teren znajduje się na działce ewidencyjnej nr 296, 419,420 stanowiącej własność Gminy Prudnik.

Prowadzenie Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych:

Zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt. 6 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, gminy tworzą punkty selektywnego zbierania odpadów komunalnych w sposób zapewniający łatwy dostęp dla wszystkich mieszkańców gminy, które zapewniają przyjmowanie co najmniej takich odpadów komunalnych jak: przeterminowane leki i chemikalia, zużyte baterie i akumulatory, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, meble i inne odpady wielkogabarytowe, zużyte opony, odpady zielone oraz odpady budowlane i rozbiórkowe stanowiące odpady komunalne.
Ponadto na podstawie art. 3 ust. 2 pkt 9 lit. d-e ww. ustawy gminy: udostępniają na stronie internetowej urzędu gminy oraz w sposób zwyczajowo przyjęty informacje o:
a) punktach selektywnego zbierania odpadów komunalnych, zawierające:
– firmę, oznaczenie siedziby i adres albo imię, nazwisko i adres prowadzącego punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
– adresy punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych na terenie danej gminy, wraz ze wskazaniem godzin przyjmowania odpadów,
b) zbierających zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny pochodzący z gospodarstw domowych, o których mowa w ustawie z dnia 29 lipca 2005r. o zużytym sprzęcie elektrycznym i elektronicznym (DzU nr 180, poz. 1495, z późn. zm.), zawierające:
– firmę, oznaczenie siedziby i adres albo imię, nazwisko i adres zbierającego zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny,
– adresy punktów zbierania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego na terenie danej gminy.
Ustalono, iż na stronie https://bip.prudnik.pl/ nie wskazano powyższych informacji.

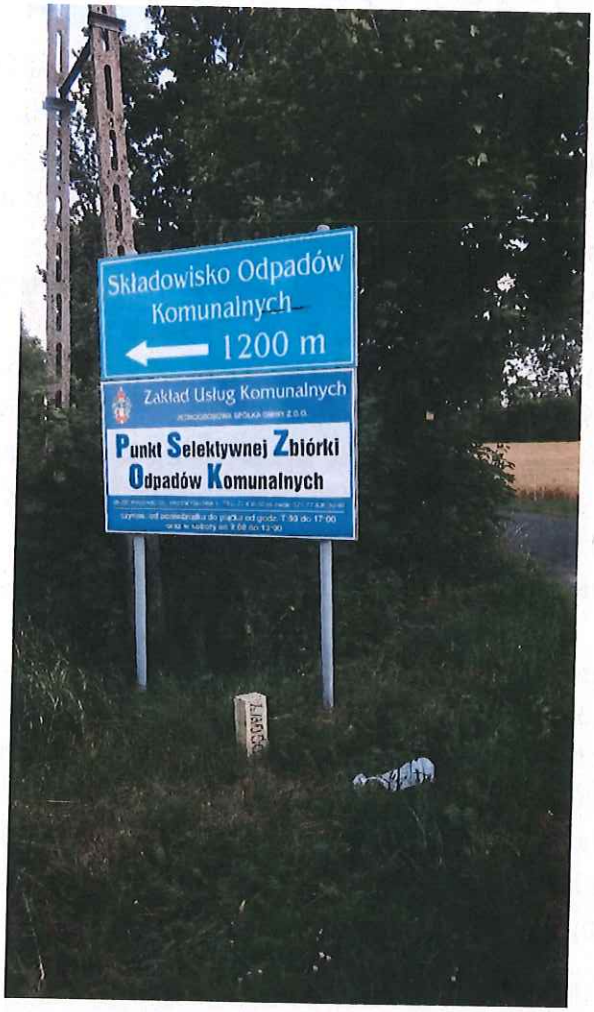
W 2022r. prowadzenie spraw związanych z funkcjonowaniem punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych powierzone zostało Zakładowi Usług Komunalnych na mocy Zarządzenia nr 492/2021 Burmistrza Prudnika z dnia 31 grudnia 2021r. w sprawie powierzenia zadań oraz ustalenia zasad zlecania i rozliczania z realizacji zadań powierzonych do wykonania spółce Zakład Usług Komunalnych – Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o. wraz z późniejszymi zarządzeniami zmieniającymi.

Zgodnie z cz. IV pn. Opis przekazanego do realizacji zadania z zakresu eksploatacji i utrzymania punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, ZUK w zakresie prowadzenia Punktu Selektywnej Zbiorki Odpadów Komunalnych zobowiązany został do:

1) świadczenia usług od w okresie od 1 kwietnia do 30 listopada we wtorki i piątki od 8.00 do 15.00 oraz w pierwszą i trzecią sobotę miesiąca od 8.00 do 15.00 natomiast w okresie od 1 grudnia do 31 marca we wtorki i piątki od 8.00 do 15.00 oraz w pierwszą sobotę miesiąca od 8.00 do 15.00

2) przyjmowania ilości i rodzajów odpadów komunalnych zbieranych selektywnie zgodnie z załącznikiem do uchwały,
3) prowadzenia ewidencji zawierającej informacje:
   - o rodzaju odebranych odpadów, kodzie masie odebranych odpadów,
   - adresu nieruchomości, z których zostały dostarczone odpady oraz daty dostarczenia odpadów.
5) utrzymania czystości i porządku na terenie punktu,
6) przekazywania odpadów w celu ich dalszego zagospodarowania wykonawcy wyłonionemu w drodze przetargu.

Ewidencja nie zawierała kodu odpadów. Wyjaśnienie w tej kwestii złożył kierownik składowiska, P. Paweł Michel.



Godziny otwarcia PSZOK nie są zgodne z godzinami wskazanymi w zarządzeniu, o którym mowa powyżej.

Ilości przyjętych odpadów w latach 2019-2022 zaprezentowana została w poniższej tabeli.

Tabela. Ilość przyjętych odpadów na PSZOK w latach 2019-2022.

Wyszczególnienie		2019r.			2020r.			2021r.			2022r.		
Kod odpadu	rodzaj	masa odebranych	masa zagospodarowanych	różnica	masa odebranych	masa zagospodarowanych	różnica	masa odebranych	masa zagospodarowanych	różnica	masa odebranych	masa zagospodarowanych	różnica
15 01 01	opakowania z papieru i tektury	1,60	1,6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15 01 02	opakowania z tworzyw sztucznych	1,57	1,57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15 01 07	opakowania ze szkła	0,8	0,8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16 01 03	zużyte opony	3,32	3,32	0	22,8	22,8	0	39,22	39,22	0	17,7	17,7	0
17 01 07	zmieszane odpady z betonu, gruzu	96,12	96,12	0	108,46	91,1	17,36	101,02	118,38	-17,36	90,21	0	90,21
20 01 11	tekstylia	0,43	0,43	0			0			0			0
20 03 07	wielkogabarytowe	26,23	26,23	0	17,35	6,99	10,36	21,44	31,8	-10,36	11,46	11,46	0
20 02 01	ulegające buodegradacji	20,37	20,37	0	**16,29**	**5,62**	**10,67**	**8,71**	**10,48**	**-1,77**	10,78	19,68	-8,9
20 01 21	lampy fluorescensycjne, odpady zawierające rtęć	0	0	0	0,01	0,01	0	0	0	0			0
20 01 23	urządzenia zawierajace freony	0	0	0	3,101	3,101	0	3,941	3,941	0	2,693	2,693	0

20 01 35	zużyte elektryczne i elektroniczne zawierające niebezpieczne składniki	0	0	0	3,012	3,012	0	2,776	2,776	0	2,002	2,002	0
20 01 36	zużyte elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione 20 01 21, 20 01 23, 20 01 35	0	0	0	3,092	3,092	0	4,464	4,464	0	3,357	3,357	0
20 01 01	papier i tektura	0	0	0	0,14	0	0,14	0	0,14	-0,14			0
20 01 02	szkło	0	0	0	0,3	0	0,3	0	0,3	-0,3			0
20 01 39	tworzysz sztuczne	0	0	0	0,89		0,89		0,89	-0,89			0
20 01 34	baterie							0,058	0,058	0			0
	razem	150,44	150,44	0	175,445	135,725	39,72	181,629	212,449	-30,82	138,202	56,892	81,31

1.4. Uzyskiwanie dochodów z tytułu najmu powierzchni reklamowych.

W Zakładzie Usług Komunalnych w okresie kontrolowanym nie funkcjonowała formalnie wprowadzona procedura dotycząca wynajmowania powierzchni reklamowych. Zakresem czynności powierzono prowadzenie ewidencji reklam, ustalanie warunków umieszczania reklam, przygotowywania umów na umieszczenie reklam na budynkach gminnych i naliczania należności z tego tytułu pracownikowi zatrudnionemu na stanowisku inspektora ds. magazynu i eksploatacji zasobów mieszkaniowych

W okresie objętym kontrolą Zakład Usług Komunalnych wykazał przychody z tytułu udostępniania powierzchni reklamowych oraz dzierżawy powierzchni w następujących wysokościach.

Tabela. Przychody z tytułu reklam i dzierżawy powierzchni wykazane w księgach rachunkowych na koncie 700-083/015/029 – przychody z usług.

Wyszczególnienie	Przychody z tytułu reklam w złotych	Dzierżawa powierzchni dachowej w złotych
2019	8.224,57	600,00
2020	10.786,92	600,00
2021	9.802,80	600,00
2022	-	-
VI.2023	6.351,00	-

Ustalono w trakcie kontroli, iż w Gminie Prudnik nie obowiązuje tzw. uchwała krajobrazowa. Od 11 września 2015 roku gminy zyskały bowiem kompetencję do ustalania w formie uchwały zasad i warunków sytuowania m.in. tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Podstawę prawną do wydania takiej uchwały stanowi art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W Gminie Prudnik nie wprowadzono zarządzenia Burmistrza dotyczącego wynajmu powierzchni reklamowych. Funkcjonuje natomiast zarządzenie w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność, współwłasność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Prudnik (zarządzenie nr 24/2022 Burmistrza Prudnika z dnia 20 stycznia 2022r.).

Zakład Usług Komunalnych nie wprowadził formalnie zarządzenia ustalającego wysokość stawek za wynajem powierzchni od 1m^2. Decyzja każdorazowo podejmowana była przez Prezesa Spółki.

Analizą objęto wybrane przychody dotyczące wynajmu powierzchni reklamowych w latach 2019-2023. Wykaz ważniejszych umów wskazano w poniższych tabelach.

2019r.									
data zawarcia	nazwa	adres siedziby	okres na jaki zawarto umowę	przedmiot najmu	stawka	ilość metrów	opłata za najem	termin płatności	Faktura i data zapłaty
20.03.2019	Mariusz Surma Firma Elektroniczna "MARCO	48-200 Prudnik, ul. Armii Krajowej 9A	20.03.2019-20.03.2020	powierzchnia 1,2*2m2 na ścianie budynku, celem umieszczenia reklamy w formie baneru, ul. A.Krajowej 9A	8,00 zł/1m2	2,40 m2	230,4 zł netto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Fa nr 2/05/2019/RS z dnia 05.05.2019 – 283,39 zł brutto, 230,40 zł netto, zapłacona – 05.06.2019r.
13.12.2018	AGD SERWICES repr. W.Zięba- winno być P. W. Zięba prowadzący działalność gosp. pod nazwą AGD SERWICES	48-200 Prudnik, ul. Batorego 38	§7-01.01.2019-31.12.2019r.	0,50 m2 na ścianie budynku clem umieszczenia reklamy, w formie podświetlanego kasetonu		0,50m2	81,30 zł netto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Fa nr 06/05/2019/RS z dnia 06.05.2019 – 100,00 zł brutto, 81,30 zł netto, zapłacono – 20.05.2019r.
13.12.2018	DACH STAL rep. Łukasza Płochę	48-200 Prudnik, ul. Morcinka 1	§7-01.01.2019-31.12.2019	powierzchnia 1,5m2 *2=3m2 na bocznej ścianie budynku celem umieszczenia reklamy w formie tablicy, Nyska 8	8,00 zł/m2	3m2	432 zł netto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Fa nr 4/05/2019/RS z dnia 06.05.2019 – 354,24 zł brutto, 288,00 zł netto, zapłacono – 02.07.2019r.

20.03.2019	S.Bednarczyck DASK-POL	Gryżów 69	§7-01.03.2019-31.12.2019	powierzchnia 1,5m2 na zachodniej ścianie budynku celem umieszczenia reklamy w formie baneru - Łąka Prudnicka, ul. Głuchołaska 1	30,00 zł/miesiąc	1,5m2	300,00 zł/rok netto, 369,00 zł brutto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Fa nr 10/05/2019/RS z dnia 06.05.2019 – 369,00 zł brutto, 300,00 zł netto, zapłacono – 15.07.2019r.
20.05.2019	B.Zięba PIZZARIUM	48-200 Prudnik, ul. Batorego 3	§7-01.05.2019-31.05.2020r.	powierzchnia (0,30*0,60)*2 szt.=0,36m2 celem umieszczenia reklamy, w formie 2 szt. Neonów reklamowych	100,00 netto+VAT		100,00 zł netto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Fa 11/05/2019/RS z dnia 06.05.2019r. - 123,00 zł Brutto, 100,00 zł netto, zapłacono 13.06.2019r.
17.07.2019	W.Bandurowski, Internet Serwis	48-200 Prudnik, ul. Klasztorna 10/1	§7-01.08.2019r.-31.07.2020r.	powierzchnia 24,50m2 na bocznej ścianie budynku, celem umieszczenia reklamy w formie tablicy, ul. Wiejska 12	6,00 zł/1m2	24,50m2	1764,00 zł netto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Fa nr 7/12/2019/RS z dnia 17.12.2019 – 2.169,72 zł brutto, 1.764,00 zł netto, 2.169,72 zł brutto, zapłacono – 324,72 zł 29.07.2021r., nie zapłacone 1.845,00 zł

Aneks nr (brak nr)/2021 zawarty w dniu 17.07.2019	PPHU Merkury	48-200 Prudnik, ul. Powstańców Śl. 2-3	§7-01.08.2021-30.07.2022	powierzchnia 24,50m2 celem umieszczenia reklamy w formie banera reklamowego na bocznej ścianie, ul. Wiejska 11	6,00 zł/m2	24,50m2	1764,00 zł netto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Fa 347/12/2019/RS z dnia 31.12.2019r. – 2.169,72 zł brutto, 1.764,00 zł netto, zapłacono 11.02.2020r.

2020r.									
data zawarcia	nazwa	adres siedziby	okres na jaki zawarto umowę	przedmiot najmu	stawka	ilość metrów	opłata za najem	termin płatności	Faktura i data zapłaty
08.05.2020	Mariusz Surma Firma Elektroniczna "MARCO	48-200 Prudnik, ul. Armii Krajowej 9A	01.05.2020-30.04.2021	powierzchnia 1,2*2m2 na ścianie budynku, celem umieszczenia reklamy w formie baneru, ul. A.Krajowej 9A	12,00 zł/1m2	2,40 m2	345,60 zł netto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Fa nr 06/07/2020/RS z dnia 23.07.2020 – 425,09 zł brutto, 345,60 zł netto, zapłacono – 11.08.2020r.
???	S.Bednarczyck DASK-POL	Gryżów 70	§7-01.01.2020-31.12.2020	powierzchnia 1,5m2 na zachodniej ścianie budynku celem umieszczenia reklamy w formie baneru - Łąka Prudnicka, ul.	30,00 zł/miesiąc	1,5m2	360,00 zł/rok netto, 442,80 zł brutto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Fa nr 8/07/2020/RS z dnia 23.07.2020 – 442,80 zł brutto, 360,00 zł netto , zapłacono – 26.02.2021r.

				Głuchołaska 2					
17.12.2019	Łukasz Płocha DACH STAL	48-200 Prudnik, ul. Morcinka 2	§7-01.01.2020-31.12.2020	powierzchnia 1,5m2 *2=3m2 na bocznej ścianie budynku celem umieszczenia reklamy w formie tablicy Nyska 8	12,00 zł/m2	3m3		opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Fa nr 9/07/2020/RS z dnia 23.07.2020 – 531,36 zł brutto, 432,00 zł netto
17.12.2019	B.Szczepańska, B.Szczepański OLIMP	48-200 Prudnik, ul. Łucznicza 1	§7-01.01.2020-31.12.2020	powierzchnia3 *5=15m2 na budynku celem umieszczenia reklamy w formie banera	9,00 zł/1m2	15m2	1620,00 zł netto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	W 2019r. nie wystawiono Fa 10/07/2020/RS , zapłata 14.09.2020r.
17.12.2019	W.Zięba prow. AGD SERWICE SERWIS-Sprzedaż	48-200 Prudnik, ul. Batorego 39	§7-01.01.2020-31.12.2020r.	0,50 m2 na ścianie budynku clem umieszczenia reklamy, w formie podświetlanego kasetonu		0,50m3	81,30 zł netto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Fa nr 11/07/2020/RS z dnia 23.07.2020 – 100,00 zł brutto, 81,30 zł netto, zapłata 24.07.2020r.
Aneks nr 1/2020 23.07.2020	W.Bandurowski, Internet Serwis	48-200 Prudnik, ul/ Klasztorna 10/2	§7-01.08.2020-31.07.2021r.	powierzchnia 24,50m2 na bocznej ścianie budynku, celem umieszczenia reklamy w formie tablicy, ul. Wiejska 12	9,00 zł/1m2	24,50m3	2646,00 zł netto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Fa 2/08/2020/RS - 2.646,00 zł netto, 3.254,56 zł brutto, zapłacono 05.07.2021r.

01.07.2020	Grażyna Janus - Bartnik	48-200 Prudnik, ul. Dąbrowskiego 4	**§7-01.08.2020-31.12.2020**	powierzchnia 21,96m2 celem umieszczenia reklamy w formie banera reklamowego na bocznej ścianie, ul. Kościuszki 19	12,00 zł/m2	21,96m2	1581,12,00 zł netto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Fa 24/07/2020/RS z 30.07.2020-1.581,12 zł netto, 1.944,78 zł brutto, zapłacono – 03.08.2020r.

2021r.									
data zawarcia	nazwa	adres siedziby	okres na jaki zawarto umowę	przedmiot najmu	stawka	ilość metrów	opłata za najem	termin płatności	Faktura i data zapłaty
23.08.2022r.	Mariusz Surma Firma Elektroniczna "MARCO	48-200 Prudnik, ul. Armii Krajowej 9A	§7-01.08.2021-31.12.2022	powierzchnia 1,2*2m2 na ścianie budynku, celem umieszczenia reklamy w formie baneru, ul. A.Krajowej 9A	12,00 zł/1m2	2,40 m2	144 zł za 5 m-cy	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Fa nr 12/08/2021/RS z 25.08.2021r.-345,60 zł, 425,09 zł brutto, zapłacono 09.09.2021rr.
23.08.2021	W.Banduro wski, Internet Serwis	48-200 Prudnik, ul/ Klasztorna 10/3	§7-23.08.2021r.-23.08.2022r.	powierzchnia 24,50m2 na bocznej ścianie budynku, celem umieszczenia reklamy w formie tablicy, ul. Wiejska 12	6,00 zł/1m2	24,50m2	1764,00 zł netto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Fa nr 10/8/2021/RS z dnia 25.08.2021 – 3.254,58 zł brutto, zł 2.646,00 zł netto Fa korygująca nr 1/09/2021/RKS z 10.09.2021-1.084,86 zł.,

									zapłacono 26.11.2021r.
23.08.2021	MS SERVICES LONDON rep. Marka Smoleń	48-200 Prudnik, ul Piastowska 31	§7- 23.08.2021- 23.08.2022r.	powierzchnia 100*100=1m2 na budynku poł. W Łące Prudnickiej ul. Głuchołaska 1 celem umieszczenia reklamy w formie banera reklamowego	12,00 zł/m2	1	12,00 zł*12 m-cy=144,00 zł netto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Fa nr 05/10/2021/RS z dnia 14.10.2021r. – 177,12 zł brutto, 144,00 zł netto, zapłacono - 14.09.2021r.
Aneks nr (brak nr)/2021 zawart w dniu 17.07.2019	PPHU Merkury	48-200 Prudnik, ul. Powstańców Śl. 2-3	§7- 01.08.2021- 30.07.2022	powierzchnia 24,50m2 celem umieszczenia reklamy w formie banera reklamowego na bocznej ścianie, ul. Wiejska 11	6,00 zł/m2	24,50m2	1764,00 zł netto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Fa nr 336/12/2021/RS z 30.12.2021- 1.764,00 zł netto, 2.169,72 zł brutto , zapłacono 08.02.2022r., konto 702-006-
23.08.2021	B.Szczepańska, B.Szczepański OLIMP	48-200 Prudnik, ul. Łucznicza 2	§7- 23.08.2021- 23.08.2023	powierzchnia3 *5=15m2 na budynku celem umieszczenia reklamy w formie banera	9,00 zł/1m2	15m2	1620,00 zł netto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Fa nr 11/08/2021/RS z 25.08.2021- 1.620,00 zł netto, 1.992,60 zł brutto, dotyczy 2021r., zapłacono 10.09.2021r.

23.08.2021	Grażyna Janus - Bartnik	48-200 Prudnik, ul. Dąbrowskiego 4	§7- 23.08.2021- 23.08.2022	powierzchnia 21,96m2 celem umieszczenia reklamy w formie banera reklamowego na bocznej ścianie, ul. Kościuszki 19	12,00 zł/m2	21,96m2	3.162,24 zł netto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Fa 7/08/2021/RS z 25.08.2021- 3.162,24 zł netto, 3.889,56 zł brutto, zapłacono 30.08.2021r.

2022r.									
data zawarcia	nazwa	adres siedziby	okres na jaki zawarto umowę	przedmiot najmu	stawka	ilość metrów	opłata za najem	termin płatności	Faktura i data zapłaty
23.08.2022	MS SERVICES LONDON rep. Marka Smoleń	48-200 Prudnik, ul Piastowska 31	§7- 23.08.2022- 31.12.2022r.	powierzchnia 100*100=1m2 na budynku poł. W Łące Prudnickiej ul. Głuchołaska 1 celem umieszczenia reklamy w formie banera reklamowego	14,00 zł/m2	1	14,00 zł*5 m-cy=70,00 zł netto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Brak faktury za 2022r. nie wystawiono ani w 2022 jak i 2023r.
23.08.2022	W.Banduro wski, Internet Serwis	48-200 Prudnik, ul/ Klasztorna 10/3	§7- 01.08.2022r .- 31.12.2022r.	powierzchnia 24,50m2 na bocznej ścianie budynku, celem umieszczenia reklamy w formie tablicy, ul. Wiejska 12	12,00 zł/1m2	24,50m2	1.764,00 zł netto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Fa nr 6/02/2023/RS z 17.02.2023r. – 1.470,00 zł netto, 1.808,10 zł brutto za 2022r., zapłacono 11.04.2023r.

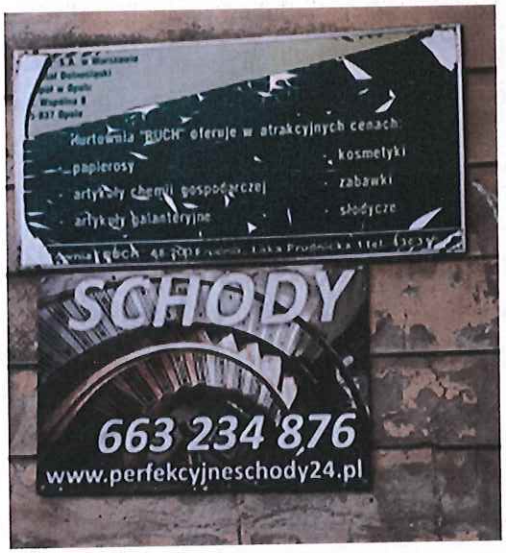
23.08.2022r.	Mariusz Surma Firma Elektroniczna „MARCO	48-200 Prudnik, ul. Armii Krajowej 9A	§7- 01.08.2021- 31.12.2022	powierzchnia 1,2*2m2 na ścianie budynku, celem umieszczenia reklamy w formie eklamo, ul. A.Krajowej 9A	12,00 zł/1m2	2,40 m2	144 zł za 5 m-cy	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Brak fa w 2022r. Fa 4/02/2023/RS – 144,00 zł netto, 177,12 zł brutto, zapłacono 02.03.2023r.
23.08.2022	PPHU Merkury	48-200 Prudnik, ul. Powstańców Śl. 2-4	§7- 01.08.2022- 31.12.2022	powierzchnia 24,50m2 celem umieszczenia reklamy w formie banera reklamowego na bocznej ścianie, ul. Wiejska 12	12,00 zł/m2	24,50m3	1470 zł netto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Nie wystawiono w 2022r. Fa nr 5/02/2023/RS z 17.02.2023r. - 1.470,00 zł netto, 1.808,10 zł brutto, zapłacono 27.03.2023r.
23.08.2021	B.Szczepańska, B.Szczepański OLIMP	48-200 Prudnik, ul. Łucznicza 2	§7- 23.08.2021- 23.08.2023	powierzchnia3 *5=15m2 na budynku celem umieszczenia reklamy w formie banera	9,00 zł/1m2	15m2	1620,00 zł netto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Nie wystawiono w 2022r. Fa nr 08/02/2023/RS z 17.02.2023- 1.620,00 zł netto, 1.992,60 zł brutto, zapłacono 24.04.2023r. Dot. 2022r. Za 2023r.nie wystawiono faktury.

01.01.2023	Grażyna Janus - Bartnik	48-200 Prudnik, ul. Dąbrowskiego 4	§7- 01.01.2022- 31.12.2022	powierzchnia 21,96m2 celem umieszczenia reklamy w formie banera reklamowego na bocznej ścianie, ul. Kościuszki 19	15,00 zł/m2	21,96m2	3.952,80 zł netto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Fa nr 07/02/2023/RS z dnia 17.02.2023r. – 1.647,00 zł netto, 2.25,80 zł brutto, zapłacono 20.02.2023r.

2023r.									
data zawarcia	nazwa	adres siedziby	okres na jaki zawarto umowę	przedmiot najmu	stawka	ilość metrów	opłata za najem	termin płatności	Faktura i data zapłaty
17.03.2023	PPHU Merkury	48-200 Prudnik, ul. Powstańców Śl. 2-4	§7- 01.01.2023- 31.12.2023	powierzchnia 24,50m2 celem umieszczenia reklamy w formie banera reklamowego, ul. Wiejska 12	14,00/m2	24,50m2	4.116 zł netto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	Do dnia 30.06.2023r. nie wystawiono
10.07.2023	Centrum Budowlane Dam-bud	48-200 Prudnik, ul. Prężyńska 19	§7- 10.07.2023- 31.12.2023	powierzchnia 24,50m2 celem umieszczenia reklamy w formie banera reklamowego, ul. Wiejska 12	14,00/m2	24,50m2	4.116 zł netto	opłata z góry za rok w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury	

W wyniku przeglądu dokumentacji stwierdzono nierzetelne prowadzenie dokumentacji dotyczącej wynajmów powierzchni reklamowych. Ustalono, iż nie dokonywano na bieżąco analiz umów, których termin realizacji upływał. W konsekwencji zdarzały się przypadki, iż rok po zakończeniu umowy zawierano umowę z datą obowiązywania wstecz. Ustalono również, iż w większości przypadków nie naliczano z góry opłat za najem powierzchni reklamowej.
Ponadto ustalono, iż w zakresie najmu powierzchni reklamowych nie wystawiono do dnia kontroli faktury dla przedsiębiorcy M. Smoleń (umowa z 23.08.2022r.).
Ustalono również w trakcie kontroli, iż P. Grażyną Janus – Bartnik prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Dom Usług Pogrzebowych Grażyna Janus – Bartnik z siedzibą w Prudniku przy ulicy Dąbrowskiego 4 zawarto 2 umowy obejmujące ten sam okres czasu, mianowicie:
- umowa zawarta w dniu 23 sierpnia 2021r. na okres 23.08.2021r. do dnia 23.08.2022r. dotycząca oddania do korzystania powierzchnię 3*0,62m2 na jednej ścianie oraz 6,70*3m2 na drugiej ścianie, razem 21,96m2 celem umieszczenia reklam w formie banerów. Opłata za m2 wynosi 12 zł., FA 7/08/2021/RS – 3.162,24 zł.
- umowa zawarta w dniu 23 sierpnia 2022r. na okres 01.08.2021r. do dnia 31.12.2022r. dotycząca oddania do korzystania powierzchnię 3*0,62m2 na jednej ścianie oraz 6,70*3m2 na drugiej ścianie, razem 21,96m2 celem umieszczenia reklam w formie banerów. Opłata za m2 wynosi 15 zł.

W wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej w dniu 30 lipca 2023r. o godzinie 20.09 ustalono, iż na budynku umieszczone są reklamy, za które nie jest pobierana opłata.



W zakresie dzierżawy powierzchni dachowej nie przedstawiono kontrolującemu umowy w powyższym zakresie. W księgach rachunkowych zaewidencjonowano następujące faktury:
- fa nr 3/12/2019/RS z dnia 16.12.2019r. tytułem opłata za dzierżawę powierzchni dachowej Moszczanka 252 na kwotę 600,00 zł (50,00 zł/m-c*12 m-cy),
- fa nr 321/12/2020/RS z dnia 30.12.2020r. tytułem opłata za dzierżawę powierzchni dachowej Moszczanka 252 na kwotę 600,00 zł (50,00 zł/m-c*12 m-cy),

- fa nr 348/12/2021/RS z dnia 16.12.2021r. tytułem opłata za dzierżawę powierzchni dachowej Moszczanka 252 na kwotę 600,00 zł (50,00 zł/m-c*12 m-cy).
Kontrolujący nie posiada możliwości potwierdzenia prawidłowości wystawiania faktury z uwagi na brak pisemnej umowy z P. Ryszardem Żak prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą: Mega Centrum Plus Żak Ryszard, ul. Nyska 27A, 48-200 Prudnik.

Ustalono w trakcie kontroli, iż księgach rachunkowych zaewidencjonowano następujące faktury za najem powierzchni pod reklamę:
- faktura na rzecz nabywcy Koalicyjny Komitet Wyborczy Koalicja Europejska z dnia 24.05.2019r. na kwotę 96,00 zł netto, 118,08 zł brutto,
- faktura na rzecz nabywcy Komitet Wyborczy Prawo i Sprawiedliwość z dnia 14.05.2019r. na kwotę 128,00 złotych netto, 157,44 złotych brutto.

Ustalono również w trakcie przeglądu dokumentacji, iż dokumentacja nie zawierała zgłoszenia robót budowlanych, o którym mowa w art. 30 ustawy Prawo budowlane. Zgodnie z przepisem art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. c ustawy Prawo budowlane. nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30ustawy Prawo budowlane, wykonywanie robót budowlanych polegających na instalowaniu tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem reklam świetlnych i podświetlanych usytuowanych poza obszarem zabudowanym w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym.
Powyższy przepis zatem odnosi się do umieszczania wymiennych reklam w formie tablicy na elewacji, o ile zakres prac będzie odpowiadał pojęciu instalowania, przez które rozumie się wykonywanie robót budowlanych polegających na umocowaniu (połączeniu, złączeniu) jakiegoś elementu do istniejącego już podstawowego obiektu budowlanego (istniejącej już konstrukcji nośnej). Konieczność uzyskania pozwolenia na budowę może zaś wynikać z sytuacji opisanych w art. 29 ust. 7 ustawy Prawo budowlane.
Biorąc pod uwagę orzecznictwo (WSA w Gdańsku w wyroku z 5.01.2022 r., II SA/Gd 468/21) wyraz "instalowanie" odnosi się wyłącznie do wykonywania robót budowlanych polegających na umocowaniu (połączeniu, złączeniu) jakiegoś elementu do istniejącego już podstawowego obiektu budowlanego (istniejącej już konstrukcji nośnej). Wprawdzie pojęcie "instalowania" nie jest zdefiniowane w ustawie Prawo budowlane, jednakże określając jego zakres znaczeniowy odnieść się należy zarówno do znaczenia tego słowa w języku potocznym, jak i do sposobu użycia go przez ustawodawcę w innych przepisach Prawa budowlanego. I tak zarówno definicje słownikowe pojęcia "instalowania czegoś", jak również jego potoczne rozumienie, zakłada każdorazowo związek techniczny lub funkcjonalny z istniejącym (funkcjonującym) wcześniej obiektem (rzeczą). Natomiast pojęcie "instalowanie" jest przez ustawodawcę używane w Prawie budowlanym zawsze w sposób zakładający związek instalowanego elementu (urządzenia) z istniejącym już obiektem np. instalowanie krat na obiektach budowlanych, instalowanie urządzeń na obiektach budowlanych (wyrok NSA z 26.02.2020 r., II OSK 1066/18 i orzecznictwo w nim powołane, www.orzeczenia.nsa.gov.pl).
Aby tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe mogło zostać uznane za budowlę, musi być wolno stojące trwale związane z gruntem. Połączenie z gruntem musi być w sensie fizycznym

na tyle trwałe, by zapewnić mu stabilność i możliwość przeciwdziałania czynnikom zewnętrznym mogącym go zniszczyć lub spowodować przesunięcie czy przemieszczenie na inne miejsce.

W kontrolowanym okresie nie wykazano przychodów z najmu pomieszczeń bądź też sprzętu.

Kontrolą objęto również kwestię umieszczenia reklamy na ścianie budynku mieszkalnego położonego przy ul. A. Krajowej nr 40 w Prudniku i zasad jest rozliczenia.
Ustalono, iż w dniu 23 września 2010r. pomiędzy Zarządem Budynków Komunalnych w Prudniku w PPHU Merkury spółka z o.o. z siedzibą w Prudniku zawarto umowę zezwalającą spółce na umieszczenie reklamy na budynku mieszkalnym nr 40 w Prudniku przy ulicy Armii Krajowej. W ramach rozliczenia Spółka zobowiązana była do wykonania renowacji elewacji budynku przy ulicy Chrobrego 16 stosownie do §4 ww. umowy. Umowa zawarta została do dnia 23 września 2019r.
§6 ust. 2 umowy stanowił, iż Spółka po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy zobowiązana jest do pomalowania ściany.
Od 2019r. nowa umowa w formie pisemnej nie została zawarta.
Do kontroli przedstawiono następującą dokumentację:

- pismo z dnia 17 lutego 2020r. skierowane do PPHU Merkury informujące o upływie terminu umieszczenia reklamy na budynku oraz wezwanie do pomalowania ściany w terminie do 13.03.2020r.
- pismo z dnia 14 maja 2020r. od Wojewódzkiego Opolskiego Konserwatora Zabytków dotyczące zaleceń konserwatorskich dot. ww. inwestycji.
- pismo z dnia 28 grudnia 2021r. w sprawie wytycznych konserwatorskich dla umieszczenia reklamy skierowane do Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- odpowiedź Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dot. wydania zaleceń odnoście umieszczenia reklamy na ścianie budynku,
- opinię Burmistrza Prudnika z dnia 26 sierpnia 2022r. w sprawie umieszczenia muralu na ścianie budynku.
- pismo z dnia 19.09.2022r. skierowane do PPHU Merkury wyrażające zgodę na umieszczenie reklamy oraz informacja na zadłużeniu na kwotę 64.800 złotych.
- pismo z dnia 3 listopada 2022r. skierowane do ZUK, w którym PPHU Merkury ponawia wniosek o podpisanie umowy i przedstawia w ramach proponowanego rozliczenia kosztorys ofertowy na prace budowlane dotyczące renowacji tynku i malowania muralu na ścianie szczytowej przy ulicy Armii Krajowej opiewający na kwotę 82.280,19 złotych netto, 101.204,63 złotych brutto.
  Zgodnie z wnioskiem rozliczenie dotyczy zadłużenia oraz kolejnych dwóch lat funkcjonowania reklamy.
- pismo z dnia 31.03.2023r. dotyczące nie naliczania kosztów.

Według informacji od pracownika zajmującego się ww. sprawą, powierzchnia reklamy wyniesie 120m^2. Aktualnie nie określono stawek za najem powierzchni reklamowych. Zakład stosuje stawkę w wysokości 14 zł/m^2 (na podstawie zawartych umów ul. Wiejska). Stosując powyższą stawkę za 1 rok reklamy należałoby naliczyć 120m^{2*}*14,00 zł/m^2=1.680,00 zł netto. Za okres od 01.10.2019r. do dnia 31.12.2024r. opłata wyniosłaby 105.840,00 zł netto.

1.5. Koszty organizacji uroczystości okolicznościowych oraz spotkań biznesowo – organizacyjnych

Na podstawie informacji uzyskanych od Prezesa Zakładu Usług Komunalnych w Prudniku oraz przekazanych wydruków z ksiąg rachunkowych (konto 761-009 Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów ustalono, iż w latach 2019-2023 poniesiono następujące koszty związane organizacją imprez:

Tabela. Wykaz faktur potwierdzających organizację imprez.

Data wystawienia faktury	Numer faktury	Sprzedawca usługi	Kwota brutto w złotych	Opis
28.01.2019	77/2019/HOTEL	„OLIMP" S.c. Beata Szczepańska, Bartosz Szczepański ul. Łucznicza 1 48-200 Prudnik	9.040,00 zł	Impreza integracyjna dla pracowników spółki związanej z procedurą połączenia zakładu budżetowego ze spółka ZUK.
10.03.2021	1/2021	Bar PIZZERIA COCO 48-200 Prudnik, ul. Tuwima 1	800,00 zł	Catering. Poświecenie pojazdów
16.03.2021	47/03/2022	PHU Agnieszka Żurakowska 48-200 Prudnik, ul. Wiejska 22/3 Hotel Dębowe Wzgórze	944,00 zł	Usługa gastronomiczna zamówiona z okazji przekazania pojazdów specjalistycznych do wywozu odpadów – spotkanie biznesowe

08.11.2022	1/11/2022	Agencja Artystyczna Niebanalni 48-200 Prudnik, Łąka Prudnicka, ul. Szkolna 8a	1.500,00 zł	Oprawa dźwiękowa imprezy integracyjnej pracowników ZUK - dofinansowanie

Wyjaśnienie Prezesa w kwestii organizacji spotkań biznesowych stanowi załącznik do protokołu.

1.6. Urlopy pracownicze i ewidencja czasu pracy:

Art. 149 § 1 Kodeksu Pracy stanowi, iż pracodawca prowadzi ewidencję czasu pracy pracownika do celów prawidłowego ustalenia jego wynagrodzenia i innych świadczeń związanych z pracą.
Zgodnie z art. 149 ust. 2 Kodeksu Pracy w stosunku do pracowników objętych systemem zadaniowego czasu pracy, pracowników zarządzających w imieniu pracodawcy zakładem pracy oraz pracowników otrzymujących ryczałt za godziny nadliczbowe lub za pracę w porze nocnej nie ewidencjonuje się godzin pracy.
Na podstawie art. 298 Kodeksu Pracy wydane zostało Rozporządzenie Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 grudnia 2018r. w sprawie dokumentacji pracowniczej. §6 Rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 grudnia 2018r. w sprawie dokumentacji pracowniczej stanowi, iż pracodawca prowadzi oddzielnie dla każdego pracownika dokumentację w sprawach związanych ze stosunkiem pracy obejmującą dokumenty dotyczące ewidencjonowania czasu pracy, w skład których wchodzi m.in. ewidencja czasu pracy, zawierająca informacje o:
- liczbie przepracowanych godzin oraz godzinie rozpoczęcia i zakończenia pracy,
- liczbie godzin przepracowanych w porze nocnej,
- liczbie godzin nadliczbowych,
- dniach wolnych od pracy, z oznaczeniem tytułu ich udzielenia,
- liczbie godzin dyżuru oraz godzinie rozpoczęcia i zakończenia dyżuru, ze wskazaniem miejsca jego pełnienia,
- rodzaju i wymiarze zwolnień od pracy,
- rodzaju i wymiarze innych usprawiedliwionych nieobecności w pracy,
- wymiarze nieusprawiedliwionych nieobecności w pracy,
- czasie pracy pracownika młodocianego przy pracach wzbronionych młodocianym, których wykonywanie jest dozwolone w celu odbycia przez nich przygotowania zawodowego.

W wyniku przeglądu dokumentacji pracowniczej stwierdzono, iż dla pracowników prowadzono ww. dokumentację.

Wykorzystanie urlopów:

Na podstawie informacji przekazanych przez Biuro Rachunkowe ABAKUS sp. z o.o., ul. Grunwaldzka 1, prowadzące obsługę kadrowo – płacową Spółki uzyskano informację na temat nieterminowego wykorzystania urlopów pracowniczych:

1) urlop za rok 2019 – stan na 01.10.2020r.
- pracownik o inicjałach A.C. -1 godzina
- pracownik o inicjałach E.Ś. – 2 dni (urlop nie został wykorzystany z powodu przebywania na świadczeniu rehabilitacyjnym)

2) urlop za rok 2020 – stan na dzień 01.10.2021r.
- pracownik o inicjałach T.K. -6 godzin,
- pracownik o inicjałach J.Z. – 1 godzina

3) urlop za rok 2021 – stan na dzień 01.10.2022r.
- pracownik o inicjałach T.K. – 22 godziny
- pracownik o inicjałach M.M. – 11,50 dnia urlop nie został wykorzystany z powodu przebywania na świadczeniu rehabilitacyjnym)
- pracownik o inicjałach W.R. -2 godziny
- pracownik o inicjałach J.Sz. – 7 godzin

Ewidencja czasu pracy Zarządu:

Prezes Zarządu oraz Wiceprezes zatrudnieni są na podstawie umowy o świadczenie usług. Zgodnie z art. 750 ustawy z 23.04.1964r. Kodeks cywilny do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami, stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu.
Umowa zlecenia jest umową cywilnoprawną, do której nie mają zastosowania przepisy Kodeksu pracy. Osoby zatrudnione na podstawie umowy o świadczenie usług powinny być objęte regulacjami o minimalnym wynagrodzeniu za pracę w zakresie minimalnej stawki godzinowej oraz prowadzenia rejestracji czasu pracy.
Zgodnie z art. 8b ust. 1 ustawy z 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, w przypadku umów, o których mowa w art. 734 i art. 750 Kodeksu cywilnego, strony określają w umowie sposób potwierdzania liczby godzin wykonania zlecenia lub świadczenia usług.
Art. 8b ust. 2 ww. ustawy stanowi, iż w przypadku, gdy strony w umowie nie określają sposobu potwierdzania liczby godzin wykonania zlecenia lub świadczenia usług, przyjmujący zlecenie lub świadczący usługi przedkłada w formie pisemnej, elektronicznej lub dokumentowej informację o liczbie godzin wykonania zlecenia lub świadczenia usług, w terminie poprzedzającym termin wypłaty wynagrodzenia.
Przepisów nakazujących rejestrowanie czasu pracy nie stosuje się jedynie do wykonującego zlecenie lub świadczącego usługi w przypadku skierowania takich osób do wykonywania zlecenia lub świadczenia usług na podstawie ustawy z dnia p lipca 2003r. o zatrudnianiu pracowników tymczasowych.
Ponadto przepisów nakazujących rejestrację czasu i określających minimalna stawkę godzinową pracy nie stosuje się do umów zlecenia i świadczenia usług, jeżeli o miejscu i czasie

wykonania zalecenia lub świadczenia usług decyduje przyjmujący zlecenie lub świadczący usługi i przysługuje mu wyłącznie wynagrodzenie prowizyjne.
Omawiana ustawa nie przewiduje wyłączeń stosowania powyższych zasad w stosunku do umów o zarządzanie.
Zwraca się jednak uwagę, iż nawet art. 149 ust. 2 Kodeksu Pracy wyłącza konieczność ewidencjonowania godzin pracy w stosunku do pracowników zarządzających, mianowicie: *„W stosunku do pracowników objętych systemem zadaniowego czasu pracy, pracowników zarządzających w imieniu pracodawcy zakładem pracy oraz pracowników otrzymujących ryczałt za godziny nadliczbowe lub za pracę w porze nocnej nie ewidencjonuje się godzin pracy”.*
Powyższe stanowisko potwierdzone zostało opinią Radcy Prawnego z dnia 1 sierpnia 2023r.. Opinia stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Na podstawie informacji przekazanych przez Biuro Rachunkowe ABAKUS sp. z o.o., ul. Grunwaldzka 1, prowadzące obsługę kadrowo – płacową Spółki, ustalono, iż w latach 2019-2023 zarejestrowano następujące nieobecności członków Zarządu.

Prezes Zarządu					
Wyszczególnienie	Ilość dni przerw w świadczeniu pracy* (urlopy, zwolnienia lekarskie itp.)				
	2019	2020	2021	2022	IV.2023
I	-	-	-	-	-
II	-	-	-	-	-
III	-	-	-	-	-
IV	-	-	-	-	-
V	-	-	-	-	
VI	-	-	-	-	
VII	-	-	-	-	
VIII	-	4	-	-	
IX	-		-	-	
X	1	-	-	-	
XI		-	-	-	
XII		-	-	-	

* (urlopy, zwolnienia lekarskie itp.)

Wiceprezes Zarządu					
Wyszczególnienie	Ilość dni przerw w świadczeniu pracy* (urlopy, zwolnienia lekarskie itp.)				
	2019	2020	2019	2022	2019
I		-	-	-	-
II		-	-	-	-
III		-	-	-	-
IV		-	-	-	-
V		-	-	-	
VI		-	-	-	
VII		-	-	-	
VIII		-	-	-	
IX	-	3	-	-	
X	-	2	-	-	
XI	-	-	-	-	
XII	-	-	-	-	

Stosownie §3 ust. 3 do umowy o świadczenie usług w zakresie zarzadzania z dnia 30.05.2018r. zawartej z P. Władysławem Podróżnym wraz z późniejszym aneksem, świadczenie usług poza siedzibą Spółki trwające nieprzerwanie powyżej 3 dni kalendarzowych wymaga wcześniejszego uzgodnienia z Przewodniczącym Rady Nadzorczej z co najmniej 1-dniowym wyprzedzeniem, a w przypadku niemożności dokonania tego z przyczyn obiektywnych, z zastępcą Przewodniczącego lub innym upoważnionym członkiem, Rady Nadzorczej oraz dołączenia sprawozdania ze świadczenia usług poza siedzibą Spółki do rachunku za usługi świadczone w danym miesiącu.

§3 ust. 4 wskazanej umowy precyzuje, iż Zarządzający ma prawo do przerwy w świadczeniu usług w wymiarze 26 dni roboczych w ciągu roku kalendarzowego bez prawa do wynagrodzenia i jest zobowiązany do pisemnego poinformowania Przewodniczącego Rady Nadzorczej, w miarę możliwości z co najmniej 4-dniowym wyprzedzeniem, a w przypadku niemożności dokonania tego z przyczyn obiektywnych, zastępcy Przewodniczącego lub innego upoważnionego członka Rady Nadzorczej, o każdym przypadku przerwy w świadczeniu Usług oraz dołączenia do rachunku za dany miesiąc informacji o liczbie dni przerwy w świadczeniu usług i potrącenia odpowiadającego tej przerwie wynagrodzenia.

Analogiczne zapisy zawiera umowa zawarta z Wiceprezesem Zarządu P. Wojciechem Dancewicz.

Ustalono, iż w dokumentacji Rady Nadzorczej znajduje się informacja o przerwie w świadczeniu usług:

1) Prezesa Zarządu:
- z dnia 3 sierpnia 2020r. dotycząca przerwy w świadczeniu usług w zakresie zarządzania zgodnie z §3 pkt. 4 umowy o świadczenie usług w okresie od dnia 4 sierpnia 2020r. do dnia 7 sierpnia 2020r.
2) Wiceprezesa Zarządu:
- z dnia 25 września 2020r. dotycząca przerwy w świadczeniu usług w zakresie zarządzania zgodnie z §3 pkt. 4 umowy o świadczenie usług w okresie od dnia 28 września 2020r. do dnia 2 października 2020r.
- z dnia 9 września 2022r. dotycząca przerwy w świadczeniu usług w zakresie zarządzania zgodnie z §3 pkt. 4 umowy o świadczenie usług w okresie od dnia 19 września 2022r. do dnia 23 września 2022r. W 2022r. nie dokonano pomniejszenia wynagrodzenia członka Zarządu o dni przerwy w świadczeniu usług.

II. Podsumowanie.

Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z tego jeden otrzymuje jednostka kontrolowana, jeden Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Prudniku, jeden komórka kontroli wewnętrznej Urzędu Miejskiego w Prudniku.

W ciągu 7 dni od daty podpisania niniejszego protokołu Zarząd Zakładu Usług Komunalnych Jednoosobowej Spółki Gminy Prudnik z o.o. ma prawo zgłoszenia pisemnych wyjaśnień co do treści protokołu.

Kontrolujący
Główny Specjalista
ds. Kontroli Wewnętrznej
mgr Lidia Pawlikowska-Ozimek

Kontrolowany
V-ce Prezes Zarządu
inż. Wojciech Dancewicz

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Władysław Podróżny

ZAKŁAD USŁUG KOMUNALNYCH
48-200 Prudnik
tel./fax 77/436-32-65
SKŁADOWISKO OSADÓW
I ODPADÓW KOMUNALNYCH
ul. Wiejska
tel. kom. 604 243 986

Prudnik 31.07.2023 r.

WYJAŚNIENIE

Ewidencja z terenu PSZOK jest prowadzona na bieżąco. Do przywiezionego odpadu w danym dniu jest przypisywana konkretna osoba z rodzajem odpadu jaki przywiozła oraz wagą brutto i netto oraz tarą wynikającą z ważenia. Kody oraz proces jakim jest poddawany odpad znajduje się w zestawieniu zbiorczym na końcu tabeli (tworzony na koniec kwartału danego okresu) – zał. nr 1. Równocześnie całość zebrana jest w formie tabelarycznej za dany kwartał i przekazywana do UG Prudnik w podziale na instalacje do której przekazywane są odpady, kod odpadu, nazwę odpadu, ilość i sposób zagospodarowania (zał. nr 2).

Wszelka ewidencja jakościowa i ilościowa prowadzona jest w BDO (Baza danych o opakowaniach i o gospodarce odpadami). Ewidencja jest prowadzona przy pomocy Kart Przekazania Odpadu (KPO) i Kart Ewidencji Odpadu (KEO). Ewidencja ta spełnia wszelkie przesłanki wynikające z przepisów obowiązujących. Na powyższe załączam KPO z odpadu 17 01 07 – zmieszane odpady betonu gruzu, etc. wraz z KEO przedmiotowego odpadu (zał. nr 3).

W przypadku Zużytego Sprzętu Elektrycznego i Elektronicznego (ZSEiE) odpad jest gromadzony pod jednym hasłem, jako ZSEiE (do któregoi przypisane są 3 kody, a mianowicie: 20 01 23*, 20 01 35* i 20 01 36), dopiero w momencie przekazania do recyklera jest on rozbijany na poszczególne kody (zgodnie z klasyfikacją Ustawową, wynika to z zakwalifikowania poszczególnego odpadu do odpowiedniej grupy przez recyklera). Na powyższe załączam PZ z dnia 18.07.2023 r. – wystawioną przez recyklera (zał. nr 4) oraz KPO i KEO za kod 20 01 23*(zał. nr 5), KPO i KEO za kod 20 01 36 (zał. nr 6) i KEO za kod 20 01 35*(zał. nr 7).

ZAKŁAD USŁUG KOMUNALNYCH
48-200 Prudnik
tel./fax 77/436-32-65
SKŁADOWISKO OSADÓW
I ODPADÓW KOMUNALNYCH
ul. Wiejska
tel. kom. 604 243 986

Lidia Pawlikowska

Od: Katarzyna Staniaszek <katarzyna.staniaszek@prudnik.pl>
Wysłano: wtorek, 1 sierpnia 2023 11:51
Do: 'Lidia Pawlikowska'
Temat: ewidencja godzin pracy członka zarządu

Dzień dobry,

W odpowiedzi na zapytanie czy członek zarządu spółki komunalnej zatrudniony na podstawie kontraktu menadżerskiego powinien prowadzić ewidencję godzin pracy, wskazuję, co następuje.

W świetle **art. 8a ust. 1** ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, umowa o świadczenie usług powinna być ustalona w taki sposób, aby wysokość wynagrodzenia za każdą godzinę świadczenia nie była niższa niż wysokość minimalnej stawki godzinowej określonej w tej ustawie.

Zgodnie z **art. 8b** ustawy o minimalnym wynagrodzeniu, w umowach dot. świadczenia usług, o których mowa w Kodeksie cywilnym (**art. 734 i art. 750** k.c.), powinien zostać ustalony sposób potwierdzania liczby godzin świadczenia usług, a w przypadku braku takiego zapisu w umowie - świadczący usłgi powinien przedkładać informację o liczbie „przepracowanych godzin". Omawiana ustawa nie przewiduje wyłączeń stosowania powyższych zasad w stosunku do umów o zarządzanie, czyli tzw. kontraktów menadżerskich.

Wskazać jednak należy, iż nawet rygorystyczne przepisy prawa pracy, na mocy **art. 149 k.p.** wyłączają konieczność ewidencjonowania godzin pracy w stosunku m.in. do pracowników zarządzających zakładem pracy bądź pracowników objętych zadaniowym czasem pracy.

Analogicznego wyłączenia zabrakło w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu o pracę.

W niniejszej sprawie należy mieć także na uwadze specyfikę pracy osoby zarządzającej spółką. W tym zakresie przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych Kodeks spółek handlowych wyznaczają charakter i zakres obowiązków członka zarządu. Przykładowo w **art. 201** i n. k.s.h. zarząd (członek zarządu) prowadzi sprawy spółki i reprezentuje ją na zewnątrz w zakresie czynności sądowych i pozasądowych. Tak szeroki wachlarz obowiązków skutkuje w praktyce tym, iż w przypadku członka zarząd faktycznie nie istnieje pojęcie limitu godzin pracy, stąd trudno uznać zasadność prowadzenia ewidencji czasu świadczenia usług. Czynności wykonywane są na bieżąco, co ma charakter zadaniowego czasu pracy, natomiast odpowiedzialność za spółkę jest nieprzerwana w okresie związania umową i wykonywania funkcji członka zarządu.

Dodatkowo znaczenie ma treść umowy - kontraktu menadżerskiego, która to umowa m.in. określa wysokość wynagrodzenia członka zarządu. W zakresie ewentualnych naruszeń ustawy o minimalnym wynagrodzeniu, wysokość wynagrodzenia członka zarządu spółki wyklucza naruszenie tejże ustawy.

Z powyższych względów, w mojej ocenie, pomimo braku wyłączenia takiego obowiązku, nie jest celowe i uzasadnione, aby członek zarządu spółki sporządzał miesięczną ewidencję obejmującą ilość godzin świadczenia usług.

Pozdrawiam,

Katarzyna Staniaszek
Radca Prawny
Wydział Organizacyjny

Prudnik

Tel:
katarzyna.staniaszek@prudnik.pl

Urząd Miejski w Prudniku
, 48-200 Prudnik
Tel: (77) 406 62 00 um@prudnik.pl
www.prudnik.pl facebook/GminaPrudnik

Prudnik dnia 09.08.2023

Dotyczy kosztów spotkań biznesowych i promocyjnych w latach 2019 – 2023.

W opisanym okresie miało miejsce tylko jedno spotkanie przedstawicieli organów spółki ZUK w Prudniku z przedstawicielami dostawców trzech samochodów służących do odbioru odpadów komunalnych w ramach spotkań biznesowych i reklamowych.

Catering i poczęstunek związany był z zakupem samochodów specjalistycznych, które to wydarzenie było niespotykanym w całej historii ZUK – u, gdyż obejmował nabycie całkowicie nowych i ponad standardowo wyposażonych pojazdów, za bardzo dużą kwotę zakupu inwestycyjnego przekraczającą wielkość 2 887 000 zł.

Był to bardzo pozytywny co najmniej na skalę województwa ewenement dlatego, też zarząd Spółki postanowił przekazanie pojazdów, rozpropagować nie tylko wśród załogi ale także wśród mieszkańców miasta i Gminy Prudnik. Łączna kwota na catering i spotkania ze stroną przekazującą wśród, której uczestniczyli zarówno właściciele producenta jak i przedstawiciele organów Spółki obejmuje kwotę 1 744 zł. W tym miejscu chcielibyśmy poinformować , że promocja reklama jak *również budowanie pozytywnej marki firmy jest zadaniem spółki . Koszty takich działań standardowo* wynoszą od kilku do kilkudziesięciu procent przychodów w skali roku. W naszym przypadku za cały okres od 2019-2023, biorąc pod uwagę przychody przekraczające ponad 80 000 000 zł koszt ten stanowił 0,00002 . Przyjmując, że Spółka może tylko w jednym roku odpisać 120 000 zł. zaliczając je w koszty swojej działalności, jest to bardzo znikoma część przychodów na poziomie 2 stutysięcznych części.

Na uwadze trzeba mieć również fakt, iż wydarzenie to było rozpropagowane zarówno w prasie i telewizji regionalnej a uczestniczyło w nim wiele znakomitych gości z całego województwa i co najważniejsze mieszkańcy naszej gminy.

V-ce Prezes Zarządu
inż. Wojciech Trincewicz

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Władysław Podróżny

Prudnik dnia 09.09.2023

Dotyczy informacji składowisk na terenie gminy Prudnik będących w administrowaniu Spółki ZUK w Prudniku

Zarząd Spółki informuje , że Spółka posiada w administrowaniu tylko składowisko odpadów przy ulicy Wiejskiej w Prudniku. Składowisko to posiada wszystkie konieczne uzgodnienia i pozwolenia, które uzyskała Spółka a także niezbędną infrastrukturę do celu któremu służyło. Jest ono własnością *Gminy Prudnik.*

Niestety ze względu na przekroczenie określonych w pozwoleniu rzędnych wysokościowych i pojemnościowych na dzień dzisiejszy nie ma możliwości korzystania z niego i zachodzi potrzeba jego rekultywacji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, co należy do właściciela składowiska.

Spółka wykorzystuje obecnie tylko niewielką część do prowadzenia pszoku to jest przyjmowania odpadów segregowanych które następnie są przekazywane zgodnie z ich przeznaczeniem.

V-ce Prezes Zarządu
inż. Wojciech Donceniez

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Włodzimierz Podróżny

Załącznik nr 2

Protokół z kontroli

Sprzedaż nieruchomości

Załącznik nr 2

Protokół z kontroli

Kontrolę w Urzędzie Miejskim w Prudniku przeprowadzono w okresie od 11 sierpnia 2023r. do dnia 16 sierpnia 2023r., na podstawie Upoważnienia Zastępcy Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Prudniku nr 1/2023 z dnia 10.07.2023r. w zakresie sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy K.P oraz A.P.

Wyjaśnień w trakcie kontroli udzielali:
- Anna Tomczyk – Zastępca Naczelnika Wydziału Mienia i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Prudniku.

I. Ustalenia kontroli:

Ustalenia ogólne:

Stosownie do art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość. Właściwy organ, na podstawie uchwały rady gminy może udzielić bonifikaty od ustalonej ceny. Rada Miejska w Prudniku, uchwałą nr XXV/449/2020 Rady Miejskiej w Prudniku z 28 maja 2020r. sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i jednolokalowych budynków mieszkalnych oraz określenia warunków udzielenia bonifikat i wysokości ich stawek procentowych przy sprzedaży lokali i jednolokalowych budynków mieszkalnych wraz z późniejszą uchwałą zmieniającą nr XXXIX/578/2020 Rady Miejskiej z dnia 18 grudnia 2020r. określiła wysokość bonifikaty na poziomie:
- 80% ceny lokalu, gdy z wnioskiem wystąpią wszyscy najemcy lokali mieszkalnych w budynku i ich sprzedaż nastąpi równocześnie,
- 70% ceny lokalu, w innych przypadkach niż określone powyżej.

Kontrolą objęto sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy o inicjałach K.P. i A.P.

Ustalenia szczegółowe:

W wyniku kontroli ustalono:
1) Wniosek o wykup wpłynął do dnia 30.04.2021r. stosownie do §2 uchwały nr XXV/449/2020 Rady Miejskiej w Prudniku z 28 maja 2020r. sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i jednolokalowych budynków mieszkalnych oraz określenia warunków udzielenia bonifikat i wysokości ich stawek procentowych przy sprzedaży lokali i jednolokalowych budynków mieszkalnych wraz z późniejszą uchwałą zmieniającą nr XXXIX/578/2020 Rady Miejskiej z dnia 18 grudnia 2020r.
2) czynności związane ze sprzedażą nieruchomości poprzedzone zostały podjęciem stosownych zarządzeń przez Burmistrza,
3) w trybie bezprzetargowym sprzedano lokal mieszkalny osobom, którym przysługiwało pierwszeństwo w ich nabyciu, mianowicie osobom będącym najemcami lokalu mieszkalnego, w przypadku gdy najem został nawiązany na czas nieoznaczony,

4) cenę nieruchomości ustalano w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości stosownie do art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
5) udzielenie bonifikaty odbyło się zgodnie z zasadami określonymi uchwałą Rady Miejskiej w Prudniku,
6) opublikowano informacje na temat nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży – zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy, poprzez wywieszenie na okres 21 dni w siedzibie urzędu oraz poprzez podanie do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu,
7) stosownie do zapisów §1 ust. 5 uchwały nr XXV/449/2020 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 maja 2020r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i jednolokalowych budynków mieszkalnych oraz określenia warunków udzielenia bonifikat i wysokości ich stawek procentowych przy sprzedaży lokali i jednolokalowych budynków mieszkalnych, przed podpisaniem aktu notarialnego uzyskano potwierdzenie braku zaległości w opłatach czynszu i innych należnościach wynikających z umowy. Ww. informacja podpisana została przez Prezesa Zarządu P. Władysława Podróżnego.
8) od dnia przyjęcia wniosku do dnia podpisania aktu notarialnego upłynęło **147** dni, a więc 4 miesiące 21 dni.

Na schemacie nr 1 zaprezentowano procedurę sprzedaży lokalu mieszkalnego opracowaną na podstawie kontrolowanej dokumentacji.

Schemat nr 1. Procedura sprzedaży lokalu mieszkalnego w drodze bezprzetargowej.

Wniosek wpłynął do Urzędu Miejskiego w Prudniku

dnia **30.04.2021r.**

↓

12 dni

Wydanie zarządzenia w sprawie sprzedaży lokalu

12.05.2021r.

↓

Pismo z dnia 12.05.2021r. do najemcy w sprawie wpłaty zaliczki na oszacowanie wartości nieruchomości –data odbioru

13.05.2021r.

↓

Wpłata przez najemcę zaliczki

13.05.2021r.

↓

4 dni

Zlecenie wyceny

17.05.2021r.

↓

21 dni

przekazanie wyceny

07.06.2021r.

↓

29 dni

wystąpienie do Starostwa Powiatowego o zaświadczenie o samodzielności lokalu

06.07.2021r.

↓

4 dni

odpowiedź ze Starostwa z dnia 12.07.2021r.– wpływ 13.07.2021r.

↓

zamieszczenie wykazu

21.07.2021r. na okres 21 dni od dnia 21 lipca 2021r.

↓

6 tygodni

Upływ terminu pierwszeństwa

02.09.2021r.

↓

Zarządzenie Burmistrza Prudnika w sprawie bonifikaty

06.09.2021r.

↓

4 dni

Podpisanie protokołu uzgodnień-

pismo z dnia 10.09.2021r.

↓

14 dni

Podpisanie aktu notarialnego

24.09.2021r.

II. Podsumowanie.

Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z tego jeden otrzymuje jednostka kontrolowana, jeden Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Prudniku, jeden komórka kontroli wewnętrznej Urzędu Miejskiego w Prudniku.

W ciągu 7 dni od daty podpisania niniejszego protokołu kontrolowany ma prawo zgłoszenia pisemnych wyjaśnień co do treści protokołu.

Kontrolujący

Główny Specjalista
ds. Kontroli Wewnętrznej

mgr Lidia Pawlikowska-Ozimek

Kontrolowany

Zastępca Naczelnika Wydziału

mgr Anna Tomczyk

Załącznik nr 2a do protokołu

Arkusz weryfikacji:

Prawidłowość sprzedaży lokalu zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Wyszczególnienie	Tak	Nie
Czy kupujący skorzystał z prawa pierwszeństwa wynikającego z art. 34 ust. 1 pkt. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (jest najemcą a najem został nawiązany na czas nieoznaczony)?	Umowa najmu z dnia 30.04.2021r., najemcy K.P. i A.P. Najem nawiązany na czas nieoznaczony - §9 umowy	
Czy przedmiotem zbycia była nieruchomość wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z gruntu stosownie do art. 34 ust. 6b ustawy o gospodarce nieruchomościami?	Tak -20/100 części	
Czy sporządzono i podano do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży stosownie do art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami?	Tak – 21.07.2021r.	
Czy wykaz wywieszono na okres 21 dni: - w siedzibie urzędu - a także zamieszczono się na stronach internetowych właściwego urzędu Czy informację o wywieszeniu wykazu ogłoszono w prasie lokalnej stosownie do art. 35 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami	Tak – adnotacja o umieszczeniu wykazu od dnia 21.07.2021r. do dnia 12.08.20211r. Opublikowano w Tygodniku prudnickim	
Czy w sporządzonym wykazie określono stosownie do art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości; powierzchnię nieruchomości; opis nieruchomości; przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania; termin zagospodarowania nieruchomości; cenę nieruchomości; informacje o przeznaczeniu do zbycia termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt. 1 i pkt. 2.	OP1P/000/43925/9 wskazano mapę i działkę pow.78,64 m2 opis -tak przeznaczenie nieruchomości – tak cena 115.196,00 zł	
Czy nieruchomość zbywana w trybie bezprzetargowym spełnia jeden z warunków	Tak – art. 37 ust. 2 pkt. 1	

wskazanych a art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami?		
Czy cenę za zbywaną nieruchomość ustalono w wysokości nie niższej niż jej wartość stosownie do art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami?	Tak Wartość wyceny - 115.196,00 zł Wartość ceny – 115.196,00 zł	
Czy udzielona bonifikata przy sprzedaży lokalu mieszkalnego była zgodna z zasadami wskazanymi w uchwale nr XXV/449/2020 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 maja 2020r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i jednolokalowych budynków mieszkalnych oraz określenia warunków udzielenia bonifikat i wysokości ich stawek procentowych przy sprzedaży lokali i jednolokalowych budynków mieszkalnych wraz z późniejszą uchwałą zmieniająca z dnia 18 grudnia 2021r,.	Tak – 115.196,00 zł *70%=80.637,20 złotych	
Czy Burmistrz Prudnika wyraził zgodę na zastosowanie bonifikaty?	Tak – zarządzenie Burmistrza Prudnika nr 306/2021 z dnia 6 września 2021r. - bonifikata w wysokości 70% ceny lokalu mieszkalnego	
Czy został sporządzony operat szacunkowy do celów zbycia nieruchomości?	Tak – operat z dnia 7 czerwca 2021r. Rzeczoznawca Andrzej Kowal, uprawnienia nr 1332	
Czy operat szacunkowy został wykorzystany do sprzedaży nieruchomości w ciągu 12 miesięcy od daty sporządzenia?	Tak Akt sprzedaży nieruchomości 24.09.2021r.	
Czy w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego bonifikata obejmowała cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu, lub w przypadku, gdy udział obejmuje prawo wieczystego użytkowania, pierwszą opłatę za tego tytułu stosownie do art. 68 ust. 1a	Tak	
Czy sporządzono protokół w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego?	Protokół z dnia 10.09.2021r.	
Czy zawarto akt sprzedaży nieruchomości?	Akt notarialny z dnia 24.09.2021r	

Realizacja uchwały nr XXV/449/2020 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 maja 2020r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i jednolokalowych budynków mieszkalnych oraz określenia warunków udzielenia bonifikat i wysokości ich stawek procentowych przy sprzedaży lokali i jednolokalowych budynków mieszkalnych.

Wyszczególnienie	Tak
Czy w lokal mieścił się w budynku, w którym istniała wspólnota mieszkaniowa stosownie do paragrafu 1 uchwały nr XXV/449/2020 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 maja 2020r.?	Tak. Powyższe potwierdzono na podstawie przeglądu księgi wieczystej.
Czy usytuowanie budynku jest zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stosownie do paragrafu 1 uchwały nr XXV/449/2020 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 maja 2020r.?	Wypis z dnia 12.05.2021r. Teren ujęty jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem A22MW – MW – tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej
Czy lokal podlegający sprzedaży nie był lokalem wskazanym w paragrafie 4 uchwały nr XXV/449/2020 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 maja 2020r.?	Nie był
Czy najemca nie zalegał w opłatach wynikających z umowy najmu?	Pismo z dnia 10.05.2021r. (data wpływu do Urzędu 11.05.2021r. - najemca nie zalega
Czy bonifikata naliczona została w prawidłowy sposób?	Tak