



Prudnik, dnia 04 października 2023 r.

**Komisja Rewizyjna  
Rady Miejskiej w Prudniku**

W odpowiedzi do protokołu kontroli przeprowadzonej na podstawie Upoważnienia Zastępcy Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Prudniku oraz na Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 27.09.2023 r. informuję:

1. W kwestii przydziału i najmu lokali mieszkalnych

Gmina Prudnik posiada zasób mieszkaniowy, którym w myśl obowiązujących przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz zgodnie z uchwałą nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019 roku gospodaruje.

Na przestrzeni ostatnich lat zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prudnik ustalone uchwałami Rady Miejskiej w Prudniku zmieniały się. Zmieniały się również podmioty i osoby merytoryczne odpowiedzialne za realizację tych zadań.

Do 30 kwietnia 2018 roku temat był realizowany przez zakład budżetowy gminy tj. Zarząd Budynków Komunalnych, a osobą odpowiedzialną w tym okresie była zawsze osobą pełniącą funkcję kierownika działu eksploatacji.

Do 2019 roku obowiązywała uchwała nr XVII/262/2011 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 30 listopada 2011 roku, zgodnie z którą:

- 1) Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie lokalu w najem lub podnajem:
  - a) na czas nieoznaczony nie mogła przekraczać 150 % najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego i 200 % najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;
  - b) socjalnego nie mogła przekraczać 100 % najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego i 150 % najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych z okresu ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku
- 2) gospodarstwa domowe, których dochód nie przekraczał wysokości dochodu na osobę w rodzinie w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej, uprawniającego do świadczeń z pomocy społecznej uzasadniały zastosowanie obniżki czynszu za zajmowany lokal mieszkalny na zasadach określonych w odrębnej uchwale.

Wnioskodawca był kwalifikowany do poprawy warunków mieszkaniowych w sytuacji, gdy powierzchnia mieszkalna dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego przypadająca na członka gospodarstwa domowego była mniejsza niż 5 m<sup>2</sup> w lokalu wielopokojowym lub mniejsza niż 10m<sup>2</sup> w lokalu jednopokojowym.

Uchwała ta określała kryteria wyboru osób, którym przysługiwało pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, jeżeli spełniały co najmniej jeden z wyliczonych w niej warunków jak m.in.

Zakład Usług Komunalnych - jednoosobowa Spółka Gminy z o. o.

48-200 Prudnik, ul. Przemysłowa 1

Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

KRS 0000142489, Kapitał zakładowy 5 349 403,00 zł

NIP: 755-000-63-42, REGON 530544646

Tel. 077/436 32 65, 436 26 83, 436 38 84, 436 23 10 [www.zukprudnik.pl](http://www.zukprudnik.pl); e-mail [sekretariat@zukprudnik.pl](mailto:sekretariat@zukprudnik.pl)

KONTA: 67 8905 0000 2000 0009 5660 0001 BS Prudnik

57 8905 0000 2001 0022 8198 0001 BS Prudnik – czynsze



- pozbawienia możliwości zamieszkania w wyniku zaistniałych zdarzeń losowych, klęski żywiołowej, pożaru;
- uprawnionym do lokalu zamiennego w związku z remontem zajmowanego lokalu;
- zamieszkującym w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego;
- pozostającym w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej polegającej na niepełnosprawności, zaistnieniu przemocy lub innej patologii w rodzinie, zamieszkujących w budynkach lub ich częściach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie.

Pierwszeństwo w wynajmowaniu lokali socjalnych przysługiwało osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądowego, opuściły dom dziecka lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z osiągnięciem pełnoletniości. Umowę najmu lokalu socjalnego zawierano na czas oznaczony nie dłuższy niż 2 lata z możliwością przedłużenia na kolejny okres do 2 lat, jeżeli najemca nadal spełniał kryteria dochodowe.

W maju 2018 roku Zarząd Budynków Komunalnych został przejęty przez Zakład Usług Komunalnych w Prudniku.

Zmieniona została też uchwała Rady Miejskiej w Prudniku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Prudnik na uchwałę nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019, która zmieniła dotychczasowy sposób przydziału lokali z zasobu gminnego oraz wprowadziła w załącznikach do przedmiotowej uchwały szczegółowy tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i na najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej wraz z systemem kwalifikacji punktowej. Zmiana uchwały zasadniczo oraz w sposób znacząco rozbudowany dokonywały system punktacji.

Zgodnie z jej zapisami:

**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:**

§ 2.1. Wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, przypadająca na członka gospodarstwa domowego, nie może przekraczać 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Przekroczenie dochodu określonego w ust. 1 nie więcej niż o 15% nie wyklucza możliwości zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§ 3.1. Wysokość dochodu uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu, przypadająca na członka gospodarstwa domowego, nie może przekraczać 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

2. Przekroczenie dochodu określonego w ust. 1 nie więcej niż o 15% nie wyklucza możliwości przedłużenia lub zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 4. Dochód nie przekraczający wysokości 50 % najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadnia zastosowanie obniżek czynszu na zasadach określonych w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik.

**Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;**

Zakład Usług Komunalnych - jednoosobowa Spółka Gminy z o. o.

48-200 Prudnik, ul. Przemysłowa 1

Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

KRS 0000142489, Kapitał zakładowy 5 349 403,00 zł

NIP: 755-000-63-42, REGON 530544646

Tel. 077/436 32 65, 436 26 83, 436 38 84, 436 23 10 [www.zukprudnik.pl](http://www.zukprudnik.pl); e-mail [sekretariat@zukprudnik.pl](mailto:sekretariat@zukprudnik.pl)

KONTA: 67 8905 0000 2000 0009 5660 0001 BS Prudnik

57 8905 0000 2001 0022 8198 0001 BS Prudnik – czynsze



§ 5. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy występują w przypadku gdy :

- 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.

**Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;**

§ 6.1. Umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą być zawarte z osobami - członkami wspólnoty samorządowej gminy Prudnik, które osiągają dochody, o których mowa w § 2 ust. 1 uprawniające do uzyskania lokalu mieszkalnego i zostały umieszczone na liście mieszkaniowej.

Nadmieniamy również, że nadal pierwszą jednostką weryfikującą w spółce był dział eksploatacji a osobiście prowadziła to osoba będąca kierownikiem działu. Zatrudnienie na stanowisku Kierownika Działu Eksploatacji i Zasobów Mieszkaniowych ulegało zmianie, co przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Nazwisko i imię	od	do	wymiar
1	Hose Ewa	01.05.2018	07.12.2020	1/1
2	Trojniak Dominika	29.07.2020	30.11.2020	1/1
3	Nawrat Artur	10.12.2020	15.05.2022	1/1
4	Hose Ewa	16.05.2022	02.10.2022	½
5	Broj Dariusz	03.10.2022	nadal	1/1

W kwestii ustaleń pokontrolnych dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik, poniżej przekazujemy nasze odniesienia:

**I.I Uwagi ogólne do protokołu kontroli - przydziały i najem lokali mieszkalnych**

1. Kadencja Społecznej Komisji Mieszkaniowej trwa 3 lata. Na podstawie przytoczonych podczas kontroli kolejnych Zarządzeń Burmistrza następowały zmiany składu SKM, wynikające ze zmian na stanowisku Kierownika Działu Eksploatacji i Zasobów Mieszkaniowych w ZUK. Wg kontrolującej kadencja SKM upłynęła w listopadzie 2022 roku. Jednakże na podstawie rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 14 czerwca 2023
2. roku w sprawie odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego (Dz. U. 2023 poz. 1118) kadencja Komisji automatycznie uległa przedłużeniu. Zatem wszelkie opinie SKM podejmowane na posiedzeniach w styczniu, lutym i maju 2023 roku były w zgodzie z obowiązującym prawem miejscowym. Jednocześnie nadmieniamy, iż Zarządzeniem nr 288/2023 Burmistrza Prudnika z dnia 30 sierpnia 2023r. została przedłużona obecna kadencja Komisji.
3. Od początku był prowadzony rejestr przydzielonych lokali w formie papierowej w oparciu o aktualną listę socjalną i mieszkaniową, poprzez bieżące nanoszenie zmian do tych list (wykreślanie z list osób, którym przydzielono lokale oraz dopisanie osób w ramach pilnej
4. pomocy mieszkaniowej). W kontrolowanym okresie był prowadzony również rejestr wolnych lokali w formie papierowej. Podczas kontroli Kontrolująca została o tym fakcie poinformowana.

Zakład Usług Komunalnych - jednoosobowa Spółka Gminy z o. o.

48-200 Prudnik, ul. Przemysłowa 1

Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

KRS 0000142489, Kapitał zakładowy 5 349 403,00 zł

NIP: 755-000-63-42, REGON 530544646

Tel. 077/436 32 65, 436 26 83, 436 38 84, 436 23 10 [www.zukprudnik.pl](http://www.zukprudnik.pl); e-mail [sekretariat@zukprudnik.pl](mailto:sekretariat@zukprudnik.pl)

KONTA: 67 8905 0000 2000 0009 5660 0001 BS Prudnik

57 8905 0000 2001 0022 8198 0001 BS Prudnik – czynsze



Od stycznia 2023 r. rejestry prowadzone są w formie elektronicznej. Na prośbę kontrolującej wykonano takie rejestry elektroniczne za lata ubiegłe ale w formie papierowej były one prowadzone od początku.

**Lista osób przeznaczonych do najmu w danym roku była zawsze zamieszczana do publicznej wiadomości przez ZUK w Prudniku.**

5. Pilna pomoc mieszkaniowa – nadmieniamy, iż zgadzamy się ze stanowiskiem kontrolującej, że definicja pilnej pomocy mieszkaniowej nie została określona w ustawie o ochronie praw lokatorów oraz w Uchwale nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej z dnia 28-10-2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Prudnik. W § 2 ust. 6 załącznika nr 1 do w/w uchwały określona jest zasada umieszczenia osób, którym ma zostać udzielona pilna pomoc mieszkaniowa. Wydanie decyzji o udzieleniu pilnej pomocy mieszkaniowej następuje, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po zasięgnięciu opinii SKM za zgodą Burmistrza Prudnika. Z uwagi na brak dookreślenia terminu przydzielenia mieszkania w ramach pilnej pomocy mieszkaniowej oraz mając na uwadze dwustopniowość uzyskania zgody na taką pomoc, ZUK uznaje instytucję pilnej pomocy jako przydzielenie mieszkania danej osobie w trybie zgodnym z brzmieniem językowym tj. przyspieszonym, po dopisaniu wnioskodawcy do listy. Wszystkie wnioski o udzielenie pilnej pomocy mieszkaniowej były szczegółowo analizowane i oceniane przez członków SKM. Dopiero po dokonaniu takiej analizy wydawana była pozytywna lub negatywna opinia SKM. W przypadku pozytywnej opinii SKM wnioski przekazywany był do Burmistrza Prudnika w celu akceptacji podjętych na tym etapie decyzji. Udzielona pilna pomoc mieszkaniowa obligowała wynajmującego do przydzielenia lokalu mieszkalnego wnioskodawcy w trybie przyspieszonym. **Nadmienia się, że SKM, której podlega weryfikacja wniosku jest organem opiniodawczym i stanowi organ kontroli społecznej nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i socjalny lokali.**
6. Wzór załącznika nr 2 do Uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej z dnia 28-10-2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik określający system kwalifikacji punktowej nie zawiera daty sporządzenia przedmiotowego załącznika. **Niemniej jednak ZUK w Prudniku, po uwagach Kontrolującej i własnych doświadczeniach z oceną punktową wniosków - wnioskuje o dopisanie do załącznika daty jego sporządzenia, jak również podpisu osoby sporządzającej oraz osoby sprawdzającej.** Niezależnie od tego wewnątrz jest już stosowany ten sposób.
7. Wizja lokalna - w przypadku wniosków o lokal mieszkalny, co do których wymagane było powzięcie dodatkowych informacji o sytuacji wnioskodawcy – wynajmujący zasięgał informacji środowiskowych (rozmowa z pracownikami OPS oraz członkami SKM, wiedza administratorów pracujących od lat w Dziale Eksploatacji i Zasobów Mieszkaniowych). Zatem uwzględnione w protokole kontroli uwagi kontrolującej jakoby w wielu przypadkach takie działanie ze strony ZUK było zaniechane jest stwierdzeniem nieprawdziwym i niepartym żadnymi wiarygodnymi informacjami.





8. Analiza dochodów – podczas analizy dokumentów objętych kontrolą dotyczących uzyskiwanych przez wnioskodawców dochodów brano pod uwagę wszystkie przychody (w tym z tytułu ZUS i OPS) w celu rozeznania całkowitej sytuacji finansowej danego gospodarstwa domowego. Zaznaczamy, że przyjmowane dochody do analizy nie miały wpływu na prawidłowość oceny finansowej.
9. Kwalifikacja punktowa – punkty w kontrolowanych wnioskach o najem lokalu mieszkalnego zostały naliczane w różnych wartościach z uwagi na brak jednoznacznej definicji okoliczności podlegającej ocenie. **ZUK wnioskuje o dokonanie aktualizacji oraz doprecyzowania definicji okoliczności podlegających ocenie w systemie kwalifikacji punktowej, który stanowi załącznik numer 2 do Uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej z dnia 28-10-2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków spółnoty samorządowej Gminy Prudnik.** Niezależnie od tego Kierownik działu eksploatacji każdorazowo wniosek o najem mieszkania, po wstępnej analizie, przedstawiał do opinii celem weryfikacji na Komisji Mieszkaniowej. ZUK nie podważał i nie kwestionował nigdy decyzji Społecznej Komisji a na listę trafiały tylko te wnioski które zostały pozytywnie zweryfikowane. W razie jakichkolwiek wątpliwości sprawa była badana i przechodziła na kolejne posiedzenie komisji.
10. Dodatek mieszkaniowy - zamiany lokali mieszkalnych mogą być dokonywane między stronami z inicjatywy najemcy za zgodą wynajmującego. Strona, która dokonuje zamiany i kieruje wniosek winna być świadoma możliwości utraty ewentualnego dodatku mieszkaniowego z uwagi na zmianę metrażu w zamienianych lokalach. Wg ZUK uwaga kontrolującej odnośnie braku wiedzy wnioskodawcy o ewentualnej utracie dodatku mieszkaniowego jest bezprzedmiotowa.
11. Skreślenia z listy mieszkaniowej lub socjalnej wnioskodawcy w wyniku nie przyjęcia trzech kolejnych ofert/wskazań lokali mieszkalnych przez wynajmującego – ZUK w Prudniku niniejszym wnioskuje o wykreślenie z załącznika nr 1 uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej z dnia 28-10-2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków spółnoty samorządowej Gminy Prudnik w całości § 3. ust 2. Pkt 1, z uwagi na niezasadność tego przepisu. Według wynajmującego brak jest podstaw do wykreślenia z list osób, którym wskazano trzy lokale mieszkalne i stanowi daleko niesprawiedliwą sytuację oceną w stosunku do osób oczekujących na listach mieszkaniowej bądź socjalnej. Kilkukrotne odrzucenie przez wnioskodawcę proponowanych ofert lokali do wynajmu automatycznie powoduje wydłużenie okresu oczekiwania na wynajem docelowego lokalu mieszkalnego i sam wnioskodawca odrzucając kolejne oferty najmu skazuje się na dużo dłuższy okres oczekiwania na lokal mieszkalny.
12. Obniżka czynszu z powodu niskich dochodów – w kontrolowanym okresie żaden z najemców nie złożył wniosku o zastosowanie obniżek czynszu z uwagi na dochód nie przekraczający wysokości 50% najniższej emerytury na jednego członka gospodarstwa domowego. Pragniemy podkreślić, iż ***Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy***

Zakład Usług Komunalnych - jednoosobowa Spółka Gminy z o. o.

48-200 Prudnik, ul. Przemysłowa 1

Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

KRS 0000142489, Kapitał zakładowy 5 349 403,00 zł

NIP: 755-000-63-42, REGON 530544646

Tel. 077/436 32 65, 436 26 83, 436 38 84, 436 23 10 [www.zukprudnik.pl](http://www.zukprudnik.pl); e-mail [sekretariat@zukprudnik.pl](mailto:sekretariat@zukprudnik.pl)

KONTA: 67 8905 0000 2000 0009 5660 0001 BS Prudnik

57 8905 0000 2001 0022 8198 0001 BS Prudnik – czynsze



*Prudnik wyraźnie i jednoznacznie określa zasady obniżki czynszów, które mogą być dokonane jedynie na wniosek najemcy, na podstawie zawartego porozumienia pomiędzy wynajmującym a najemcą.*

## **I.II Przydziały lokali mieszkalnych**

13. Przydział mieszkania w Prudniku przy ulicy Wiejskiej 14/1 został dokonany na rzecz pracownika Urzędu Miejskiego w Prudniku, funkcjonariusza publicznego – pełniącego funkcję strażnika miejskiego. Dlatego też pomimo dalszej pozycji na liście mieszkaniowej dokonano przydziału na jego rzecz, biorąc pod uwagę aspekt dobra publicznego.
14. Przydział mieszkania w Prudniku przy ulicy Grottgera 2/1. Po uzyskaniu zgody Komisji Mieszkaniowej i akceptacji Burmistrza Prudnika na dopisanie wnioskodawcy do rocznej listy mieszkaniowej i udzielenie jej pilnej pomocy mieszkaniowej wniosek został dopisany do listy mieszkaniowej na 2021 r. Należy zauważyć, że oświadczenia woli zwyczajowo są respektowane przez różne instytucje, zatem wszelkie oświadczenia woli wnioskodawcy również były w ten sposób ocenione przez wynajmującego. Złożone przez wnioskodawcę dokumenty dotyczące wynajmu lokalu mieszkalnego, jak również oświadczenia woli zostały pozytywnie zaopiniowane, omówione i zweryfikowane przez SKM, czego efektem była udzielona pilna pomoc mieszkaniowa.
15. Przydział mieszkania w Prudniku przy ulicy Kolejowej 1/4 Wykazane w trakcie kontroli nieodliczenie świadczeń alimentacyjnych od dochodu wnioskodawcy nie miało wpływu na ocenę finansową wniosku. Z przeprowadzonego rozeznania środowiskowego został potwierdzony fakt zamieszkiwania wnioskodawcy u rodziny.
16. Przydział mieszkania w Prudniku przy ulicy Młyńskiej 30/1 Ujęte w trakcie kontroli doliczenie świadczenia 500+ do dochodu wnioskodawcy nie miało wpływu na ocenę finansową wniosku.
17. Przydział mieszkania w Prudniku przy ulicy Sobieskiego 16/5 wraz z żoną i dzieckiem. Przy obliczaniu średniej miesięcznej wysokości dochodu wnioskodawcy Kierownik działu omyłkowo przyjął dochody Pana S. Rz. Według przedstawionych dokumentów finansowych do wniosku - dochody były wyrażone w euro – natomiast do analizy przyjęto wartość w złotych. Po otrzymaniu protokołu niniejszej kontroli – ZUK w Prudniku weryfikuje ww. najemców przedmiotowego lokalu mieszkalnego i po otrzymaniu aktualnych dochodów w gospodarstwie domowym przeprowadzi adekwatną zmianę.
18. Przydział mieszkania w Prudniku przy ulicy Traugutta 30/3 dla wnioskodawcy wraz z żoną i dzieckiem. Zgodnie ze złożonym przez Dział Eksploatacji wnioskiem z dnia 14-06-2022 r. do ZUK-u, dotyczącym zgody na wynajęcie lokalu mieszkalnego informujemy, że w przedmiotowym wniosku zawarta jest informacja o zabezpieczeniu potrzeb mieszkaniowych dla wnioskodawców, którzy byli umieszczeni na liście mieszkaniowej w 2022 roku na pozycjach wyższych niż pozycja wnioskodawcy (pozycja 7 i 10).



19. Przydział mieszkania w Prudniku przy ulicy Królowej Jadwigi 11/1 wnioskodawcy wraz z dwoma synami. Ujęte w trakcie kontroli doliczenie świadczenia 500+ do dochodu wnioskodawcy nie miało wpływu na ocenę finansową wniosku. Po analizie uwag Kontrolującej co do systemu kwalifikacji punktowej wnioskodawcy należy stwierdzić, iż w części uwagi są zasadne. Podtrzymujemy swoje stanowisko o prawidłowym naliczeniu punktów za posiadaną niepełnosprawność dzieci do 16 roku życia. W przedmiotowym wniosku występuje dwoje dzieci z orzeczeniem o niepełnosprawności do 16 roku życia (kopie decyzji o niepełnosprawności w aktach) – naliczono po trzy pkt za każde dziecko, a nie jak sugerowała Kontrolująca – jedynie trzy punkty za sam fakt występowania niepełnosprawności tylko jednego dziecka skoro jest ich dwoje. Ponadto uważamy, że powinny być naliczone 4 pkt za dzieci objęte wnioskiem, które wnioskodawca samotnie wychowuje i faktycznie zamieszkuje one z opiekunem prawnym. Naszym zdaniem wnioskodawca nie posiada tytułu prawnego, zamieszkuje w lokalu nie należącym do mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik – za co powinny być przyznane 4 pkt. Uwzględniając powyższe punktacja za wniosek powinna wynosić 22 pkt co plasowałoby wnioskodawcę na 7 pozycji listy mieszkaniowej w 2021 roku.
20. Przydział mieszkania w Prudniku przy ulicy Młyńskiej 47/3 wnioskodawcy wraz dwojgiem dzieci. Odnosząc się do uwag Kontrolującej potwierdzamy zasadność wniesionej korekty dotyczącej błędnego naliczenia punktów w arkuszu systemu kwalifikacji punktowej w pkt 10 tego arkusza – warunki metrażowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania wnioskodawcy. Nadmieniamy, że pierwotna punktacja wniosku została dokonana na podstawie zawartej we wniosku informacji (oświadczenia wnioskodawcy) potwierdzonej podpisem właściciela nieruchomości, w której wnioskodawca wraz z rodziną przebywał w chwili złożenia aktualizacji wniosku. W trakcie analizy wniosku przyjęto wszystkie wykazane przez wnioskodawcę dochody. Przyjęcie wszystkich dochodów do analizy wniosku na podstawie złożonych przez wnioskodawcę dokumentów nie spowodowałoby przekroczenia górnej granicy dochodów kwalifikujących do ubiegania się o najem lokalu. Przyjmując sposób naliczenia dochodów przez Kontrolującą, w dalszym ciągu wysokość uzyskiwanych dochodów przez wnioskodawcę upoważniałaby do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
21. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcą lokalu mieszkalnego przy ulicy Wiejskiej 12/4 z najemcą lokalu mieszkalnego przy ulicy Piastowskiej 67/6. (kontrola tego przypadku na podstawie postulatów radnego Pana Stanisława Mięczakowskiego) Cały proces przyznania w/w lokali mieszkalnych oraz ich zamiany został przez Kontrolującą opisany szczegółowo w protokole. Kontrolująca nie wniosła żadnych uwag. Nie znaleziono również żadnych uchybień a procedura była znacząco rozszerzona niż zwyczajowo w tego rodzaju przypadkach (ponad standardowo przyjętą procedurę).
22. Zamiana lokali mieszkalnych na wniosek najemcy Najemca, który wnioskuje o zamianę lokalu mieszkalnego nie jest umieszczany na liście mieszkaniowej, a jest umieszczany na wewnętrznej liście zamian. Nadmienia się, że na liście mieszkaniowej znajdują się osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego będącego w zasobach mieszkaniowych Gminy Prudnik. Wnioskodawczyni dołączyła do prośby o zamianę lokalu mieszkalnego obszerne



23. uzasadnienie jej aktualnej sytuacji rodzinnej i mieszkalnej wraz z załącznikami (decyzje o trwałej niepełnosprawności wnioskodawczyni i jej syna). Przed zamianą została dokonana wizja lokalna lokalu mieszkalnego, który obecnie zajmuje wnioskodawczyni wraz z rodziną w celu potwierdzenia aktualnej sytuacji mieszkaniowej i rodzinnej. Jednocześnie wnioskodawczyni posiadała pełną wiedzę w zakresie dodatku mieszkaniowego, czyli możliwości jego utraty. Ponadto informujemy, że warunkiem wynajęcia na rzecz wnioskodawcy większego lokalu mieszkalnego w drodze zamiany było wykonanie przez nią całkowitego remontu nowego lokalu we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów. Wynajmujący w wyniku przedmiotowej zamiany uzyska wolny lokal mieszkalny w dogodnej lokalizacji, w dobrym stanie technicznym, nadającym się do zasiedlenia bez dodatkowych nakładów, umożliwiając bez żadnych dodatkowych kosztów ze strony ZUK przydzielenie osobie oczekującej na listach mieszkaniowej bądź socjalnej.

**Mając na uwadze powyższe proponujemy, aby w załączniku nr 2 do uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019 roku - System Kwalifikacji Punktowej wprowadzić zmianę w pkt 8 – niepełnosprawność dziecka do 16 roku życia (wytluszczonym drukiem):**

**Punkty dodatnie**

L.p.	Okoliczności podlegającej ocenie	Kryteria oceny	Punktacja	Uwagi
1	Okres zamieszkania wnioskodawcy w granicach administracyjnych gminy Prudnik	Od 8 do 10 lat	4	Weryfikacji podlega ostatnie 10 lat od dnia złożenia wniosku. Do wniosku należy dołączyć dokument potwierdzające zamieszkanie w gminie Prudnik
		Od 5 do 7 lat	3	
		Od 2 do 4 lat	2	
2	Umieszczenie na liście mieszkalnej lub socjalnej w poprzednich latach		2-10	Nalicza się po 2 pkt za każdy rok oczekiwania na liście
3	Bezdomność	Wnioskodawca przebywający w ośrodku interwencji kryzysowej	6	Przebywanie w ośrodku interwencji kryzysowej lub w schronisku powinno być potwierdzone odpowiednimi dokumentami.
		Wnioskodawca przebywający w schronisku	2	W przypadku zamieszkiwania z dzieckiem zalicza się po 2 pkt za każde dziecko do 18 roku życia
4	Wnioskodawca przebywający w ośrodku dla osób samotnie wychowujących dzieci i kobiet w ciąży		2	Zalicza się po 2 pkt za każde dziecko do 18 roku życia
5	Wnioskodawca przebywający na terenie rodzinnych ogródków działkowych co najmniej od 3 lat		2	Przebywanie na terenie ogródków musi być potwierdzone odpowiednimi dokumentami.
6	Wnioskodawca opuszczający formę pieczy zastępczej oraz	W przypadku ubiegania się o najem socjalny lokalu	15	





## Zakład Usług Komunalnych w Prudniku

	instytucjonalną formę pieczy zastępczej w wieku do 20. Roku życia, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego	W przypadku ubiegania się o lokal mieszkalny	5	Konieczne jest potwierdzenie braku możliwości powrotu do domu rodzinnego.
7	Wnioskodawca jest osobą dotkniętą przemocą w rodzinie		10	Pkt zalicza się w przypadku, gdy w roku składania wniosku sporządzona została Niebieska karta C
8	Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków gospodarstwa domowego	Niepełnosprawność – stopień znaczny	6	Pkt zalicza się po przedstawieniu stosownych dokumentów <b>Nalicza się po 3 pkt za każde dziecko</b>
		Niepełnosprawność - stopień umiarkowany	2	
		Niepełnosprawne dziecko do 16 roku życia	3	
9	Wnioskodawca zamieszkuje w mieszkaniu chronionym, treningowym lub wspieranym	Zamieszkanie do 6 miesięcy	2	
		Zamieszkanie powyżej 6 miesięcy	4	
10	Warunki metrażowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania wnioskodawcy	Powierzchnia pokoi w przeliczeniu na 1 osobę w lokalu jednopokojowym do 10 m <sup>2</sup>	6	Nie dotyczy: mieszkań chronionych, treningowych, schronisk, lokali zajmowanych przez rodziny zastępcze, rodzinne dom dziecka i placówki opiekuńczo-wychowawcze, hoteli, DPS-ów, zakładów karnych, aresztów śledczych oraz części lokali zajmowanych na podstawie umowy użyczenia.
		Powierzchnia pokoi w przeliczeniu na 1 osobę w lokalu wielopokojowym do 5 m <sup>2</sup>	4	
		W przypadku lokali składających się z jednego pomieszczenia bez kuchni należy pomniejszyć powierzchnię mieszkalną o 4 m <sup>2</sup>		
11	Warunki mieszkaniowe	Zły stan techniczny lokalu potwierdzony ekspertyzą techniczną	6	
		Osobne zamieszkiwanie małżonków objętych wnioskiem	2	
		Faktyczne zamieszkiwanie wnioskodawcy z byłym małżonkiem	2	
		Osoby zamieszkujące u znajomych lub innych osób poza krewnymi i rodziną	2	Pkt naliczane są w przypadku, kiedy wnioskodawca dostarcza oświadczenie osób, u których zamieszkuje
Osoby zamieszkujące u krewnych i rodziny	1			
12	Sytuacja rodzinno-opiekunicza	Wnioskodawca samotnie wychowuje dziecko do 18. Roku życia, a w przypadku dzieci uczących się do 25. Roku życia	4	Dzieci objęte wnioskiem muszą zamieszkiwać faktycznie z opiekunem prawnym.
		Dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18. Roku życia a w przypadku dzieci uczących się do 25. Roku życia.	2	Nalicza się po 2 pkt za każde dziecko.

Zakład Usług Komunalnych - jednoosobowa Spółka Gminy z o. o.

48-200 Prudnik, ul. Przemysłowa 1

Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

KRS 0000142489, Kapitał zakładowy 5 349 403,00 zł

NIP: 755-000-63-42, REGON 530544646

Tel. 077/436 32 65, 436 26 83, 436 38 84, 436 23 10 [www.zukprudnik.pl](http://www.zukprudnik.pl); e-mail [sekretariat@zukprudnik.pl](mailto:sekretariat@zukprudnik.pl)

KONTA: 67 8905 0000 2000 0009 5660 0001 BS Prudnik

57 8905 0000 2001 0022 8198 0001 BS Prudnik – czynsze



**Zakład Usług  
Komunalnych  
w Prudniku**

13	Wnioskodawca zamieszkujący w lokalu nienależącym do mieszkaniowego zasobu gminy	Nie posiada tytułu prawnego w związku z wypowiedzeniem umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 ust 5 i 7 ustawy	4	
		Nie posiada tytułu prawnego z przyczyn innych niż określone w pkt 1	4	
		Posiada tytuł prawny	2	
14.	Rozliczanie się z podatku Urzędzie Skarbowym w Prudniku	rozliczanie się z podatku dochodowego w Urzędzie Skarbowym w Prudniku	4	Na podstawie zaświadczenia z Urzędu Skarbowego lub zeznania za ostatni rok przed złożeniem wniosku

- I. **Natomiast w zarządzeniu nr 256/2019 Burmistrza Prudnika z dnia 29 listopada 2019 roku w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej określającej zasady i tryb pracy Komisji oraz wniosek o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu, proponujemy, aby w załączniku nr 1 § 3 ust.4 dokonać następującej zmiany:**

*„Propozycje oddania w najem lokalu dokonywane są przez wynajmującego i następują wg kolejności osób umieszczanych na listach, o których mowa w § 2 ust. 1, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego dla aktualnej, w dniu złożenia oferty najmu, struktury rodziny wnioskodawcy, jego możliwości finansowych oraz uwzględniając stan techniczny lokalu i zakres ewentualnych niezbędnych prac leżących po stronie wnioskodawcy..”*

- II. **ZUK w Prudniku każdorazowo wniosek o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu oraz jego ocena wg systemu kwalifikacji punktowej dokonywany jest dodatkowo przez wewnętrzną komisję, powołaną przez Zarząd spółki. Zarządzenie przedstawiamy poniżej:**

Uchwała Zarządu nr 6/2023

Zakładu Usług Komunalnych - jednoosobowej Spółki Gminy z o.o.  
z dnia 26 września 2023 roku

w sprawie powołania Komisji do wstępnej weryfikacji wniosków o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego lokalu oraz do oceny kwalifikacji punktowej

Działając na podstawie § 20 ust. 1 aktu przekształcenia przedsiębiorstwa komunalnego w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, sporządzonego w dniu 23 grudnia 1991 r. w Państwowym Biurze Notarialnym w Prudniku nr repertorium A 2613/91 z późn. zm. w związku z § 1 i § 3 załącznika nr 1 do uchwały nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Prudnik (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2019 r. poz. 3364, z 2021 r. poz. 2797) uchwała się co następuje:

§ 1

1. Powołuje się Komisję do wstępnej weryfikacji wniosków o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego lokalu oraz do oceny kwalifikacji punktowej w składzie:

Zakład Usług Komunalnych - jednoosobowa Spółka Gminy z o. o.

48-200 Prudnik, ul. Przemysłowa 1

Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

KRS 0000142489, Kapitał zakładowy 5 349 403,00 zł

NIP: 755-000-63-42, REGON 530544646

Tel. 077/436 32 65, 436 26 83, 436 38 84, 436 23 10 [www.zukprudnik.pl](http://www.zukprudnik.pl); e-mail [sekretariat@zukprudnik.pl](mailto:sekretariat@zukprudnik.pl)

KONTA: 67 8905 0000 2000 0009 5660 0001 BS Prudnik

57 8905 0000 2001 0022 8198 0001 BS Prudnik – czynsze



- 1) Przewodniczący: Pan Dariusz Broj – Kierownik Działu Eksploatacji i Zasobów Mieszkaniowych;
  - 2) Członek – Pani Katarzyna Benroth-Kurpiel – Radca prawny;
  - 3) Członek – Pani Ewelina Nowak-Pazio – Kierownik Działu Organizacyjnego;
  - 4) Członek - Pani Agnieszka Wróblewska – Starsza księgowa.
2. Szczegółowy tryb postępowania ze złożonymi wnioskami o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i najmu socjalnego lokalu określa uchwała nr XVI/261/2019 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 października 2019 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Prudnik (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2019 r. poz. 3364, z 2021 r. poz. 2797)
3. Komisja winna pracować w składzie co najmniej dwuosobowym.
4. Członek Komisji zostaje wyłączony z prac nad opiniowaniem wniosku osoby, z którą pozostaje w takim stosunku prawnym lub faktycznym mogącym budzić uzasadnione wątpliwości co do jego obiektywizmu lub bezstronności, a także jeżeli jest krewnym lub powinowatym tej osoby.
5. Do zadań Komisji w szczególności należy:
- 1) Wstępna weryfikacja wniosków o zawarcie umów najmu lokalu na czas nieoznaczony i wniosków o zawarcie umów najmu socjalnego lokalu;
  - 2) Opiniowanie wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego z osobami innymi, niż określone w § 12 ust. 1 uchwały wskazanej w ust. 2 i bez konieczności spełniania kryteriów określonych w § 12 ust. 2 tej uchwały;
  - 3) Opiniowanie wniosków osób spełniających kryterium dochodowe określone w § 2 i 3 wskazanej w ust. 2 uchwały, którym należy udzielić pilnej pomocy mieszkaniowej i ich ujęcia na listach jako ostatnich w danej grupie punktowej;
  - 4) Opiniowanie orzeczeń wynajmującego o braku uprawnień do zawarcia umów najmu z osobami umieszczonymi na liście mieszkaniowej i na liście socjalnej.
  - 5) Ocena kwalifikacji punktowej.

## § 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

III. Zakład Usług Komunalnych w Prudniku zgodnie ze wskazaniem Komisji Rewizyjnej opracuje procedury dotyczące:

- 1) Dochodzenia zaległości z tytułu czynszów;
- 2) Uzyskiwania dochodów z tytułu wynajmu powierzchni reklamowych.

IV. W zakresie czasu pracy Zarządu w przypadku przerwy w świadczeniu usług do rachunku za dany miesiąc będzie przedstawiana informacja o liczbie dni przerwy w świadczeniu usług, co w następstwie spowoduje odpowiednie potrącenie z wynagrodzenia.

## **Uzyskiwanie dochodów z tytułu wynajmu powierzchni reklamowych**

W nawiązaniu do powyższego sprawozdania z dnia 27-09-2023 r. Komisji Rewizyjnej w sprawie przeprowadzonej w Zakładzie Usług Komunalnych – jednoosobowej Spółce Gminy z o. o. w Prudniku nadmieniamy, iż ZUK w Prudniku, jako następcą prawny ZBK w Prudniku, przejął w całości procedury wcześniej stosowane w tym obszarze działalności. Jednakże sam proces wyłonienia podmiotu, który planował reklamę własnej firmy na nośnikach, będących w zarządzie ZUK-u odbywał

się wg poniższej procedury:

1. Złożenie pisma/zapytania o wyrażenie zgody na montaż reklamy

---

Zakład Usług Komunalnych - jednoosobowa Spółka Gminy z o. o.

48-200 Prudnik, ul. Przemysłowa 1

Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

KRS 0000142489, Kapitał zakładowy 5 349 403,00 zł

NIP: 755-000-63-42, REGON 530544646

Tel. 077/436 32 65, 436 26 83, 436 38 84, 436 23 10 [www.zukprudnik.pl](http://www.zukprudnik.pl); e-mail [sekretariat@zukprudnik.pl](mailto:sekretariat@zukprudnik.pl)

KONTA: 67 8905 0000 2000 0009 5660 0001 BS Prudnik

57 8905 0000 2001 0022 8198 0001 BS Prudnik – czynsze



2. Podanie informacji o sposobie montażu, wymiarów reklamy oraz przedstawienie prezentacji graficznej.
3. Ustalenie kolorystyki oraz formy reklamy.
4. Uzyskanie zgody Konserwatora Zabytków/ Ustalenie wytycznych konserwatorskich
5. Poinformowanie firmę/osobę zainteresowaną o warunkach przedstawionych przez Konserwatora Zabytków
6. Ustalenie stawki za wynajem powierzchni reklamowej (m<sup>2</sup>)
7. Podpisanie umowy
8. Wystawienie faktury .

Wynajem powierzchni od 2018 roku jest systematycznie aktualizowany a stawki zależne od daty zawarcie umowy, okresu na jaki jest zawierany ale także lokalizacji rozmiaru i wielu innych. Skala wynajmu kształtuje się na poziomie kilku tysięcy złotych rocznie . Dokumentacja związana z wynajmem powierzchni reklamowych była i jest z czym kontrolująca miała możliwość się zaznajomić.

Jedynie w jednym przypadku strona umowy reklamowej została omyłkowo obciążona fakturą za zbyt krótki okres w stosunku do czasookresu obowiązywania umowy. Pracownik wystawiający fakturę nie miał dostępu do dokumentacji, ze względu na zastępstwo pracownika odpowiedzialnego za ten zakres. Taki „błąd” jest błędem nieoczywistym i możliwym do natychmiastowego naprawienia. Błąd został naprawiony, firma została obciążona fakturą za brakujące miesiące.

Umowa z firmą „Grażyna Janus-Bartnik Dom Usług pogrzebowych” – omyłkowo wpisano nakładające się na siebie daty jedynie w umowach. Natomiast stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni reklamowej były różne oraz faktury za reklamy były wystawione prawidłowo.

Wszystkie firmy wynajmujące powierzchnie reklamowe zostały obciążone fakturami.

Z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Handlowo-Produkcyjnym MERKURY sp. z o. o. zostało podpisane porozumienie odnośnie spłaty zadłużenia i rekompensaty, w ramach której ww. firma zobowiązała się wykonać ocieplenie i odnowienie elewacji budynku przy Ul. Armii Krajowej 40. Jest to niejako kontynuacja wcześniej obowiązującej umowy, która była zawarta na dziesięć lat jednak na nowych i aktualnych zasadach ( stawkach) .

W odniesieniu do pkt 4 Sprawozdania Komisji Rewizyjnej aby jeszcze lepiej prowadzić sprawy w tym zakresie ZUK opracuje w najbliższym okresie, w formie stosownej uchwały Zarządu, nową sformalizowaną procedurę wynajmu powierzchni reklamowych.

### **Uzyskiwanie dochodów z tytułu czynszów oraz egzekwowania zaległych należności**

Odnosząc się do zapisów punktu 2 sprawozdania Komisji Rewizyjnej w zakresie formalnie sposobu postępowania dotyczącego dochodzenia zaległości z tytułu czynszów, w tym monitoringu zadłużenia w formie procedur informujemy co następuje : - działania windykacyjne są podejmowane systematycznie i na bieżąco, w miarę posiadanych możliwości kadrowych i przy uwzględnieniu ogromnego zakresu spraw. Nadmieniamy, że obecny zasób lokali mieszkalnych i użytkowych będących w zarządzaniu i użytkowaniu przez ZUK wynosi ponad 1700 lokali, zatem skala weryfikacji jest duża i wymaga obszernej pracy. Jednym ze skutecznych działań w procesie windykacji zadłużeń jest

Zakład Usług Komunalnych - jednoosobowa Spółka Gminy z o. o.

48-200 Prudnik, ul. Przemysłowa 1

Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

KRS 0000142489, Kapitał zakładowy 5 349 403,00 zł

NIP: 755-000-63-42, REGON 530544646

Tel. 077/436 32 65, 436 26 83, 436 38 84, 436 23 10 [www.zukprudnik.pl](http://www.zukprudnik.pl); e-mail [sekretariat@zukprudnik.pl](mailto:sekretariat@zukprudnik.pl)

KONTA: 67 8905 0000 2000 0009 5660 0001 BS Prudnik

57 8905 0000 2001 0022 8198 0001 BS Prudnik – czynsze





udzielenie zgody przez wynajmującego na spłatę zadłużenia w ratach. Każda taka zgoda jest analizowana szczegółowo i podejmowana indywidualnie w stosunku do każdego z dłużników. Wynajmujący w większości przypadków przedstawia dłużnikom możliwość odpracowania zadłużenia w formie świadczenia niepieniężnego. W wielu przypadkach w/w forma jest akceptowana przez dłużników. Kontrolująca zakwestionowała wysokość obowiązujących aktualnie stawek godzinowych za odpracowania. ZUK stoi na stanowisku, że zasadnym jest wystąpienie z wnioskiem do Burmistrza Prudnika o zmianę zarządzenia regulującego wysokość stawek wynagrodzenia za odpracowania. Analizując ilość prowadzonych spraw windykacyjnych, w tym wysłanych do dłużników wezwań do zapłaty na przełomie 2022/2023, widać tendencję wzrostową z porównywalnym rokiem 2019. Windykacja w Spółce jest jednak utrudniona ze względu na sytuację osób, które u nas wynajmują lokale. Są to niejednokrotnie osoby które zostały wysiedlone lub eksmitowane z innych zasobów. Mając na względzie uporządkowanie i pełne sformalizowanie w tym aspekcie niezwłocznie wprowadzimy takie rozwiązanie, które będzie obowiązywało i określało to co na dzień dzisiejszy jest już często prowadzone ale wprowadzone zostanie stosowną Uchwałą Zarządu Zakładu Usług Komunalnych – jednoosobowej Spółki Gminy z o. o.

## **Instrukcja trybu i zasad postępowania windykacyjnego ( projekt wstępny)**

### **I. Postępowanie upominawcze**

1. Pracownicy zatrudnieni na stanowiskach w Komórce Windykacji w Zakładzie Usług Komunalnych w Prudniku prowadzą bieżącą analizę wydruków komputerowych sald opłat czynszowych najemców lokali mieszkalnych, użytkowych i najmu socjalnego lokalu oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego – w wyniku której w terminie od 60-80 dni od dnia powstania zadłużenia rozpoczynają procedurę upominawczą.
2. W stosunku do najemców lokali mieszkalnych, użytkowych (w tym garaży i komórek) i najmu socjalnego lokalu oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, zalegających z wnoszeniem opłat czynszowych pracownicy podejmują czynności postępowania upominawczego tj. doręczając do najemców wezwania do zapłaty:
  - a) pierwsze wezwanie do zapłaty z 7 dniowym terminem uregulowania zaległości od daty odebrania korespondencji
  - b) wezwanie poprzedzające wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego/ najmu lokalu socjalnego w przypadku wystąpienia zaległości za 3 pełne okresy z terminem 30 dni do uregulowania zadłużenia od daty otrzymania wezwania za potwierdzeniem odbioru
  - c) wezwanie poprzedzające wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego dokonywane będzie zgodnie z zapisami przedmiotowej umowy.
  - d) przedsądowe wezwanie do zapłaty z 7 dniowym terminem płatności pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową.
3. W sytuacji braku spłaty zadłużenia w wyniku uruchomionej procedury upominawczej, Komórka Windykacji przystępuje do przygotowania i wysłania za potwierdzeniem odbioru wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego/umowy najmu socjalnego lokalu oraz umowy najmu lokalu użytkowego.
4. Pracownicy Komórki Windykacji skrupulatnie analizują zadłużenie z tytułu opłat lokali mieszkalnych, a w razie powstania zaległości przekraczających terminy płatności, kompletują akta dot. dłużnika pod

Zakład Usług Komunalnych - jednoosobowa Spółka Gminy z o. o.

48-200 Prudnik, ul. Przemysłowa 1

Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

KRS 0000142489, Kapitał zakładowy 5 349 403,00 zł

NIP: 755-000-63-42, REGON 530544646

Tel. 077/436 32 65, 436 26 83, 436 38 84, 436 23 10 [www.zukprudnik.pl](http://www.zukprudnik.pl); e-mail [sekretariat@zukprudnik.pl](mailto:sekretariat@zukprudnik.pl)

KONTA: 67 8905 0000 2000 0009 5660 0001 BS Prudnik

57 8905 0000 2001 0022 8198 0001 BS Prudnik – czynsze



## Zakład Usług Komunalnych w Prudniku

kątem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego przekazując pełną dokumentację radcy prawnemu.

5. W przypadku wystąpienia przez najemcę z prośbą o rozłożenie powstałej zaległości na raty Komórka Windykacji po analizie przedmiotowej sprawy przygotowuje propozycję spłaty zadłużenia w formie pisemnej, a po uzyskaniu zgody Zarządu Spółki przekazuje ją w formie pisemnej najemcy.

### II. Postępowanie sądowe

#### Lokale mieszkalne

1. Pracownicy Komórki Windykacji przygotowują kopie akt sprawy najemcy lub byłego najemcy lokalu mieszkalnego zalegającego w opłatach.

Wymaganymi dokumentami (kopie) sprawy kierowanej do sądu dla każdego pozwanego są :

- 1) umowy najmu wraz z aneksami,
  - 2) przedsądowe wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem odbioru,
  - 3) deklaracja o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
  - 4) protokół zdawczo-odbiorczy lokalu,
  - 5) wypowiedzenie umowy najmu,
  - 6) zawiadomienie o wysokości opłat,
  - 7) wykazy zaległości, obejmujących należności z tytułu opłat czynszowych/bezumowne korzystanie z lokalu z uwzględnieniem okresu zalegania oraz wyliczeniem odsetek za zwłokę,
  - 8) inne dokumenty dotyczące dłużnika niezbędne do dochodzenia należności.
2. Prawidłowo przygotowane akta sprawy przekazuje się radcy prawnemu, który kieruje sprawę do sądu.

#### Lokale użytkowe

3. Pracownicy Komórki Windykacji przygotowują kopie akt sprawy najemcy lub byłemu najemcy lokalu użytkowego zalegającego w opłatach.

Wymaganymi dokumentami (kopie) sprawy kierowanej do sądu dla każdego pozwanego są:

- 1) umowy najmu wraz z aneksami,
- 2) przedsądowe wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem odbioru,
- 3) dokumenty dot. prowadzonej działalności gospodarczej,
- 4) wyliczone zobowiązania w aneksach i fakturach,
- 5) wykazy zaległości, obejmujących należności z tytułu opłat czynszowych z uwzględnieniem okresu zalegania oraz wyliczeniem odsetek za zwłokę,
- 6) inne dokumenty dotyczące dłużnika niezbędne do dochodzenia należności.

### III. Postępowanie egzekucyjne.

---

Zakład Usług Komunalnych - jednoosobowa Spółka Gminy z o. o.

48-200 Prudnik, ul. Przemysłowa 1

Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

KRS 0000142489, Kapitał zakładowy 5 349 403,00 zł

NIP: 755-000-63-42, REGON 530544646

Tel. 077/436 32 65, 436 26 83, 436 38 84, 436 23 10 [www.zukprudnik.pl](http://www.zukprudnik.pl); e-mail [sekretariat@zukprudnik.pl](mailto:sekretariat@zukprudnik.pl)

KONTA: 67 8905 0000 2000 0009 5660 0001 BS Prudnik

57 8905 0000 2001 0022 8198 0001 BS Prudnik – czynsze



1. Po otrzymaniu prawomocnego orzeczenia sądu, w przypadku nieuregulowania należności przez dłużnika, pracownicy Komórki Windykacyjnej we współpracy z radcą prawnym zobowiązani są skierować sprawę odzyskania należności na drogę postępowania egzekucyjnego do komornika sądowego.
2. Jeżeli dotychczas dłużnik nie posiadał orzeczenia sądowego w postępowaniu egzekucyjnym sprawa niezwłocznie kierowana jest do egzekucji komorniczej.
3. w przypadku, gdy wcześniejsze postępowanie egzekucyjne było umorzone jako bezskuteczne, pracownicy Komórki Windykacji po przeanalizowaniu sprawy, rozważają możliwość ponownego skierowania wniosku o egzekucję zaległości, a w przypadku gdy dysponują wiedzą, w zakresie zakończenia sposobu poprzednich postępowań egzekucyjnych (umorzenie z powodu bezskuteczności) podejmują czynności związane z ich umorzeniem.

We wniosku o egzekucję należności należy podać wysokość kwoty podlegającej egzekucji i sposób prowadzenia egzekucji (składniki majątkowe podlegające egzekucji, o których wierzyciel posiada informacje).

4. Informacje o wszelkich wpłatach dokonywanych przez dłużnika bezpośrednio u wierzyciela, na poczet egzekwowanych należności, pracownik Komórki Windykacji przekazuje w formie pisemnej do komornika sądowego.

**V. Odnośnie uwag dotyczących systemu odbioru i transportu odpadów zbieranych w sposób selektywny i ich składowania wyjaśniamy:**

**W zakresie odpadów komunalnych:**

**Magazynowanie odpadów**

W powyższej sprawie należy wziąć pod uwagę sytuację, która była bieżąca, a nie była możliwa do przewidzenia w podejmowaniu wcześniejszych decyzji. Przedmiotowa sytuacja wynikała z informacji, jaką ZUK Prudnik otrzymał w roku 2020 z RCGO Domaszkowice, gdzie poinformowało nas o limitach w przyjmowaniu frakcji odpadów ulegających biodegradacji (pismo EKOM z 06.08.2020 r. – zał. nr 1), w związku z powyższym po telefonicznych rozmowach ze spółką EKOM i RCGO Domaszkowice, (które nie przyniosły skutku), ZUK Prudnik zwrócił się do Marszałka Województwa Opolskiego z prośbą o pomoc w przedmiotowej sprawie (zał. nr 2), na

które do dnia dzisiejszego nie dostaliśmy odpowiedzi. W związku z powyższym podjęto decyzję o magazynowaniu odpadów. W roku 2020 zmagazynowano 389,97 Mg odpadów o kodzie 20 02 01, (które w roku 2022 zostały wywiezione do Kędzierzyna K. w ilości 180,15 Mg - na magazynie na 01.09.2023 pozostało 209,82 Mg z roku 2020, w chwili obecnej zostało wszystko wywiezione). W roku 2021 sytuacja z odpadem BIO (20 02 01) powtórzyła się, a mianowicie RCGO Domaszkowice - EKOM Nysa, poinformował ZUK Prudnik o przedłużeniu obowiązujących limitów (450,00 Mg/rok) – zał. nr 3. W związku z powyższym w dniu 16.03.2021 r. zwrócił się do RCGO Domaszkowice z pismem o wyjaśnienie przedmiotowej sytuacji (zał. nr 4). W odpowiedzi ZUK Prudnik otrzymał w dniu 15.04.2021 r. odpowiedź z PGK EKOM utrzymującą stan i limit przyjmowanych odpadów (zał. nr 5). W międzyczasie ZUK Prudnik dalej szukał instalacji, która przyjąłaby frakcją 20 02 01 do zagospodarowania (niestety w 2021 r. również się to nie udało i przyjęto na magazyn 529,99 Mg) Łącznie na początku 2022 r., ZUK Prudnik na magazynie miał zgromadzone 919,96 Mg odpadu BIO (kod 20 02 01). W roku 2022 w związku z pogłębiającym się problemem ZUK Prudnik, podjął działania zmierzające do wyjaśnienia przedmiotowej sytuacji i rozwiązania problemu. W związku ze zmianą zarządzającego na instalacji Czysty Region Kędzierzyn K. oraz utrzymaniem stanowiska przez RCGO Domaszkowice w dniu 29.06.2022 r. ZUK Prudnik (po wstępnych rozmowach z Prezesem Czystego Regionu), zwrócił się pismem o możliwość nawiązania współpracy w zakresie odbioru odpadów z magazynu (pismo - zał. nr 6). W wyniku

**Zakład Usług Komunalnych - jednoosobowa Spółka Gminy z o. o.**

48-200 Prudnik, ul. Przemysłowa 1

Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

KRS 0000142489, Kapitał zakładowy 5 349 403,00 zł

NIP: 755-000-63-42, REGON 530544646

Tel. 077/436 32 65, 436 26 83, 436 38 84, 436 23 10 [www.zukprudnik.pl](http://www.zukprudnik.pl); e-mail [sekretariat@zukprudnik.pl](mailto:sekretariat@zukprudnik.pl)

KONTA: 67 8905 0000 2000 0009 5660 0001 BS Prudnik

57 8905 0000 2001 0022 8198 0001 BS Prudnik – czynsze



działań zawarto porozumienie, które skutkowało zbyciem z magazynu 180,15 Mg odpadów o kodzie 20 02 01. w roku 2022 oraz 213,06 Mg odpadu na koniec IX.2023 (na magazynie z roku 2020 pozostało 0,0 Mg, do zbycia pozostało jeszcze 526,75 Mg z roku 2021) . W chwili obecnej ZUK Prudnik, dalej zbywa (na mocy podpisanej umowy w roku 2023) zmagazynowane odpady BIO

Równocześnie informujemy, iż jedynie szkło (kod 20 01 02) jest magazynowany w ilości (średniej) ok 1,5 - 2 Mg/dobę, gdzie PZ dopuszcza 10 Mg/dobę, natomiast w roku 1000,00 Mg. Równocześnie informujemy, iż jest ono zbywane sukcesywnie w ilości zapewniającej minimum odbiorowe.

Pozostałe odpady przewidziane w PZ nie są w ogóle magazynowane.

Równocześnie chcielibyśmy przypomnieć, iż **„maksymalna łączna masa odpadów magazynowanych w tym samym czasie nie może przekroczyć 610,70 Mg, a łączna masa wszystkich rodzajów odpadów nie może przekroczyć 29 417,75 Mg” (str 15 PZ z 2021 r.)** – więc ilości magazynowane w ramach składowiska (w chwili obecnej) nie przekraczają ilości dopuszczonych przez PZ.

### **2) Oznakowanie pojemników:**

W powyższej sprawie Rozporządzenie w sprawie magazynowania, mówi o trwałym oznakowaniu pojemników odpornym na warunki atmosferyczne. W rzeczywistości wszelkie pojemniki do zbierania odpadów są oznakowane w sposób trwały poprzez umieszczenie na przedniej stronie pojemnika naklejki z rodzajem odpadów. Jedynie w przypadku pojemników z PSZOK doklejona była informacja uzupełniająca o kod odpadu.

Zgodnie z ww Rozporządzeniem zamówimy tablice na terenie PSZOK-u, aby sprostać wymogom cytowanego Rozporządzenia, co w najbliższym czasie zostanie wykonane.

### **3) Informacja na BIP punkt 4 ust. 5 (Sprawozdania) :**

W przedmiotowej sprawie należy zaznaczyć, iż rzeczywiście Gmina podpisała Umowę z ZUK Prudnik na świadczenie usług w zakresie obsługi mieszkańców, jednakże zapisów o stronie BIP powyższa Umowa nie zawierała. Jednakże należy zauważyć, iż w chwili obecnej więcej mieszkańców korzysta z Google niż z BIP, a w przeglądarce informacje są uzupełniane na bieżąco.

### **4) Informacja dotycząca nałożonych kar na Spółkę**

- 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 28.02.2019r.),
- 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.

---

Zakład Usług Komunalnych - jednoosobowa Spółka Gminy z o. o.

48-200 Prudnik, ul. Przemysłowa 1

Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

KRS 0000142489, Kapitał zakładowy 5 349 403,00 zł

NIP: 755-000-63-42, REGON 530544646

Tel. 077/436 32 65, 436 26 83, 436 38 84, 436 23 10 [www.zukprudnik.pl](http://www.zukprudnik.pl); e-mail [sekretariat@zukprudnik.pl](mailto:sekretariat@zukprudnik.pl)

KONTA: 67 8905 0000 2000 0009 5660 0001 BS Prudnik

57 8905 0000 2001 0022 8198 0001 BS Prudnik – czynsze





**Zakład Usług  
Komunalnych  
w Prudniku**

8. ~~Informacje o wszelkich wpłatach dokonywanych przez dłużnika bezpośrednio u wierzyciela, na poczet egzekwowanych należności, pracownik Komórki Windykacji przekazuje w formie pisemnej do komornika sądowego.~~

Niniejszym informujemy, że Zakład Usług Komunalnych prowadzi gospodarkę odpadową zgodnie z Pozwoleniem Zintegrowanym, ponadto na bieżąco zapewniamy realizację umowy dotyczącej odbioru i zagospodarowania odpadów w Gminie Prudnik.

*Zarząd Spółki deklaruje pełną gotowość do udzielania w razie konieczności odpowiedzi jak również jeżeli będzie taka potrzeba spotkania z Komisją Rewizyjną.*

*Ponadto zobowiązujemy się do podjęcia niezbędnych czynności celem poprawy i dążenia do lepszych i jak najbardziej pozytywnych efektów w szerokim zakresie prowadzonych przez Spółka zadań wg określonego przez Komisję Rewizyjną terminu.*

V-ce Prezes Zarządu

inż. Wojciech Dancewicz

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Władysław Podróżny

Zakład Usług Komunalnych - jednoosobowa Spółka Gminy z o. o.

48-200 Prudnik, ul. Przemysłowa 1

Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

KRS 0000142489, Kapitał zakładowy 5 349 403,00 zł

NIP: 755-000-63-42, REGON 530544646

Tel. 077/436 32 65, 436 26 83, 436 38 84, 436 23 10 [www.zukprudnik.pl](http://www.zukprudnik.pl); e-mail [sekretariat@zukprudnik.pl](mailto:sekretariat@zukprudnik.pl)

KONTA: 67 8905 0000 2000 0009 5660 0001 BS Prudnik

57 8905 0000 2001 0022 8198 0001 BS Prudnik – czynsze