

DUA-DD-434-4/A/2013/WD

Przebieg oceny działalności i wyliczenia
Zgodnie z art. 101 § 2 pkt 2

ADM.	FIN.	X	OSP.
OWAS	PLN	X	Wojta
Wojta	PLN	Radio	Lubny

Warszawa, dnia 18. kwietnia 2013 r.



Szanowny Pan

Stanisław Polom

Wójt Gminy Starogard Gdański

Ul. Sikorskiego 9

83-200 Starogard Gdański

Dot. Umów o udzielenie finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat na utworzenie lokali socjalnych:
Nr 46/140/2005 z dnia 28 lutego 2005 r. – w ramach programu „pilotażowego” oraz umów Nr
BS07-01862 z dnia 1 października 2007 r. oraz Nr BS11-02072 z dnia 10 sierpnia 2011 r.

Bank Gospodarstwa Krajowego uprzejmie informuje, że w dniu 27 lutego 2013 r. w Urzędzie Gminy Starogard Gdański została przeprowadzona inspekcja bankowa odnośnie realizacji ww. umów. Celem inspekcji było:

1. Sprawdzenie, w jaki sposób Gmina dokonała wydzielenia, ze swojego zasobu mieszkaniowego, lokali socjalnych utworzonych na podstawie ww. umów z uwagi na art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego* (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.).
2. Sprawdzenie, czy Gmina dokonała zbycia lub zmiany przeznaczenia utworzonych lokali socjalnych, a w przypadku, gdy zbycie lub zmiana miały miejsce, sprawdzenie czy nastąpiły w trybie określonym w art.10 ustawy z dnia 29 kwietnia 2004 r. *o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych* (Dz. U. Nr. 145, poz. 1533 z późn. zm.) lub art. 21 Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. *o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych* (Dz. U. Nr 251, poz. 1844, z późn. zm.).
3. Wizytacja na terenie przedsięwzięć zrealizowanych przy udziale finansowego wsparcia.

Wyniki inspekcji

Procedury dotyczące wydziałania lokali socjalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy wiejskiej Starogard Gdański na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego* wynikają z:

1. Uchwały Rady Gminy nr VI/39/2003 z 27.02.2003 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Starogard Gd. (zmieniona Uchwałami Rady Gminy z 25.11.2004 r., 27.03.2008 r. i 30.06.2008 r.).
2. Uchwały Rady Gminy nr XXV/298/2012 z 21.12.2012 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Starogard Gdański.

Do czasu wejścia w życie uchwały nr XXV/298/2012 zasób lokali socjalnych nie był formalnie wskazany (np. w Uchwale Rady Gminy czy Zarządzeniu Wójta), tylko powstawał poprzez zawarcie umowy najmu na warunkach lokalu socjalnego wg. przepisów ustawy z 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów...* w trybie wskazanym w uchwale Rady Gminy VI/39/2003:

Departament Usług Agencyjnych
Al. Jerozolimskie 7, 00-955 Warszawa
Tel. +48 22 522 96 10, fax +48 22 62709 03, e-mail: dua@bgk.com.pl

1. Wskazania osób, z którymi może być zawarta w pierwszej kolejności umowa najmu lokalu socjalnego dokonuje powołana przez Wójta Gminy, komisja.
2. Wójt zatwierdza decyzje komisji o wyborze osób, z którymi umowa najmu lokalu socjalnego zawarta będzie w pierwszej kolejności.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera Gminny Zakład Usług Komunalnych w Jabłowie na czas określony.

Uchwała nr XXV/298/2012 zawiera m.in. zinventaryzowany mieszkaniowy zasób gminy (odrębnie lokale komunalne i socjalne). Nie określono jednak w uchwale, czy i w jaki sposób wykaz lokali będzie podlegał aktualizacji. W wykazie zostały uwzględnione zasoby lokali socjalnych utworzone z udziałem środków z FD.

Gmina przedstawiła kopie umów najmu jakie zostały dotychczas zawarte dla wszystkich lokali socjalnych utworzonych z udziałem środków z FD.

W ocenie Banku warunki najmu określone w przedstawionych umowach najmu, są co do zasady zgodne z art. 23 ustawy z dnia 21 czerwca *o ochronie praw lokatorów* tj. mają oznaczony, okres obowiązywania umowy i stawkę czynszu obniżoną w stosunku do podanej w umowie stawki bazowej. Bank nie przeprowadził przy tym oceny uprawnień najemcy do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego ani oceny wysokości stawki czynszu, która zgodnie z przepisami nie może przekraczać połowy stawki najniższego obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym, ponieważ celem inspekcji BGK nie była ocena zgodności warunków najmu lokali socjalnych z przepisami.

Jednocześnie BGK stwierdził, że dla 2 mieszkań (Klonówka, ul. Kościelna 1 oraz Jabłowo, ul. Osiedlowa 1A/7) miało miejsce czasowe wygaśnięcie umowy najmu na warunkach lokalu socjalnego z uwagi na przekroczenie dochodów rodziny uprawniającej do najmu lokalu socjalnego, w związku z czym strony (gmina i najemca) uzgodniły, na podstawie art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów* że do czasu zwolnienia innego lokalu gminnego lub znalezienia przez najemcę innego lokalu mieszkalnego, najemcy będzie przysługiwać prawo do korzystania z dotychczasowego mieszkania bez tytułu prawnego - za odszkodowaniem. Na dzień kontroli, dla obu lokali były już zawarte umowy najmu na warunkach lokalu socjalnego.

W ocenie Banku powyższa sytuacja miała charakter nadzwyczajny, powodowany względami społecznymi oraz zasadami współżycia społecznego, w związku z czym należy uznać, nie nastąpiła w tym przypadku zmiana przeznaczenia lokali socjalnych w rozumieniu art. 10 ustawy z dnia 29 kwietnia 2004 r. *o finansowym wsparciu* i art. 21 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. *o finansowym wsparciu*

Dokonując wizytacji przedsięwzięć w miejscowościach Barchnowy i Jabłowo BGK zwrócił uwagę na czystość na osiedlach, brak oznak dewastacji czy ponadnormatywnego zużycia budynków, a także na ogródki przydomowe urządzone i pielęgnowane przez najemców w Jabłowie. Zdaniem Banku wskazuje to na poprawność przyjętych rozwiązań projektowych (ograniczenie lub wręcz rezygnacja z przestrzeni wspólnej budynku na rzecz wyłącznie przestrzeni prywatnej, co utrudnia dewastację) oraz na właściwą pracę administratora, który może pozytywnie oddziaływać na postawy najemców lokali socjalnych.

Dziękujemy za zaangażowanie Pana Wójta i podległych mu osób w przedmiot inspekcji.


Z-ca Dyrektora
Departamentu Socjalnych

Bielski Białawy