

**UCHWAŁA NR 169/XVIII/2025
RADY MIEJSKIEJ W SEROCKU**

z dnia 30 kwietnia 2025 r.

w sprawie przyjęcia protokołu Komisji Rewizyjnej z kontroli - "Kontrola gospodarowania zasobami mieszkaniowymi"

Na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 18a ust. 1 i 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz § 128 ust. 2, § 132 ust. 2, § 135 i § 140 ust. 5 Statutu gminy Miasto i Gmina Serock stanowiącego załącznik do uchwały Nr 378/XL/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 2 października 2013 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego statutu gminy Miasto i Gmina Serock (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013r. poz. 12936 ze zm.) Rada Miejska w Serocku uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się protokół Komisji Rewizyjnej z kontroli - "Kontrola gospodarowania zasobami mieszkaniowymi".

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Serocku

Tomasz Pszczoła

RADCA PRAWNY

Stanisław Paszkowski

PROTOKÓŁ Nr 3/2025
Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Serocku
z dnia 22.04.2025 r.

z kontroli przeprowadzonej w *Urzędzie Miasta i Gminy, ul Rynek 21, 05-140 Serock* na temat: „*Kontrola gospodarowania zasobami mieszkaniowymi*”

Czynności sprawdzające zostały przeprowadzone w dniu 24.03.2025 r. w Sali Konferencyjnej Urzędu Miasta i Gminy Serock, na podstawie Uchwały Nr 123/XIII/2025 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 29 stycznia 2025 r. *w sprawie zatwierdzenia planu pracy Komisji Rewizyjnej na rok 2025* przez zespół sprawdzający w składzie:

- Mirosława BELI – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
- Teresa KRZYCZKOWSKA – Członek Komisji
- Dominik KRZYKOWSKI – Członek Komisji
- Mariusz KUSIAK – Członek Komisji
- Mariusz ROSIŃSKI – Członek Komisji
- Małgorzata TOPCZEWSKA – Członek Komisji

W trakcie kontroli uczestniczyli:

- Mirosław SMUTKIEWICZ – Dyrektor MGZGK

Zakres kontroli obejmował:

1. Ustalenie wielkości zasobów lokali;
2. Sposób realizacji remontów i napraw lokali;
3. Sposób określania zasad sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom;
4. Politykę czynszową.

Sprawdzeniu został objęty okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

Oceny działalności jednostki kontrolowanej dokonano na podstawie ustalonego stanu faktycznego przy zastosowaniu następujących kryteriów kontroli, takich jak: legalność, rzetelność, celowość oraz gospodarność.

OCENA OGÓLNA

Działalność gospodarczą i finansową w zakresie sprawdzanych obszarów oceniono **pozytywnie**.

Ujawnione nieprawidłowości: **Komisja nie stwierdziła nieprawidłowości**

USTALENIA KONTROLI

1. W zakresie wielkości zasobów lokali komisja ustaliła:

W skład zasobu wchodzi lokale znajdujące się w budynkach stanowiących własność Miasta i Gminy Serock, budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w budynkach będących w posiadaniu samoistnym.

Wielkość zasobów z podziałem na miasto i wieś kształtuje się w sposób następujący:

	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Miasto	172	5344,29
Wieś	60	2110,97
Razem	232	7455,28

Zgodnie z zapisami *Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, gmina w celu realizacji zadania własnego jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności mieszkańców o najniższych dochodach z mieszkaniowego zasobu wydzieliła część lokali, które przeznaczyła do najmu socjalnego. Z ogólnej liczby 232 lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy 50 to lokale przeznaczone do najmu socjalnego. Ich łączna powierzchnia wynosi 1.248,82 m². Zgodnie z definicją zapisaną w w/w ustawie przez lokal socjalny należy rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Zestawienie lokali przeznaczonych do najmu socjalnego na dzień 01.01.2025 roku zamieszczone jest w poniższej tabeli.

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Powierzchnia w /m ² /
1.	Serock, ul. Kościuszki 1	1	24
2.	Serock, ul. Kościuszki 12	1	24
3.	Serock, ul. Kościuszki 13	8	161,25
4.	Serock, ul. Kościuszki 13A	3	112,40
5.	Serock, ul. Kościuszki 14	1	22
6.	Serock, ul. Wyzwolenia 7	8	186,40

7.	Serock, ul. Wyzwolenia 23-23A	1	17,94
8.	Serock, ul. Pułtуска 15	5	133,17
9.	Serock, ul. Pułtуска 17	9	195,28
10.	Serock, ul. Pułtуска 19	13	372,38
	RAZEM	50	1.248,82

Obecnie w zasobie mieszkaniowym gminy znajduje się 182 lokali innych niż przeznaczonych do najmu socjalnego, których łączna powierzchnia wynosi 6.205,96 m². Zestawienie tych lokali wg. stanu na dzień 01.01.2025 roku zamieszczone jest w poniższej tabeli.

Lp.	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Powierzchnia mieszkalna w m ²
1.	Serock, ul. Kościuszki 3	4	77,92
2.	Serock, ul. Kościuszki 12	3	75,84
3.	Serock, ul. Kościuszki 14	3	65,75
4.	Serock, ul. Kościuszki 13	4	92,12
5.	Serock, ul. Kościuszki 13A	1	36,12
6.	Serock, ul. Wyzwolenia 7	2	77,20
7.	Serock, ul. Wyzwolenia 23-23a	2	57,40
8.	Serock, ul. Pułtуска 15	2	49,32
9.	Serock, ul. Pułtуска 17	1	32,80
10.	Serock, ul. Pułtуска 19	3	83,58
11.	Serock, ul. Pułtуска 39	1	46,0
12.	Serock, ul. Pułtуска 41	1	46,00
13.	Serock, ul. Pułtуска 43	5	207,49
14.	Serock, ul. Pułtуска 45	3	108,00
15.	Serock, ul. Nasielska 1	15	623,86
16.	Serock, ul. Kościuszki 9	7	228,88
17.	Skubianka, ul. Zegrzyńska 15	1	28,80
18.	Serock, ul. Zielona 5	6	136,60
19.	Serock, ul. Pułtуска 34	6	199,70
20.	Serock, ul. Rynek 14	7	216,40

21.	Serock, ul. Polna 51	16	575,27
22.	Serock, ul. Pułtуска 17 B	30	1059,22
23.	Jadwisin, ul. Konwaliowa 2	20	679,27
24.	Jadwisin, ul. Konwaliowa 2A	14	547,94
25.	Borowa Góra, ul Lipowa 1A	25	854,96
	RAZEM	182	6.205,96

2. W zakresie sposobu realizacji remontów i napraw lokali komisja ustaliła, że:

Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy posiadają zróżnicowane zużycie techniczne. Najnowsze wybudowane w latach 2004 – 2024 zlokalizowane są w Serocku przy ul. Polnej 51, ul. Pułtuskiej 17 b, Jadwisinie przy ul. Konwaliowej 2 i 2A oraz w Borowej Górze przy ul. Lipowej 1A. Lokale w tych budynkach wyposażone są w pełną infrastrukturę techniczną: gaz, kanalizację, centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową. Budynki, a tym samym lokale są w bardzo dobrym stanie technicznym i stanowią 45,68 % (106 lokali) mieszkaniowego zasobu gminy. Pozostałe budynki będące w zasobie mieszkaniowym gminy zostały wybudowane w latach 60-tych i 70-tych, a niektóre przed 1939 rokiem. Budynki te z racji wieku wymagają większych nakładów na remonty i modernizacje. Miejsko – Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Serocku na bieżąco wykonuje remonty i utrzymuje je w sposób nie powodujący pogorszenia ich wartości użytkowych. W budynkach tych znajduje się 126 lokali co stanowi 54,32 % ogólnej liczby lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na uwagę zasługuje fakt, że część istniejących budynków komunalnych znajduje się w strefie objętej opieką konserwatora zabytków, a część jest zabytkami kultury. Taka sytuacja rzutuje na sposób zarządzania nieruchomościami.

3. W zakresie sposobu określania zasad sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom komisja ustaliła, że:

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest realizowana w oparciu o Uchwałę Nr 396/LXIV/98 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 4 kwietnia 1998 roku w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom oraz określenia zasad ich sprzedaży wraz z późniejszymi zmianami oraz Uchwałę 298/XXVIII/2020 z dnia 28.10.2020 roku w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta i Gminy Serock, usytuowanych w budynku przy ul. Zielonej 5 w Serocku.

Na podstawie uchwały nr 361/XLIII/05 z 23.09.2005 r. Rady Miejskiej w Serocku przy sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom udzielane są bonifikaty w wysokości 60%

(wpłata jednorazowa) i 50% (wpłata w ratach) od ustalonej przez rzeczoznawcę ceny lokalu. Przewiduje się, że w najbliższych latach zostanie sprzedanych 10 lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom co daje średnio dwa lokale rocznie.

4. W zakresie polityki czynszowej:

Komisja wysłuchiwała oceny Dyrektora Miejsko Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej Pana Mirosława Smutkiewicza i oceniła, że głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie gminy Serock są dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy oraz inne dochody budżetu gminy (w tym ze sprzedaży lokali). Zgodnie z *Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala wójt, burmistrz, prezydent. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy organ wykonawczy uwzględnia czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali komunalnych. Od 1 stycznia 2025 roku stawka bazowa wynosi 5,80 zł/m². Stawka bazowa czynszu obejmuje lokale mieszkalne wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne i instalacje. Lokale te zalicza się do I kategorii. Lokalom o obniżonej wartości użytkowej nadaje się kolejne kategorie uwzględniające ich wyposażenie w urządzenia techniczne lub ich brak. Jednocześnie ustala się dla nich procentowy wskaźnik stawki bazowej do naliczania wysokości czynszu. Stawki czynszu lokalu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego ustala się w wysokości 26% stawki bazowej i nie mają do niej zastosowania czynniki podwyższające ani obniżające.

Zmiana wysokości stawki bazowej nie może nastąpić częściej niż raz do roku. Wysokość stawki bazowej nie może przekroczyć 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie mazowieckim. Przy każdorazowej zmianie stawki bazowej czynszu winna być dokonana analiza kosztów ponoszonych za zarządzanie i administrowanie gminną substancją mieszkaniową. W budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie gmina posiada ułamkowe udziały, gmina jest zobowiązana wносить opłaty wg. stawek określonych w uchwałach wspólnot mieszkaniowych.

Osoby zamieszkujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z *Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*.

WNIOSKI:

1. Stosownie do zapisów *Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.)* oraz *Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.)* zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.
2. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy sprawuje Miejsko-Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Serocku z siedzibą w Serocku przy ulicy Nasielskiej 21. Został on powołany do życia uchwałą nr 399/XLVII/09 Rady Miasta i Gminy Serock w sprawie przekształcenia - reorganizacji Komunalnego Zakładu Budżetowego. Zakład sprawuje zarząd, o którym mowa wyżej, kierując się względami racjonalnej gospodarki oraz ochroną interesu i możliwościami finansowymi gminy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
3. Większe remonty lub budowa nowych lokali czynszowych mogą być przeprowadzane pod warunkiem sfinansowania ich z budżetu gminy lub środków zewnętrznych.
4. Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy, poprzez inwestycje – rozbudowę gminnego zasobu mieszkaniowego oraz pozyskanie lokali z innych zasobów. Posiadanie przez gminę własnego zasobu mieszkaniowego jest sprawą priorytetową, gdyż zgodnie z *Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, gmina ma obowiązek zapewnić lokale socjalne i zamienne na zasadach i w wypadkach przewidywanych ustawą, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.
5. Należy dążyć do tego, aby wspólnoty mieszkaniowe były w 100% prywatne bez udziałów gminy. Całkowita własność prywatna budynków ułatwia zarządzanie nieruchomością, a także mobilizuje właścicieli do dbania o swoją własność.
6. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty.
7. Wskazać należy, że część istniejących budynków komunalnych znajduje się w centrum miasta w strefie ochrony konserwatorskiej, a część jest zabytkami kultury. Zasadnym wydaje się być, aby w kolejnych latach zintensyfikować-podjąć działania zmierzające do

stworzenia bazy lokalowej w oparciu o kontenery mieszkalne w innej lokalizacji co przyczyni się do możliwości uwolnienia i wykorzystania obecnie zajmowanych budynków na inne cele służące całej społeczności lokalnej.

Protokół zakończono.

Na podstawie §140 ust. 3 Statutu Gminy Miasto i Gmina Serock, Burmistrz Artur Borkowski został poinformowany o przysługującym mu prawie zgłaszania uwag do faktów ujętych w niniejszym protokole oraz prawie złożenia pisemnych wyjaśnień dotyczących nieprawidłowości. Burmistrz oświadczył, że nie zgłasza uwag do protokołu. Protokół sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach i po odczytaniu podpisano bez zastrzeżeń.

Wykonano w 4-ech egz.

Egz. nr 1. Załącznik do projektu uchwały

Egz. nr 2. Burmistrz Miasta i Gminy Serock

Egz. nr 3. Biuro Rady Miejskiej

Egz. Nr 4. Komisja Rewizyjna

Podpisy Komisji Rewizyjnej

- Mirosława BELI – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
- Dominik KRZYKOWSKI – Członek Komisji
- Mariusz KUSIAK – Członek Komisji
- Mariusz ROSIŃSKI – Członek Komisji
- Małgorzata TOPCZEWSKA – Członek Komisji
- Teresa KRZYCZKOWSKA - Członek Komisji

.....
.....
.....
.....
.....
.....

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Serock
Artur Borkowski

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Serocku
Tomasz Pszczoła