

obrotowa  
→ VPZ, DYR  
Prezydent Miasta  
9/9  
Zygmunt Frankiewicz  
13.03.18

## Protokół z kontroli w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Gliwicach

W dniach od 16 lutego do 22 lutego 2017 roku radni Komisji  
rewizyjnej w osobach:

Magdalena Budny oraz Tadeusz Olejnik przeprowadzili  
czynności kontrolne w zakresie gospodarowania miejskim  
zasobem mieszkaniowym

Jednostka budżetowa Urzędu Miasta „Zakład Gospodarki Mieszkaniowej” utworzona została na mocy Uchwały Rady Miejskiej w Gliwicach nr XV/269/2003 z dnia 22.12.2003 r. Fundamentem jej powstania stała się misja skutecznego i efektywnego gospodarowania mieniem komunalnym Miasta Gliwice oraz zaspokajanie bieżących i przyszłych potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej.

Początkowo do głównych zadań Zakładu należał nadzór nad realizacją umów o administrowanie i zarządzanie nieruchomościami lokalowymi i budynkami będącymi własnością Gminy, zarządzanie nieruchomościami lokalowymi i budynkowymi będącymi własnością Gminy, nie objętymi ww. umowami, nadzór nad realizacją umów o zarządzanie nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przylegającymi do nieruchomości budynkowych będącymi własnością Gminy i stanowiącymi odrębne nieruchomości, zarządzanie nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przylegającymi do nieruchomości budynkowych będącymi własnością Gminy i stanowiącymi odrębne nieruchomości, nie objętymi ww. umowami, reprezentowanie Gminy Gliwice jako współwłaściciela we wspólnotach mieszkaniowych, nadzór nad remontami nieruchomości budynkowych o walorach zabytkowych będących własnością Gminy Gliwice, sprzedaż nieruchomości: nieruchomości lokalowych, nieruchomości zabudowanych, sprzedaż na rzecz dzierżawców oraz przekazywanie wspólnotom mieszkaniowym należności finansowych wynikających z udziału procentowego Gminy Gliwice w częściach wspólnych nieruchomości.

Wraz ze zmieniającymi się potrzebami Miasta Gliwice, rozszerzany był - kolejnymi Uchwałami Rady Miasta, zakres powierzanych Zakładowi obowiązków. Uchwałą nr XXV/666/2004 z dnia 02.12.2004 r. do zadań wykonywanych przez tut. Jednostkę dodano zbywanie na rzecz wspólnot mieszkaniowych przyległych nieruchomości gruntowych oraz nieodpłatne przenoszenie własności garaży wybudowanych ze środków własnych. Kolejna uchwała z dnia 20.12.2007 nr XIII/396/2007 dostosowywała Statut Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej do obowiązującej wykładni prawa w przedmiocie zarządzania zasobami komunalnymi przez wyspecjalizowane podmioty tj. spółki gminne ZBM I TBS oraz ZBM II TBS. Następnie Uchwała Rady Miasta nr XXI/687/2008 z dnia 18.12.2008 r. wzbogaciła istniejący Statut o gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi własność Gminy oraz znajdującymi się w jej posiadaniu, jak i gospodarowanie lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy oraz znajdującymi się w jej posiadaniu a Uchwałą nr XXIX/919/2009 z dnia 19.11.2009 o budowę budynków wielolokalowych w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Po regulującej zadania Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Uchwale nr XXXV/1060/2010 z dnia 10.06.2010 r., została

*MB*  
M. Budny

*TO*  
T. Olejnik

podjęta Uchwała Rady Miasta nr XVI/394/2016 z dnia 19.05.2016 r., która uprawniała tut. jednostkę do zarządzania nieruchomościami lokalowymi i budynkami będącymi własnością Gminy, których zarządzania nie powierzono innym podmiotom, a także innymi nieruchomościami – na podstawie odrębnych porozumień (przedmiotowa regulacja dotyczyła w szczególności zarządzania lokalami Skarbu Państwa).

Wprowadzane w życie kolejne Uchwały Rady Miasta, a tym samym dokonywane zmiany Statutu i rozszerzenia kompetencji Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej wymagały dostosowania struktury organizacyjnej jednostki oraz regulaminu organizacyjnego. Obecnie obowiązującym dokument tj. Regulamin organizacyjny Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Gliwicach został zatwierdzony Zarządzeniem Prezydenta Miasta nr 4611/2017 w dniu 30.05.2017. Dokument ten szczegółowo określa zakres działania Zakładu, zasady funkcjonowania oraz jego strukturę zarządzania.

Strukturę organizacyjną Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej tworzą: Dyrektor Zakładu, Zastępca Dyrektora, Główny Księgowy, Dział Lokali Komunalnych wraz z dwoma referatami tj. Referatem Gospodarowania Lokalami i Referatem Eksploatacji i Remontów, Dział Sprzedaży, Dział Wspólnot Mieszkaniowych, Dział Organizacyjny, Dział Księgowości oraz samodzielne stanowiska tj. Pracownik Kadrowo-Płacowy i Informatyk.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej opiera swoją działalność na zasadach racjonalnego gospodarowania mieniem, praworządności, podziale kompetencji oraz wzajemnym współdziałaniu. Wszyscy pracownicy Zakładu zobowiązani są do wykonywania swoich obowiązków i zadań na podstawie oraz w granicach prawa, jak również do bezwzględnego jego przestrzegania. Za całokształt spraw określonych ramowymi zakresami obowiązków komórek organizacyjnych oraz osób zajmujących samodzielne stanowiska odpowiedzialni są Dyrektor, Zastępca Dyrektora oraz Główna Księgowa.

Rozszerzane kompetencje oraz zakres zadań wpływały również na strukturę organizacyjną jednostki. Rozpoczynając swoją działalność w kwietniu 2004 roku, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zatrudniał jedynie 14 pracowników. Obecnie nad sprawnym i rzetelnym wypełnianiem zadań określonych w Statucie czuwa 59 osób. Indywidualne zakresy obowiązków dla pracowników sporządzają Kierownicy Działów i Referatów, będąc ich bezpośrednimi przełożonymi. Każda zatrudniona w Zakładzie osoba zobowiązana jest do wzajemnej współpracy w celu prawidłowego realizowania zadań wynikających z Regulaminu organizacyjnego.

Tut. Zakład jako jednostka budżetowa gospodaruje mieniem komunalnym w sposób racjonalny, celowy i oszczędny z uwzględnieniem szczególnej staranności w zarządzaniu mieniem komunalnym na zasadach określonych przepisami prawa a powierzone środki publiczne wydatkowane są zgodnie z zapisami ustawy o finansach publicznych oraz prawie zamówień publicznych. Dokładniej kwestie finansowe reguluje Polityka Rachunkowości zatwierdzona Zarządzeniem Dyrektora nr 8/2010 z dnia 31.12.2010 r. z późn. zmianami.

Lokale komunalne są wynajmowane zgodnie z zasadami określonymi w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice (t.j. Uchwała Nr XXX/685/2017 Rady Miasta w Gliwicach z dnia 7 września 2017 roku).

Wnioski o wynajęcie lokalu mogą składać osoby, które łącznie spełniają warunki:

- należą do wspólnoty samorządowej Miasta Gliwice (zamieszkują w Gliwicach),
- nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- spełniają kryterium dochodowe określone w w/w uchwale.

*W. Brudny*

*W. Brudny*

Mieszkańcy Gliwic mają możliwość ubiegania się o pomoc mieszkaniową Miasta, w zależności od swojej sytuacji materialnej (aktualne kryterium dochodowe obowiązujące od marca 2017 r.):

- **lokal socjalny** (dla osób pozostających w niedostatku) - dochód nie może być większy niż 750 zł/mc (dla jednoosobowego gospodarstwa domowego) lub 500 zł/osobę/mc (dla wieloosobowego gospodarstwa domowego),
- **lokal tzw. docelowy** (dla osób w trudnej sytuacji materialnej) - dochód nie może być większy niż 1500 zł/mc (dla jednoosobowego gospodarstwa domowego) lub 1000 zł/osobę/mc (dla wieloosobowego gospodarstwa domowego),
- **mieszkanie do remontu** - dochód ma zawierać się w przedziale 1500,01 – 2500,00 zł/mc (dla jednoosobowego gospodarstwa domowego) lub 1000,01 – 1750,00 zł/osobę/mc (dla wieloosobowego gospodarstwa domowego).

Poprzez **dochód** należy rozumieć dochód, o którym mowa w obowiązującej ustawie o dodatkach mieszkaniowych.

Lokale socjalne i tzw. docelowe są remontowane i przystosowywane do zasiedlenia na koszt miasta Gliwice, natomiast mieszkania do remontu są remontowane przez przyszłych najemców. Aby znaleźć się na liście osób uprawnionych do wybierania adresów z list mieszkań, należy złożyć wniosek i spełnić powyższe warunki, by mógł zostać przyjęty do realizacji.

W latach 2015-2017 liczba składanych wniosków kształtowała się następująco:

ROK	Liczba złożonych wniosków o mieszkanie do remontu	W tym przyjętych do realizacji
2015*	48	36
2016	103	85
2017	219	130

\*przyjmowanie wniosków rozpoczęło się we wrześniu 2015 r.

ROK	Liczba złożonych wniosków o mieszkanie do zasiedlenia (socjalne lub tzw. docelowe)	W tym przyjętych do realizacji
2015	609	276
2016	599	269
2017	503	210

W przypadku mieszkań do remontu, wnioski są umieszczane na liście oczekujących w sposób ciągły, poprzez nadanie kolejnego numeru porządkowego. O kolejności nadania numeru decyduje kolejność złożenia wniosku. Lista adresów lokali mieszkalnych zakwalifikowanych do remontu podawana jest do publicznej wiadomości raz w miesiącu (w pierwszy poniedziałek miesiąca), w siedzibie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Gliwicach przy Placu Inwalidów Wojennych 12 oraz na stronie internetowej

*Wan*  
*Ch. Brudny*

*Oliver*

[www.zgm-gliwice.pl](http://www.zgm-gliwice.pl). Umowa najmu lokalu po przeprowadzonym remoncie przez przyszłego najemcę, zawierana jest na czas nieokreślony.

W latach 2015-2017 liczba osób oczekujących na mieszkanie do remontu wynosiła:

ROK	Liczba osób z listy oczekujących na mieszkanie do remontu
2015	1611
2016	1592
2017	1079

W przypadku lokali socjalnych i tzw. docelowych, listy osób zakwalifikowanych do otrzymania mieszkania (tzw. listy roczne) są tworzone raz w roku, z wniosków które wpłynęły do końca października roku poprzedniego i zostały przyjęte do realizacji. Podstawą zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego jest umieszczenie osób ubiegających się o lokal mieszkalny z zasobu Miasta Gliwice na listach rocznych.

Projekty list rocznych są sporządzane w terminie do 15 lutego każdego roku. Projekty list podaje się do publicznej wiadomości na okres 14 dni poprzez ich wywieszenie w siedzibie oraz na stronie internetowej Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej. Uwagi i zastrzeżenia do projektów są przyjmowane do ostatniego dnia lutego. Ostateczne listy roczne są sporządzane w terminie do 31 marca każdego roku. Listy podaje się do publicznej wiadomości na okres 30 dni poprzez ich wywieszenie w siedzibie oraz na stronie internetowej Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice, których wnioski zostały złożone do 31 października, spełniają warunki wynikające z uchwały i są przyjęte do realizacji, są umieszczone na listach rocznych zgodnie z następującą kolejnością:

1. **lista roczna podstawowa** (lista osób, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, budynku lub zostały im naliczone punkty z pkt 7 załącznika do uchwały),
2. **lista roczna dodatkowa** (lista osób, których potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone).

Umowa najmu lokalu docelowego jest zawierana na czas nieokreślony. W sytuacji, jeśli wnioskodawca jest osobą pozostającą w niedostatku oraz wybrany lokal spełnia standard lokalu socjalnego umowa zawierana jest na okres 1 roku z możliwością jej przedłużenia.

W latach 2015-2017 liczba osób oczekujących na mieszkanie wyremontowane na koszt miasta Gliwice wynosiła:

ROK	Liczba osób z listy oczekujących na mieszkanie do zasiedlenia (lista roczna podstawowa i lista roczna dodatkowa)*	Liczba osób z listy oczekujących na mieszkanie do zasiedlenia z podziałem na czas, który upłynie od daty złożenia wniosku	
		OKRES	LICZBA WNIOSKÓW

*Wła*

*El. Brudny*

*Dem.*

2015	570	do 1 roku	321
		do 2 lat	131
		do 3 lat	68
		> 3 lat	50
2016	562	do 1 roku	261
		do 2 lat	166
		do 3 lat	65
		> 3 lat	70
2017	546	do 1 roku	253
		do 2 lat	136
		do 3 lat	86
		> 3 lat	71

\*Okres obowiązywania listy rocznej liczony jest od 31 marca do 30 marca roku następnego.

Osobom, które znajdują się na projektach list rocznych oraz na listach rocznych osób zakwalifikowanych do otrzymania mieszkania z mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice, są naliczone punkty zgodnie z kryteriami zawartymi w załączniku do uchwały, przez Zespół do Spraw Mieszkaniowych. Zespół do Spraw Mieszkaniowych, stanowi społeczną kontrolę kwalifikowania osób, z którymi będą zawierane umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych. W skład Zespołu wchodzi siedmiu radnych Rady Miasta wytypowanych przez Radę Miasta Gliwice, jeden pracownik Ośrodka Pomocy Społecznej wytypowanego przez Dyrektora Ośrodka Pomocy Społecznej w Gliwicach oraz jeden pracownik Centrum Pieczy Zastępczej i Wspierania Rodziny wytypowany przez Dyrektora Centrum Pieczy Zastępczej i Wspierania Rodziny w Gliwicach.

Osoby umieszczone na **listach rocznych**, zakwalifikowane do otrzymania mieszkania z mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice, jak również osoby umieszczone na **liście wykwaterowań** oraz osoby zakwalifikowane do **zamiany** mieszkania ze względu na stan zdrowia, mogą wyrażać chęć wynajęcia adresów lokali przeznaczonych do zasiedlenia, wywieszanych w postaci tzw. **list mieszkań**.

Listy mieszkań są wywieszane w siedzibie oraz na stronie internetowej Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, w każdy poniedziałek, pod warunkiem posiadania w dyspozycji wolnych lokali mieszkalnych przeznaczonych do zasiedlenia.

Zainteresowane osoby uprawnione, mogą wyrażać chęć wynajęcia poszczególnych adresów, poprzez złożenie pisemnego **oświadczenia** do Biura Podawczego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej

Liczba adresów zaprezentowanych lokali mieszkalnych, wyremontowanych przez miasto Gliwice, w latach 2015-2017 kształtowała się następująco:

ROK	Liczba lokali mieszkalnych wyremontowanych i przygotowanych do objęcia w najem	Liczba list mieszkań* opublikowanych w danym roku, prezentujących wyremontowane lokale
2015	82	11
2016	87	11

*W*  
*dl. Budowy*

*Q*

2017	102	13
------	-----	----

\*Przykładowa lista mieszkań do zasiedlenia w załączniku.

Dla wnioskodawców umieszczonych na listach rocznych osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Gliwice, powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego **nie może wynosić więcej**, niż:

- 1) do 35 m<sup>2</sup> – dla 1 osoby,
- 2) do 40 m<sup>2</sup> – dla 2 osób,
- 3) do 45 m<sup>2</sup> – dla 3 osób,
- 4) do 55 m<sup>2</sup> – dla 4 osób,
- 5) do 65 m<sup>2</sup> – dla 5 osób,
- 6) od 65 m<sup>2</sup> – dla minimum 6 osób.

W przypadku wybrania lokalu o powierzchni większej, niż ta do której osoba jest uprawniona, wniosek nie będzie brany pod uwagę przy wskazaniu lokalu (*Obowiązuje liczba osób ujętych w wykazie osób ubiegających się o wynajęcie lokalu zamieszczonym we wniosku o wynajęcie lokalu lub w ostatnim formularzu aktualizacyjnym*).

W razie zawinionej **odmowy** zawarcia umowy najmu wybranego przez siebie lokalu, osoba uprawniona zostanie wykreślona z listy rocznej.

Obowiązuje następująca **kolejność** zawierania umów najmu lokali mieszkalnych:

- Z osobami umieszczonymi na listach wykwaterowań (które wyraziły chęć wynajęcia danego lokalu mieszkalnego),
- Z osobami uprawnionymi do zamiany lokalu ze względu na stan zdrowia (które wyraziły chęć wynajęcia danego lokalu mieszkalnego),
- Z osobami umieszczonymi na liście rocznej podstawowej (które wyraziły chęć wynajęcia danego lokalu mieszkalnego), które uzyskały najwyższą liczbę punktów, a w przypadku wniosków o równej liczbie punktów o kolejności decyduje data złożenia wniosku mieszkaniowego,
- Z osobami umieszczonymi na liście rocznej dodatkowej (które wyraziły chęć wynajęcia danego lokalu mieszkalnego), które uzyskały najwyższą liczbę punktów, a w przypadku wniosków o równej liczbie punktów o kolejności decyduje data złożenia wniosku mieszkaniowego.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony lokalu dostosowanego dla potrzeb osób niepełnosprawnych przysługuje osobom uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu miasta Gliwice posiadającym orzeczenie o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności spowodowane upośledzeniem narządu ruchu.

Wnioski mieszkaniowe osób umieszczonych na listach rocznych podlegają **aktualizacji** raz w roku, w terminie **od 1 do 31 października**, polegającej na złożeniu przez wnioskodawcę dokumentacji w celu weryfikacji spełnienia kryterium dochodowego oraz warunków określonych w uchwale.

Czas oczekiwania na otrzymanie mieszkania w latach 2015-2017 wynosił:

*na*

*kl. Brudny*

*Quin*

ROK	CZAS OCZEKIWANIA NA WYNAJĘCIE LOKALU MIESZKALNEGO*		
	MINIMALNY CZAS OCZEKIWANIA	ŚREDNI CZAS OCZEKIWANIA	MAKSYMALNY CZAS OCZEKIWANIA
2015	7 miesięcy i 8 dni	2 lata i 1 miesiąc	5 lat i 18 dni
2016	8 miesięcy i 22 dni	2 lata i 8 miesięcy	8 lat 10 miesięcy i 2 dni
2017	8 miesięcy i 3 dni	3 lata	7 lat 8 miesięcy i 7 dni

\*Obliczony z okresu oczekiwania osób z list rocznych, które otrzymały skierowanie do zawarcia umowy najmu

Miasto Gliwice umożliwia również dokonanie zamiany mieszkania, które nie spełnia wymagań lokalizacyjnych lub technicznych ze względu na stan zdrowia lokatorów (posiadających odpowiednie orzeczenie o stopniu niepełnosprawności). Liczba osób które o taką zamianę z miastem Gliwice się starały oraz które lokal w wyniku zamiany otrzymały, zostały zobrazowane poniższym zestawieniem:

ROK	Liczba wniosków złożonych przez osoby ubiegające się o zamianę lokalu ze względu na stan zdrowia	Liczba osób, które otrzymały lokale ze względu na stan zdrowia
2015	9	6
2016	12	7
2017	10	12

Na tym protokół zakończono. Protokół zawiera 7 ponumerowanych stron.

Członkowie komisji nie mają uwag merytorycznych do działalności ZGM w zakresie kontrolowanym.

Protokół zawiera załącznik w postaci przykładowej listy mieszkań przeznaczonych do wynajęcia dla osób z list rocznych 2017, listy wykwaterowań oraz ubiegających się o zamianę mieszkania z miastem.

Podpisy osób kontrolujących:

Chapdelles Budny  
TIADEU52 OLĘJNOWA

Podpisy osób kontrolowanych:

Zastępca Dyrektora  
Nowoczek  
Iwona Nowoczek

**LISTA MIESZKAŃ NR 13/2017**  
 przeznaczonych do wynajęcia dla osób z list rocznych 2017,  
 listy wykwaterowań oraz ubiegających się o zamianę mieszkania z miastem

**LISTA WAŻNA OD DNIA 11-12-2017 DO DNIA 15-12-2017**

1.	ul. Czajki 22/5	I piętro		
	2p + k – 44,46 m <sup>2</sup>	(przedpokój, łazienka z wc, gaz, c.o.)		
	Oglądalność:	12.XII	wtorek	godz. 10.00 – 10.15
		13.XII	środa	godz. 14.45 – 15.00
2.	ul. Rolników 71/1	parter		
	1p + k – 37,63 m <sup>2</sup>	(przedpokój, łazienka z wc, gaz, piece)		
	Oglądalność:	12.XII	wtorek	godz. 14.45 – 15.00
		15.XII	piątek	godz. 09.45 – 10.00
3.	ul. Mastalerza 37/2	parter		
	1p + k – 31,50 m <sup>2</sup>	(przedpokój, wc, brak łazienki, gaz, c.o.)		
	Oglądalność:	11.XII	poniedziałek	godz. 15.55 – 16.10
		14.XII	czwartek	godz. 09.55 – 10.10
4.	ul. Mastalerza 37/3	parter		
	2p + k – 40,50 m <sup>2</sup>	(przedpokój, łazienka z wc, gaz, c.o.)		
	Oglądalność:	11.XII	poniedziałek	godz. 15.55 – 16.10
		14.XII	czwartek	godz. 09.55 – 10.10
5.	ul. Grottgera 70/6	II piętro		
	2p + k – 46,68 m <sup>2</sup>	(przedpokój, łazienka z wc, gaz, c.o.)		
	Oglądalność:	11.XII	poniedziałek	godz. 16.30 – 16.45
		14.XII	czwartek	godz. 10.30 – 10.45
6.	ul. Fornalskiej 12/10	III piętro		
	1p + k – 35,69 m <sup>2</sup>	(przedpokój, łazienka, wc, gaz, c.o.)		
	Oglądalność:	12.XII	wtorek	godz. 14.00 – 14.15
		15.XII	piątek	godz. 09.00 – 09.15
7.	ul. Zimorodka 7/16	III piętro		
	2p + k – 45,85 m <sup>2</sup>	(przedpokój, łazienka z wc, gaz, c.o.)		
	Oglądalność:	12.XII	wtorek	godz. 10.45 – 11.00
		13.XII	środa	godz. 14.00 – 14.15