

**UCHWAŁA NR XXXV/519/21  
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

**w sprawie przyjęcia wniosków Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Kołobrzeg z kontroli problemowej dokonanych zamian mieszkań należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg**

Na podstawie art. 18 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378) oraz § 56 ust. 1 Uchwały Nr XXXVII/497/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 9 września 2013 r. w sprawie uchwalenia Statutu Miasta Kołobrzeg (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2021 r. poz. 537) Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się niżej wskazane wnioski zawarte w sprawozdaniu z przeprowadzonej kontroli problemowej dokonanych zamian mieszkań należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg:

- 1) wnioskuje się o rozpoczęcie prac nad zmianą Uchwały Nr XVIII/268/20 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 16 stycznia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2020 r. poz. 1068);
- 2) wnioskuje się, aby Kołobrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego przygotowało procedurę uwzględniającą systematyczną weryfikację lokali w celu sprawdzenia ilości osób zamieszkujących dany lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

*Piotr Lewandowski*  
Piotr Lewandowski

Dokument nie zawiera treści niezgodnych z przepisami o ochronie danych osobowych.

*Wojciech*

*do publikacji w BiO*  
Inspektor Ochrony Danych  
*10.05.21.*  
Krzysztof Mielnikiewicz

## SPRAWOZDANIE

### **Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Kołobrzeg z kontroli problemowej dokonanych zamian mieszkań należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg.**

Kontrola została przeprowadzona na podstawie upoważnienia: BRM.0012.1.3.2021.II oraz BRM.0012.1.4.2021.II.

Termin kontroli: 12.02.2021 r. do 04.03.2021 r.

Dodatkowy termin zakończenia kontroli: 15.03.2021 r.

#### Skład zespołu kontrolnego:

1. Izabela Zielińska – kierownik zespołu kontrolnego,
2. Małgorzata Grotto – członkini zespołu,
3. Adam Hok – członek zespołu.

#### Odpowiedzi udzielali:

1. Małgorzata Jabłońska - Podinspektor ds. zasobów komunalnych,
2. Karol Królikowski - Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej i Lokalowej.

#### Zespół kontrolny zapoznał się i przeanalizował niżej wymienione dokumenty:

1. Regulamin wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg z dnia 9 listopada 2010 r.
2. Uchwała nr XVIII/268/20 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 16 stycznia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg.
3. Rejestr wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego - poprawa warunków w latach 2007r.-2020r.
4. Wykaz zrealizowanych wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego z 2014 r.
5. Wykaz 32 wybranych przez zespół kontrolny wnioskodawców – realizacja zamian lokalu – dwa zestawienia tabelaryczne.

#### Wykaz zrealizowanych wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego w latach 2014 r.- 2018 r. – zestawienie tabelaryczne stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

1. Na wykazie zrealizowanych wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego z roku 2014 znajdowało się 40 osób.
2. Na wykazie zrealizowanych wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego z roku 2015 znajdowało się 26 osób.
3. Na wykazie zrealizowanych wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego z roku 2016 znajdowały się 42 osoby.
4. Na wykazie zrealizowanych wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego z roku 2017 znajdowały się 24 osoby.

5. Na wykazie zrealizowanych wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego z roku 2018 znajdowało się 12 osób.
6. Na wykazie zrealizowanych wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego z roku 2019 znajdowało się 7 osób.
7. Na wykazie zrealizowanych wniosków o zamianę lokalu mieszkalnego z roku 2020 znajdowały się 2 osoby.

Na podstawie powyższego zestawienia komisja wytypowała losowo wybranych 32 wnioskodawców z okresu od 2016r. do 2020r. celem sprawdzenia zgodności z obowiązującą procedurą. Nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości w tym zakresie.

Procedura oraz zasady zamiany lokali mieszkalnych w celu poprawy warunków mieszkalnych i dostosowania do potrzeb mieszkańców zawarte zostały w Uchwale nr XVIII/268/20 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 16 stycznia 2020r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg.

Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg można dokonać zamiany lokali w celu poprawy warunków mieszkaniowych i dostosowania do potrzeb najemcy lub członków jego gospodarstwa, po łącznym spełnieniu poniższych warunków:

1. najemca ma zawartą umowę najmu lokalu na czas nieokreślony
2. właściciel lokalu mieszkalnego należącego do zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Kołobrzeg oraz osoby pełnoletnie zamieszkujące w lokalu wyraziły zgodę na zamianę.

Gmina na wniosek najemcy, który ma umowę na czas nieoznaczony może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny z zasobu Gminy, gdy spełni co najmniej jeden z poniższych warunków:

1. wniosek o zamianę dotyczy zamiany na lokal o powierzchni użytkowej mniejszej o co najmniej 10 m<sup>2</sup> lub mniejszy o jeden pokój,
2. wniosek o zamianę dotyczy zamiany na lokal o niższym standardzie technicznych lub funkcjonalnym,
3. najemca lub członek wspólnego gospodarstwa domowego jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a zajmuje lokal niedostosowany do jej potrzeb,
4. najemca zajmuje lokal, który w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka nie zapewnia minimalnej powierzchni pokoi tj. 10m<sup>2</sup> na osobę.

Gmina na wniosek najemcy, który posiada umowę najmu socjalnego lokalu może dokonać zamiany na inny lokal z zasobu Gminy Miasta Kołobrzeg i zawrzeć umowę najmu socjalnego tego lokalu po spełnieniu jednego z poniższych kryteriów:

1. członek gospodarstwa domowego doznał trwałego kalectwa o znacznym stopniu niepełnosprawności, związanym z niezdolnością do samodzielnego poruszania się, a lokal jest niedostosowany do jego potrzeb,
2. w wyniku zawarcia małżeństwa, urodzenia lub przysposobienia dziecka lokal zajmowany przestanie zapewnić minimalną normę powierzchni pokoi ( 5m<sup>2</sup> na osobę).

Na wniosek najemcy, który nie spełnia powyższych kryteriów, a najemca lub członek wspólnego gospodarstwa domowego znajdują się w szczególnie trudnej sytuacji zdrowotnej, społecznej lub rodzinnej, Wynajmujący może skierować wniosek o zamianę do zaopiniowania przez Komisję Mieszkaniową.

Realizacja wszystkich złożonych wniosków o zamianę odbywa się według daty złożenia wniosku biorąc pod uwagę wielkość gospodarstwa domowego ubiegającego się o zamianę, z wyjątkiem najemcy pozostającego w wyjątkowo trudnej sytuacji rodzinnej.

Z inicjatywy Gminy można dokonywać zamiany na inny lokal mieszkalny w ramach racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy.

Gmina może dokonać zamiany z dwóch lokali mieszkalnych na jeden lokal na wniosek najemców tych lokali.

Natomiast Gmina może odmówić udzielenia zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu w przypadku, gdy:

1. zamiana w istotny sposób pogorszyłaby sytuację socjalną osób i w lokalu wynajętym w wyniku zamiany łączna powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę byłaby mniejsza niż 7m<sup>2</sup>
2. wobec Wynajmującego nie uregulowano wszelkich zobowiązań finansowych związanych z korzystaniem z lokalu, lub zawarto, co najmniej 6 miesięcy przez złożeniem wniosku ugodę w sprawie spłaty zaległości w miesięcznych ratach i nie jest ona realizowana.

Gmina odmawia zgody na zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w przypadku, gdy umowa najmu została zawarta w okresie krótszym niż 365 dni, poprzedzającym datę złożenia wniosku o zamianę na inny lokal mieszkalny.

W trakcie kontroli zbadano także kwestię ilości lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg na, którą na koniec lutego br. składało się 1146 lokali w tym 246 lokali wykorzystywanych w ramach najmu socjalnego, oraz najmu z zasobu KTBS 450 lokali w tym 83 wykorzystywanych w ramach najmu socjalnego.

Z analizy zamian lokali mieszkalnych z inicjatywy Gminy w ramach racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy w latach objętych kontrolą wynika, iż zamiany są realizowane wyłącznie na wniosek najemcy. Wniosek ten jest podstawą do przystąpienia przez Gminę do realizacji wniosku w ramach racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy.

Należy zwrócić szczególną uwagę na znacznie malejącą liczbę dokonywanych zamian lokali mieszkalnych, które zostały dokonane w badanym okresie 2014r.-2020r. Z informacji przedstawianych przez głównymi powodami takiego stanu rzeczy są m.in.:

1. zakończenia inwestycji i oddania 4 budynków do zasiedlenia przy ul. Rybackiej 7D- 2014 r., 7C-2015 r., 7A- 2016 r., 7B- 2018 r.,
2. większego zapotrzebowania zamiany lokali z mniejszych na lokale większe
3. lokale wymagające większego remontu przeznaczone są do „samoremontu” (z programu mogą skorzystać również najemcy na zamianę posiadający umowę na czas nieokreślony, ale także osoby będące na liście mieszkalnej).

Kryteria oceny punktowej po weryfikacji i spełnieniu wymagań, o których mowa w Rozdziale 6 - najem lokali mieszkalnych po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę prac remontowych zostały określone w Załączniku do uchwały Nr XVIII/268/20 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 16 stycznia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1068).

Istoty jest także fakt, kiedy Gmina ostatni raz dokonywała inwentaryzacji lokali wchodzących w zasób mieszkaniowy w celu sprawdzenia ilości osób zamieszkujących dany lokal Gminy. Otóż jak wynika z udzielonych informacji przez Wydziału Gospodarki Komunalnej i Lokalowej aktualizacja ilości osób przebywających w lokalu, dokonywana jest przez najemców przy każdej zmianie, poprzez złożenie oświadczenia najemcy. KTBS wrywkowo przeprowadza weryfikacje złożonych wniosków w ramach swoich obowiązków. W okresie panującej pandemii weryfikacje przeprowadzane są rzadziej.

**Wnioski do sprawozdania:**

1. Wnioskuje się o rozpoczęcie prac nad zmianą Uchwały Nr XVIII/268/20 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 16 stycznia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2020 r. poz. 1068).
2. Wnioskuje się, aby Kołobrzesckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego przygotowało procedurę uwzględniającą systematyczną weryfikację lokali w celu sprawdzenia ilości osób zamieszkujących dany lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg.

Na tym sprawozdanie zakończono.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Maciej Bejnarowicz

**Dokument nie zawiera**  
treści niezgodnych z przepisami  
o ochronie danych osobowych.

KIEROWNIK BIURA RADY

*Dorota*

mgr Dorota Nowak

## Wyniki głosowania

---

**Głosowano w sprawie: przyjęcia wniosku Nr 1 Komisji Rewizyjnej o treści: Wnioskuje się o rozpoczęcie prac nad zmianą Uchwały Nr XVIII/268/20 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 16 stycznia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2020 r. poz. 1068)**

ZA: 18, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 0, BRAK GŁOSU: 2, NIEOBECNI: 1

Wyniki imienne:

ZA (18)

Kamil Barwinek, Maciej Bejnarowicz, Bartosz Bieńkowski, Bogdan Błaszczyk, Renata Brączyk, Artur Dąbkowski, Małgorzata Grotto, Jacek Kalinowski, Przemysław Kiełkowski, Piotr Lewandowski, Wiesław Parus, Krzysztof Plewko, Piotr Rzepka, Agnieszka Trafas, Danuta Wilk, Jacek Woźniak, Dariusz Zawadzki, Izabela Zielińska

BRAK GŁOSU (2)

Adam Hok, Karolina Szarłata - Woźniak

NIEOBECNI (1)

Łukasz Zięba

Głosowanie zakończono w dniu: 28 kwietnia 2021, o godz. 17:16

## Wyniki głosowania

---

**Głosowano w sprawie: przyjęcia wniosku Nr 2 Komisji Rewizyjnej z kontroli o treści wnioskuje się, aby Kołobrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego przygotowało procedurę uwzględniającą systematyczną weryfikację lokali w celu sprawdzenia ilości osób zamieszkujących dany lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg**

ZA: 18, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 0, BRAK GŁOSU: 2, NIEOBECNI: 1

Wyniki imienne:

ZA (18)

Kamil Barwinek, Maciej Bejnarowicz, Bartosz Bieńkowski, Bogdan Błaszczyk, Renata Brączyk, Artur Dąbkowski, Małgorzata Grotto, Jacek Kalinowski, Przemysław Kiełkowski, Piotr Lewandowski, Wiesław Parus, Krzysztof Plewko, Piotr Rzepka, Agnieszka Trafas, Danuta Wilk, Jacek Woźniak, Dariusz Zawadzki, Izabela Zielińska

BRAK GŁOSU (2)

Adam Hok, Karolina Szarłata - Woźniak

NIEOBECNI (1)

Łukasz Zięba

Głosowanie zakończono w dniu: 28 kwietnia 2021, o godz. 17:16

## Wyniki głosowania

---

### **Głosowano w sprawie: przyjęcia wniosków Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Kołobrzegz kontroli problemowej dokonanych zamian mieszkań należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg wraz ze sprawozdaniem z kontroli**

ZA: 18, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 0, BRAK GŁOSU: 2, NIEOBECNI: 1

#### Wyniki imienne:

##### ZA (18)

Kamil Barwinek, Maciej Bejnarowicz, Bartosz Bieńkowski, Bogdan Błaszczyk, Renata Brączyk, Artur Dąbkowski, Małgorzata Grotto, Jacek Kalinowski, Przemysław Kiełkowski, Piotr Lewandowski, Wiesław Parus, Krzysztof Plewko, Piotr Rzepka, Agnieszka Trafas, Danuta Wilk, Jacek Woźniak, Dariusz Zawadzki, Izabela Zielińska

##### BRAK GŁOSU (2)

Adam Hok, Karolina Szarłata - Woźniak

##### NIEOBECNI (1)

Łukasz Zięba

Głosowanie zakończono w dniu: 28 kwietnia 2021, o godz. 17:17