

PROTOKÓŁ

z kontroli przeprowadzonej zgodnie z Harmonogramem Kontroli Wewnętrznej Urzędu Miejskiego w Kwidzynie na rok 2017 w Zakładzie do spraw Infrastruktury Miejskiej z siedzibą przy ul. Warszawskiej 19 w Kwidzynie (82-500), zwanym w dalszej części protokołu ZIM.

Tematem kontroli było:

Prawidłowość ustalenia czynszu najmu lokali komunalnych i socjalnych po wykonaniu remontu podnoszącego standard lokalu, remontu gruntownego budynku lub wymiany dachu.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 459).
4. Uchwała Nr XLIII/330/06 Rady Miejskiej w Kwidzynie z dnia 25 maja 2006 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
5. Uchwała Nr III/28/06 Rady Miejskiej w Kwidzynie z dnia 21 grudnia 2006 roku w sprawie nadania statutu jednostce budżetowej pod nazwą Zakład do spraw Infrastruktury Miejskiej zmieniona Uchwałą Nr XI/58/15 Rady Miejskiej w Kwidzynie z dnia 24 września 2015 roku.
6. Uchwała Nr IX/44/15 Rady Miejskiej w Kwidzynie z dnia 1 lipca 2005 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy miejskiej na lata 2015 – 2020.
7. Zarządzenie Nr 62/II/2004 Burmistrza Miasta Kwidzyna z dnia 8 lipca 2004 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m², powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zmienione Zarządzeniem Nr 66/III/2004 Burmistrza miasta Kwidzyna z dnia 22 lipca 2004 r.

Kontrolę przeprowadziły w okresie od 24 lutego 2017 r. do 28 kwietnia 2017 r. na podstawie Upoważnienia nr OR.0052.19.2017 z dnia 22.02.2017 r., Ewa Graś - Audytor Wewnętrzny Miasta i Justyna Górka - Rewident Urzędu Miejskiego.

Osobami odpowiedzialnymi za wykonanie zadania byli:

1. Dyrektor Zakładu do spraw Infrastruktury Miejskiej - Pan Jan Pecka,
2. Zastępca Dyrektora Zakładu do spraw Infrastruktury Miejskiej - Pan Tomasz Młot.

Wyjaśnień udzielali:

1. Dyrektor Zakładu do spraw Infrastruktury Miejskiej - Pan Jan Pecka,

2. Zastępca Dyrektora Zakładu do spraw Infrastruktury Miejskiej - Pan Tomasz Młot,
3. Inspektor do spraw gospodarki mieszkaniami - Pan Piotr Fifielski,
4. Pracownik do spraw gospodarki mieszkaniami i zamówień publicznych - Pani Renata Kazimierska.

Kontrolę przeprowadzono w oparciu o:

1. Dokumenty dotyczące naliczenia czynszu wybranych lokali mieszkalnych zasobu Miasta Kwidzyna.
2. Dokumenty dotyczące przeprowadzenia remontów wybranych lokali i budynków mieszkalnych.

Zadaniem własnym gminy jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także poprzez zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Od 1 stycznia 2016 roku na podstawie Uchwały Nr XI/58/15 Rady Miejskiej w Kwidzynie z dnia 24 września 2015 roku o zmianie Uchwały Nr III/28/06 Rady Miejskiej w Kwidzynie z dnia 21 grudnia 2006 r. w sprawie nadania statutu jednostce budżetowej pod nazwą Zakład do spraw Infrastruktury Miejskiej, zadania dotyczące gospodarki mieszkaniowej i gospodarowania lokalami użytkowymi realizowane są przez jednostkę budżetową miasta pod nazwą Zakład do spraw Infrastruktury Miejskiej.

Art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego reguluje zasady ustalania czynszu w zasobach samorządowych: „...W lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, ogólnego stanu technicznego budynku...”

Zarządzeniem Burmistrza Miasta Kwidzyna Nr 62/II/2004 z dnia 8 lipca 2004 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zostały ustalone kategorie lokali i stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta Kwidzyna, które uzależniono od rodzaju wyposażenia mieszkania i strefy, w której położony jest lokal mieszkalny. W zarządzeniu uwzględniano wszystkie czynniki wpływające na czynsz, wymienione w wyżej cytowanej ustawie.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu zostały opracowane w Uchwale Nr IX/44/15 Rady Miejskiej w Kwidzynie z dnia 1 lipca 2015 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kwidzyna na lata 2015 – 2020.

§ 13 wyżej wymienionej uchwały wskazuje, że „... uznaje się za celowe dokonywanie zmian w wysokości czynszu w czasie trwania stosunku najmu w przypadkach, gdy zwiększy się wartość użytkowa lokalu wskutek dokonanych ulepszeń. Podstawą dokonania zmian w wysokości czynszu w przypadku dokonania ulepszeń powinien być protokół potwierdzający fakty uzasadniające podwyżkę lub obniżkę czynszu...”:

Prawidłowość ustalenia czynszu najmu lokali komunalnych i socjalnych sprawdzono na próbie lokali położonych w budynkach stanowiących w całości własność Miasta oraz lokali położonych w budynkach stanowiących współwłasność Miasta.:

1. Grudziądzka 42
2. Staszica 23
3. Żeromskiego 38
4. 15 Sierpnia 2
5. Warszawska 78
6. 3 Maja 24
7. Warszawska 75
8. Warszawska 75/
9. Chopina 6/1
10. Konopnickiej 21/1
11. Żwirki i Wigury 10/2
12. Górna 5/4
13. Warszawska 88/2
14. Hallera 17/3
15. Warszawska 5/7
16. Sportowa 38/1
17. 3 Maja 12/6
18. 3 Maja 12/8
19. Staszica 19/3
20. Targowa 13/3
21. Piłsudskiego 23/8
22. Łąkowa 58/7

Podczas analizy wzięto także pod uwagę prawidłowość ustalania czynszu po wykonaniu remontów w 2016 r.

I. USTALENIA I WNIOSKI

Prawidłowość ustalania czynszu najmu lokali komunalnych i socjalnych ocenia się pozytywnie z uwagami przedstawionymi poniżej.

1. Wpływ na zmianę kategorii lokalu, a zarazem na stawkę czynszu mają przeprowadzane prace remontowe polegające np. na wymianie dachu, na podłączeniu lokali do miejskiej sieci ciepłowniczej (termomodernizacja budynku). Analizowana próba dokumentów wykazała, że stawki bazowe czynszu nie są zmieniane w prawidłowym terminie tzn. od kolejnego miesiąca po zakończeniu prac remontowych /data na protokole odbioru inwestycji/. Poniżej wykaz lokali, w których zmiana wysokości czynszu nastąpiła w nieprawidłowym terminie:

Tabela 1

ADRES LOKALU	DATA PROTOKOŁU ODBIORU	DATA ZMIANY CZYNSZU
15 Sierpnia 2 (nr mieszkania: 6, 9, 11, 13, 14, 15, 19, 24, 27, 28)	28.06.2016 r. (brak daty wpływu do ZIM)	Październik 2016 r.

3 Maja 24 (nr mieszkania: 6,11,14)	15.07.2016 r. (brak daty wpływu do ZIM)	Październik 2016 r.
Warszawska 75 (nr mieszkania: 1, 2, 3, 4, 5)	14.11.2016 r. (data wpływu do ZIM 01.02.2017r.)	Marzec 2017 r.
Staszica 23 (nr mieszkania 2, 8)	15.08.2016 r. (data wpływu do ZIM 30.09.2016 r.)	Październik 2016 r.
3 Maja 12 (nr mieszkania 6,8)	05.10.2015 r. (data wpływu do Urzędu Miejskiego 27.11.2015 r.)	Grudzień 2015 r.
Żeromskiego 38 (nr mieszkania 1, 2, 3, 5)	18.08.2016 r. (data wpływu do ZIM 30.09.2016 r.)	Październik 2016 r.

2. Kontrolujący przeprowadzili analizę stawki czynszu ustalonej na podstawie wyposażenia lokali w system ogrzewania.

Zgodnie z Zarządzeniem Nr 62/III/2004 Burmistrza Miasta Kwidzyna z dnia 8 lipca 2004r w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, III kategoria lokalu to mieszkanie bez c.o. Tabela 2 przedstawia wykaz kontrolowanych lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Kwidzyna zaklasyfikowanych wg. ZIM do **III kategorii lokalu, strefy I /stawka 3,33 zł/m²/**.

Tabela 2

ADRES	RODZAJ OGRZEWANIA
15 Sierpnia 2/6	c.o. Gazowe (przed przyłączeniem do PEC)
15 Sierpnia 2/9	Piec kaflowy (przed przyłączeniem do PEC)
15 Sierpnia 2/11	c.o. Etażowe (przed przyłączeniem do PEC)
15 Sierpnia 2/13	c.o. Gazowe (przed przyłączeniem do PEC)
15 Sierpnia 2/14	Piec kaflowy (przed przyłączeniem do PEC)
15 Sierpnia 2/15	Piec kaflowy (przed przyłączeniem do PEC)
15 Sierpnia 2/19	c.o. Gazowe dwufunkcyjne (przed przyłączeniem do PEC)
15 Sierpnia 2/24	Piec kaflowy (przed przyłączeniem do PEC)
15 Sierpnia 2/27	c.o. Gazowe (przed przyłączeniem do PEC)
15 Sierpnia 2/28	Piec kaflowy (przed przyłączeniem do PEC)
Warszawska 75/1	Piec kaflowy (przed przyłączeniem do PEC)
Warszawska 75/3	<i>Brak informacji</i>
Warszawska 75/4	c.o. Etażowe węglowe

	(przed przyłączeniem do PEC)
Warszawska 75/5	<i>Brak informacji</i>
Żwirki i Wigury 10/2	c.o. Etażowe węglowe
Konopnickiej 21/1	c.o.
Górna 5/4	Piec kaflowy
Hallera 17/3	c.o. Etażowe węglowe
Staszica 23/2	Piec kaflowy (przed przyłączeniem do PEC)
3 Maja 24/6	c.o. Etażowe węglowe (przed przyłączeniem do PEC)
3 Maja 24/11	c.o. Etażowe dwufunkcyjne (przed przyłączeniem do PEC)
3 Maja 24/11	c.o. Etażowe dwufunkcyjne (przed przyłączeniem do PEC)
Konopnickiej 21/1	c.o. Etażowe
Sportowa 38/1	Piece kaflowe
Warszawska 5/7	c.o. Etażowe węglowe
Żeromskiego 38/II/5	c.o. Etażowe
Żeromskiego 38/II/3	Piece kaflowe (przed przyłączeniem do PEC)
Żeromskiego 38/I/1	Piece kaflowe (przed przyłączeniem do PEC)
Żeromskiego 38/II/2	Piece kaflowe (przed przyłączeniem do PEC)
3 Maja 12/6	<i>Brak informacji</i>
Chopina 6/1	Piece kaflowe
Łąkowa 58/7	c.o. Etażowe węglowe

Zgodnie z Zarządzeniem Nr 62/III/2004 Burmistrza Miasta Kwidzyna z dnia 8 lipca 2004r w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, II kategoria lokalu to mieszkanie z c.o. Tabela 3 przedstawia wykaz kontrolowanych lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Kwidzyna zaklasyfikowanych wg. ZIM do **II kategorii lokalu, strefy I /stawka 4,00 zł/m²/**.

Tabela 3

ULICA	RODZAJ OGRZEWANIA
Warszawska 75/2	Piec kaflowy + elektryczne (przed przyłączeniem do PEC)
Staszica 23/8	c.o. gazowe (przed przyłączeniem do PEC)
3 Maja 12/8	<i>Brak informacji</i>

W wyniku przeprowadzonej analizy wyposażenia lokali w system ogrzewania kontrolujący stwierdzają:

- a) niewłaściwy sposób przyporządkowania kategorii lokalu według sposobu ogrzewania. Z przedstawionych powyżej tabeli 2 i tabeli 3 wynika, że pracownicy Zakładu do spraw Infrastruktury Miejskiej klasyfikują mieszkania, w których znajdują się piece kaflowe, a także mieszkania posiadające ogrzewanie w postaci c.o. etażowego, c.o. gazowego, c.o. etażowo węglowego zarówno do III kategorii lokalu /stawka 3,33 zł/m² jak i do II kategorii lokalu stawka 4,00 zł/m²/. Pracownicy ZIM nieprawidłowo klasyfikują kategorię lokalu na podstawie sposobu ogrzewania,
- b) zgodnie z zarządzeniem Nr 62/III/2004 Burmistrza Miasta Kwidzyna z dnia 8 lipca 2004 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych III kategoria lokali to mieszkanie bez c.o., w związku z tym czynsz lokali z c.o. wykazanych w tabeli 2 powinien być naliczony wg stawki bazowej 4,00 zł – II kategoria lokali lub wg. stawki bazowej 4,24 zł – I kategoria lokali,
- c) zgodnie z zarządzeniem Nr 62/III/2004 Burmistrza miasta Kwidzyna z dnia 8 lipca 2004 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych II kategoria lokali to mieszkanie z c.o., w związku z tym czynsz lokali bez c.o. wykazanych w tabeli 3 powinien być naliczony wg stawki bazowej 3,33 zł – III kategoria lokali,
- d) brak definicji c.w.u (ciepła woda użytkowa) w zarządzeniu Nr 62/III/2004 Burmistrza Miasta Kwidzyna z dnia 8 lipca 2004 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, sugeruje, aby we wszystkich lokalach, w których jest dostęp do ciepłej wody użytkowej uzyskanej jakąkolwiek metodą podgrzania i wyposażonych w c.o., stawka bazowa naliczana była wg I kategorii lokalu,
- e) pracownicy ZIM stosują, niezdefiniowaną i niezapisaną np. w zarządzeniu definicję ogrzewania c.o. i C.W.U. W praktyce ZIM określenia te oznaczają:

- c.o. - ogrzewanie tylko z cieci ciepłowniczej,
- C.W.U. - woda ogrzewana tylko z sieci ciepłowniczej.

Kontrolujący wskazują aby definicje c.o. i C.W.U. wprowadzone zostały, w dokumencie stanowiącym akt normatywny bądź zmienić rodzaj wyposażenia wpływającego na wysokość stawki czynszu w Zarządzeniu Nr 62/III/2004 Burmistrza Miasta Kwidzyna z dnia 8 lipca 2004r w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,

3. W trakcie szczegółowej analizy dokumentacji stwierdzono błędy w naliczeniu wysokości czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta Kwidzyna wynikające z niezastosowania obniżki lub podwyżki od należnego czynszu (zgodnie z Zarządzeniem Nr 62/III/2004 Burmistrza Miasta Kwidzyna z dnia 8 lipca 2004 r.):

- a) lokal przy ul. 15 Sierpnia 2/24, w naliczonym czynszu nie uwzględniono obniżki 5% za lokal położony na 4 lub wyższym piętrze, z protokołu (brak dnia i miesiąca) 2013 r. wynika że lokal mieszkalny położony jest na 4 lub wyższym piętrze,
- b) lokal przy ul. 15 Sierpnia 2/28, w naliczonym czynszu nie uwzględniono podwyżki 5% za lokal wyposażony w osobną łazienkę i ubikację, z protokołu przekazania lokalu z dnia 20.04.2011 r. wynika, że w mieszkaniu znajduje się osobno łazienka o powierzchni 2,70 m² i osobno wc o powierzchni 0,99 m²
- c) lokal przy ul. 15 Sierpnia 2/19, w naliczonym czynszu nie uwzględniono podwyżki 5% za lokal wyposażony w osobną łazienkę i ubikację, z inwentaryzacji lokalu z dnia 20

lutego 2017 r. wynika, że w mieszkaniu znajduje się osobno łazienka o powierzchni 2,84 m² i osobno wc o powierzchni 1,03 m²

- d) lokal przy ul. Staszica 23/2, w naliczonym czynszu nie uwzględniono podwyżki 5% za lokal wyposażony w osobną łazienkę i ubikację, z protokołu z 2013 r. wynika, że w mieszkaniu znajduje się osobno łazienka i wc,
- e) lokal przy ul. Chopina 6/1, w naliczonym czynszu nie uwzględniono podwyżki 5% za lokal wyposażony w balkon, z protokołu z lutego 2013 r. wynika, że lokal wyposażony jest w balkon.

Zaleca się aby sukcesywnie przeprowadzić przegląd lokali mieszkalnych stanowiących zasób gminy miejskiej Kwidzyn, z każdego przeglądu należy sporządzić protokół, z którego wynikać będzie stawka bazowa za 1m² oraz podwyżki i obniżki należnego czynszu.

4. Protokoły przekazania lokalu najemcy w latach 2016 i 2017 sporządzane były nieprecyzyjne, nieszczegółowo, brakuje na nich informacji z których jasno wynikałaby stawka czynszu (kategoria lokalu) i zastosowanie procentowej podwyżki i obniżki należnego czynszu. Szczegółowych informacji brakuje między innymi na protokołach przekazania lokalu przy ulicy:

- a) Żwirki i Wigury 10/2, protokół przekazania lokalu najemcy z dnia 9.09.2016 r., stawkę bazową przyjęto dla III kategorii lokalu, czynsz obniżono o 5% za lokal położony na parterze, poddaszu lub 4 i wyższym piętrze. Z protokołu z dnia 09.09.2016 r. nie wynika na którym piętrze znajduje się lokal,
- b) Sportowa 38/1, protokół przekazania lokalu najemcy z dnia 12.10.2016 r., stawkę bazową przyjęto dla III kategorii lokalu, czynsz obniżono o 15%. Protokół z dnia 12.10.2016 r. nie wskazuje podstawy do zastosowanych obniżek,
- c) Piłsudskiego 23/8, protokół przekazania lokalu najemcy z dnia 12.09.2016 r., czynsz lokalu socjalnego obniżono o 20 %. Z protokołu nie wynika czego dotyczą obniżki,
- d) Targowa 13/3, protokół przekazania lokalu najemcy z dnia 29.09.2016 r., czynsz lokalu socjalnego obniżono o 10 %. Z protokołu nie wynika czego dotyczą obniżki,
- e) Warszawska 88/2, , protokół przekazania lokalu najemcy z dnia 25.03.2016 r., czynsz lokalu socjalnego obniżono o 10 %. Z protokołu nie wynika czego dotyczą obniżki.

Kontrolujący zalecają, aby sporządzić wzór protokołu przekazania lokalu, na którym znajdować się będą wszystkie niezbędne informacje do ustalenia czynszu.

5. Brak protokołów przekazania lokali w przypadku:

- a) śmierci najemcy; zgodnie z art. 691 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 459): „W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka....”:
 - Konopnickiej 21/1 (ostatni protokół został sporządzony w dniu 2.08.1971 r., dane zostały sprawdzone i zaktualizowane 10.12.1980 r.). Po śmierci najemcy lokal został przekazany (umowa najmu lokalu) w 2013 r. córce. Protokół nie został sporządzony. Czynsz dla nowego najemcy uwzględnia obniżki i podwyżki, które nie wynikają z protokołu z lat 80.

b) zamiany lokali komunalnych:

- w styczniu 2017 roku w wyniku zamiany została podpisana umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. Żeromskiego 38/II/3, przy naliczeniu czynszu zastosowano 10 % obniżkę, ostatni sporządzony protokół z 2013 r. nie uwzględnia obniżki.

Zaleca się, aby w każdej sytuacji najmu lokalu komunalnego, przed podpisaniem umowy, dokonać przeglądu lokalu i sporządzić protokół, który pozwoli na bieżącą aktualizację stanu technicznego (zużycia procentowego) elementów wyposażenia lokali.

6. Nieprawidłowy obmiar powierzchni użytkowej lokalu przy ulicy Górnej 5/4; z dokumentacji (karta ewidencyjna lokalu mieszkalnego) wynika, że mieszkanie znajduje się na poddaszu, wysokość całego lokalu nie przekracza 1,95 m, ogólna powierzchnia lokalu wynosi 54,03 m², natomiast obmiar do naliczenia czynszu to 50% tej wartości 27,01 m². Od 25.02.2016 r. czynsz naliczono od powierzchni użytkowej 50,50 m², załączono również szkic lokalu z dnia 25.02.2016 r., w którym nie uwzględniono wysokości do 1,95 m.

Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego: „...obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części w wysokości równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie...”

II. ZALECENIA

1. Określić w dokumencie stanowiącym akt normatywny definicje c.o. i C.W.U., bądź zmienić rodzaj wyposażenia wpływającego na wysokość stawki czynszu w Zarządzeniu Nr 62/III/2004 Burmistrza Miasta Kwidzyna z dnia 8 lipca 2004r w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,
2. W załączniku nr 1 do Zarządzenia Nr 62/III/2004 Burmistrza Miasta Kwidzyna z dnia 8 lipca 2004 r., w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zaleca się doprecyzować i zaktualizować pkt 4.3., w tabeli pkt 6: „Za lokal położony w bud. Starszym niż 30 lat, w którym remont gruntowny lub wymiana dachu były przeprowadzone więcej niż 15 lat temu – za każdy rok powyżej 30 lat po 1 % jednak nie więcej jak 10% ogółem.” -5%. Zapis jest niezrozumiały, należy również określić co rozumie się pod pojęciem „remont gruntowny”,
3. Opracować wzór protokołu przekazania lokalu najemcy i wzór protokołu aktualizującego stawkę czynszu po przeprowadzonym remoncie, na którym znajdować się będą wszystkie niezbędne informacje do ustalenia wysokości czynszu, a także informacje o wyposażeniu lokalu i jego stanie technicznym,
4. W lokalach mieszkalnych opisanych w pkt I.3. i pkt I.5. przeprowadzić przegląd i sporządzić protokół, zaktualizować czynsz najmu tych lokali mieszkalnych,
5. W lokalu mieszkalnym opisanym w pkt I.6. przeprowadzić inwentaryzację mieszkania pozwalającą zweryfikować obmiar powierzchni użytkowej i ustalić czynsz,

6. Dokonywać zmian w naliczaniu wysokości czynszu od kolejnego miesiąca po zakończeniu prac remontowych na podstawie protokołu potwierdzającego fakty uzasadniające podwyżkę czynszu,
7. Sporządzać protokół przekazania lokalu każdemu nowemu najemcy włączając: zamiany lokali i najem lokalu przez osoby uprawnione po śmierci najemcy lokalu,
8. Na bieżąco weryfikować lokale mieszkalne pod kątem czynników mających wpływ na wysokość naliczanego czynszu (stawka podstawowa za 1m², podwyżki i obniżki naliczonego czynszu).

III. TERMIN REALIZACJI ZALECEŃ POKONTROLNYCH

Zalecenia 1-8: bez zbędnej zwłoki.

IV. TERMIN SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z ZALECEŃ POKONTROLNYCH

Do dnia 30.09.2017 rok.

Strona kontrolowana może w ciągu 14 dni złożyć pisemne wyjaśnienia, bądź zastrzeżenia, co do treści ustaleń kontrolnych.

Protokół sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach i odczytano w obecności:

1. Dyrektora Zakładu do spraw Infrastruktury Miejskiej - Pana Jana Pecki,
2. Zastępcy Dyrektora Zakładu do spraw Infrastruktury Miejskiej - Pana Tomasza Młota,
3. Zastępcy Burmistrza Miasta Kwidzyna – Pana Romana Bery,

AUDYTOR WEWNĘTRZNY
MIASTA
Ewa Graś
Ewa Graś

Rewident Urzędu Miejskiego
Justyna Górską
Justyna Górską

BURMISTRZ
mgr Andrzej Krzysztofiak
mgr Andrzej Krzysztofiak

BURMISTRZ
z up.
mgr Roman Bera
mgr Roman Bera
Z-ca BURMISTRZA

Z-ca DYREKTOR
ZAKŁADU DO SPRAW
INFRASTRUKTURY MIEJSKIEJ
Tomasz Młot
Tomasz Młot
DYREKTOR
ZAKŁADU DO SPRAW
INFRASTRUKTURY MIEJSKIEJ
Jan Pecka
Jan Pecka

Kwidzyn, dnia 24 maja 2017 r.