

SPRAWOZDANIE KOMISJI REWIZYJNEJ RADY MIEJSKIEJ W ŚWIDNICY Z KONTROLI NR 1/2025

Komisja Rewizyjna zgodnie z §72 Statutu Gminy Miasto Świdnica przedstawia Radzie Miejskiej sprawozdanie z działań kontrolnych wynikających z zatwierdzonego planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Świdnicy na 2025 rok.

1. **Przedmiot kontroli:** Kompleksowa kontrola Miejskiego Zarządu Nieruchomości w Świdnicy obejmująca lata 2023–2024, ukierunkowana na ocenę efektywności zarządzania mieniem komunalnym Gminy Miasto Świdnica.
2. **Miejsce:** Miejski Zarząd Nieruchomości, ul. Łukasińskiego 7, 58-100 Świdnica
3. **Rodzaj:** kontrola kompleksowa
4. **Czas trwania kontroli:** 01.02.2025 – 31.03.2025
5. **Zwięzły opis wyników kontroli:**

Zespół kontrolny w składzie radni: Edmund Frączak, Joanna Gadzińska, Danuta Morańska – przewodnicząca zespołu kontrolnego, Sylwia Osojca-Kozłowska, Anna Światowa przeprowadził kontrolę Miejskiego Zarządu Nieruchomości (MZN) w Świdnicy w oparciu o udostępnione dokumenty organizacyjno-prawne, realizacyjne, finansowo-księgowe oraz wyjaśnienia pracowników jednostki.

a) Finanse jednostki:

- MZN w kontrolowanym okresie osiągał dodatnie wyniki finansowe (zysk netto 2,1 mln zł w 2023 r. i 2,36 mln zł w 2024 r.).
- Przychody wzrosły z 21,45 mln zł do 23,83 mln zł, przy jednoczesnym wzroście kosztów z 19,35 mln zł do 21,46 mln zł.
- Zmniejszyła się dotacja z budżetu miasta (z 1,76 mln zł do 1,62 mln zł), co może świadczyć o zwiększonej samodzielności finansowej jednostki.

Wypracowane przez MZN zyski potwierdzają stabilność i efektywność operacyjną, jednak nie przekładają się bezpośrednio na rozwiązanie kluczowych problemów, takich jak: narastające zadłużenie najemców, trudności windykacyjne, pogarszający się stan techniczny zasobów.

b) Stan mienia komunalnego

- Na koniec 2024 roku MZN zarządzał 1667 lokalami mieszkalnymi (w tym 121 socjalnymi), co oznacza spadek o 39 lokali względem 2023 roku. Liczba pustostanów wzrosła z 138 (2023 r.) do 145 (2024 r.).
- Liczba lokali użytkowych zmniejszyła się z 240 do 235, około 40 lokali pozostawało niewynajętych.
- W zarządzie MZN pozostają również budynki i obiekty infrastruktury miejskiej m.in.: Centrum Przesiadkowe, Miejski Dom Handlowy, podwórka, drogi wewnętrzne, skwery, budynki gospodarcze, tereny zielone, ogródki przydomowe oraz garaże.
- Zasób mieszkaniowy w znacznej części pozostaje technicznie wyeksploatowany i wymaga planowych inwestycji modernizacyjnych.
- W kontrolowanym okresie nastąpił wzrost kosztów remontów – z 1 mln zł do ponad 2 mln zł w mieszkaniach komunalnych oraz z 62 tys. zł do ponad 219 tys. zł w lokalach użytkowych.
- Kontrola zarządzania Centrum Przesiadkowym wykazała, iż pomimo formalnie poprawnej umowy zawartej z operatorem usług porządkowych - brak jest jednoznacznego uregulowania dochodów z opłat za toalety publiczne. Z żadnej dokumentacji nie wynika, że toalety są płatne,

a są. Środki pobierane z automatów wrzutowych nie są ewidencjonowane ani raportowane do MZN, co stanowi potencjalne ryzyko dla transparentności zarządzania mieniem publicznym.

c) Zadłużenie najemców zasobów komunalnych i windykacja

- Na koniec 2023 r. łączne zadłużenie z tytułu najmu mieszkań i lokali użytkowych wyniosło 41 367 454,74 zł, a w 2024 roku wzrosło do 43 077 521,30 zł.
- Kwota zadłużenia w ramach czynnych umów na lokalach mieszkalnych wyniosła na koniec 2023 r. 14 378 137,89 zł i na koniec 2024 r. 13 835 850,90 zł, a kwota zadłużenia ogółem na lokalach mieszkalnych w 2023 wyniosła 36 175 682,91 zł i w 2024 r. 37 819 553,52 zł
- Zadłużenie najemców lokali użytkowych w 2023 r. wynosiło 289 755,69 zł, w 2024 234 443,47 zł, a ogółem w 2023 5 191 771,83 zł i w 2024 i 5 257 967,78 zł.
- Liczba zadłużonych lokali użytkowych i innych – stan na koniec 2023 r. 1280 i na koniec 2024 r. 1256, liczba zadłużonych lokali mieszkalnych 2151 na koniec 2023 r. i 1780 na 2024 r.
- Rośnie liczba należności uznanych za potencjalnie nieściągalne lub wątpliwe do odzyskania,
- Odsetek przedawnionych należności szacowany jest na 30–35% całkowitej puli.
- MZN stosował różne metody odzyskiwania należności – od wezwań do zapłaty, przez pozwy sądowe, aż po egzekucję komorniczą. Stosowano też ugody i porozumienia z dłużnikami, uwzględniając m.in. ich sytuację życiową i społeczną. W 2023 r. skierowano 69 spraw do sądu, 180 do komornika, w 2024 r.: 71 spraw do sądu, 155 do komornika.

6. Wnioski i rekomendacje zespołu kontrolnego

Zespół kontrolny ogólnie pozytywnie ocenia działalność MZN w kontrolowanym okresie, jednakże zwraca uwagę na problemy, nad których rozwiązaniem należy pracować. Należy dążyć do opracowania planu redukcji zadłużenia i wzmocnienia działań prewencyjnych. Brak regularnych wpływów czynszowych oraz konieczność kierowania znacznych środków na działania windykacyjne powodują, że MZN nie jest w stanie w pełni realizować celów związanych z poprawą jakości warunków mieszkaniowych, remontować więcej pustostanów, a przeprowadzane prace mają w dużej mierze charakter doraźny i ograniczają się do reagowania na najpilniejsze potrzeby – awarie, przecieki dachów, uszkodzenia instalacji itp. Zespół kontrolny Komisji Rewizyjnej zaleca:

a) Zautomatyzowanie systemu zarządzania najmem i windykacją

- Zakup oprogramowania umożliwiającego prowadzenie elektronicznych teczek lokatorskich, indywidualnych kont najemców, monitorowania zaległości w czasie rzeczywistym.

b) Uporządkowanie zarządzania dodatkowymi nieruchomościami

- Rozszerzenie na UM Świdnica odpowiedzialności za tereny zielone, skwery i drogi wewnętrzne lub w przypadku pozostawienia tych obowiązków w MZN zapewnienie jednostce odpowiedniego dofinansowania, aby mogła nimi gospodarować efektywnie.

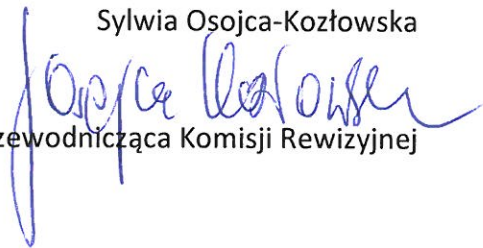
c) Uregulowanie systemu opłat za toalety publiczne i rozliczeń w Centrum Przesiadkowym

- Zawarcie odrębnej umowy lub aneksu do istniejącej umowy serwisowej, by określić obieg pieniędzy związany z płatnymi toaletami i zasady rozliczania wpływów z tego tytułu.

d) Usprawnienie procedur windykacyjnych w celu zmniejszenia poziomu zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zminimalizowania ryzyka przedawnionych wierzytelności, a także zwiększenie przejrzystości i kontroli nad procesem.

Na posiedzeniu w dniu 12.05.2025 r. Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Świdnicy przeprowadziła głosowanie w zakresie przyjęcia sprawozdania.

Za przyjęciem Sprawozdania głosowało..... członków Komisji Rewizyjnej, przeciw było, wstrzymało się.....

Sylvia Osojca-Kozłowska

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej