

Protokół z kontroli realizacji uchwały abolicyjnej dotyczącej restrukturyzacji zadłużenia

Józefów, dnia 16.09.2025 r.

W dniach 5 września 2025 r. członkowie Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Józefowa w składzie: Barbara Kaczorek i Paweł Sędek, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz upoważnienia Przewodniczącego Rady Miasta Józefowa nr 12/2025 z dnia 9 lipca 2025, przeprowadzili kontrolę realizacji Uchwały Rady Miasta Józefowa nr 130/VIII/2019 z dnia 29 listopada 2019 r. oraz Uchwały nr 160/VIII/2020 z dnia 31 stycznia 2020 r. zmieniającej uchwałę nr 130/VIII/2019, dotyczących przyjęcia „Programu restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Józefowa, obowiązującego w latach 2019–2022”.

1. Ocena zgodności uchwał z obowiązującym prawem

Uchwała nr 130/VIII/2019 została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 59 ust. 2 ustawy o finansach publicznych. Uchwała nr 160/VIII/2020 stanowiła doprecyzowanie programu i również została przyjęta na tej samej podstawie prawnej. Obie uchwały mieściły się w zakresie kompetencji Rady Miasta Józefowa i były zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Wyniki kontroli i dane liczbowe

Z informacji Referatu Gospodarki Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami z dnia 28 lipca 2025 r. wynika, że:

- Zasób mieszkaniowy Miasta obejmował:

- 31.12.2022 r.: 45 budynków, 325 lokali, pow. użytkowa 11 628,72 m²
- 31.12.2023 r.: 44 budynki, 336 lokali, pow. użytkowa 12 040,99 m²
- 30.06.2024 r.: 35 budynków, 296 lokali, pow. użytkowa 10 439,06 m²

- Zadłużenie z tytułu najmu lokali:

- 31.12.2020 r. – 2 825 292,58 zł
- 31.12.2021 r. – 2 788 395,01 zł
- 31.12.2022 r. – 2 626 039,60 zł
- 31.12.2023 r. – 2 577 452,89 zł
- 31.12.2024 r. – 2 120 762,62 zł

Od 31.12.2020 r. do 31.12.2024 r. zadłużenie zmniejszyło się o 841 425,52 zł, co potwierdza skuteczność programu.

W latach 2020–2022 zawarto 63 porozumienia abolicyjne o łącznej wartości zadłużenia 2

261 478,07 zł. Umorzono 1 761 119,79 zł, a spłacono 500 358,28 zł. Do 1 lipca 2025 r. całkowicie spłacono 31 porozumień, 8 było w trakcie spłacania, a 24 nie zostały zrealizowane.

3. Wnioski z kontroli poprzedniej Komisji Rewizyjnej (2023 r.)

Poprzednia kontrola została przeprowadzona w dniach 22 listopada 2023 r. i 20 grudnia 2023 r. przez Barbarę Kaczorek i Wojciecha Glinkę (na podstawie upoważnienia Przewodniczącego Rady Miasta z dnia 10 listopada 2023 r.).

Ustalenia z tamtej kontroli:

- 63 porozumienia abolicyjne zawarte w latach 2020–2022:
 - 16 spłaconych całkowicie,
 - 24 w trakcie spłacania,
 - 23 niespłacone.
- Łączna kwota: ponad 2,2 mln zł, w tym umorzone 1,76 mln zł i faktycznie spłacone ok. 0,5 mln zł.
- Zadłużenie spadło z 2,8 mln zł (2020) do 2,6 mln zł (2022).

Wnioski poprzedniej komisji:

1. Program restrukturyzacji przyniósł pozytywne skutki – zadłużenie nie wzrastało, a w niektórych latach malało.
2. Zainteresowanie mieszkańców programem było znaczące.
3. Część porozumień nie została zrealizowana, co wymaga monitoringu i ewentualnych dodatkowych środków windykacyjnych.
4. Program należy uznać za potrzebny i spełniający swoją funkcję.

4. Wnioski obecnej Komisji Rewizyjnej (2025 r.)

1. Program restrukturyzacji zadłużenia doprowadził do wyraźnego zmniejszenia zaległości czynszowych (o ponad 840 tys. zł w latach 2020–2024).
2. Znaczna część porozumień została zrealizowana, co potwierdza skuteczność przyjętego rozwiązania.
3. Występują nadal przypadki niepełnego wykonania umów – wymagają one dalszego monitoringu i współpracy z Referatem Gospodarki Nieruchomościami.
4. Zaleca się kontynuowanie podobnych instrumentów prawnych w przyszłości oraz rozważenie dodatkowych zachęt dla dłużników do spłaty zaległości.

5. Zidentyfikowane ryzyka

1. Część porozumień abolicyjnych nie została zrealizowana, co grozi nawrotem zadłużenia i ponownym narastaniem zaległości czynszowych.
2. Brak jednolitego systemu monitorowania spłat może prowadzić do opóźnień w reakcji na niewywiązywanie się dłużników z obowiązków.
3. Istnieje ryzyko, że w przypadku trudnej sytuacji gospodarczej część lokatorów zaprzestanie regulowania bieżących opłat.

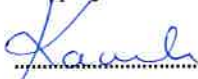
6. Rekomendacje Komisji Rewizyjnej na rok 2025

1. Wprowadzenie kwartalnego raportowania do Rady Miasta o stanie realizacji porozumień i wysokości zadłużenia.
2. Utworzenie centralnej bazy danych dłużników z dostępem dla Referatu Gospodarki Nieruchomościami i Komisji Rewizyjnej.
3. Opracowanie mechanizmu przypominania dłużnikom o zbliżających się terminach spłat (np. system SMS lub e-mail).
4. Rozważenie wprowadzenia dodatkowych zachęt (np. większe umorzenie dla dłużników, którzy szybciej regulują należności).

7. Procedury systemowe

1. Opracowanie formalnej procedury windykacyjnej wobec osób, które nie realizują podpisanych porozumień.
2. Wprowadzenie obowiązku kwartalnego monitoringu i analizy danych przez Referat Gospodarki Nieruchomościami.
3. Ustalenie standardu raportowania wyników programu restrukturyzacji na forum Rady Miasta.
4. Zapewnienie ciągłości programów restrukturyzacyjnych w przyszłości – jako stałego instrumentu wspierającego zarówno budżet Miasta, jak i mieszkańców.

Podpisy członków Komisji Rewizyjnej:


.....

.....

Z UP. BURMISTRZA
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Piotr Gaszcz

