

Chełm, dnia 13 listopada 2025 r.

Protokół kontroli 3/2025

Kontrola przeprowadzona została przez zespół kontrolny w składzie:

1. Piotr Krawczuk vel Walczuk – przewodniczący
2. Piotr Jabłoński - członek
3. Tomasz Otkąła - członek

w dniach 22 października 2025 r. – 7 listopada 2025 r. na podstawie upoważnienia z dnia 14 października 2025 r.

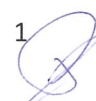
Zakres kontroli: Kontrola w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalowymi.

Podstawa prawna kontroli

1. ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym,
2. ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
3. uchwała Nr LXIII/514/22 Rady Miasta Chełm z dnia 29 września 2022 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Chełm na lata 2022–2026,
4. uchwała Nr LXIII/515/22 Rady Miasta Chełm z dnia 29 września 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Chełm,
5. zarządzenie Nr 115/24 Prezydenta Miasta Chełm z dnia 9 lipca 2024 r. w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej oraz ustalenia regulaminu jej pracy,

Czynności kontrolne

Zespół kontrolny rozpoczął kontrolę w Departamencie Nieruchomości, Urzędu Miasta Chełm przy pl. Niepodległości 1 w Chełmie w dniu 22 października 2025 r. W jej trakcie wyjaśnień udzielała Pani Sabina Bałut – Dyrektor Departamentu Nieruchomości. Zespół zakresem kontroli objął rok 2024 oraz 2025.



Podczas kontroli Zespół zapoznał się z:

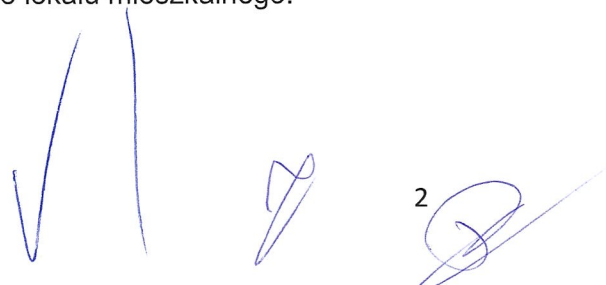
1. Wykazem spraw o opróżnienie lokalu skierowanych do sądu.
2. Wykazem wniosków o rozłożenie na raty zaległości w czynszu w mieszkaniach komunalnych i socjalnych w roku 2024.
3. Wykazem wniosków o rozłożenie na raty zaległości w czynszu w mieszkaniach komunalnych i socjalnych w roku 2025.
4. Umową Nr W/DN/8/2024 z dnia 31 stycznia 2024 r. zawartą pomiędzy Miastem Chełm a Przedsiębiorstwem Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o. z siedzibą w Chełmie, dotyczącą zarządzania i administrowania publicznym zasobem komunalnym.
5. Umową Nr W/DN/1/2025 z dnia 7 stycznia 2025 r. zawartą pomiędzy Miastem Chełm a Przedsiębiorstwem Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o. z siedzibą w Chełmie, dotyczącą zarządzania i administrowania publicznym zasobem komunalnym.
6. Zestawieniem z naliczenia opłat czynszowych i odsetek za rok 2024 oraz za III kwartał 2025.
7. Zarządzeniami Prezydenta Miasta Chełm w sprawie ustalenia stawki miesięcznego czynszu bazowego za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych oraz czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Chełm.

Kontrola zakończona została 7 listopada 2025 r.

Ustalenia

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) upoważnia organy stanowiące w gminach do ustanowienia własnych zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zagadnienia te zawarte są w uchwale NR LXII/615/22 z 29 września 2022 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Chełm.

Miasto Chełm, gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale na rzecz osób posiadających niskie dochody, zamieszkujących na terenie miasta Chełm z zamiarem stałego pobytu, nie posiadających tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.



2

Rok 2024:

- I. Rodziny umieszczone na listach/wykazach przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w 2024 r.:
 1. lista najmu lokali mieszkalnych: 76 rodzin oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego,
 2. lista najmu lokali socjalnych: 13 rodzin oczekujących na przydział lokalu socjalnego oraz 4 osób/rodzin - wykreślonych z powodu śmierci członka rodziny,
 3. lista zamian lokali mieszkalnych: 14 rodzin oczekujących na zmianę lokalu mieszkalnego,
 4. lista osób mieszkających w budynkach stanowiących własność osób prywatnych wykwaterowywanych kryteriami uchwały: 1 rodzina,
 5. wykaz wnioskodawców ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego – spełniających kryteria uchwały - do ponownego rozpatrzenia przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w roku 2024: 16 rodzin.
- II. Wyroki sądowe orzekające eksmisję z mieszkań i przyznające uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego: 37 rodzin oczekujących na przydział lokalu socjalnego.
- III. Rodziny oczekujące na wprowadzenie na listy/wykazy, na podstawie złożonych wniosków o przydział lokalu z zasobów gminy w 2024 r.: 51 rodzin.

Wynajęcie mieszkań w roku 2024 przedstawiało się w sposób następujący:

1. Wynajęcie lokali socjalnych.

Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony z możliwością przedłużenia na następny okres. Wynajem następuje na rzecz osób umieszczonych na liście socjalnej oraz na rzecz osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję z lokalu i przyznał uprawnienia do lokalu socjalnego. W roku 2024 przedłużono i wynajęto 14 lokali socjalnych, w tym: realizacja listy socjalnej - 2, realizacja wyroków sądowych - 4 i przedłużenie umów najmu – 8.

2. Wynajęcie lokali mieszkalnych.

W roku 2024 wynajęto 9 lokali na rzecz 9 rodzin.

3. Zamiany lokali.

W roku 2024 dokonano 4 zamian lokali na inny lokal.

4. Wstąpienie w stosunek najmu do lokalu po śmierci głównego najemcy.



Zgodnie z art. 691 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego w stosunek najmu do lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli stale zamieszkiwała z najemcą w lokalu do chwili jego śmierci. Po przeprowadzeniu postępowań wyjaśniających przydzielono 10 lokali mieszkalnych.

5. Zmiana przeznaczenia z lokalu socjalnego na lokal mieszkalny.

W roku 2024 przyznano jeden lokal.

Rok 2025 (stan na dzień kontroli)

I. Rodziny umieszczone na listach/wykazach przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w 2025 r.:

1. lista najmu lokali mieszkalnych: 81 rodzin oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego,
2. lista najmu lokali socjalnych: 14 rodzin oczekujących na przydział lokalu socjalnego oraz 5 osób – wychowanków domu dziecka,
3. lista zamian lokali mieszkalnych: 19 rodzin oczekujących na zamianę lokalu mieszkalnego,
4. wykaz osób mieszkających w budynkach stanowiących własność osób prywatnych i spełniających kryteria uchwały: 1 rodzina,
5. wykaz wnioskodawców ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego – spełniających kryteria uchwały: – do ponownego rozpatrzenia przez Społeczną Komisję Mieszkaniową w roku 2026: 17 osób.

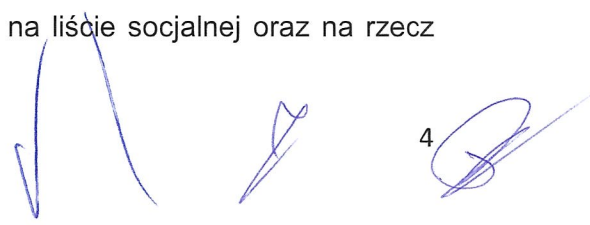
II. Wyroki sądowe orzekające eksmisję z mieszkań i przyznające uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego: 34 rodziny oczekujące na przydział lokalu socjalnego.

III. Rodziny oczekujące na wprowadzenie na listy/wykazy, na podstawie złożonych wniosków o przydział lokalu z zasobów gminy w 2025 r.: 55 rodzin.

Wynajęcie mieszkań w 2025 r. (stan na dzień 22 październik 2025 r.) przedstawia się następująco:

1. W 2025 r. wynajęto 27 lokali socjalnych.

Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony z możliwością przedłużenia na następny okres. Wynajem następuje na rzecz osób umieszczonych na liście socjalnej oraz na rzecz



osób, w stosunku do których sąd orzekł eksmisję z lokalu i przyznał uprawnienia do lokalu socjalnego. W br. przedłużono i wynajęto 27 lokali socjalnych, w tym: realizacja listy socjalnej - 1, realizacja wyroków sądowych – 2 i przedłużenie umów najmu – 24.

2. Wynajęcie lokali mieszkalnych.

W roku 2025 wynajęto 13 lokali na rzecz 13 rodzin.

3. Wstąpienie w stosunek najmu lokalu po śmierci głównego najemcy.

Po przeprowadzeniu postępowań wyjaśniających przydzielono 8 lokali mieszkalnych.

4. Zmiana przeznaczenia z lokalu socjalnego na lokal mieszkalny.

W 2025 zmieniono przeznaczenie jednego lokalu.

5. Ustanowienie najemcą lokalu.

Jeden lokal

6. W związku z uregulowaniem zaległości ciążących na najemcach lokali w 2025 r. dokonano cofnięcia wypowiedzenia umów najmu dla 10 lokali.

7. W 2025 r. dokonano zamiany obopólnej pomiędzy najemcami dwóch lokali.

Z dokumentów wynika, że liczba pozyskiwanych lokali pochodzi wyłącznie z odzysku (zwolnień lokali) i nie zaspokaja w pełni zapotrzebowania na lokale socjalne, zamienne i mieszkania dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Miasto Chełm aktualnie posiada w swoich zasobach 1388 mieszkań – 1249 lokali mieszkalnych i 89 lokali socjalnych. Publicznym zasobem komunalnym Miasta Chełm na podstawie corocznie zawieranej umowy, zarządza i administruje Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych Spółka z o.o. w Chełmie.

W celu zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych osób ubiegających się o mieszkanie z zasobów komunalnych, Miasto Chełm w maju 2025 roku złożyło wniosek o udzielenie wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu budownictwa komunalnego. Przedmiotowy wniosek spełnił wymogi do uzyskania finansowego wsparcia, dotyczy on wsparcia budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z obsługą komunikacyjną, utwardzaniem terenu, placem zabaw, miejscem gromadzenia odpadów oraz instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi przy ul. Fabrycznej 4 w Chełmie. W wyniku powyższego działania na terenie Miasta Chełm powstanie budynek komunalny z 50 lokalami mieszkalnymi. Szacowany koszt budowy budynku to 23 700 000,00 zł. Docelowo Miasto planuje budowę kolejnych dwóch

budynków komunalnych przy ul. Fabrycznej 4, w rezultacie końcowym przy ul. Fabrycznej powstanie 150 mieszkań komunalnych.

W przygotowaniu są wnioski o środki finansowe z funduszu dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego na budowę drugiego budynku położonego w Chełmie przy ul. Fabrycznej i remontu budynku położonego w Chełmie przy ul. Szkolnej 15.

W roku 2024 z zasobu miasta Chełm sprzedano łącznie 8 lokali mieszkalnych (na rzecz głównych najemców) wraz z udziałem w gruncie.

W roku 2025 (stan na koniec października 2025 r.) z zasobu miasta Chełm sprzedano łącznie 10 lokali mieszkalnych (na rzecz głównych najemców) wraz z udziałem w gruncie.

Miasto Chełm prowadziło politykę czynszową w oparciu o zarządzenia Prezydenta Miasta wynikające z Uchwały Nr XXXIII/307/09 oraz Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Chełm.

W okresie objętym kontrolą obowiązywały stawki:

- od 1 kwietnia 2023 r. do 31 października 2024 r. – 2,69 zł/m² (lokale mieszkalne) oraz 1,20 zł/m² (lokale socjalne),
- od 1 listopada 2024 r. – 3,50 zł/m² dla lokali mieszkalnych przy niezmienionej stawce dla lokali socjalnych.

W roku 2025 dokonano ponownej zmiany, ustalając stawkę miesięcznego czynszu bazowego na poziomie 4,00 zł/m² (lokale mieszkalne) oraz 2,00 zł/m² (lokale socjalne). Zmiana ta obowiązuje od 24 września 2025 r. na mocy zarządzenia nr 695/25.

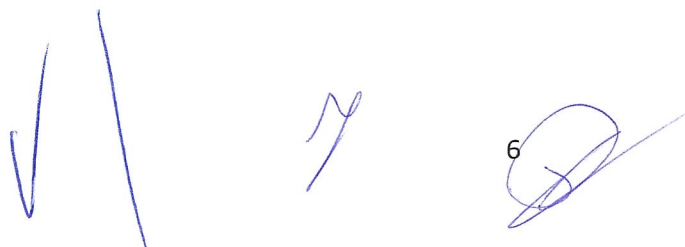
Wzrost stawek czynszowych następował sukcesywnie i był uzasadniany koniecznością zapewnienia środków na bieżące utrzymanie zasobu, rosnącymi kosztami eksploatacji, inflacją.

W roku 2024 r. 39 osobom udzielono pomocy w formie rozłożenia na raty zaległości z tytułu nieterminowego uiszczania czynszu za lokale mieszkalne (zaległości powyżej 500 zł). Zaś w roku 2025 21 osobom (stan na 30 września 2025).

W 2024 r. oraz w 2025 r. nie udzielano odroczeń terminu płatności czynszu za lokale oraz nie dokonano umorzeń czynszu.

Na podstawie zestawień naliczeń, wpłat i należności za 2024 r. oraz okres lipiec–wrzesień 2025 r. stwierdzono, że:

Naliczenia opłat za 2024 r. – całość roku

The image shows three handwritten signatures in blue ink. To the right of the signatures is a circular official stamp, also in blue ink, containing the number '6'.

- budynki Skarbu Państwa: naliczenia czynszu 207 872,65 zł, odsetki 16 049,11 zł, łącznie 223 921,76 zł,
- budynki Miasta Chełm: naliczenia czynszu 6 161 241,94 zł, odsetki 231 945,51 zł, łącznie 6 393 187,45 zł.

Wpłaty za 2024 r. – całość roku

- budynki Skarbu Państwa: wpłaty czynszu 214 858,63 zł, odsetki 2 189,15 zł, łącznie 217 047,78 zł,
- budynki Miasta Chełm: wpłaty czynszu 5 851 965,21 zł, odsetki 42 950,96 zł, łącznie 5 894 916,17 zł.

Stan należności na 31.12.2024 r.

- budynki Skarbu Państwa: należność 197 665,29 zł (w tym zaległość 186 190,66 zł), nadpłaty 4 451,78 zł, odsetki 86 657,57 zł – razem 279 871,08 zł,
- budynki Miasta Chełm: należność 3 520 913,91 zł (zaległość 3 110 761,91 zł), nadpłaty 181 396,39 zł, odsetki 500,07 zł – razem 4 710 017,59 zł.

Naliczenia i wpłaty za okres lipiec–wrzesień 2025 r.

- budynki Skarbu Państwa: **naliczenia** 51 939,86 zł (czynsz) i 4 179,87 zł (odsetki); **wpłaty** 51 732,65 zł i 2,61 zł odsetek,
- budynki Miasta Chełm: **naliczenia** 1 651 968,82 zł (czynsz) i 62 754,73 zł (odsetki); **wpłaty** 1 626 052,24 zł (czynsz) i 14 551,48 zł (odsetki).

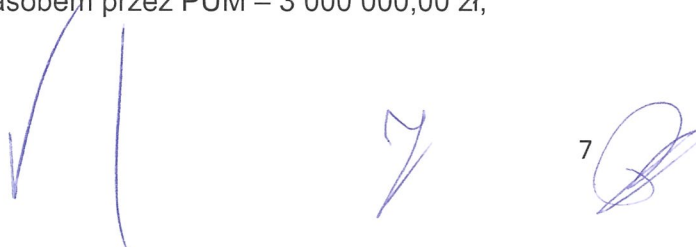
Stan należności na 30.09.2025 r.

- budynki Skarbu Państwa: należność 209 556,47 zł (zaległość 139 512,47 zł), nadpłaty 5 987,06 zł, odsetki 98 774,89 zł – razem 302 344,30 zł,
- budynki Miasta Chełm: należność 3 765 618,96 zł (zaległość 3 395 391,96 zł), nadpłaty 234 861,36 zł, odsetki 969,40 zł – razem 5 058 726,96 zł.

Na podstawie porównania stanu należności na koniec 2024 r. i na 30.09.2025 r. stwierdzono wzrost łącznych należności, zwłaszcza w zasobie Miasta Chełm. Jednocześnie obserwuje się wysoki poziom bieżącej ściągальności czynszu w badanych okresach.

Koszty zarządzania zasobem Miasta Chełm za 2024 r.

- koszty zarządzania i administrowania zasobem przez PUM – 3 000 000,00 zł,



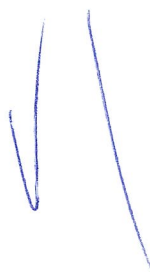
- opłaty za lokale mieszkalne we wspólnotach tzw. samorządzących się – 1 694 375,15 zł,
- opłaty za lokale mieszkalne we wspólnotach zarządzanych przez PUM – 2 049 071,95 zł,
- faktury MPGK za wodę – 185 005,89 zł,
- faktury MPEC za c.o. i podgrzanie wody – 832 385,57 zł,
- faktury PGE za energię elektryczną – 37 249,93 zł,

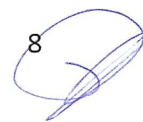
Razem koszty: 7 798 088,49 zł.

Koszty zarządzania zasobem będącym własnością Skarbu Państwa w roku 2024 wyniosł 165 401,19 zł.

W toku kontroli stwierdzono, że istotnym problemem w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy pozostają trudności związane z wypowiedaniem umów najmu w sytuacjach, w których najemca nie zamieszkuje w lokalu przez okres co najmniej 12 miesięcy. Choć przepisy lokalne przewidują możliwość wypowiedzenia umowy w takim przypadku, to w praktyce gmina napotyka znaczące bariery prawne i dowodowe wynikające z ustawowych gwarancji ochrony lokatorów. Polskie prawo nakłada na gminę obowiązek wykazania trwałego i rzeczywistego zaprzestania zamieszkiwania, co wymaga przeprowadzenia szeregu czynności dowodowych, takich jak wielokrotne wizje lokalne, korespondencja urzędowa, zeznania świadków czy analiza zużycia mediów. Sam fakt nieobecności najemcy w lokalu lub jego rzadkie przebywanie nie może być podstawą do natychmiastowego wypowiedzenia umowy.

Ponadto, zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, wypowiedzenie umowy najmu stanowi środek o charakterze wyjątkowym i musi być poprzedzone wykazaniem, że lokal nie jest wykorzystywany zgodnie z umową oraz że najemca nie prowadzi tam centrum życiowego. W praktyce oznacza to, że nawet oczywiste przypadki wielomiesięcznej nieobecności często nie spełniają rygorystycznych kryteriów ustawowych. Z tego względu rozwiązanie stosunku najmu z przyczyny 12-miesięcznego niezamieszkiwania jest procesem czasochłonnym, wymagającym dużego nakładu pracy i niejednokrotnie kończy się brakiem możliwości skutecznego wypowiedzenia umowy. Powyższe ogranicza elastyczność gminy w zarządzaniu zasobem i utrudnia odzyskanie lokali, które mogłyby zostać przeznaczone dla oczekujących rodzin.





Wnioski

Gospodarka mieszkaniowym zasobem Miasta Chełm prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz uchwałami Rady Miasta i zarządzeniami Prezydenta. Występuje niedobór lokali co przekłada się na wysoką liczbę rodzin oczekujących na przydział oraz konieczność dalszej rozbudowy i modernizacji zasobu komunalnego. Mimo wysokiej bieżącej ściągальności czynszów, łączny poziom zaległości na koniec 2024 r. i na 30.09.2025 r. pozostaje znaczący i wykazuje tendencję wzrostową.

1. Komisja Rewizyjna nie stwierdza nieprawidłowości w kontrolowanym zakresie.
2. Zasadne jest kontynuowanie i **intensyfikacja** działań inwestycyjnych zmierzających do zwiększenia liczby lokali socjalnych i mieszkań komunalnych, ponieważ liczba lokali pozyskiwanych z odzysku nie jest wystarczająca do realizacji nałożonych na gminę obowiązków oraz do obsłużenia kolejki osób oczekujących, w tym posiadaczy prawomocnych wyroków sądowych.
3. Wskazana jest intensyfikacja działań windykacyjnych w celu zmniejszenia stanu należności.

Niniejszy protokół sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach. Kierownik kontrolowanej jednostki może wnieść zastrzeżenia w terminie 7 dni od otrzymania protokołu.

Podpisy osób kontrolujących:

1. Piotr Krawczuk vel Walczuk
2. Piotr Jabłoński
3. Tomasz Otkala

Podpis kierownika jednostki kontrolowanej

PREZYDENT MIASTA CHEŁM
Jakub Banaś
.....