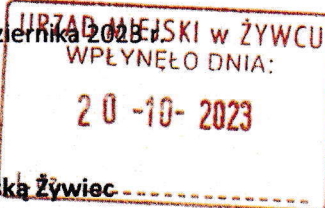


Warszawa, 18 października 2023 r.



**Raport z kontroli przeprowadzonej w dniach 25-30 września 2023 r.
w zakresie prawidłowości obsługi dopłat do czynszu za najem przez Gminę Miejską Żywiec**

Na podstawie zapisów § 14 ust. 5 Umów nr 40/MnS/2020 z dnia 20 lipca 2020 r. oraz 81/MnS/2021, 82/MnS/2021, 83/MnS/2021, 84/MnS/2021 z dnia 10 listopada 2021 r. w sprawie stosowania dopłat (dalej Umowy) w dniach 25-30 września 2023 r. pracownicy Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) przeprowadzili kontrolę realizacji postanowień przywołanych Umów.

Kontrolę prowadzili pracownicy BGK Departamentu Funduszy Mieszkaniowych:

Aneta Spilaszek – Starszy Specjalista w Zespole Obsługi Programów Mieszkaniowych,

Katarzyna Wnęk – Główny Ekspert w Zespole Obsługi Programów Mieszkaniowych,

Ilona Podkoń – Ekspert w Zespole Obsługi Programów Mieszkaniowych.

Ze strony Miasta Żywca (Gmina) wyjaśnień udzielała p. Magdalena Brasse-Słówko – Starszy Specjalista Wydziału Geodezji, Nieruchomości i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Żywcu.

1. Zakres tematyczny przeprowadzonej kontroli:

Kontrola dotyczyła zgodności procesu stosowania dopłat do czynszu w inwestycjach objętych Umowami zgodnie z przepisami ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2023r., poz. 1351z późn. zm.) (dalej ustawa) oraz postanowieniami Umów.

Zakres kontroli obejmował:

- 1) zgodność danych dotyczących inwestycji wprowadzonych do systemu Pz-MnS z dokumentacją;
- 2) prawidłowość i terminowość wydawania decyzji o przyznaniu dopłat oraz prawidłowość obliczenia dopłat;
- 3) zgodność danych w dokumentacji i ewidencji prowadzonej w systemie Pz-MnS;
- 4) prawidłowość wnioskowania o dopłaty dla najemców;
- 5) prawidłowość i terminowość przekazywania przez Gminę dopłat do czynszu na rachunek inwestora;
- 6) terminowość przekazywania załącznika nr 3b do umów w sprawie stosowania dopłat;
- 7) prawidłowość procesu corocznej weryfikacji uprawnień najemców do dopłat;
- 8) terminowość procedowania wstrzymania/utruty prawa do dopłat i ich wznowień;
- 9) terminowość procedowania przez gminę zwrotów ustawowych do BGK.

Kontrola została przeprowadzona w oparciu o udostępnione drogą elektroniczną:

- 1) dokumenty potwierdzające datę zakończenia inwestycji mieszkaniowych wskazane w art. 6 ust. 2 w/w ustawy;

- 2) dokumentację przedłożoną przez Gminę dla 10 najemców wskazanych w piśmie BGK z 3 sierpnia 2023 r., obejmującą wnioski o dopłaty złożone przez najemców, wydane decyzje administracyjne o przyznaniu dopłat, oświadczenia najemców i korespondencję związaną z weryfikacją okresową uprawnienia do dopłat;
- 3) kopie przelewów dokonanych na rachunek inwestora w imieniu najemców w II kwartale 2023 r.

2. Ustalenia z kontroli

2.1. Prawidłowość procesu stosowania dopłat

Przeprowadzone czynności kontrolne na wybranej próbie wskazują na zgodny z wymogami ustawy i Umów proces obsługi dopłat:

- Daty zawarcia umów najmu instytucjonalnego poddane kontroli wskazują na dotrzymanie dwunastomiesięcznego terminu zasiedlenia przed dniem wejścia ustawy w życie, tj. przed 1 stycznia 2019 r. lub w ciągu 24 miesięcy od dnia zakończenia inwestycji mieszkaniowej;
- Wnioski o dopłaty od najemców inwestycji przy ul. Browarnej 66, Browarnej 66A, Browarnej 66B, Browarnej 66C zostały złożone w Gminie po 10 listopada 2021 r., a w inwestycji przy ul. Futrzarskiej 3 zostały złożone w Gminie po 20 lipca 2020 r., tj. terminowo, po datach zawarcia umów w sprawie stosowania dopłat pomiędzy BGK a Gminą;
- Decyzje w sprawie dopłat zostały wydane w terminie 30 dni od daty wpływu wniosku o dopłatę od najemcy, z wyjątkiem lokalu nr 5 w nieruchomości przy ul. Browarnej 66B;
- Kwoty dopłat należnych najemcom zostały ustalone zgodnie z przepisami Ustawy, tj. przy uwzględnieniu obowiązującego w dacie wniosku o dopłaty średniego wskaźnika odtworzeniowego, prawidłowych powierzchni normatywnych lub faktycznych oraz liczby osób w gospodarstwie domowym wskazanych w oświadczeniach najemców;
- Wpis osób uprawnionych do dopłat do ewidencji najemców został dokonany w terminie umożliwiającym ujęcie dopłaty dla beneficjenta w najbliższym wniosku o dopłaty kierowanym do BGK;
- Wypłacone na podstawie złożonych wniosków o dopłaty środki zostały przekazane przez gminę w terminie ustawowym w imieniu najemców na rachunek wynajmującego;
- Roczna weryfikacja potwierdzająca uprawnienie najemcy do dopłat została przeprowadzona w terminie umożliwiającym kontynuację stosowania dopłat po pierwszym 12 – miesięcznym okresie.

2.2. W toku badania przedłożonej dokumentacji stwierdzono następujące usterki:

- W przypadku lokalu nr 5 przy ul. Browarnej 66B został przekroczony termin na wydanie decyzji, ponieważ wniosek został złożony 1 września 2022r., a decyzja została wydana 3 października 2022r., czyli 3 dni po terminie.

2.3. Zgodność danych w dokumentacji i ewidencji najemców prowadzonej w portalu PZ_MNS.

W toku podjętych czynności stwierdzono jednostkowe niezgodności polegające na:

- Mieszkania nr 2 i nr 8 w inwestycji Browarna 66A oraz mieszkanie nr 5 w inwestycji Browarna 66B w umowie najmu miały wskazane po 2 najemców (strona umowy najmu), a w systemie PZ-MNS widnieje tylko jeden najemca. Podczas trwania kontroli Gmina wprowadziła stosowne zmiany do systemu;
- Stwierdzono, że dla lokalu M_03C (7) w inwestycji przy ul. Browarnej 66B wskazano w systemie, że wniosek o objęcie dopłatami został złożony 9 września 2022 r., a na wniosku widnieje pieczęć z 13 września 2022r. W toku wyjaśnień dostano kopertę, z której wynika, że w urzędzie pocztowym list został nadany 9 września 2022 r., a zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego skuteczne dostarczenie liczy się jako data nadania w urzędzie pocztowym;
- W dwóch mieszkaniach znajdujących się w inwestycji przy ul. Futrzarskiej 3 (mieszkania 3 i 21) najemcy wskazali we wniosku, że poprzednia forma zamieszkania to zamieszkiwanie u krewnego/powinowatego. W trakcie kontroli stwierdzono, że w przypadku lokalu numer 1 w systemie wskazano jako poprzednią formę zamieszkania najem mieszkania stanowiącego własność osoby fizycznej, a w przypadku lokalu numer 2 najem mieszkania stanowiącego własność TBS. Gmina zweryfikowała te przypadki i skorygowano w systemie MnS poprzednią formę zamieszkiwania na zgodną z wnioskiem.

W związku z powyższym BGK zaleca dołożenie większej staranności podczas wprowadzania danych do ewidencji prowadzonej w portalu PZ-MnS. Zgodność danych w systemie jest niezbędna do terminowego generowania sprawozdań z realizacji programu MNS zgodnie z zapisami ustawy dla nadzorujących program ministerstw;

Rekomendacja nr 1

Gmina dokona weryfikacji zgodności danych wynikających z przedłożonych przez najemców umów najmu i zarejestrowanych w systemie PZ_MNS najemców, a w przypadku niezgodności – ich aktualizacji zgodnie z posiadaną dokumentacją.

Termin realizacji: do 31 grudnia 2023 r.

3. Podsumowanie

W celu przeprowadzenia kontroli, Gmina Żywiec przedstawiła dokumentację w zakresie wskazanym w piśmie nr DFM.DD.4551.1191.2023.IP z 3 sierpnia 2023 r. Braki były uzupełniane na bieżąco w zakresie wskazywanym przez kontrolujących.

W wyniku przeprowadzonej kontroli BGK stwierdza, że Gmina Żywiec wykonuje postanowienia Umowy, prawidłowo i zgodnie z warunkami Ustawy i Umowy, dokonując czynności weryfikacji dokumentów przedstawionych przez nabywcę składającego wniosek o dopłaty do czynszu za najem w ramach programu „Mieszkanie na Start”.

W związku z powyższym BGK potwierdza zasadność wykorzystania środków budżetowych w postaci dopłat do czynszu dla najemców objętych próbą kontrolną.

W odniesieniu do opisanych w części 2.3 raportu usterek w kontrolowanej dokumentacji, BGK rekomenduje dołożenie większej staranności podczas weryfikowania dokumentacji składanej przez najemców w związku z ubieganiem się o dopłaty do czynszu oraz wydawania decyzji dot. przyznania dopłat.

BGK zaleca również wzmocnienie procedur rejestrowania danych w portalu PZ MnS w oparciu o posiadane dokumenty.

BGK oczekuje poinformowania o stanie realizacji rekomendacji wskazanej w części 2.3 w terminie do 31 grudnia 2023 r.

Spis załączników:

Pismo BGK nr DFM.DD.4551.1191.2023.IP z 3 sierpnia 2023 r. w sprawie przeprowadzenia kontroli oraz jej zakresu.

Sporządzili:

Ilona Podkoń

Podkoń, Ilona

Elektronicznie podpisany przez
Podkoń, Ilona
Data: 2023.10.16 10:44:31 +02'00'

Katarzyna Wnęk

Wnęk,
Katarzyna

Elektronicznie podpisany
przez Wnęk, Katarzyna
Data: 2023.10.18
20:42:39 +02'00'

Aneta Spilaszek

Spilaszek,
Aneta

Elektronicznie podpisany
przez Spilaszek, Aneta
Data: 2023.10.19 08:58:16
+02'00'

BGK-
Katarzyn
a Fortuna

Elektronicznie podpisany przez
BGK-Katarzyna Fortuna
Data: 2023.10.19 09:29:14
+02'00'

Paweł
Karpiński

Elektronicznie
podpisany
przez Paweł
Karpiński
Data:
2023.10.19
10:37:53 +02'00'

.....
podpis za jednostkę kontrolującą