

# URZĄD MIASTA ŁODZI

DOA-Or-II.0003.525.2012

Łódź, dnia 14 grudnia 2012 r.

**Panie**

**Iwona Boberska**

**Grażyna Gumińska**

**Joanna Kopcińska**

**Wiesława Zewald**

**Radne Rady Miejskiej w Łodzi**

**Panowie**

**Jacek Borkowski**

**Łukasz Magin**

**Sebastian Tylman**

**Radni Rady Miejskiej w Łodzi**

Odpowiadając na interpelację Państwa Radnych złożoną w okresie międzysesyjnym w dniu 3 grudnia 2012 roku dotyczącą udzielenia informacji, w związku z propozycją wprowadzenia na sesję Rady Miejskiej w Łodzi Uchwały w sprawie likwidacji jednostki budżetowej – Biura Pośrednictwa Zamiany Mieszkań, wyjaśniam co następuje.

Kontrola została przeprowadzona przez Najwyższą Izbę Kontroli w Wydziale Budynków i Lokali w Departamencie Infrastruktury, między innymi w części dotyczącej kontroli Biura Pośrednictwa Zamiany Mieszkań w 2012 r., nie zaś jak zostało to określone w interpelacji w 2011 r.

W załączeniu przesyłam zatem kserokopię protokołu pokontrolnego Najwyższej Izby Kontroli przeprowadzonej w 2012 r. w części dotyczącej kontroli Biura Pośrednictwa Zamiany Mieszkań.

Jednocześnie informuję, iż Najwyższa Izba Kontroli oceniła negatywnie cyt. „pobieranie opłat za usługi Biura Pośrednictwa Zamiany Mieszkań w zakresie przyjęcia zgłoszenia mieszkania do zamiany oraz za czynności związane z zamianą mieszkania.” W tym zakresie Prezydent Miasta



Łodzi - Pani Hanna Zdanowska wykonując zalecenie pokontrolne informując, iż przewidywana jest reorganizacja Biura Pośrednictwa Zamiany Mieszkań wraz ze zmianą przepisów prawa miejscowego, która pozwoli wprowadzić zalecenia dotyczące zniesienia opłat z tytułu zamiany lokali mieszkalnych.

Poniżej przedstawiam odpowiedzi na zawarte w interpelacji dalsze pytania dotyczące Biura Pośrednictwa Zamiany Mieszkań.

- w Biurze Pośrednictwa Zamiany Mieszkań w 2011 r. zostało dokonanych 308 zamian, w tym 233 umowy dotyczyły zamian pomiędzy dwiema stronami, natomiast 75 pomiędzy trzema i więcej kontrahentami;
- w wymienionej jednostce budżetowej począwszy od 1 stycznia 2012 r. do 31 października 2012 r. dokonano 191 zamian, w tym 141 umów dotyczyło zamian pomiędzy dwiema stronami, natomiast 50 pomiędzy trzema i więcej kontrahentami;
- akceptacji Dyrektora Departamentu Infrastruktury i Lokali UMŁ nie otrzymało 16 zamian, powodem odmowy było naruszenie zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi;
- w związku z brakiem zgody na zamianę lub w przypadku ewentualnej rezygnacji z wnioskowanej zamiany opłaty za usługi Biura Pośrednictwa Zamiany Mieszkań nie podlegają zwrotowi, gdyż nie są one pobierane przed zajęciem ostatecznego stanowiska w sprawie zamiany. W przypadku akceptacji wnioskowanej zamiany między kontrahentami, dopiero podpisanie umowy zamiany wiąże się pobraniem opłaty w wysokości 550,00 zł od każdej ze stron;
- zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi Nr 3787/V/09 obowiązujące stawki od 1 stycznia 2010 r. za czynności związane z przyjęciem zgłoszenia mieszkania do zamiany wynoszą:
  - a) za czynności związane z przyjęciem zgłoszenia mieszkania do zamiany na każde trzy miesiące wynosi – 55 zł;
  - b) za czynności związane z zamianą mieszkania po 550,00 zł od każdej ze stron;
- Biuro Pośrednictwa Zamiany Mieszkań przekazało do budżetu Miasta Łodzi w 2011 r. kwotę - 327.761,20 zł, natomiast w okresie od 1 stycznia 2012 r. do końca października 2012 r. - 208.416,92 zł;
- w związku ze spłatą zadłużeń czynszowych od stron zamiany będących najemcami lokali komunalnych wpływy do budżetu Miasta Łodzi wynosiły w 2011 r. - 69.458,81 zł, natomiast z tego samego tytułu za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 października 2012 r. - 115.996,77 zł;
- z tytułu utrzymania Biura Pośrednictwa Zamiany Mieszkań w 2011 r. Miasto poniosło koszty rzeczowe w wysokości 39.362,54 zł, natomiast od stycznia 2012 r. do końca października 2012 r. kwota ta wynosiła 30.354,18 zł. W przypadku zatrudnienia pracowników w Biurze koszty za te same czasookresy wynosiły – 204.536,55 zł i 168.225,26 zł;



Odnosząc się do kwestii zatrudnienia pracowników Biura Pośrednictwa Zamiany Mieszkań cyt. „w nowych strukturach Wydziału Budynków i Lokali po włączeniu przedmiotu działania Biura do zadań realizowanych przez Wydział” informuję, iż przygotowywany projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie likwidacji Biura nie przewiduje przejęcia zatrudnionych w Biurze pracowników przez wymieniony Wydział. Tym niemniej należy wskazać, że o ostatecznym kształcie uchwały zdecydują Radni Rady Miejskiej w Łodzi podczas przyjmowania projektu.

Jednocześnie wyjaśniam, iż informacja za rok 2011 i za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 października 2012 r. w zakresie dotyczącym wywiązywania się z opłat czynszowych przez nowych najemców, którzy uzyskali w drodze zamiany mieszkania komunalne oraz w kwestii ilości wykupionych mieszkań przez tych najemców zostanie przesłana Państwu Radnym w terminie do dnia 21 grudnia br. Jest to spowodowane koniecznością pozyskania dodatkowych informacji w tym zakresie w Administracjach Nieruchomościami oraz w Wydziale Praw do Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem.

**Wiceprezydent Miasta Łodzi**



**Radosław STĘPIEŃ**

do wiadomości:

1. Pan Tomasz Kacprzak  
Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
2. a/a

pismo przygotowała:  
Alina Płatek  
Inspektor Oddziału Gospodarowania  
Lokalami Mieszkalnymi  
tel. 40-14

załącznik

### Zamiana lokali między stronami

Zamiana lokalu pomiędzy stronami wymagała zawarcia umowy zamiany lokali mieszkalnych w Biurze Pośrednictwa Zamiany Mieszkań (zwanym dalej Biurem).

W informacji Kierownik Biura podał, iż „Przez Biuro Pośrednictwa Zamiany Mieszkań są dokonywane dobrowolne zamiany, najczęściej jedna ze stron zamiany przechodzi na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub gorszym wyposażeniu. Biuro nie posiada informacji, czy najemcy tych lokali ubiegali się o poprawę warunków mieszkaniowych w gminie. Byli jednak informowani, że z chwilą poprawy swojej sytuacji materialnej mogą ubiegać się o poprawę swoich warunków mieszkaniowych w drodze dobrowolnej zamiany. Według rejestrów zamian na dzień:

- 31 grudnia 2009 r. odnotowanych zostało 325 zamian, w tym 8 zamiejscowych,
- 31 grudnia 2010 r. odnotowanych zostało 308 zamian, w tym 2 zamiejscowe,
- 31 grudnia 2011 r. odnotowanych zostało 308 zamian, w tym 4 zamiejscowe.”

[Dowód: akta kontroli str. 84-92, 100-101, 392]

Zarządzeniem Nr 2688/V/08 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 22 grudnia 2008 r.<sup>11</sup> określone zostały opłaty za usługi Biura: - za czynności związane z przyjęciem zgłoszenia mieszkania do zamiany na każde 3 miesiące 50 zł oraz - za czynności związane z zamianą mieszkania po 500 zł od każdej ze stron.

Zarządzeniem Nr 3787/V/09 z dnia 4 grudnia 2009 r. Prezydent Miasta Łodzi zmienił wysokość opłat za usługi Biura: - za czynności związane z przyjęciem zgłoszenia mieszkania do zamiany na każde 3 miesiące 55 zł, - za czynności związane z zamianą mieszkania po 550 zł od każdej ze stron.

Za zgodność z oryginałem



12.12.2012.

<sup>11</sup> Zarządzenie w sprawie opłat za usługi Biura Pośrednictwa Zamiany Mieszkań w Łodzi.



Zarządzenia zostały podjęte na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym<sup>12</sup> oraz postanowień uchwały nr XXX/641/2000 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 31 stycznia 2000 r.<sup>13</sup>.

[Dowód: akta kontroli str. 385-391]

W okresie objętym kontrolą, z tytułu wpływów za usługi Biura Gmina Łódź osiągnęła dochód własny w łącznej wysokości 984.767 zł, w tym 312.852 zł w 2009 r., 342.757 zł w 2010 r., 329.158 zł w 2011 r.

[Dowód: akta kontroli str. 457-459]

W sprawie przyczyn wprowadzenia uchwałą nr XXX/641/2000 Rady Miejskiej w Łodzi – i utrzymania w mocy do chwili obecnej – postanowienia przewidującego pobieranie przez Biuro Pośrednictwa Zamiany Mieszkań opłat za czynności związane z przyjęciem zgłoszenia mieszkania do zamiany oraz związane z zamianą mieszkania, w sytuacji gdy zamiana taka nie jest usługą komunalną o charakterze użyteczności publicznej, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej<sup>14</sup>. Prezydent Miasta Łodzi wyjaśnił, iż: „(...) Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę nr XXX/641/2000, na mocy której rozszerzony został zakres uprawnień Zarządu Miasta Łodzi w zakresie określania wysokości opłat za usługi Biura Pośrednictwa Zamiany Mieszkań. Wprowadzenie opłat za korzystanie z usług Biura (...) wprowadzone zostało na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (z późn. zmianami) oraz ówczesnie obowiązującej ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (z późn. zmianami). (...) Niniejsza uchwała nie została zakwestionowana w trybie nadzorczym przez Wojewodę Łódzkiego.”

W informacji w powyższej sprawie Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi złożył odpowiedź tej samej treści.

[Dowód: akta kontroli str. 672-679]

Analiza 10 spraw dotyczących zamiany między stronami wykazała, iż:

- zamiany lokali mieszkalnych dokonywane były każdorazowo za zgodą stron,

Za zgodność z oryginałem



12.12.2012r.

<sup>12</sup> Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.

<sup>13</sup> Uchwała zmieniająca uchwałę nr XCI/892/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 czerwca 1998 r. w sprawie powierzenia Zarządowi Miasta Łodzi uprawnień do określania wysokości cen i opłat albo sposobu ustalania cen i opłat za usługi komunalne o charakterze użyteczności publicznej oraz za korzystanie z obiektów i urządzeń użyteczności publicznej Miasta.

<sup>14</sup> Dz. U. z 2011 r., Nr 45, poz. 236

- za potwierdzenie danych o osobach zameldowanych w lokalu (wraz z wnioskodawcą) zawartych we wniosku o zamianę lokalu mieszkalnego pobierana była opłata skarbową, w trybie ustawy z 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej<sup>15</sup>,
- każdorazowo strony zawierały umowę zamiany lokali mieszkalnych, po wydaniu przez Kierownika Biura skierowania bądź zgody do zawarcia umowy najmu. W umowie zamiany lokali mieszkalnych zapisano, iż strony oświadczają, że akceptują standard i stan techniczny zamienianych lokali,
- każdorazowo najemcy dokonywali przelewu kwoty na rachunek bankowy Biura z tytułu „usług BPZM”, w łącznej wysokości 12.900 zł (w 2009 r. – 500 zł/osobę, w 2010 r. i 2011 r. – 550 zł/osobę),
- w aktach sprawy brak było przedstawionych powodów zamiany mieszkań, w przypadku gdy lokatorzy dokonywali zamian na lokal o niższym metrażu.

[Dowód: akta kontroli str. 376-380]

Za zgodą...

WYKONANO  
W REZERWIE

12.12.2021.



Łódź, dnia 21 grudnia 2012 r.

DOA-Or-II.0003.525.2012

**Panie**

**Iwona Boberska**

**Grażyna Gumińska**

**Joanna Kopcińska**

**Wiesława Zewald**

**Radne Rady Miejskiej w Łodzi**

**Panowie**

**Jacek Borkowski**

**Łukasz Magin**

**Sebastian Tylman**

**Radni Rady Miejskiej w Łodzi**

W nawiązaniu do udzielonej Państwu Radnym w dniu 17 grudnia 2012 r. odpowiedzi na interpelację w sprawie likwidacji jednostki budżetowej – Biura Pośrednictwa Zamiany Mieszkań w uzupełnieniu informuję co następuje.

W Biurze Pośrednictwa Zamiany Mieszkań w 2011 r. zostało dokonanych 308 zamian, z tej liczby od 20% do 30% najemców nie wywiązuje się z opłat czynszowych. W okresie począwszy od 1 stycznia 2012 r. do 31 października 2012 r. dokonano 191 zamian, zaległości czynszowe kształtują się również w granicach od 20% do 30%.

Jednocześnie informuję, iż w stosunku do najemców, którzy zalegają z opłatami czynszowymi zarządcy budynków podejmują, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego, działania zmierzające do odzyskania powstałych zaległości czynszowych.

Odpowiadając na pytanie dotyczące ilości wykupionych mieszkań przez najemców, którzy uzyskali lokal w wyniku zamiany dokonanej w wymienionej jednostce budżetowej uprzejmie informuję, iż w 2011 r. zostały wykupione dwa mieszkania, natomiast za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 października 2012 r. jedno mieszkanie.

**Wiceprezydent Miasta Łodzi**



**Radosław STĘPIEŃ**

do wiadomości:

1. Pan Tomasz Kacprzak

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi

2. a/a

pismo przygotowała:

Alina Płatek

Inspektor Oddziału Gospodarowania

Lokalami Mieszkalnymi

tel. 40-14