



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Bydgoszczy

LBY.410.021.02.2019

Pan  
Leszek Dzierżewicz  
Burmistrz  
Miasta Ciechocinka  
ul. Mikołaja Kopernika 19  
87-720 Ciechocinek

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/19/033 – Działania administracji publicznej na rzecz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski Ciechocinek <sup>1</sup> , ul. Mikołaja Kopernika 19, 87-720 Ciechocinek
Kierownik jednostki kontrolowanej	Leszek Dzierżewicz – Burmistrz Miasta Ciechocinka <sup>2</sup> .  (akta kontroli str. 115-119)
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Diagnozowanie potrzeb osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową od gminy oraz określanie zasad najmu lokali. 2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy. 3. Inwestycje mieszkaniowe gminy. 4. Wykorzystywanie instrumentów finansowego wsparcia z budżetu państwa oraz ze środków BGK <sup>3</sup> na tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, gospodarstw domowych o niskich dochodach.
Okres objęty kontrolą	Lata 2016-2019 (I półrocze)
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>4</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy
Kontroler	Grzegorz Piotrowski, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr LBY/142/2019 z 30 września 2019 r. Marcin Bigos, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LBY/141/2019 z 30 września 2019 r.  (akta kontroli str. 1-4)

<sup>1</sup> Dalej: „Urząd”.

<sup>2</sup> Dalej: „Burmistrz Ciechocinka”.

<sup>3</sup> Bank Gospodarstwa Krajowego, dalej: „BGK” lub „Bank”.

<sup>4</sup> Dz. U. z 2019 r. poz. 489, ze zm. dalej: „ustawa o NIK”.

## II. Ocena ogólna<sup>5</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

W latach 2016-2019 r. (I połowa) szczególne znaczenie dla skuteczności działań Gminy Miejskiej Ciechocinek<sup>6</sup> w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach miały podjęte przez Burmistrza Ciechocinka dwie inwestycje polegające na budowie lub rozbudowie budynków mieszkalnych. Inwestycja zakończona w okresie kontrolowanym pozwoliła na zwiększenie zasobu o ok. 10 %. Skalę tego zaangażowania obrazuje fakt, że koszty inwestycji mieszkaniowych stanowiły prawie jedną czwartą ogółu nakładów inwestycyjnych poniesionych przez Gminę we wszystkich obszarach działalności. Te działania realizowano m.in. w związku z pozyskaniem dofinansowania ze środków Funduszu Dopłat. Nastąpiło to m.in. dzięki prawidłowym działaniom Burmistrza i pracowników Urzędu w toku ustalenia zasad przebiegu inwestycji, a także uczestnictwu w odbiorze jednej zakończonej inwestycji.

W Urzędzie gromadzono informacje o skali potrzeb dotyczących najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy. Dokonywana przez pracowników Urzędu weryfikacja wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy w zakresie osiąganych dochodów oraz warunków zamieszkiwania wnioskodawców następowała z zachowaniem wymogów ustawy o ochronie praw lokatorów<sup>7</sup> i przepisów uchwalonych przez Radę Miejską Ciechocinka. Burmistrz Ciechocinka nie zapewnił jednak niezależności składu Komisji Mieszkaniowej<sup>8</sup> przygotowującej listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu, a w rezultacie komisja nie gwarantowała realnej kontroli społecznej procesu weryfikowania wniosków.

Działania Gminy dotyczące polityki mieszkaniowej powinny być, zgodnie z obowiązującymi przepisami, oparte na wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Tymczasem Burmistrz Ciechocinka w okresie kontrolowanym nie przygotował tego dokumentu, a przez to od 1 stycznia 2018 r. w Gminie nie obowiązywały podstawowe regulacje określające m.in. plan remontów i modernizacji, zasady polityki czynszowej, czy planowaną wielkość sprzedaży mieszkań.

Najwyższa Izba Kontroli zwraca także uwagę, że założenia zawarte w wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy powinny być oparte o rzetelne analizy odnoszące się do m.in. polityki czynszowej i prognozowanych potrzeb remontowych (w tym ich wartości). Rosnąca różnica wysokości dochodów czynszowych i kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego wskazuje na szczególną potrzebę przeprowadzenia takich analiz i to w pogłębionym zakresie.

Działaniem nieprawidłowym było stosowanie w latach 2016-2019 (I połowa), przyjętych przez Burmistrza Ciechocinka w 2014 r., zwiększeń i zmniejszeń stawek czynszów. Zostały one bowiem ustalone w sposób nieodpowiadający zasadom określonym przez Radę Gminy Ciechocinek. Nieprawidłowością o mniejszym znaczeniu było prowadzenie w Urzędzie rejestrów wniosków o najem lokali w sposób niezgodny z ustalonymi przez Radę Gminy Ciechocinek zasadami wynajmowania lokali.

<sup>5</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>6</sup> Dalej: „Gmina”.

<sup>7</sup> Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, ze zm., dalej: „ustawa o ochronie praw lokatorów”.

<sup>8</sup> Dalej: „Komisja Mieszkaniowa” lub „Komisja”.

### **III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe<sup>9</sup> kontrolowanej działalności**

OBSZAR

#### **1. Diagnozowanie potrzeb osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową od gminy oraz określanie zasad najmu lokali.**

Opis stanu faktycznego

1.1. W okresie objętym kontrolą obowiązywała, wymagana na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, uchwała Rady Miejskiej Ciechocinka określająca zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ciechocinka<sup>10</sup>. Zasady, uchwalone w oparciu o przygotowany przez Burmistrza Ciechocinka projekt, zawierały postanowienia określone w art. 21 ust. 3 ww. ustawy.

(akta kontroli str. 5-13)

Obowiązujące w kontrolowanym okresie zasady wynajmowania lokali określały wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy w najem lub podnajem. W okresie objętym kontrolą limit dochodu uprawniający do ubiegania się o najem lokalu z zasobu miasta Ciechocinka ustalono jako odpowiedni procent najniższej emerytury<sup>11</sup>. Kryteria dochodowe ustalono z podziałem na gospodarstwa jedno- oraz wieloosobowe, a ponadto odrębnie w odniesieniu do trzech obszarów: najmu lokalu na czas nieoznaczony, najmu lokalu socjalnego oraz możliwości przyznania obniżek czynszu. Do najmu lokalu na czas nieoznaczony uprawniał miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający 100% najniższej emerytury (150% dla gospodarstwa jednoosobowego). Do najmu lokalu socjalnego uprawniał miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający 50% najniższej emerytury (75% dla gospodarstwa jednoosobowego). Kryterium dochodowe uprawniające do wnioskowania o zastosowanie obniżki czynszu w okresie objętym kontrolą pozostawało na poziomie 60% dla gospodarstw wieloosobowych oraz 80% dla gospodarstw jednoosobowych.

(akta kontroli str. 5-7)

Od 24 marca 2016 r. uchwałą Rady Miejskiej w Ciechocinku wprowadzono odrębne kryteria dochodowe dla gospodarstw domowych prowadzonych przez osoby lub wspólnie z osobami, posiadającymi na stałe orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym<sup>12</sup>. W przypadku tych osób do najmu lokalu na czas nieoznaczony uprawniał miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający 170% najniższej emerytury (180% dla gospodarstwa jednoosobowego). Najem lokalu socjalnego uzasadniał miesięczny

<sup>9</sup> Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

<sup>10</sup> Uchwała nr XXX/242/13 z dnia 25 marca 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ciechocinek; dalej: „zasady wynajmowania lokali”.

<sup>11</sup> Określonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1270, ze zm.).

<sup>12</sup> Uchwała nr XVIII/106/16 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 22 lutego 2016 r. zmieniająca uchwałę Rady Miejskiej Ciechocinka w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ciechocinek.

dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający 80% najniższej emerytury (90% dla gospodarstwa jednoosobowego).

(akta kontroli str. 11-13)

Burmistrz Ciechocinka wyjaśnił, że nie prowadzono badań i analiz dotyczących ustalenia progów dochodowych uprawniających do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta. Podwyższenie progów dochodowych dla wnioskodawców lub osób wspólnie z wnioskodawcą prowadzących gospodarstwo domowe i posiadających orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym lub znacznym na stałe wynikało z wniosków mieszkańców kierowanych do radnych i Burmistrza. Progi uprawniające do obniżki czynszu, ze względu na osiągnięte dochody, przyjęto na podstawie analizy dochodów mieszkańców podawanych w składanych wnioskach o przyznanie dodatku mieszkaniowego, a także sugestii radnych.

(akta kontroli str. 48)

1.2. Miasto Ciechocinek dysponowało informacjami o skali potrzeb dotyczących najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. W kontrolowanym okresie nastąpił wzrost o 14,3% liczby osób oczekujących na najem mieszkania od gminy<sup>13</sup>. Najliczniejszą kategorię stanowiły wnioski o najem komunalny na czas nieokreślony. Od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2019 r. udział tej kategorii wniosków wzrósł od 54% do 68,1%<sup>14</sup>. Mniejszą grupę stanowiły wnioski o najem socjalny czasowy. Ich udział zmniejszył się od 46% do 31,9%<sup>15</sup>. W kontrolowanym okresie nie składano wniosków o najem mieszkania na czas stosunku pracy. Nie odnotowano również potrzeb dotyczących przydziału lokalu zamiennego w związku z prowadzonymi rozbiorami lub remontami.

(akta kontroli str. 85)

Realizacja wniosków o najem mieszkania z zasobów komunalnych ulegała w kontrolowanym okresie znacznym wahaniom<sup>16</sup>. Najwięcej wniosków zrealizowano w 2017 r., w którym liczba zawartych umów o najem była ponad 9-krotnie większa niż w 2016 r. oraz ponad 5-krotnie większa niż w 2018 r. Wysoki stopień realizacji w 2017 r. był spowodowany oddaniem budynku mieszkalnego przy ul. Nieszawskiej 149 w Ciechocinku. W każdym z wytypowanych do kontroli lat wnioski o najem socjalny czasowy stanowiły co najmniej połowę zrealizowanych wniosków i ich udział zawierał się w przedziale od 50% do 71,4%<sup>17</sup>. Przedmiotem najmu na czas nieokreślony w zależności od roku było od 28,6% do 50%<sup>18</sup> umów.

(akta kontroli str. 86)

W okresie objętym kontrolą ponad 3-krotnie wydłużył się średni czas oczekiwania<sup>19</sup> na realizację wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta Ciechocinek na czas nieoznaczony. W latach 2016-2018 średni czas oczekiwania na realizację wniosku wyniósł odpowiednio 350 dni, 1057,5 dni oraz

<sup>13</sup> Odpowiednio: 63 na 1 stycznia 2016 r., 75 na 31 grudnia 2016 r., 78 na 31 grudnia 2017 r., 83 na 31 grudnia 2018 r. oraz 72 na 30 czerwca 2019 r.

<sup>14</sup> Odpowiednio: 34 na 1 stycznia 2016 r., 42 na 31 grudnia 2016 r., 43 na 31 grudnia 2017 r., 53 na 31 grudnia 2018 r. oraz 49 na 30 czerwca 2019 r.

<sup>15</sup> Odpowiednio: 29 na 1 stycznia 2016 r., 33 na 31 grudnia 2016 r., 35 na 31 grudnia 2017 r., 30 na 31 grudnia 2018 r. oraz 23 na 30 czerwca 2019 r.

<sup>16</sup> Odpowiednio: 4 w 2016 r., 39 w 2017 r., 7 w 2018 r. oraz 4 do końca I połowy 2019 r.

<sup>17</sup> Odpowiednio: 2 w 2016 r., 24 w 2017 r., 5 w 2018 r. oraz 2 do końca I połowy 2019 r.

<sup>18</sup> Odpowiednio: 2 w 2016 r., 15 w 2017 r., 2 w 2018 r. oraz 2 do końca I połowy 2019 r.

<sup>19</sup> Średni czas oczekiwania na realizację wniosku obliczono na podstawie najkrótszego i najdłuższego czasu oczekiwania na realizację wniosku w roku. Za miesiąc przyjęto 30 dni.

1133 dni<sup>20</sup>. Natomiast średni czas oczekiwania na realizację wniosku o najem mieszkania socjalnego utrzymywał się na wyrównanym poziomie przez cały kontrolowany okres (827,5 dni w 2016 r., 835 dni w 2017 r. oraz 848 dni w 2018 r.)<sup>21</sup>.

(akta kontroli str. 87)

1.3. W Urzędzie Miejskim w Ciechocinku rejestr wnioskodawców ubiegających się o zawarcie umowy najmu na lokal na czas nieoznaczony i najem socjalny prowadził Referat Gospodarki Miejskiej. Rejestr prowadzony był w sposób ciągły tj. bez podziału na lata i zawierał wyłącznie informacje obejmujące: kolejny numer wniosku w przedziale alfabetycznym, imię i nazwisko wnioskodawcy, adres do korespondencji oraz datę wniesienia wniosku.

(akta kontroli str. 51-57)

Zawieranie umów najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Ciechocinek następowało w kolejności wskazanej w uchwale określającej zasady wynajmowania lokali<sup>22</sup>. Kolejność realizacji wniosków związana była z sytuacją socjalną i lokalową wnioskodawcy. Wobec wnioskodawców kwalifikujących się do poprawy warunków zamieszkiwania kryteriami wyboru osób do zawarcia umów najmu/podnajmu lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego były liczba osób w gospodarstwach domowych oraz warunki lokalowe mieszkań oferowanych przez Gminę do zasiedlenia<sup>23</sup>. Do zawarcia umów najmu mieszkań o większej powierzchni<sup>24</sup> wybierano osoby prowadzące wieloosobowe gospodarstwa domowe.

(akta kontroli str. 669-676, 694)

Osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz najmu/podnajmu na czas nieoznaczony z zasobu mieszkaniowego Gminy były zobowiązane do składania corocznie do 31 października uaktualnionych wniosków z załączonymi do nich rozliczeniami PIT za poprzedni rok kalendarzowy w celu weryfikacji ich sytuacji mieszkaniowej i materialnej (dalej: „wnioski weryfikacyjne”)

<sup>20</sup> Najkrótszy i najdłuższy czas oczekiwania wynosił odpowiednio: w 2016 r. 4 miesiące oraz 1 rok 7 miesięcy i 5 dni; w 2017 r. 1 rok 10 miesięcy i 18 dni oraz 3 lata 11 miesięcy i 7 dni; w 2018 r. 1 rok 9 miesięcy i 28 dni oraz 4 lata 4 miesiące i 23 dni.

<sup>21</sup> Najkrótszy i najdłuższy czas oczekiwania wynosił odpowiednio: w 2016 r. 1 rok 7 miesięcy 1 dzień oraz 2 lata 11 miesięcy i 19 dni; w 2017 r. 8 miesięcy i 17 dni oraz 3 lata 10 miesięcy i 18 dni; w 2018 r. 5 miesięcy i 4 dni oraz 4 lata 2 miesiące i 22 dni.

<sup>22</sup> Zgodnie z § 2 zasad wynajmowania lokali uprawnienie do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje osobom spełniającym warunki, w zakresie osiągnięcia dochodów, w kolejności: (1) pozbawionym lokalu wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia losowego; (2) zajmującym lokal w budynku przeznaczonym do opróżnienia w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska; (3) zajmującym lokal w budynku wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ciechocinek przeznaczonych do rozbiórki lub na cele związane z realizacją inwestycji gminnych; (4) opuszczającym placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z uzyskaniem pełnoletniości; (5) posiadającym znaczny stopień niepełnosprawności orzeczonej na stałe przez właściwy zespół orzekający do spraw orzekania o niepełnosprawności; (6) kwalifikującym się do poprawy warunków zamieszkiwania; (7) osobom bezdomnym - w przypadku posiadania ostatniego miejsca zamieszkania na terenie Ciechocinka.

Zgodnie z § 6 ust. 1 zasad wynajmowania lokali uprawnienie do zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom spełniającym warunki, w zakresie osiągnięcia dochodów, w kolejności: (1) zajmującym lokal w budynku przeznaczonym do opróżnienia w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska; (2) posiadającym znaczny stopień niepełnosprawności orzeczonej na stałe przez właściwy zespół orzekający do spraw orzekania o niepełnosprawności; (3) kwalifikującym się do poprawy warunków zamieszkiwania; (4) bezdomnym, których ostatnim miejscem zamieszkania był Ciechocinek.

<sup>23</sup> Osoby kwalifikujące się do poprawy warunków zamieszkiwania stanowiły najliczniejszą grupę wnioskodawców oczekujących na zawarcie umowy najmu/podnajmu lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego. Z tego powodu Gmina faktycznie stosowała dodatkowe kryteria przy ustalaniu kolejności realizacji wniosków wobec ww. grupy wnioskodawców.

<sup>24</sup> W odniesieniu do zasobu lokalowego Miasta Ciechocinek do tej kategorii można zaliczyć już mieszkania o powierzchni około 40 m<sup>2</sup>.

(akta kontroli str. 70-72, 75-76,79-82 )

1.4. Zgodnie z obowiązującymi w okresie objętym kontrolą zasadami wynajmowania lokali Burmistrz Ciechocinka sporządzał listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lub podnajmu lokali na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych. Następnie, zgodnie z przywołanymi zasadami listy podlegały zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową oraz zatwierdzeniu przez Burmistrza Ciechocinka<sup>25</sup>.

(akta kontroli str. 6-7)

Wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Ciechocinek były przyjmowane w ciągu całego roku kalendarzowego<sup>26</sup>. Pracownicy Referatu Gospodarki Miejskiej Urzędu Miejskiego weryfikowali kompletność dokumentów oraz spełnianie przez wnioskodawców kryterium dochodowego. Do końca I kwartału następnego roku wnioski były kierowane do Komisji do przygotowania listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lub podnajmu lokali na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych. Komisja na podstawie przekazanych dokumentów sporządzała listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu. Następnie listy były przekazywane do zatwierdzenia Burmistrzowi Ciechocinka. Zatwierdzeniu przez Burmistrza podlegały:

- lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na lokal socjalny w miarę posiadanych przez Gminę lokali socjalnych – wnioski weryfikacyjne złożone do końca października poprzedniego roku;
- lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu na lokal socjalny w miarę posiadanych przez Gminę lokali socjalnych – wnioski złożone do końca poprzedniego roku;
- lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu/podnajmu na czas nieoznaczony z zasobu mieszkaniowego Gminy w miarę posiadanych przez Gminę lokali komunalnych – wnioski weryfikacyjne złożone do końca października poprzedniego roku;
- lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu/podnajmu na czas nieoznaczony z zasobu mieszkaniowego Gminy w miarę posiadanych przez Gminę lokali komunalnych – wnioski złożone do końca poprzedniego roku.

Kontroli poddano wszystkie wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, które złożono w kontrolowanym okresie. Wnioski rozpatrzono zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Zatwierdzone przez Burmistrza Ciechocinka listy wnioskodawców obejmowały wyłącznie osoby, spełniające kryteria określone w uchwale Rady Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali.

(akta kontroli str. 70-84)

Wyniki prac Komisji zostały udokumentowane w protokołach. Objęte kontrolą protokoły<sup>27</sup> obejmowały wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy złożone w latach 2016-2018. Protokoły zawierały informacje o kwotach przyjętego w danym roku kryterium dochodowego, listę osób spełniających kryteria do zawarcia umowy na lokal na czas nieoznaczony, listę osób spełniających kryteria do zawarcia umowy na lokal socjalny oraz listę osób, które nie zostały zakwalifikowane na listy

<sup>25</sup> § 8 ust. 1, 2 zasad wynajmowania lokali.

<sup>26</sup> W toku niniejszej kontroli badaniu poddano wszystkie wnioski o najem lokali mieszkalnych składane w latach 2016-2018.

<sup>27</sup> Badaniu poddano trzy protokoły z prac Komisji, tj. wszystkie protokoły sporządzane w okresie objętym kontrolą. Zgodnie z §8 ust. 1 i 2 zasad wynajmowania lokali - listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu sporządza się w I kwartale każdego roku. Podlegają one opiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową. Wnioski złożone w 2019 r. będą rozpatrywane w I kwartale 2020 r.

oczekujących do zawarcia umów najmu. Protokoły zawierały informacje o dochodzie oraz liczbie osób w gospodarstwie domowym. W przypadku wniosków negatywnie zweryfikowanych, w protokołach znajdowały się informacje o przyczynie takiego rozstrzygnięcia (brak kompletnej dokumentacji, przekroczone kryterium dochodowe, ostatni stały pobyt poza Ciechocinkiem).

(akta kontroli str. 58-69)

Zatwierdzone listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta były umieszczane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego. Osoby skreślane z listy powiadamiane były odrębnymi pismami.

(akta kontroli str. 677-682)

W kontrolowanym okresie Miasto Ciechocinek nie wypłacało<sup>28</sup> odszkodowań z tytułu niewywiązania się z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego nałożonego wyrokiem sądu.

(akta kontroli str. 49, 88, 104-114)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Ustalony przez Burmistrza Ciechocinka skład Komisji do przygotowania listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lub podnajmu lokali na czas nieoznaczony nie gwarantował realnej kontroli społecznej procesu weryfikowania wniosków, o której mowa w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem lokali socjalnych powinien zostać poddany kontroli społecznej. Stosownie do ww. przepisu Rada Miejska Ciechocinka w § 7 ust. 1 zasad wynajmowania lokali wskazała, że rozpatrywanie i załatwianie wniosków w ww. zakresie ma zostać poddane kontroli społecznej sprawowanej przez Komisję Mieszkaniową. Tymczasem wszyscy członkowie Komisji powołani zarządzeniem nr 12/14 Burmistrza Ciechocinka z dnia 14 stycznia 2014 r. w sprawie powołania komisji do przygotowania listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lub podnajmu lokali na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych<sup>29</sup>, oraz większość (w tym przewodniczący) Komisji powołanej wydanym w tej materii zarządzeniem Burmistrza Ciechocinka nr 81/17<sup>30</sup> z dnia 12 lipca 2017 r. była związana z prowadzeniem gospodarki mieszkaniowej Miasta Ciechocinek i Urzędem Miasta. Tym samym nie zapewniono niezależności działania Komisji, nie rozdzielono funkcji wykonawczej i kontrolnej w procesie weryfikowania wniosków, a w związku z tym nie zapewniono realnej społecznej kontroli ww. procesów.

<sup>28</sup> W okresie objętym kontrolą Miasto Ciechocinek zostało pozwane z tytułu niewywiązania się z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego nałożonego wyrokiem sądu. Wyrokiem z dnia 15 marca 2019 r. sygn. akt I C 360/18 Sąd Rejonowy w Aleksandrowie Kujawskim oddalił powództwo przeciwko Gminie Miejskiej Ciechocinek o odszkodowanie z tytułu niewywiązania się z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego.

<sup>29</sup> Zarządzenie nr 12/14 z dnia 14 stycznia 2014 r. (dalej: zarządzenie 12/14) określało trójosobowy skład ww. komisji: dwóch pracowników Referatu Gospodarki Miejskiej Urzędu Miasta Ciechocinka oraz Prezesa Ciechocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., której Gmina Miejska Ciechocinek jest jedynym udziałowcem.

<sup>30</sup> Zarządzenie nr 81/17 z dnia 12 lipca 2017 r. (dalej: zarządzenie 81/17) określiło pięciosobowy skład ww. komisji: wymienione w zarządzeniu 12/14 oraz dwóch radnych Rady Miasta Ciechocinek, w związku z czym większość, tj. 3/5 składu komisji stanowili przedstawiciele władzy wykonawczej Gminy. Dodatkowo przewodniczącym komisji ustanowiony został Kierownik Referatu Gospodarki Miejskiej Urzędu Miasta Ciechocinka.



(akta kontroli str. 5-9, 97-98, 683-687)

Burmistrz Ciechocinka wyjaśnił: „W skład komisji do przygotowania listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lub podnajmu lokali na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych powołani zostali pracownicy Urzędu i Prezes Ciechocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.<sup>31</sup>, gdyż osoby te zajmują się na co dzień tematyką mieszkaniową, natomiast praca komisji na tym etapie sprowadza się do technicznych czynności sprawdzenia kompletności wniosku i przeliczenia dochodów. W pracy komisji nie ma uznaniowości, wniosek albo spełnia wymogi i jest rozpatrywany zgodnie z kryteriami określonymi w zasadach wynajmowania lokali, albo posiada nieusuwalne braki i zostaje odrzucony. Podkreślić należy, że wiele ze składanych dokumentów zawiera wrażliwe dane wnioskodawców, w związku z czym z dużą ostrożnością należy dobierać osoby posiadające wgląd do tych danych. W celu zapewnienia kontroli społecznej do prac w komisji powołanych zostało dwóch radnych, z których jeden złożył rezygnację. Rola radnego skupiała się bardziej na nadzorowaniu działań pozostałych członków komisji niż fizycznym przeliczaniu dochodów. Komisja ta nie miała wpływu na ewentualny przydział lokali konkretnym wnioskodawcom i zawieranie umów najmu.”

(akta kontroli str. 97-98, 683-687)

W odniesieniu do powyższych wyjaśnień należy wskazać, że z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów wynika obowiązek zapewnienia realnej społecznej kontroli na trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali. Zgodnie z tym przepisem Rada Gminy Miejskiej Ciechocinek określiła, że ma on następować poprzez powołanie odpowiedniej komisji do przygotowania listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali. Rzetelna realizacja powyższych unormowań wymaga zapewnienia, aby przynajmniej większość członków tej komisji składała się z osób niezależnych od organu wykonawczego gminy i mu nie podlegających.

2. W Referacie Gospodarki Miejskiej Urzędu Miejskiego w Ciechocinku nie prowadzono odrębnych rejestrów wniosków o przyznanie lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony oraz wniosków o przyznanie lokalu socjalnego. W kontrolowanym okresie prowadzono wyłącznie wspólny rejestr dla wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony i najem socjalny, a złożone wnioski rejestrowano niezgodnie z kolejnością ich wpływu do Urzędu.

(akta kontroli str. 51-57)

Rada Miejska Ciechocinka w § 7 ust. 5 zasad wynajmowania lokali wskazała, że złożone wnioski podlegają rejestracji, w kolejności ich wpływu w rejestrach osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu:

- lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony
- lokalu socjalnego.

(akta kontroli str. 5-9)

Kierownik Referatu Gospodarki Miejskiej Urzędu wyjaśnił m.in.: pomimo zapisów § 7 ust. 5 zasad wynajmowania lokali prowadzenie rejestracji złożonych wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny w dwóch odrębnych rejestrach jest w większości przypadków niemożliwe przed dokonaniem weryfikacji tych wniosków i ustaleniem wysokości dochodów wnioskodawcy. Aktualnie wykorzystywany formularz „Wniosku o zawarcie umowy

---

<sup>31</sup> Dalej: „CTBS”.

najmu/podnajmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Ciechocinek” nie zawiera podziału na lokal „socjalny” lub „komunalny”. Bardzo często wnioskodawcy do składanego wniosku nie załączają dokumentów potwierdzających dochody, natomiast w treści wpisują określenia „lokal socjalny” lub „lokal komunalny” nie wiążąc tego z faktem, że rodzaj najmu zależy od poziomu uzyskanych przez nich dochodów. Rejestrowanie wniosków zgodnie z intencjami wnioskodawców w wielu przypadkach byłoby rozbieżne ze stanem faktycznym, po weryfikacji nie pokrywałoby się z listami osób uprawnionych. Prowadzenie jednego rejestru wydaje się być bardziej przejrzyste.

Ponadto Kierownik Referatu Gospodarki Miejskiej Urzędu wyjaśnił m.in. że „wnioski o zawarcie umowy najmu/podnajmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Ciechocinek, jak wszystkie pisma wpływające do Urzędu, składane przez zainteresowanych mieszkańców rejestrowane są w Dzienniku Korespondencji prowadzonym w sekretariacie Urzędu. Na każdym znajduje się data wpływu i numer, pod którym został zarejestrowany. Następnie wnioski przekazywane są do Referatu Gospodarki Miejskiej, gdzie powinny zostać ujęte w rejestrze zgodnie z § 7 ust. 5 zasad wynajmowania lokali. Wnioski te są rozdzielane na dwie grupy – wnioski weryfikacyjne i wnioski składane po raz pierwszy, po czym wpinane do odrębnych segregatorów. Wpis do rejestru dokonywany był po zebraniu kilku, czasem kilkunastu wniosków. Zaistniałe i ujawnione w trakcie kontroli przypadki wpisów do rejestru niezgodne z kolejnością wpływu wynikają z faktu, że rejestr był uzupełniany okresowo. Należy podkreślić, że fakt niezachowania kolejności wpisów w rejestrze nie miał wpływu na sposób i termin rozpatrzenia złożonego wniosku. Wszystkie wnioski weryfikacyjne rozpatrywane są do końca grudnia danego roku, a wnioski składane po raz pierwszy w terminie do końca marca roku następnego.

(akta kontroli str. 101-102)

Najwyższa Izba Kontroli wskazuje, że w przypadku stwierdzonego niedostosowania obowiązujących w Gminie przepisów do potrzeb społeczności samorządowej należało podjąć działania legislacyjne, zmierzające do zmiany tych przepisów w taki sposób, żeby w najwyższym stopniu służyły realizacji zadań Gminy.

#### OCENA CZĄSTKOWA

W Urzędzie gromadzono informacje o skali potrzeb dotyczących najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ciechocinek. Burmistrz Ciechocinka nie zapewnił jednak takiego składu komisji do przygotowania listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu, który gwarantowałby realną kontrolę społeczną procesu weryfikowania wniosków, wymaganą art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. Stwierdzono jednak, że sama weryfikacja wniosków oraz sporządzanie list osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu następowały z zachowaniem wymogów ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy i przepisów uchwalonych przez Radę Miejską Ciechocinka. Nieprawidłowością o mniejszym znaczeniu było prowadzenie w Urzędzie rejestrów wniosków o najem lokali w sposób niezgodny z zasadami wynajmowania lokali.

#### OBSZAR

Opis stanu faktycznego

## 2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

W okresie kontrolowanym obowiązywał wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ciechocinek na lata 2013-2017, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Ciechocinka z 25 marca 2013 r.<sup>32</sup> Od 1 stycznia 2018 r. w Gminie Miejskiej Ciechocinek nie obowiązywał wieloletni program

<sup>32</sup> Nr XXX/243/2013 (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2013 r. poz. 1861); dalej „wieloletni program gospodarowania”.

gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, co szczegółowo opisano w sekcji ustalone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 47, 120-128)

Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Ciechocinek obejmował na 31 grudnia 2016 r. 232 mieszkania o łącznej powierzchni 7 950,23 m<sup>2</sup>. Na koniec okresu kontrolnego (30 czerwca 2019 r.) obejmował on 255 mieszkań o powierzchni 8 831,69 m<sup>2</sup>. Wzrost ze 129 do 161 nastąpił w odniesieniu do lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach należących w całości do Gminy Miejskiej Ciechocinek. Jednocześnie powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach gminnych wzrosła w tym okresie z 4 158,19 m<sup>2</sup> do 5 412,88 m<sup>2</sup>, tj. o 30,2%. W analogicznym okresie malała natomiast liczba mieszkań wchodzących w skład gminnego zasobu, znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych – z 103 do 94, a łączna powierzchnia tych lokali zmalała z 3 792,04 m<sup>2</sup> do 3 418,81 m<sup>2</sup>, tj. o 9,8%.

Zmianie uległa także struktura zasobu, gdyż od 31 grudnia 2016 r. do 30 czerwca 2019 r. wzrosła liczba mieszkań socjalnych z 79 do 111 i ich powierzchnia z 2 196,99 m<sup>2</sup> do 3 395,86 m<sup>2</sup> (tj. o 54,6%), a zmalała liczba lokali komunalnych z 153 do 144 i ich powierzchnia z 5 753,24 m<sup>2</sup> do 5 435,83 m<sup>2</sup> (tj. o 5,5%).

W końcu 2016 r. lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Ciechocinek znajdowały się w ogółem 18 budynkach gminnych. Na koniec lat 2017-2018 i 30 czerwca 2019 r. budynków tych było 19<sup>33</sup>. Spośród tych budynków 13 (tj. 68,4%) oddano do użytkowania przed 1945 r., jeden budynek (tj. 5,3%) oddano do użytkowania w 1959 r., kolejne cztery (tj. 21,0%) oddano od 14 sierpnia 1961 r., a przed końcem 2016 r., a jeden (tj. 5,3%) w 2017 r.

(akta kontroli str. 89)

Na początku 2016 r. żaden budynek lub mieszkanie Gminy Miejskiej Ciechocinek nie był wyłączony z użytkowania. W końcu czerwca 2019 r. wyłączony z użytkowania był jeden budynek z dwoma lokalami mieszkalnymi o powierzchni 143,21 m<sup>2</sup>. Był to obiekt poddawany kompleksowej modernizacji i rozbudowie. Oprócz tego, wyłączone z użytkowania były ogółem dwa mieszkania, jedno o pow. 65 m<sup>2</sup> oczekujące na sprzedaż i jedno o pow. 23,6 m<sup>2</sup> wyłączone w związku ze śmiercią lokatora i toczącym się postępowaniem sądowym.

(akta kontroli str. str. 90, 129-130)

W latach 2016-2019 (I połowa) nie sprzedano żadnego budynku mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu Gminy Miejskiej Ciechocinek, a łączna liczba sprzedanych mieszkań wyniosła 16 (o łącznej powierzchni 714 m<sup>2</sup>). Większość z tych mieszkań (12 o łącznej powierzchni 549 m<sup>2</sup>) sprzedano dotychczasowym najemcom, a pozostałe – w trybie przetargowym. Liczba sprzedawanych mieszkań w poszczególnych latach malała od ośmiu w 2016 r. do trzech w 2018 r., a w I połowie 2019 r. nie sprzedano żadnego mieszkania. W § 8 ust. 4 wieloletniego programu gospodarowania przewidziano sprzedaż kilku mieszkań rocznie, a dla celów opracowania programu – przyjęto średnio dwa lokale rocznie.

(akta kontroli str. 92)

Wieloletni program gospodarowania w części dotyczącej analiz potrzeb remontowych określał oczekiwany standard budynków i lokali oraz przewidywane nakłady finansowe na remonty, które wynosiły w latach 2016-2017 100 tys. zł. rocznie. Wskazano ponadto, że potrzeby finansowe w zakresie remontów oscylować będą w kwotach odpowiadających wykonaniu planu z roku poprzedzającego

<sup>33</sup> Ponadto lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Ciechocinek znajdowały się ogółem w 25 budynkach wspólnot mieszkaniowych (przez cały okres objęty kontrolą).

opracowanie wieloletniej prognozy jednak, powinno się dążyć do systematycznego podwyższenia środków finansowych na remonty.

Zarządzający lokalami mieszkalnymi CTBS przedkładał propozycje planów remontów lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością Gminy Miasta Ciechocinek, określające kwoty: 120 tys. zł na 2016 r., 85 tys. zł na 2017 r., 125,3 tys. zł na 2018 r. i 130 tys. zł. na 2019 r. Z informacji uzyskanej z CTBS wynikało, że przedkładane propozycje nie uwzględniały wszystkich potrzeb remontowych, zarządca zasobem mieszkaniowym sporządzał wykazy wszystkich koniecznych robót budowlanych bazujące na wynikach przeglądów okresowych budynków (pięcioletnich) umieszczając część z nich w rocznych planach remontów. CTBS jednak nie szacował wartości wszystkich potrzeb remontowych.

Zaplanowane w uchwale budżetowej Gminy Miejskiej Ciechocinek na rok 2016 wydatki na remonty zasobu mieszkaniowego określały kwoty niższe o 40 tys. zł od projektu planu przedłożonego przez zarządcę. W uchwałach budżetowych na lata 2017-2018 ujęto wydatki odpowiadające propozycjom CTBS, a w 2019 r. zaplanowano wyższe wydatki o 25 tys. zł. W 2016 r. poniesiono nakłady na remonty w zasobie mieszkaniowym w wysokości 58,6 tys. zł, w 2017 r. – 71,3 tys. zł, w 2018 r. – 116,2 tys. zł, a w I połowie 2019 r. – 39,7 tys. zł.

Burmistrz Ciechocinka wyjaśnił, że zmniejszone wykonanie planu wydatków na remonty w zasobie mieszkaniowym w 2016 r. i 2017 r. wynikało z braku możliwości znalezienia wykonawców, braku zgody właścicieli nieruchomości przyległych lub innych okoliczności, których nie dało się przewidzieć w chwili opracowania planu. Wyjaśniający podał przy tym, że w obu z ww. lat w sytuacji, gdy nie można było zrealizować zaplanowanych robót, podejmowano działania mające na celu wykorzystanie zaplanowanych środków na inne potrzebne prace, w tym wymianę i naprawę źródeł ciepła i wymianę stolarki.

(akta kontroli str. 91, 131-145)

Dochody czynszowe z lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Ciechocinek w okresie kontrolowanym utrzymywały się na zbliżonym poziomie i wynosiły średnio 410,3 tys. zł rocznie<sup>34</sup>. Zaległości z tego tytułu na koniec 2016 r. wyniosły 193,5 tys. zł, i spadły o 6,7% tj. do 180,6 tys. zł na koniec 2018 r. Następnie do 30 czerwca 2019 r. zaległości te jednak wzrosły o 1,6% do 183,7 tys. zł.

Koszty utrzymania tego zasobu (eksploatacyjne i remontowe) rosły z 642,4 tys. zł w 2016 r. do 747,4 tys. zł w 2018 r. (tj. o 16,3%).

W całym okresie kontrolowanym utrzymywane były stawki bazowe czynszu w wysokości 2,57 zł za m<sup>2</sup> powierzchni lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony (najem komunalny) i 0,87 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wynajmowanego na czas oznaczony (najem socjalny)<sup>35</sup>.

(akta kontroli str. 91, 93-94, 150)

Burmistrz Ciechocinka wyjaśnił, że niepodnoszenie stawek czynszów za lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miejskiej Ciechocinek wynikało z trudnej sytuacji finansowej znacznej części najemców zamieszkujących te lokale. Stan ten potwierdza analiza danych o zadłużeniu najemców oraz o przyznanej pomocy w formie dodatków mieszkaniowych. Z tego wsparcia korzystało ok. 60 osób w 2016 r., 40 osób w 2017 r. i 45 osób w 2018 r. i 44 osoby w I półroczu 2019 r. Natomiast zadłużonych było w kolejnych latach 90, 101 i 85 i 110 najemców. Dane te

<sup>34</sup> Uwzględniając podwójne dochody z I połowy 2019 r. jako dochody roczne. Wysokość dochodów wynosiła w 2016 r. 421,5 tys. zł, w 2017 r. 391,5 tys. zł, w 2018 r. 421,8 tys. zł, i w I połowie 2019 r. 203,2 tys. zł.

<sup>35</sup> Określone zarządzeniem nr 114/14 Burmistrza Ciechocinka z 19 sierpnia 2014 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ciechocinek na lata 2013-2017. Dalej: „zarządzenie z 19 sierpnia 2014 r.”

wskazują, że zwiększenie stawek czynszów będzie skutkowało wzrostem liczby osób niepłacących i wzrostem zadłużenia. Wyjaśniający nadmieniał, że wiele z prowadzonych postępowań egzekucyjnych zakończyło się umorzeniem postępowania z uwagi na jego bezskuteczność.

(akta kontroli str. 146-149)

Stosowane w latach objętych kontrolą, a ustalone przez Burmistrza Ciechocinka, zwwyżki i zniżki stosowane przy obliczeniach czynszu nie odpowiadały zasadom polityki czynszowej przyjętymi przez Radę Miejską Ciechocinka w wieloletnim programie gospodarowania, co opisano szczegółowo w sekcji ustalone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 150-152)

Mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ciechocinek zarządzał<sup>36</sup> CTBS na podstawie umowy z 1 sierpnia 2008 r. CTBS był w okresie kontrolowanym spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, w której jedynym wspólnikiem była Gmina Miejska Ciechocinek.

Umowa o zarządzanie określała m.in.: w §4 zasady rozliczeń kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego, w §5 zasady nadzoru nad planowaniem wydatków CTBS na zasób nieruchomości, a w §6 i §10 pkt 4 obowiązki sprawozdawcze.

(akta kontroli str. 153-157)

Zgodnie §26 umowy spółki Rada Nadzorcza winna sprawować stały nadzór nad działalnością CTBS we wszystkich dziedzinach jej działalności, w tym m.in. dokonywać ocen sprawozdań Zarządu z działalności CTBS w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i stanem faktycznym. Uchwały w odniesieniu do powyższych sprawozdań za lata 2016-2018 Rada Nadzorcza CTBS wydawała odpowiednio 30 maja 2017 r., 24 maja 2018 r. i 22 maja 2018 r.

(akta kontroli str. 158-177)

Faktury wystawiane przez CTBS na Gminę Miejską Ciechocinek, określające wysokość wynagrodzenia za zarządzanie zasobem oraz refakturowane koszty utrzymania zasobu były weryfikowane merytorycznie przez pracowników Urzędu. Dokonana w toku niniejszej kontroli weryfikacja kosztów określonych w dwóch wybranych fakturach<sup>37</sup> wykazała, że zawarte w nich kwoty odpowiadały kosztom poniesionym przez zarządcę na utrzymanie zasobu, a przez to, że w Urzędzie dokonano prawidłowej ich weryfikacji.

(akta kontroli str. 527-533)

Burmistrz Ciechocinka wyjaśnił, że Gmina Miejska Ciechocinek poddawała wrywkowej weryfikacji czynności CTBS nad powierzonym zasobem nieruchomości. Działania te polegały na okresowych przeglądach nieruchomości połączonych z odbiorami robót remontowych zleczanych podmiotom zewnętrznym lub CTBS, na oględzinach w trakcie przeglądów stanu technicznego i czystości ulic oraz na reagowaniu na zgłoszenia mieszkańców nieruchomości i każdorazowym sprawdzeniu wykonania prac dotyczących usunięcia usterek czy likwidacji występujących nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 147, 149)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

<sup>36</sup> Za wyjątkiem dwóch budynków zarządzanych bezpośrednio.

<sup>37</sup> FV-000369/2018 z 30 czerwca 2018 r. i FV-000059.2019 z 31 stycznia 2019 r.

1. Od 1 stycznia 2018 r. w Gminie Miejskiej Ciechocinek nie obowiązywał wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Burmistrza Ciechocinka nie opracował i nie przedłożył Radzie Miejskiej Ciechocinka do uchwalenia, stosownie do art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym<sup>38</sup>, projektu wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ciechocinek na 2018-2022. Skutkiem tego nie zrealizowano obowiązku wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, który stanowi, że rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Burmistrz Ciechocinka wyjaśnił, że ze względu na trwającą w 2017 r. budowę budynku z 15 lokalami socjalnymi, 15 lokalami komunalnymi, a następnie prowadzoną procedurę zasiedlenia budynku, w 2017 r. nie podjęto prac związanych z opracowaniem nowego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W roku 2018, z uwagi na zbliżające się wybory samorządowe nie podjęto prac nad uchwałą, zostawiając to dla Rady następnej kadencji. Jednocześnie rozpoczęto budowę kolejnego budynku - 24 lokalowego, który został oddany do użytku w II połowie 2019 r. Mimo braku aktualnego programu gospodarowania zadania dotyczące gospodarowania lokalami mieszkalnymi realizowane były w sposób określony w programie przyjętym na lata 2013-2017.

Wyjaśniający podał także, że obecnie rozpoczęto pracę nad opracowaniem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ciechocinek na lata 2020-2024, który powinien być gotowy do przyjęcia na pierwszej sesji w 2020 r.

(akta kontroli str. 47)

2. W latach 2016-2019 (I połowa) obowiązywało i było stosowane zarządzenie nr 114/14 Burmistrza Ciechocinka z 19 sierpnia 2014 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ciechocinek na lata 2013-2017, ustalające warunki zwiększenia i zmniejszenia stawek czynszu, pomimo nie udzielenia przez Radę Gminy upoważnienia do wydania regulacji w takim zakresie. Ponadto ww. zarządzenie Burmistrza Ciechocinka, wprowadziło nową, nieprzewidzianą przez Radę Gminy kategorię zwyczajki czynszu, oraz określało obszar objęty zwiększeniami i zmniejszeniami czynszu z tytułu usytuowania budynku (centrum, strefa podmiejska) w sposób odmienny od ww. wieloletniego programu gospodarowania. Naruszono tym art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

(akta kontroli str. 150-152)

Zarządzenie z 19 sierpnia 2014 r. Burmistrz Ciechocinka wydał powołując jako podstawę prawną §9 ust. 1 wieloletniego programu gospodarowania, który określał, że „stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego Miasta Ciechocinka za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Burmistrz Ciechocinka, w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały, biorąc pod uwagę wydatki związane z utrzymaniem lokalu.” Burmistrz Ciechocinka przekroczył upoważnienie wynikające z uchwały ustalając w załączniku nr 1 i 2 do zarządzenia oprócz ww. stawki, także czynniki podwyższające i obniżające wartość czynszu lokalu mieszkalnego oraz wymienił odmiennie niż w uchwale adresy, dla których te czynniki obowiązywały.

---

<sup>38</sup> Dz. U. z 2019 r. poz. 506, ze zm.

Zgodne z art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu ustala Rada Gminy w wieloletnim programie gospodarowania, a nie organ wykonawczy gminy.

2.1. Zgodnie z załącznikiem nr 1 i 2 do zarządzenia Burmistrza Ciechocinka z 19 sierpnia 2014 r. miała zastosowanie 10% wyżka stawki czynszu ze względu na korzystne usytuowanie budynku (zieleń), której nie przewidziała Rada Miejska Ciechocinka w zasadach polityki czynszowej oraz warunkach obniżania czynszu zawartych w §9 wieloletniego programu gospodarowania. Powyższa stawka miała zastosowanie 31 grudnia 2016 r. dla 105 lokali spośród 153 lokali komunalnych.

2.2. W załączniku nr 2 do zarządzenia Burmistrza Ciechocinka z 19 sierpnia 2014 r. nie wskazano na obniżkę 10% czynszu z tytułu lokalizacji peryferyjnej dla budynków ul. Lipnowska 6, ul. Nieszawska 149, które zostały wymienione w §9 ust. 2 lit. b wieloletniego programu gospodarowania. Natomiast w ww. załączniku ujęty został budynek przy ul. Bema – niewskazany w ww. programie gospodarowania.

2.3. W załączniku nr 2 do zarządzenia Burmistrza Ciechocinka z 19 sierpnia 2014 r. wymieniono inny obszar (zakres budynków), dla których ma zastosowanie 10% wyżka czynszu z tytułu położenia budynku w strefie centralnej, niż wskazano w §9 ust. 4 pkt 1 wieloletniego programu gospodarowania. Rozbieżności dotyczyły:

- wyszczególnienia w zarządzeniu z 19 sierpnia 2014 r. całej ulicy Widok, podczas gdy wieloletni program gospodarowania wskazał na niższą przysługującą tylko mieszkańcom budynku ul. Widok 2;
- wyszczególnienia w ww. zarządzeniu ulic Wierzbowa, Traugutta, Zdrojowa, Mickiewicza, niewskazanych w wieloletnim programie gospodarowania.

(akta kontroli str. 89, 150-152, 693, 695-697)

Burmistrz Ciechocinka wyjaśnił, że w latach 2016-2019 (I połowa) zastosowanie miały stawki czynszu określone w uchwale Rady Miejskiej Ciechocinka w sprawie wieloletniego programu gospodarowania. Zarządzenie z 19 sierpnia 2014 r. w zasadzie nie zmieniało czynników obniżających i podnoszących stawki czynszu, przedstawiało je tylko w formie tabelarycznej. Przyjęty w zarządzeniu czynnik zwiększający stawkę czynszu z tytułu korzystnego usytuowania budynku (zieleń) wynikał z obowiązującego wcześniej zarządzenia nr 22/2007 Burmistrza Ciechocinka z 28 marca 2007 r. Czynniki te zostały pomyłkowo pominięte w wieloletnim programie gospodarowania. Nieprawidłowość ta zostanie usunięta w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ciechocinek na lata 2020-2024.

Ponadto Burmistrz Ciechocinka wyjaśnił, że 10% obniżka z tytułu strefy peryferyjnej była stosowana dla najmu lokali przy ul. Lipowskiej 6 i Nieszawskiej 149, pomimo niewykazania jej w zarządzeniu z 19 sierpnia 2019 r., natomiast niżka dla budynku przy ul. Bema została pomyłkowo pominięta w wieloletnim programie gospodarowania. Rozbieżności między zarządzeniem z 19 sierpnia 2014 r. a wieloletnim programem gospodarowania dotyczące budynków, dla których ma zastosowanie 10% wyżka czynszu z tytułu położenia budynku w strefie centralnej wynikały także z pomyłek powstałych na etapie tworzenia uchwał Rady Gminy Miejskiej. Burmistrz Ciechocinka podał, że ww. pomyłki zostaną usunięte w kolejnym wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

(akta kontroli str. 692-693)

#### OCENA CZĄSTKOWA

W okresie kontrolowanym Burmistrz Ciechocinka nie opracował wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, który powinien obowiązywać od 1 stycznia 2018 r. W rezultacie przez objęte kontrolą 1,5 roku

w Gminie Miejskiej Ciechocinek brakowało podstawowego dokumentu określonego przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, który reguluje politykę mieszkaniową, jej cele i kierunki, w tym m.in. plan remontów i modernizacji, zasady polityki czynszowej, czy planowaną wielkość sprzedaży mieszkań.

Pomimo tego istotnego braku nastąpił 10% wzrost liczby mieszkań w zasobie. Pozytywne zmiany nastąpiły również w strukturze zasobu, w którym znacząco zwiększył się udział lokali socjalnych. Pozwala to stwierdzić, że działania Burmistrza Ciechocinka i pracowników Urzędu były nakierowane na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (zadania własnego samorządu gminnego).

Nieprawidłowe było jednak dokonywanie zwiększeń i zmniejszeń stawek czynszów ustalonych przez Burmistrza Ciechocinka ponieważ odbywało się w sposób niezgodny z zasadami określonymi przez Radę Gminy Ciechocinek.

OBSZAR

Opis stanu  
faktycznego

### 3. Inwestycje mieszkaniowe gminy.

Wieloletni plan gospodarowania nie przewidywał ponoszenia w okresie objętym kontrolą nakładów na inwestycje. Przewidziano jednak poniesienie takich nakładów, w wysokości 1 500 tys. zł w 2015 r. oraz zakończenie inwestycji i zwiększenie dostępnych mieszkań w roku 2016.

W latach 2016-2019 (I połowa) Gmina Miejska Ciechocinek wydatkowała ogółem 5 976,1 tys. zł<sup>39</sup> na inwestycje w zasób nieruchomości mieszkaniowych, co stanowiło 24,1% ogółu wydatków majątkowych poniesionych przez tą jednostkę<sup>40</sup>.

(akta kontroli str. 91)

W okresie objętym kontrolą Gmina Miejska Ciechocinek realizowała dwie inwestycje, w tym jedną zakończoną w 2017 r.:

- a) w latach 2016-2017 zrealizowano inwestycję polegającą na budowie budynku wielorodzinnego 30 lokalowego z 15 lokalami socjalnymi przy ul. Nieszawskiej 149B w Ciechocinku – budynek nr 2<sup>41</sup>;
- b) w latach 2018-2019 prowadzono inwestycję polegającą na nadbudowie budynku dwulokalowego na budynek wielorodzinny 24 lokalowy z 12 lokalami socjalnymi i 11 lokalami niespełniającymi warunków otrzymania lokalu socjalnego<sup>42</sup> przy ul. Nieszawskiej 149 w Ciechocinku<sup>43</sup>.

Obie ww. inwestycje były prowadzone przez CTBS i dofinansowane ze środków Funduszu Dopłat na podstawie umów z BGK. W obu przypadkach dochowano określonych w umowach o dofinansowanie terminów realizacji przedsięwzięcia<sup>44</sup>.

(akta kontroli str. 487-517)

Burmistrz Ciechocinka wyjaśnił, że teren na którym w latach 2016-2019 (I połowa) realizowano inwestycje budownictwa mieszkaniowego został uzbrojony w podstawową infrastrukturę przed badanym okresem, ale w celu poprawy istniejących warunków w 2018 r. wybudowane zostało oświetlenie sąsiedniej ulicy

<sup>39</sup> W 2016 r. – 1 901,7 tys. zł, w 2017 r. - 2 591,3 tys. zł; w 2018 r. – 2 047,1 tys. zł; w I połowie 2019 r. 1 890,3 tys. zł.

<sup>40</sup> Zgodnie ze sprawozdaniami z wykonania budżetu Gminy Miejskiej Ciechocinek za lata 2017-2018 i I połowę roku 2019 (dostępny na stronie <http://bjp.ciechocinek.pl/category/sprawozdania-finansowe/> dostęp na 26 listopada 2019 r.) wydatki majątkowe w tym okresie wyniosły ogółem 24 746,6 tys. zł.

<sup>41</sup> Dalej: „inwestycja z lat 2016-2017”.

<sup>42</sup> A także polegającej na budowie miejsc postojowych, komunikacji wewnętrznej i ciągów pieszo-jezdnich oraz budowie miejsca gromadzenia odpadów.

<sup>43</sup> Dalej: „inwestycja z lat 2018-2019”.

<sup>44</sup> Co szczegółowo opisano w pkt. 4 niniejszego wystąpienia. W przypadku inwestycji z lat 2018-2019 badaniu poddano wyłącznie dochowanie terminów wyznaczonych na okres objęty kontrolą.



o wartości 113,4 tys. W tym samym roku nakładem 457,5 tys. zł wykonano nawierzchnie wraz z odwodnieniem ulicy Nieszawskiej i stworzono możliwość odprowadzenia wód z osiedla przy ul. Nieszawskiej 149a i b. Ponadto poniesiono nakłady na przyłącza do obiektu wznoszonego i rozbudowywanego, które stanowiły element składowy kosztów całych inwestycji.

(akta kontroli str. 49-50)

Budynek zakończony w toku inwestycji z lat 2016-2017 został zasiedlony w całości. Zgodnie z warunkami zawartych z BGK umów o dofinansowanie – 15 z powstałych lokali zostało na 30 czerwca 2019 r. przeznaczonych na najem na czas oznaczony (najem socjalny), a 15 na najem na czas nieoznaczony (najem komunalny)<sup>45</sup>.

(akta kontroli str. 96, 489)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w zakresie prowadzenia inwestycji mieszkaniowych Gminy Miejskiej Ciechocinek.

OBSZAR

#### **4. Wykorzystywanie instrumentów finansowego wsparcia z budżetu państwa oraz ze środków BGK na tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, gospodarstw domowych o niskich dochodach.**

Opis stanu  
faktycznego

W okresie objętym kontrolą Gmina Miejska Ciechocinek prowadziła dwie inwestycje, na które pozyskała wsparcie ze środków Funduszu Dopłat, na podstawie umów zawartych z BGK, przy czym jedna z tych inwestycji została zakończona i rozliczona w okresie kontrolowanym, a druga po tym okresie.

W celu uzyskania dofinansowania prowadzenia przez CTBS inwestycji z lat 2016-2017, Burmistrz Ciechocinka zwrócił się 29 marca 2016 r. do BGK z dwoma wnioskami o wsparcie finansowe z Funduszu Dopłat. Wnioski te dotyczyły przedsięwzięć podlegających wsparciu na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń<sup>46</sup>. Jeden z wniosków dotyczył dofinansowania budowy przez CTBS części budynku zawierającej 15 lokali socjalnych (o łącznej powierzchni 593,15 m<sup>2</sup>), za planowane nakłady 1 614,0 tys. zł, przy wsparciu 726,3 tys. zł (tj. 45%). Drugi z wniosków dotyczył dofinansowania budowy przez CTBS części budynku zawierającej 15 mieszkań przeznaczonych do podnajmowania osobom niespełniającym warunków otrzymania lokalu socjalnego (o łącznej powierzchni 593,15 m<sup>2</sup>), za planowane nakłady 1 614,0 tys. zł, przy wsparciu 726,3 tys. zł (tj. 45%). W dniu 20 maja 2016 r. Burmistrz Ciechocinka złożył korekty ww. wniosków w zakresie powierzchni lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Zakres informacji zawartych we wnioskach o wsparcie był zgodny z załącznikiem nr 1 do obowiązującego w tym okresie rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

<sup>45</sup> Uzyskując dofinansowanie na utworzenie 15 lokali komunalnych Gmina Miejska Ciechocinek zobowiązała się także do przeznaczania 15 lokali na cele socjalne, co miało wpływ na znaczne zwiększenie liczby tych lokali opisane w punkcie 2 niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

<sup>46</sup> Dz.U. z 2018 r. poz. 2321, ze zm. Dalej: „ustawa o finansowym wsparciu”.

niestanowiących lokali socjalnych<sup>47</sup>. Powyższe wnioski przygotowywał CTBS, którego Prezes został wskazany we wniosku jako sporządzający.

(akta kontroli str. 243-300)

Wykonawcę robót budowlanych związanych z inwestycją z lat 2016-2017, CTBS<sup>48</sup> wyłonił w drodze przetargu nieograniczonego<sup>49</sup>.

(akta kontroli str. 228-238)

Gmina Miejska Ciechocinek 19 lipca 2016 r. zawarła dwie umowy z BGK<sup>50</sup> o udzielenie wsparcia finansowego ze środków Funduszu Dopląt. Zapisy tych umów były zgodne z ze złożonymi wnioskami, w tym w szczególności w zakresie liczby i powierzchni nowych mieszkań, kosztów inwestycji i wysokości dofinansowania.

(akta kontroli str. 487-507)

W dniu 1 sierpnia 2016 r. Gmina Miejska Ciechocinek zawarła umowę z CTBS, w której określono m.in., że: jednostka samorządu poniesie koszty finansowania inwestycji z lat 2016-2017, zobowiązuje się do podnajmowania powstałych lokali mieszkalnych osobom spełniającym warunki do przyznania lokali socjalnych i komunalnych, a CTBS jest zobowiązany do finansowego rozliczenia inwestycji i zwrotu niewykorzystanych środków. Zawarcie tej umowy wyznaczyło datę rozpoczęcia inwestycji<sup>51</sup>, a ponadto realizowało dyspozycję § 1 pkt 7 ww. umów z BGK z 2016 r. warunkującą przyznanie dofinansowania.

Plac budowy w inwestycji z lat 2016-2017 CTBS przekazał wykonawcy 27 kwietnia 2016 r. Zakończenie robót wg. dziennika budowy nastąpiło 26 czerwca 2017 r., jednak protokół odbioru podpisano 4 sierpnia 2018 r. W odbiorze uczestniczył zastępca Burmistrza i pracownik Urzędu. W związku z przekroczeniem 14 miesięcznego okresu realizacji inwestycji określonego w umowie z wykonawcą, CTBS nałożył karę umowną. Dla powstałego budynku 30 lokalowego CTBS uzyskał pozwolenie na użytkowanie decyzją z 25 sierpnia 2017 r. Opóźnienie realizacji robót nie doprowadziło do naruszenia warunków uzyskania dofinansowania.

(akta kontroli str. 182,190, 212-216, 239-242, 244, 487-507, 519-521, 700-705)

W dniu 26 września 2017 r. Gmina Miejska Ciechocinek skierowała do BGK dwa wnioski o wypłatę finansowego wsparcia związanego z realizacją inwestycji z lat 2016-2017 na kwotę 714,3 tys. zł każdy (ogółem 1 418,5 tys. zł). Do wniosków załączono dowody potwierdzające realizację inwestycji z zachowaniem warunków umowy z BGK.

Kopie załączonych do ww. wniosków dowodów księgowych i dowodów zapłaty potwierdzały, że koszt inwestycji ogółem wynosił 3 188,7 tys. zł, z czego 3 174,5 tys. zł przedłożono do rozliczenia w BGK (po 1 587,2 tys. zł na część socjalną i komunalną).

(akta kontroli str. 369-485)

Kwoty dofinansowania w wysokości łącznej 1 428,5 tys. zł (tj. po 714,3 tys. zł na część socjalną i komunalną) wpłynęły na konto bankowe Urzędu 11 października 2017 r. Powyższe kwoty stanowiły 45% kosztów inwestycji przedstawionych do rozliczenia.

<sup>47</sup> Dz.U z 2016 r. poz. 259, dalej „rozporządzenie w sprawie finansowego wsparcia z 2016 r.”.

<sup>48</sup> CTBS 15 października 2015 r. zawarł z Gminą Miejską Ciechocinek porozumienie, w którym m.in. zobowiązał się do przeprowadzenia postępowania przetargowego w celu wyłonienia wykonawcy robót.

<sup>49</sup> Ogłoszonego 8 marca 2016 r. w Biuletynie Zamówień Publicznych (nr 51422 – 2016).

<sup>50</sup> Umowy: Nr BS16-03161 dotycząca lokali mieszkalnych i BS16-03171 dotycząca lokali socjalnych.

<sup>51</sup> Co wynika z art. 16 ust. 2 pkt. 3 ustawy o finansowym wsparciu.

Dane o wynikach ww. inwestycji i wykorzystaniu powstałych lokali mieszkalnych przedstawiono w punkcie 3 niniejszego wystąpienia.

(akta kontroli str. 525-526)

W celu uzyskania dofinansowania w realizacji przez CTBS inwestycji z lat 2018-2019, Burmistrz Ciechocinka zwrócił się 29 marca 2018 r. do BGK z wnioskiem o wsparcie finansowe z Funduszu Dopląt. Planowane nakłady na inwestycje, wyniosły 3 607,9 tys. zł<sup>52</sup>, z czego dofinansowanie na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu miało wynieść 1 623,6 tys. zł, tj. 45%. Powierzchnia lokali tworzonych w ramach ww. inwestycji wynosiła ogółem 930,53 m<sup>2</sup>, z czego 445,58 m<sup>2</sup> przypadło na 12 lokali socjalnych, a 484,95 m<sup>2</sup> na 11 lokali komunalnych. Zakres informacji zawartych we wniosku o wsparcie i załączonych dokumentach był zgodny z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia w sprawie finansowego wsparcia z 2016 r. We wniosku wskazano na termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji, odpowiednio lipiec 2018 r. i październik 2019 r. Powyższe wnioski przygotowywał CTBS.

Gmina Miejska Ciechocinek 14 sierpnia 2018 r. zawarła umowę z BGK<sup>53</sup> o udzielenie wsparcia finansowego ze środków Funduszu Dopląt. Zapisy tej umowy były zgodne z wnioskiem, w tym w szczególności w zakresie liczby i powierzchni nowych mieszkań, kosztów inwestycji i wysokości dofinansowania. Rozpoczęcie inwestycji, którym była data podpisania przez CTBS i Gminę Miejską Ciechocinek umowy dotyczącej zasad finansowania inwestycji, nastąpiło 16 sierpnia 2018 r.

(akta kontroli str. 508-517, 522-524)

Pozwolenie na użytkowanie w odniesieniu do budynku powstałego w inwestycji z lat 2018-2019 zostało wydane 29 sierpnia 2019 r., tj. po okresie objętym kontrolą.

(akta kontroli str. 206-207)

W latach 2016-2019 (I połowa) Gmina Miejska Ciechocinek nie otrzymywała dotacji z budżetu państwa na cele określone w art. 4 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

(akta kontroli str. 149)

W wyniku realizacji inwestycji z lat 2016-2017 powstało 15 nowych mieszkań komunalnych i 15 nowych mieszkań socjalnych. Mieszkania komunalne zostały przeznaczone w 10 przypadkach na realizację zasadnego wniosku o najem lokalu komunalnego z listy zatwierdzonej przez Burmistrza Ciechocinka, w trzech przypadkach na przeniesienie lokatora z innego mieszkania komunalnego, a w dwóch przypadkach na zapewnienie lokalu dla osób wykwaterowanych z budynku wyłączzonego z użytkowania. Mieszkania socjalne zostały wykorzystane w 14 przypadkach na realizację zasadnego wniosku o najem lokalu socjalnego z listy zatwierdzonej przez Burmistrza Ciechocinka, a w jednym przypadku na realizację wyroku eksmisyjnego z prawem do lokalu socjalnego.

(akta kontroli str. 534)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

**OCENA CZĄSTKOWA**

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w zakresie wykorzystywania instrumentów finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopląt na tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, gospodarstw domowych o niskich dochodach.

<sup>52</sup> Kwota wynikająca z korektą wniosku z 5 czerwca 2019 r.

<sup>53</sup> Umowy: Nr BSK/18/18/0001529.

## IV. Uwagi i wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujące uwagi i wnioski:

- Uwaga Wobec nieopracowania w okresie kontrolowanym wieloletniego planu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy i składanych przez Pana Burmistrza deklaracji odnośnie podjęcia prac nad takim dokumentem, Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę, że założenia zawarte w wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym powinny być oparte o rzetelne analizy odnoszące się do m.in. polityki czynszowej (w tym stosowanych zwiększeń i zmniejszeń stawek czynszów) i prognozowanych potrzeb remontowych (w tym ich wartości). Takich kompleksowych analiz nie przedłożono w toku kontroli. Tymczasem dochody czynszowe w 2018 r. pokrywały koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego zaledwie w 56,4%. Wskazuje to na szczególną potrzebę przeprowadzenia takich analiz i to w pogłębionym zakresie.
- Wnioski
1. Niezwłoczne przygotowanie i przedłożenie Radzie Miejskiej Ciechocinka projektu wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy;
  2. Podjęcie działań zmierzających do ustalenia składu komisji mieszkaniowej, który zapewni kontrolę społeczną procesu weryfikowania wniosków o zawarcie umów najmu lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Ciechocinek;
  3. Stosowanie zmniejszeń i zwiększeń stawki czynszu odpowiednio do zasad określonych przez Radę Gminy w wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy;
  4. Podjęcie działań zmierzających do zapewnienia zgodności prowadzonego rejestru z uregulowaniami zawartymi w zasadach wynajmowania lokali mieszkalnych.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Bydgoszczy. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykorzystania uwag  
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania uwagi i wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Bydgoszcz,       grudnia 2019 r.

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Bydgoszczy

p.o. Dyrektor  
Oliwia Bar

Kontrolerzy  
Grzegorz Piotrowski  
doradca ekonomiczny

.....  
*Podpis*

.....  
*podpis*

Marcin Bigos  
starszy inspektor k.p.

.....  
*Podpis*