



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Gdańsku**

Gdańsk, dnia 9 sierpnia 2011 r.

**Pan**

**Zdzisław Czucha**

**Burmistrz Miasta Kościerzyna**

LGD-4101-004-03/2011  
P/11/108

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie *art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.)*, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Miasta Kościerzyna (dalej: „Urząd”).

Przedmiotem kontroli była realizacja zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej przez Gminę Miejską Kościerzyna (dalej „Gmina”) w latach 2008-2011.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 15 lipca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie *art. 60 ustawy o NIK*, przekazuje niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Urzędu w kontrolowanym zakresie, pomimo że działania te nie zaspokajały w pełni potrzeb społeczności lokalnej.

Powyższą ocenę uzasadniają opisane niżej ustalenia:

1. Sprawy z zakresu polityki mieszkaniowej Gminy należały, zgodnie z obowiązującym w Urzędzie od 9 lipca 2007 r. Regulaminem organizacyjnym, do zadań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami. Urząd posiadał wymagany w myśl przepisu *art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*<sup>1</sup> (dalej: *ustawa o ochronie praw lokatorów*) „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej

---

<sup>1</sup> Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.

Kościerzyna na lata 2009-2014” (wcześniej obowiązywał Program na lata 2004-2008) oraz inne dokumenty stanowiące podstawę kształtowania polityki mieszkaniowej w Gminie, tj. uchwalone przez Radę Miasta: „Strategię rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Kościerzyna na lata 2005-2015”, „Plan rozwoju lokalnego miasta Kościerzyna na lata 2008-2013”, a także uchwaloną w 2004 r. „Strategię mieszkaniową Miasta Kościerzyna”.

2. Podstawę kształtowania w Gminie polityki przestrzennej stanowiło „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kościerzyna” (dalej: „Studium”), uchwalone przez Radę Miasta w dniu 28 lutego 2007 r.

Według stanu na 30 czerwca 2011 r. ponad 38% powierzchni Gminy objętej było miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

W okresie objętym kontrolą Burmistrz Miasta Kościerzyna wydał ogółem 164 decyzje o warunkach zabudowy z zakresu budownictwa mieszkaniowego.

3. Urząd podejmował działania sprzyjające rozwojowi budownictwa mieszkaniowego w Gminie, m.in. poprzez coroczne aktualizowanie (opracowywanych na okresy dwuletnie i uchwalanych przez Radę Miasta) wieloletnich planów rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych. W badanym okresie długość sieci wodociągowej w Gminie wzrosła o 3,1 km, a sieci kanalizacyjnej o 1,6 km. Na koniec czerwca 2011 r. dostęp do sieci wodociągowej w Gminie posiadało 99% ludności, a do sieci kanalizacji sanitarnej – 98% ludności Miasta. Gmina nabywała również grunty pod budownictwo mieszkaniowe (łącznie 4,7 tys. m kw.), jednak z przeznaczeniem na cele drogowe w osiedlach mieszkaniowych.

4. W 2011 r. udział wydatków majątkowych Gminy (w dziale 700 – Gospodarka mieszkaniowa) w wydatkach majątkowych ogółem zwiększył się z 9,4% (2008 r.) i 9,2% (2009 r.) do 10,7%. Głównym źródłem finansowania budownictwa mieszkaniowego w Gminie były środki własne (1.212,3 tys. zł) oraz środki z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego (231,8 tys. zł).

W dwóch zbadanych w toku kontroli realizowanych przez Gminę inwestycjach budownictwa mieszkaniowego (budowa budynku socjalnego przy ul. Chojnickiej, modernizacja lokalu mieszkalnego przy ul. Kaplicznej) nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie wykonania planu rzeczowo-finansowego oraz terminowości wykonania zadań.

5. W latach 2008-2010 zasób mieszkaniowy Gminy został zwiększony o 27 lokali mieszkalnych (17 adoptowanych i 10 nowo wybudowanych lokali socjalnych), ale

jednocześnie zasób ten zmniejszył się o 140 lokali w wyniku ich sprzedaży dotychczasowym najemcom. Badanie prawidłowości sprzedaży 10 z ww. lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy wykazało, że ich zbycie na rzecz najemców nastąpiło w drodze bezprzetargowej, tj. zgodnie z przepisem *art. 37 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*<sup>2</sup>

W okresie objętym kontrolą, z zasobu mieszkaniowego Gminy wydzielonych zostało (m.in. ze względu na niski standard techniczny) ogółem 19 lokali socjalnych.

W wyniku analizy 10 wybranych umów o wynajem lokali socjalnych, zawartych przez Gminę z lokatorami mieszkań socjalnych, nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie okresu obowiązywania umowy najmu, kwoty dochodów gospodarstwa domowego najemcy uprawniających do zawarcia umowy, zastosowanej stawki czynszu za lokal socjalny oraz posiadania przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

Badanie 10 umów o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wykazało, że wszystkie ww. umowy zawarte były na czas nieoznaczony (zgodnie z *art. 5 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów*), przy czym okres oczekiwania na zawarcie umowy najmu tj. okres od złożenia wniosku do podpisania umowy, wynosił odpowiednio od 2 miesięcy do 11 lat i 4 miesięcy. Przyczyną powyższego była, jak wynika z ustaleń kontroli, wciąż niewystarczająca ilość mieszkań komunalnych w stosunku do zapotrzebowania lokalnej społeczności. Tym niemniej należy zauważyć, że w kontrolowanym okresie liczba osób oczekujących na najem lokalu komunalnego wykazywała tendencje spadkową.

6. Na koniec roku 2010 w skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodziło 105 budynków mieszkalnych (z czego 29 stanowiło własność Gminy), w których znajdowały się 593 lokale mieszkalne (w tym 257 w budynkach stanowiących własność Gminy).

Urząd przeprowadzał remonty zakwalifikowanych do remontu budynków i lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy.

W badanym okresie Burmistrz Miasta Kościerzyna kolejnymi zarządzeniami ustalał wysokość stawek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w oparciu o stawki i zasady ich naliczania uchwalone w „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy”. Ich wysokość została określona w sposób prawidłowy. Gmina ustaliła również kryteria

---

<sup>2</sup> Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz.651 ze zm.

i zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na preferencyjnych warunkach, na podstawie których dokonywano ich zbycia.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy, w tym remontów pokrywane były wpływami z czynszu opłacanego przez najemców lokali mieszkalnych, a jedynie w 2010 r. Urząd wydatkował na ten cel ze środków budżetowych kwotę 6,1 tys. zł. Zarządzająca zasobem mieszkaniowym Gminy Spółka KTBS w Kościerzynie dokonywała planowych przeglądów rocznych i pięcioletnich.

W okresie od 1 stycznia 2008 do 30 czerwca 2011 r. wzrastała wysokość zadłużenia najemców z tytułu zaległości w opłatach czynszowych, odpowiednio od kwoty 2.198,5 tys. zł (w tym 760,1 tys. zł odsetki) do 2.568,3 tys. zł (odsetki - 1.096,8 tys. zł). Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, wyjaśniając przyczyny wzrostu zadłużenia najemców wskazała, że jest on spowodowany trudną sytuacją mieszkańców zasobów Gminy i mimo mniejszej liczby nowych dłużników te osoby, które nie wywiązują się terminowo z płatności, zadłużają się jeszcze bardziej, co prowadzi do spirali zadłużenia, wzrasta przy tym ilość egzekucji komorniczych, w których nowi wierzyciele powodują konieczność sporządzenia przez komornika podziału wyegzekwowanej kwoty, wynikiem czego komornicza egzekucja staje się mało skuteczna. Urząd podejmował co prawda działania w celu poprawy ściągalności należności czynszowych (m.in. umowa z Krajowym Rejestrem Długów, ugody z najemcami na odpracowanie zadłużeń), były one jednak mało skuteczne.

- 7 Urząd prowadził politykę mieszkaniową w oparciu o zasady przyjęte w dokumentach stanowiących podstawę kształtowania polityki mieszkaniowej w Gminie, w szczególności w „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kościerzyna na lata 2009-2014”. Program przewidywał m.in. kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnotowych wyznaczonych do sprzedaży w wyniku podjętych uchwał Rady Miasta -co sukcesywnie realizowano (w Programie nie planowano natomiast wyznaczania nowych lokali mieszkalnych do wykupu w związku z potrzebą utrzymania stanu mieszkaniowego zasobu Gminy niezbędnego do prowadzenia prawidłowej gospodarki lokalami komunalnymi oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach), budowę 2 budynków z około 40 mieszkaniami socjalnymi (budynek z 10 lokalami socjalnymi zasiedlono na przełomie 2009/2010) oraz zwiększanie udziału miasta w partycypacji budowy mieszkań w budynkach KTBS tak, aby była możliwość przeprowadzania zmian z urzędu, a odzyskane mieszkania komunalne o obniżonym standardzie technicznym można było

przekwalifikować na lokale socjalne (w badanym okresie wydzielono 19 lokali socjalnych).

Ponadto, zmniejszyły się koszty ogółem sprawowania zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy przez KTBS w Kościerzynie z 210,4 tys. zł w 2008 r. do 189,3 tys. zł w 2010 r., tj. o 10%.

Przedstawiając powyższe uwagi i oceny, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- kontynuowanie aktualnych i podjęcie dalszych działań zmierzających do zahamowania wzrostu zaległości czynszowych w zasobie mieszkaniowym Gminy.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku, na podstawie *art. 62 ust. 1 ustawy o NIK* oczekuje przedstawienia, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosku lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią *art. 61 ust. 1 ustawy o NIK*, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Gdańsku, umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosku, zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z *art. 62 ust. 2 ustawy o NIK*, termin nadesłania informacji o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

Rozdzielnik:

1. adresat
2. Departament Środowiska, Rolnictwa i Zagospodarowania Przestrzennego,
3. LGD - a/a.