



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia 14 lipca 2010 r.

**Pan
Janusz Gromek
Prezydent Miasta Kołobrzeg**

LSZ-4101-06-01/2011
P/11/108

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 *ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli*¹, zwanej dalej „*ustawą o NIK*”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie przeprowadziła w Urzędzie Miasta Kołobrzeg (zwanym dalej „Urzędem”), kontrolę realizacji zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej w latach 2008–2011 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 3 czerwca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ust. 1 *ustawy o NIK*, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Urzędu w kontrolowanym zakresie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, co uzasadniają poniższe oceny częściowe.

1. NIK ocenia pozytywnie działania Urzędu związane z tworzeniem i wdrażaniem polityki mieszkaniowej, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

Miasto od 2011 r. nie dysponowało aktualnym wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem, o którym mowa w art. 21 ust. 1 *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*² (dalej: „*ustawa o ochronie praw lokatorów*”).

W badanym okresie Urząd dysponował *Strategią rozwoju Miasta Kołobrzeg–2015*, której częścią była *Polityka mieszkaniowa na lata 2005-2006* oraz *Strategią rozwoju Kołobrzegu do roku 2020*. W okresie od 2007 r. do dnia 29.06.2009 r., tj. do dnia uchwalenia przez Radę Miejską programu operacyjnego *Mieszkać w Kołobrzegu do roku 2013*, Miasto nie miało obowiązującego programu mieszkaniowego. Zespół do prac nad aktualizacją strategii rozwoju i opracowania polityk branżowych, w tym mieszkaniowej Prezydent Miasta powołał zarządzeniem z dnia 10.02.2008 r.

¹ Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1701 ze zm.

² Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

2. NIK pozytywnie ocenia realizację przez Urząd zadań w zakresie kształtowania polityki przestrzennej Miasta Kołobrzeg, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

W latach 2008-2010 Miasto poniosło koszty opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (dalej: „mpzp”) oraz zmian do nich w kwocie ogółem 299,9 tys. zł. Obszar objęty mpzp wynosił 921,0361 ha, tj. 35,9% obszaru Miasta. Nie zrealizowano natomiast 7 uchwał Rady Miejskiej z 2003 r. i 2004 r. w sprawie opracowania mpzp, dotyczących obszaru 1.790,48 ha (69,8% obszaru Miasta), przy czym realizacji 4 uchwał w ogóle nie rozpoczęto. Nie przystąpiono również do realizacji 15 uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian mpzp.

W okresie od 2008 r. do 22.04.2011 r. do Urzędu złożono 229 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budownictwa mieszkaniowego, na podstawie których Prezydent Miasta wydał 170 decyzji dla terenów o łącznej powierzchni 33,39 ha. We wszystkich tych decyzjach prawidłowo informowano inwestorów o mogących wystąpić zagrożeniach i ograniczeniach związanych z lokalizacją inwestycji.

3. NIK pozytywnie ocenia działania Urzędu w zakresie tworzenia warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

W badanym okresie na budowę i przebudowę dróg oraz uzbrojenia terenu Miasto wydatkowało w sumie 10.987 tys. zł. Sieć wodociągowa i sieć kanalizacji sanitarnej obsługiwały prawie 100 % obszaru Miasta, a wszystkie tereny zabudowane posiadały sieć gazową i elektryczną. Zadania dotyczące sieci wodociągowych i kanalizacyjnych ujęte w wieloletnim planie rozbudowy urządzeń wodnych i kanalizacyjnych na lata 2006–2010 zostały zrealizowane.

Zadania dotyczące rozwoju infrastruktury technicznej pod budownictwo mieszkaniowe realizowały 2 spółki z o. o., tj. Miejskie Wodociągi i Kanalizacja oraz Miejska Energetyka Ciepła, które w badanym okresie wykonały z własnych środków finansowych inwestycje na łączną kwotę odpowiednio 14.708 tys. zł i 1.940 tys. zł.

4. W latach 2008-2011 Miasto, mimo niezaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie lokali mieszkalnych i socjalnych, nie realizowało budowy tych lokali, nie występowało o przyznanie i nie korzystało z zewnętrznych źródeł finansowania rozwoju mieszkalnictwa oraz termomodernizacji i remontów. Nie analizowało też skutków stosowanych instrumentów finansowania rozwoju mieszkalnictwa.

5. NIK negatywnie ocenia skuteczność realizacji zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności Kołobrzegu.

W latach 2008-2010 mieszkaniowy zasób Miasta zmniejszył się per saldo o 446 lokali mieszkalnych i socjalnych w wyniku sprzedaży 406, rozbioru 57 i pozyskania do zasobu 17 .

W 2008 r. w mieszkaniowym zasobie Miasta było 128 lokali socjalnych, a od roku 2009 ich liczbę zmniejszono do 117 lokali. Od 2008 r. do końca kwietnia 2011 r. Miasto zawarło 303 umowy

najmu lokali socjalnych, w tym 13 nowych. Okres czasu, jaki upłynął od złożenia wniosku do podpisania nowych umów wyniósł od około 1 roku do ponad 3 lat.

Badanie próby 10 umów (3,3% wszystkich z badanego okresu) o przedłużeniu najmu lokali socjalnych wykazało, że wszystkie zawarto bez sprawdzenia czy najemca nie miał tytułu prawnego do innego lokalu, gdyż błędnie uznano że art. 23 ust. 2 i 3 *ustawy o ochronie praw lokatorów* stosuje się przy zawieraniu nowych umów. Zdaniem NIK przepis art. 23 ust. 3 *ustawy o ochronie praw lokatorów* warunkuje możliwość przedłużenia umowy od tego, czy najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy. Stwierdzono też, że w umowie nr 55-S/1/2010 wysokość czynszu lokalu socjalnego została ustalona według stawki 0,73 zł/m² (80,2% stawki najniższego czynszu za lokale zasobu mieszkalnego Miasta) określonej w § 1 pkt 2 *uchwały Rady Nr XXXIII/353/01*³, tj. w wysokości wyższej niż określona w art. 23 ust. 4 *ustawy o ochronie praw lokatorów* (50%).

W okresie od 2008 r. do 30.04.2011 r. Miasto zawarło 873 umowy najmu lokali mieszkalnych (bez socjalnych i związanych ze stosunkiem pracy) z mieszkaniowego zasobu Miasta, w tym 33 nowe umowy. Okres od złożenia wniosku do podpisania nowych umów najmu wyniósł od około 1 roku do prawie 15 lat (z powodu niedoboru lokali mieszkalnych). Badanie 10 umów najmu lokali mieszkalnych, nie wykazało nieprawidłowości.

Według stanu na dzień 15.05.2011 r. Miasto wynajmowało 274 lokale mieszkalne od innych właścicieli, które podnajmowało osobom o niskich dochodach. W okresie od 2008 r. do 18.05.2011 r. wydatki Miasta z tego tytułu wyniosły łącznie 3.272 tys. zł, natomiast wpływy z czynszu uzyskano w łącznej wysokości 1.104 tys. zł.

6. NIK pozytywnie ocenia realizację zadań w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym mieszkaniowego zasobu Miasta Kołobrzeg.

Wydatki Miasta w dziale 700 Gospodarka mieszkaniowa wyniosły 17.234 tys. zł w 2008 r. (12,2% ogółu wydatków Miasta), 22,690 tys. zł w 2009 r. (13,0%), 24.340 tys. zł w 2010 r. (12,7%). Na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Miasto wydatkowało łącznie 8.338 tys. zł w 2008 r., 8.682 tys. zł w 2009 r., 9.127 tys. zł w 2010 r. oraz 2.422 tys. zł w 2011 r. (do 31.03.). Wpływy z czynszów wyniosły: 3.335 tys. zł w 2008 r. (47,6% kosztów utrzymania budynków), 3.170 tys. zł w 2009 r. (44,7%) i 2.963 tys. zł (39,9%) w 2010 r. Zaległości w opłatach wynosiły ogółem 5.639 tys. w 2008 r., 5.902 tys. zł w 2009 r., 6.497 tys. zł w 2010 r. oraz 6.534 tys. zł na dzień 31.03.2011 r., mimo prawidłowo prowadzonych działań windykacyjnych.

W latach 2008-2010 remonty przeprowadzono w 73 budynkach oraz w 868 lokalach mieszkalnych, przy czym w części obiektów wykonano kilka remontów. W zasobie mieszkaniowym Mia-

³ Uchwała Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 30 stycznia 2001 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za lokale mieszkalne w Kołobrzegu

sta na koniec 2010 r. znajdowało się 1.727 mieszkań w 333 budynkach, z tego 74 budynki stanowiły własność Miasta, a 259 własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta.

W badanym okresie Urząd uczestniczył w opracowywaniu przez zarządców budynków corocznych planów remontów. Badanie stanu 20 lokali komunalnych wykazało, że we wszystkich przypadkach przeprowadzone zostały kontrole, o których mowa w art. 62 ust. 1 *ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*⁴.

7. NIK pozytywnie ocenia skuteczność realizacji zadań w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Kołobrzeg.

W badanym okresie całością mieszkaniowego zasobu Miasta zarządzała Spółka z o.o. Kołobrzskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, wybrana w drodze przetargu nieograniczonego. Działania Miasta związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem były zgodne z ustaleniami *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kołobrzeg na lata 2004-2010*.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnioskuje o:

1. *Opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i przedłożenie do uchwalenia Radzie Miejskiej.*
2. *Przystąpienie do realizacji 7 uchwał Rady Miejskiej w sprawie opracowania nowych mpzp oraz 15 uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian istniejących mpzp.*
3. *Zawieranie umów przedłużających najem lokali socjalnych po sprawdzeniu czy najemca spełnia warunki, o których mowa w art. 23 ust. 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów.*
4. *Dokonanie zmiany stawki czynszu w umowie najmu lokalu socjalnego nr 55-S/1/2010 do wysokości nie wyższej niż określona w art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie, na podstawie art. 62 ust. 1 *ustawy o NIK*, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta w terminie miesiąca od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu ich realizacji lub przyczyn niepodjęcia takich działań.

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

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

⁴ Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.