



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia 25 sierpnia 2011 r.

**Pan
Sławomir Pajor
Prezydent Stargardu Szczecińskiego**

LSZ-4101-06-04/2011
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 Miejskim w Stargardzie Szczecińskim (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 11 sierpnia 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 uchybień. Powyższą ocenę uzasadniają poniższe ustalenia i oceny cząstkowe.

1. NIK pozytywnie ocenia działania Urzędu dotyczące tworzenia i wdrażania polityki mieszkaniowej.

Rada Miejska zgodnie z wymogiem art. 21 ust. 1 pkt 1 *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów*² uchwaliła, aktualne w badanym okresie, wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasto Stargard Szczeciński (dalej zwanego „zasobem”), na lata 2005-2009 i 2010-2015 oraz zasady wynajmowania lokali *zasobu*³. Programy te spełniały wymogi i zawierały elementy określone w art. 21 ust. 2 i ust 3 *ustawy o ochronie praw lokatorów*.

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

² Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)

³ Uchwała Nr XV/137/07 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 listopada 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargardu Szczecińskiego oraz udzielania pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty mieszkaniowej

Urząd nie tworzył odrębnych programów budownictwa komunalnego, opracował natomiast i Rada uchwaliła „Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Stargard Szczeciński na lata 2010 – 2020”, „Wieloletni Plan Inwestycyjny dla Stargardu Szczecińskiego na lata 2007-2011” oraz „Strategię Rozwoju Społeczno – Gospodarczego dla Miasta Stargard Szczeciński do roku 2020”. W Strategii określono politykę mieszkaniową Miasta i kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz zapisano że zwiększenie ilości mieszkań socjalnych będzie następować poprzez m.in. rewitalizację istniejącej substancji mieszkaniowej.

2. NIK pozytywnie ocenia realizację przez *Urząd* zadań w zakresie kształtowania polityki przestrzennej, mimo jej prowadzenia na podstawie niezaktualizowanego *Studium*⁴ i określanie warunków zagospodarowania terenu w znacznym stopniu na podstawie indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy, gdyż obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (dalej „*mpzp*”) obejmował 1.685,79 ha, co stanowiło 35,06 % obszaru Miasta.

W badanym okresie Rada uchwaliła w 2008 r. 1 zmianę *mpzp*, a wdrożone przez *Urząd*, na podstawie 3 uchwał Rady⁵, prace nad sporządzeniem *mpzp* dla obszaru 153 ha, nie zostały dotychczas zakończone. Teren objęty *mpzp* pod zabudowę mieszkaniową na koniec badanego okresu wyniósł 348,25 ha (7,24% obszaru Miasta), pod zabudowę produkcyjną 390,78 ha (8,13%) oraz pod drogi publiczne 366,20 ha (7,62%).

Obowiązujące w badanym okresie *Studium* nie zawierało wszystkich elementów wymaganych przepisami art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁶. Na podstawie uchwały Rady z dnia 27 lutego 2007 r. o przystąpieniu do zmiany *Studium*, *Urząd* wdrożył procedurę zmiany *Studium*, która znajduje się na etapie końcowym rozpatrzenia uwag po wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Przedłożenie Radzie projektu do rozpatrzenia planowane jest na październik 2011 r.

W latach 2008-2011 (I półrocze) w *Urzędzie* zarejestrowano 467 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (150 w 2008 r., 140 w 2009 r. i 120 w 2010 r. i 57 w I półroczu 2011 r.). Prezydent wydał 389 decyzji o warunkach zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego obejmujące powierzchnię 71,8419 ha (1,5% obszaru), w tym obszar 6,8530 ha (0,14%) objęty był decyzjami o warunkach zabudowy dla budownictwa mieszkaniowego. Decyzje wydano z zachowaniem przepisów ww. ustawy o planowaniu przestrzennym. Ponadto w 4 decyzjach ustalających warunki zabudowy dla „terenów o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych” zawarto niezbędne informacje o ewentualnych skutkach i zagrożeniach lokalizacji inwestycji na tych terenach.

⁴ *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego*

⁵ *Uchwały Rady Miejskiej Nr XXIV/263/2004, XXI/234/08 i XXXVII/401/09 w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp*

⁶ *Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.*

3. NIK pozytywnie ocenia działania dotyczące tworzenia warunków i rozwoju budownictwa mieszkaniowego, pomimo że Miasto nie korzystało z dotacji, kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i innych preferencyjnych pożyczek i kredytów na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

Rozbudowę infrastruktury komunalnej Miasto powierzyło spółce komunalnej MPGK⁷, która w badanym okresie wydatkowała na ten cel łącznie kwotę 3.503,5 tys. zł. Efektem tego był wzrost długości sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej odpowiednio o 7,9 km, 16,6 km i 28,2 km oraz przyłączy do tych sieci odpowiednio o 289, 257 i 631. Dalszy rozwój infrastruktury określony był w uchwalonym przez Radę *Wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych na lata 2011-2014*⁸, który zakłada poniesienie nakładów inwestycyjnych w kwocie 70.396,8 tys. zł, w tym 20.122,6 tys. środki własne MPGK i 50.274,2 tys. zł środki pomocowe i kredyt inwestycyjny.

W badanym okresie STBS⁹ na mocy porozumień z Miastem przekazało do podnajmu 221 lokali mieszkalnych dla osób z list oczekujących na mieszkania komunalne, które wybudowało przy użyciu środków z KFM i kredytów na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane, z tego 77 w badanym okresie i 144 przed 2008 r.

Miasto we współpracy z STBS podjęło realizację Rządowego Programu wspierania budownictwa socjalnego ze środków Funduszu Dopłat. Projekty uzyskały finansowe wsparcie z BGK, przy czym warunkiem jego wypłaty było wydzielenie z *zasobu* nie mniej niż 44 lokale socjalne o powierzchni nie mniejszej niż mieszkania wybudowane w ramach programu. W 2011 r. w ramach tego programu STBS rozpoczął budowę 22 mieszkań o wartości 4.025,5 tys. zł, w tym udział Miasta 1.670,0 tys. zł, wsparcie BGK - 1.489,0 tys. zł i udział STBS – 866,5 tys. zł.

4. NIK pozytywnie ocenia gospodarowanie *zasobem*, mimo nie zaspokajania w pełni potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

W latach 2008-2010 mieszkaniowy *zasób* zmniejszył się per saldo o 468 lokali mieszkalnych i socjalnych do 2.458, w wyniku sprzedaży - 427, wniesienia aportem do STBS - 42 i rozbiórki – 1. Liczba wyodrębnionych w tym okresie lokali socjalnych w *zasobie* wzrosła ze 150 do 177. Prezydent w okresie 2008 - I półrocze 2011 r. zawarł łącznie 157 umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych, z tego 93 lokali mieszkalnych, 25 socjalnych z tytułu niskich dochodów i 39 socjalnych realizując prawomocne wyroki sądowe o eksmisji z prawem do takiego lokalu socjalnego.

W badanym okresie liczba niezrealizowanych wyroków zmalała z 174 do 137, natomiast liczba wnioskodawców zakwalifikowanych do pozytywnego załatwienia i oczekujących na lokal

⁷ Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Spółka z o. o. w Stargardzie Szczecińskim

⁸ Uchwała nr XLIV/492/10 z dnia 28 września 2010 r.

⁹ Stargardzie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w Stargardzie Szczecińskim

mieszkalny lub socjalny z tytułu niskich dochodów wzrosła w tym okresie z 313 do 405, mimo wynajęcia przez Miasto 221 lokali mieszkalnych od STBS na podnajem dla osób ujętych na listach (119 w 2008 r., 53 w 2009 r. i 41 w 2010 r.). Koszty wynajmu tych 221 lokali były wyższe o 547,5 tys. zł, od uzyskanych w badanym okresie wpływów za podnajem.

W latach 2008-2010 z użytkowania wyłączono łącznie 72 lokale. Gospodarka tymi lokalami nie miała wpływu na pogłębienie deficytu mieszkaniowego, gdyż 49 zasiedlono przez osoby z listy oczekujących (w tym 45 po wyremontowaniu), 19 przeznaczono do sprzedaży, a 4 nadawały się tylko na pomieszczenia gospodarcze.

Roszczenia właścicieli mieszkań z których na mocy wyroków sądowych mieli być eksmitowani ich najemcy na koniec I półrocza 2011 r. wyniosły łącznie 781,9 tys. zł. Urząd odmówił wypłaty tych odszkodowań i wypłata tych roszczeń jest przedmiotem postępowań sądowych.

Badano prawidłowość zawarcia 20 umów najmu lokalu socjalnego i 10 umów najmu lokalu mieszkalnego i stwierdzono, że zawarte zostały po sprawdzeniu spełnienia wymogów określonych w przepisach *ustawy o ochronie praw lokatorów* oraz zgodnie z zasadami i stawkami określonymi w ww. *uchwale Rady Nr XV/137/07 z dnia 27 listopada 2007 r.*³. W badanych umowach okres oczekiwania na lokal socjalny wynosił od 3 do ponad 10 lat, a na lokal mieszkalny od 3 miesięcy do 9 lat, głównie z powodu braku wolnych lokali w *zasobie*.

5. NIK pozytywnie ocenia realizację zadań w celu utrzymania *zasobu* w należytych stan technicznym.

W *zasobie* na koniec 2010 r. znajdowało się 2.458 mieszkań w 613 budynkach, z tego własność Miasta stanowiły 152 budynki, a 461 należało do wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta. W latach 2008-2010 zaplanowano i wydatkowano 8.698 tys. zł na remonty i konserwacje budynków, 650 tys. zł na ich termomodernizację, a 4.856 tys. zł przekazano na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych w celu niedopuszczenia do pogorszenia ich stanu technicznego.

Koszty utrzymania *zasobu* wyniosły w okresie 2008 – 2010 łącznie 47.552,1 tys. zł, z tego w 2008 r. - 15.989,3 tys. zł, w 2009 r. - 16.742,3 tys. zł, w 2010 r. - 14.820,5 tys. zł. Wpływy z czynszów mieszkaniowych w latach 2008-2010 wyniosły łącznie 31.621,7 tys. zł, z tego w 2008 r. - 9.544,7 tys. zł, w 2009 r. - 11.731,9 tys. zł, oraz w 2010 r. - 12.086,3 tys. zł, które pokryły w 2008 r. - 59,7%, w 2009 r. - 70,1%, a w 2010 r. - 81,5% kosztów utrzymania *zasobu*.

Wysokość stawek czynszowych ustalona była w oparciu o zasady polityki czynszowej przyjęte w wieloletnich programach gospodarowania *zasobem* na lata 2005-2009 i 2010-2014. Zaległości w opłatach za czynsz wynosiły na koniec 2008 r. – 8.833,2 tys. zł, 2009 r. – 9.360,7 tys. zł, 2010 r. – 9.698 tys. zł oraz czerwca 2011 r. – 9.598,8 tys. zł. Wzrost zaległości nastąpił, mimo systematycznych działań windykacyjnych, rozkładania płatności na raty dla osób w trudnej sytuacji materialnej oraz

objęcia w każdym roku co najmniej 150 osób zalegających z opłatami czynszowymi specjalnym programem pomocy osobom zagrożonym eksmisją¹⁰.

6. NIK pozytywnie ocenia realizację zadań przez STBS, któremu Miasto umownie powierzyło zarządzanie i administrowanie mieszkaniowym zasobem oraz ustaliło warunki współpracy.

STBS wywiązywał się rzetelnie i terminowo z obowiązków umownych, w tym m. in. przekazywał przychody z tytułu opłat czynszowych do Urzędu, przeprowadzał remonty i konserwacje w budynkach mieszkalnych *zasobu* oraz terminowo wykonywał w nich przeglądy okresowe o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*¹¹.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie, na podstawie art. 62 ust.1 *ustawy o NIK*, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta - w terminie 21 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego - informacji o sposobie wykorzystania uwag, bądź o działaniach podjętych w celu ich realizacji 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 Szczecinie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen i uwag 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.

¹⁰ „Program i zasady udzielania pomocy osobom zagrożonym eksmisją” przyjęte uchwałą Rady Miejskiej Nr XIV/124/07 z dnia 29 października 2007 r.

¹¹ Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 ze zm.