



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia 22 sierpnia 2011 r.

**Pan
Władysław Diakun
Burmistrz Polic**

LSZ-4101-06-03/2011
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 Policach (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 1.08.2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ust. 1 *ustawy o NIK*, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Urzędu w kontrolowanym zakresie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości. Uzasadniają to poniższe oceny cząstkowe.

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

W badanym okresie Urząd dysponował „*Strategią Rozwoju dla Gminy Police do roku 2020*”, „*Programem rewitalizacji dla Gminy Police na lata 2005-2008 (2013)*” i „*Lokalnym programem rewitalizacji dla Miasta Police*”, w których określono elementy programu mieszkaniowego.

Obowiązek określony w art. 21 ust. 1 pkt 1 *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów*² został spełniony przez Urząd po 7 latach, gdyż Rada Miejska uchwaliła w dniu 31 marca 2009 r. „*Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Police w latach 2009-2013*”. Program ten nie zawierał wszystkich elementów wymaganych art. 21 ust. 2 pkt 7 *ustawy*

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.)

o ochronie praw lokatorów, tj. kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina była jednym ze współwłaścicieli, a także wydatków inwestycyjnych.

2. NIK pozytywnie ocenia realizację przez Urząd zadań w zakresie kształtowania polityki przestrzennej Gminy Police (zwanej dalej „Gminą”).

Badania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Police (dalej „mpzp”) wykazały, że *mpzp* objęty był obszar 2.705,09 ha, co stanowiło 72,50% jego powierzchni. Na opracowanie *mpzp* i ich zmian Urząd w latach 2008-2010 wydatkował łącznie kwotę 1.532,2 tys. zł. Podjęte działania na podstawie uchwał Rady z 2003 r. i 2004 r. o przystąpieniu i zmianie *mpzp* nie doprowadziły do ich zrealizowania w pełnym zakresie, gdyż uchwalone dotąd 2 *mpzp* nie objęły obszaru 1.001,00 ha (26,8%) oraz nie uchwalono zmiany *mpzp* dla obszaru 0,6570 ha.

W okresie od 2008 r. do 30.06.2011 r. do Urzędu złożono 7 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budownictwa mieszkaniowego, na podstawie których Burmistrz wydał 7 decyzji dotyczących terenów o łącznej powierzchni 1,1838 ha.

3. NIK pozytywnie ocenia działania Urzędu w zakresie tworzenia warunków i rozwój budownictwa mieszkaniowego, w tym zapewnienia środków finansowych umożliwiających realizację zadań z tym związanych. W latach 2008-2011 Gmina wydatkowała:

- 13.602 tys. zł na budowę budynku mieszkalno-usługowego z 30 lokalami mieszkalnymi oraz 3.563 tys. zł na budowę budynku socjalnego z 32 lokalami (w tym 750 tys. z Funduszu Dopłat),
- 11.551 tys. zł na budowę i przebudowę dróg oraz uzbrojenia terenu (w tym 1.455 tys. zł ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Rozwoju Obszarów Wiejskich) i w efekcie sieć wodociągowa oraz kanalizacji sanitarnej obsługiwała 97% obszaru miasta i gminy.

4. NIK negatywnie ocenia skuteczność realizacji zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności Polic.

W badanym okresie Burmistrz nie określił stawek czynszu dla komunalnych lokali mieszkalnych wbrew wymogowi art. 8 *ustawy o ochronie praw lokatorów*, a Urząd posługiwał się nieaktualnymi stawkami ustalonymi przez Radę Miejską *uchwałą Nr XXXII/234/00³* na okres do 31.01.2002 r.

W latach 2008-2010 mieszkaniowy zasób zmniejszył się per saldo o 148 lokali mieszkalnych i socjalnych w wyniku wybudowania 62, nieodpłatnego pozyskania 8, sprzedaży 132, rozbiórek 81 oraz połączenia 5 lokali w większe. W badanym okresie Urząd nie wynajmował lokali mieszkalnych od innych właścicieli, celem podnajmowania osobom o niskich dochodach.

³ uchwała nr XXXII/234/00 Rady Miejskiej w Policach z dnia 29.12.2000 r. w sprawie wysokości stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne

W okresie od 2008 r. do końca maja 2011 r. zawartych zostało 338 umów najmu lokali socjalnych, w tym 61 nowych. Okres czasu, jaki upłynął od złożenia wniosku do podpisania nowych umów wyniósł od około 9 miesięcy do ponad 9 lat, głównie z powodu braku wolnych lokali w zasobie. Badanie próby 10 umów (16,4% wszystkich z badanego okresu) najmu lokali socjalnych wykazało, że przed zawarciem 4 umów nie dokonano sprawdzenia (aktualizacji), czy najemca nie miał tytułu prawnego do innego lokalu, gdyż 3 umowy zostały zawarte z osobami, które wcześniej miały zawarte umowy najmu na inne lokale socjalne, a 1 umowę z osobą której wypowiedziano umowę najmu innego lokalu. Zatem nie przestrzegano przepisu art. 23 ust. 2 i 3 *ustawy o ochronie praw lokatorów*, który - zdaniem NIK - warunkuje możliwość zawarcia zarówno nowej, jak i przedłużenia wcześniejszej umowy od tego, czy najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

W okresie badanym zawarte zostały 6.192 umowy najmu lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu (bez socjalnych i związanych ze stosunkiem pracy), w tym 37 nowych. Okres od złożenia wniosku do podpisania nowych umów najmu wyniósł od 11 miesięcy do ponad 16 lat. Przyczyną najdłuższego oczekiwania było uznanie przez Urząd sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy za stosunkowo dobrą w porównaniu do innych oczekujących. Najkrótszy okres oczekiwania dotyczył osoby pochodzącej z polskiej rodziny z Ukrainy, w stosunku do której zastosowano zasadę pierwszeństwa, podczas gdy w uchwale Rady Miejskiej Nr XXXIV/239/05⁴ takiej możliwości nie przewidziano.

Badanie 10 nowych umów najmu lokali mieszkalnych, wykazało że nie sprawdzano przed ich zawarciem, czy najemca spełniał wymogi określone w ww. *uchwale Rady Nr XXXIV/239/05*, w tym m.in. czy nie posiadał tytułu prawnego do innego lokalu. Urząd nie aktualizował danych o sytuacji materialnej najemców po ujęciu ich w planie przydziału lokali mieszkalnych i przed zawarciem umowy najmu, gdyż uznał, że nie było takiej konieczności, bo wnioskodawcy mieli obowiązek zawiadomienia Urzędu m.in. o zmianie sytuacji rodzinnej, materialnej i mieszkaniowej. Zdaniem NIK sprawdzenie spełnienia wymogów przed zawarciem umowy najmu jest konieczne, gdyż w sytuacji osób ubiegających się o lokal mieszkalny i ujętych w planach przydziału w latach 2007 - 2009 mogły nastąpić istotne zmiany, których wnioskodawcy nie zgłosili.

5. NIK pozytywnie ocenia realizację zadań w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym mieszkaniowego zasobu Gminy.

Wydatki Gminy w dziale 700 Gospodarka mieszkaniowa wyniosły 12.335 tys. zł w 2008 r. (10,4% ogółu wydatków), 13.259 tys. zł w 2009 r. (11,4,0%), 14.855 tys. zł w 2010 r. (11,8%). Gmina na utrzymanie zasobów mieszkaniowych wydatkowała łącznie 9.004,4 tys. zł w 2008 r., 8.986,5 tys. zł w 2009 r., 10.121,7 tys. zł w 2010 r. i 4.416,8 tys. zł w I półroczu 2011 r. Wpływy

⁴ *uchwała Nr XXXIV/239/05 Rady Miejskiej w Policach z dnia 24.05.2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy*

z czynszów wyniosły: 2822,4 tys. zł (31,35% kosztów utrzymania) w 2008 r., 2.834,2 tys. zł (31,54%) w 2009 r., 2.924,3 tys. zł (28,89%) w 2010 r. i 1.433,2 tys. zł w I półroczu 2011 r. (32,45%). Zaległości w opłatach wynosiły ogółem 5.462,8 tys. w 2008 r., 6.392,5 tys. zł w 2009 r., 7.329,1 tys. zł w 2010 r. oraz 6.264,6 tys. zł na dzień 31.03.2011 r., mimo prawidłowo prowadzonych działań windykacyjnych.

W latach 2008-2010 remonty przeprowadzono w 109 budynkach oraz w 50 lokalach mieszkalnych. W zasobie mieszkaniowym na koniec 2010 r. znajdowało się 2.734 mieszkań w 301 budynkach, z tego 102 budynki stanowiły własność Gminy, a 199 własność wspólnot mieszkaniowych z jej udziałem.

W badanym okresie Urząd uczestniczył w opracowywaniu przez zarządców budynków planów remontów. Badanie stanu 20 lokali komunalnych wykazało, że w 1 przypadku kontrola kominiarska, o której mowa w art. 62 ust. 1 *ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*⁵ była nieaktualna, poinformowany o tym Burmistrz wystąpił ponaglenie do zarządcy obiektu o niezwłoczne przeprowadzenie przeglądu lokalu.

6. NIK pozytywnie ocenia realizację zadań dotyczących zarządzania mieszkaniowym zasobem.

W badanym okresie mieszkaniowym zasobem Gminy zarządzał zakład budżetowy (Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej). Działania związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem były zgodne z ustaleniami wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem. Koszty sprawowania zarządu mieszkaniowym zasobem wyniosły: 1.841,7 tys. zł w 2008 r., 1.990,6 tys. zł w 2009 r., 1.962,4 tys. zł w 2010 r. i 997,0 tys. zł w I półroczu 2011 r.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnioskuje o:

- 1. Określenie stawek czynszu, o których mowa w art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów.*
- 2. Przedłożenie Radzie Miejskiej uzupełnienia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem o brakujące elementy celem ich uchwalenia.*
- 3. Zawieranie umów najmu lokali socjalnych po sprawdzeniu czy najemca spełnia warunki, o których mowa w art. 23 ust. 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów.*
- 4. Stosowanie zasady pierwszeństwa najmu komunalnych lokali mieszkalnych oraz zawieranie umów najmu zgodnie z zasadami i warunkami określonymi w uchwale Rady Miejskiej Nr XXXIV/239/05.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie, na podstawie art. 62 ust. 1 *ustawy o NIK*, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza w terminie 21 dni 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.

⁵ Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 *ustawy o NIK*, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia przysługuje Panu Burmistrzowi 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.