



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Szczecinie

LSZ.411.001.01.2017
K/17/001

URZĄD MIEJSKI W KOSZALINIE
KANCELARIA WPŁYNĘŁO
Adrian Sidorowicz

dnia 12. 06. 2017

I.dz. 58551 podpis
zał.

BK
12.06.2017

p. Lenyńska
- BIP
- zuel nr.
- kopie do N + GKO
13.06.17

WYSTĄPIENIE
POKONTROLNE

ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego⁷.

Program przewidywał m.in., że w trakcie jego realizacji zostaną wybudowane 104 mieszkania komunalne, sprzedanych zostanie 135 lokali mieszkalnych, a ich liczba w zasobie mieszkaniowym na koniec jego realizacji wyniesie 5.479 oraz liczba niezrealizowanych wniosków o najem lokalu mieszkaniowego wyniesie 1.454.

(dowód: akta kontroli str. 5-30)

Realizacja wymienionych założeń według stanu na koniec 2016 r. przedstawiała się następująco: wybudowano 103 lokale mieszkalne (99% liczby założonej w Programie), sprzedano 40 lokali mieszkalnych (30%), na koniec roku niezrealizowanych było 1.128 wniosków o najem lokalu mieszkaniowego (78%).

(dowód: akta kontroli str. 31)

1.2. Zasady polityki mieszkaniowej obowiązujące na dzień rozpoczęcia kontroli były uregulowane ww. Programem i uchwałami Rady Miejskiej w Koszalinie:

- nr XXIX/510/01 z dnia 1 grudnia 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Koszalina⁸,
- nr XX/189/2008 z dnia 7 lutego 2008 r. w sprawie bonifikat udzielanych przy przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności i przy sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych oraz w sprawie ustalenia stawek oprocentowania należności rozłożonych na raty⁹,
- nr XX/190/2008 z dnia 7 lutego 2008 r. w sprawie zasad zarządu nieruchomościami¹⁰,
- nr XI/130/2011 z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie sprzedaży lokali komunalnych¹¹,
- nr XXVIII/437/2013 z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przyznania najemcom pierwszeństwa w nabywaniu lokali stanowiących własność Miasta Koszalina¹²

oraz zarządzeniami Prezydenta Miasta:

- nr 59/369/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie rozkładania na raty ceny sprzedaży lokali użytkowych sprzedawanych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców, zmienione zarządzeniem nr 551/2025/10 z dnia 25 marca 2010 r.,
- nr 412/1803/13 z dnia 15 lipca 2013 r. w sprawie zasad ustalania oraz ponoszenia kosztów czynności z zakresu gospodarki nieruchomościami Gminy Miasto Koszalin dokonywanych na wniosek.

(dowód: akta kontroli str. 32-42)

Stawki czynszu dla lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego obowiązujące w kontrolowanym okresie zostały ustalone zarządzeniami Prezydenta Miasta w następującej wysokości:

- nr 238/1044/12 z dnia 10 lipca 2012 r. - obowiązujące od 1.11.2012 r., w wysokości 6,30 zł/m² - miesięczna stawka bazowa za lokal mieszkalny, 1,89 zł/m² miesięczna stawka za lokal socjalny;
- nr 461/2021/13 z dnia 31 października 2013 r. - obowiązujące od 1.03.2014 r., w wysokości 6,43 zł/m² - miesięczna stawka bazowa za lokal mieszkalny, 1,93 zł/m² miesięczna stawka za lokal socjalny.

Zarządzenia określały czynniki obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych ze względu na położenie budynku, położenie lokalu w budynku, brak wyposażenia

⁷ Dz. U. z 2016 r., poz. 1610, dalej uopl.

⁸ Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 15.01.2002 r., Nr 1, poz. 14, dalej uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali.

⁹ Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 36, poz. 742.

¹⁰ Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 36, poz. 743.

¹¹ Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2011 r., Nr 84, poz. 1569.

¹² Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 29.03.2013 r., poz. 1383.

zmniejszenie wysokości bonifikat udzielanych od ceny sprzedaży lokali, które weszły w życie z dniem 4.08.2011 r. Zakładano, że wprowadzone zmiany spowodują zmniejszenie sprzedaży, nie przewidziano jednak skali tego zmniejszenia. W latach 2009-2011 sprzedano łącznie 322 mieszkania, i ujęta w Programie prognoza zmniejszająca sprzedaż o ok. 60% wydawała się możliwa do zrealizowania. Okazało się, że najemcy zainteresowani byli kupnem najmowanych lokali, ale na bardziej preferencyjnych warunkach - z wysoką bonifikatą.

(dowód: akta kontroli str. 57)

1.6. Zadłużenie z tytułu najmu lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2016 r. wynosiło 26.256,5 tys. zł i w stosunku do stanu z końca 2011 r. wzrosło o 3.640,9 tys. zł, tj. o 16,1%, natomiast w stosunku do stanu z końca 2014 r. i 2015 r. zadłużenie wzrosło odpowiednio o 1.348,8 tys. zł (5,4%) i o 90,3 tys. zł (0,3%).

Zadłużenie z tytułu najmu lokali użytkowych wynoszące na koniec 2011 r. 1.224,1 tys. zł, zmniejszyło się do kwoty 356 tys. zł na koniec 2016 r.

Liczba eksmisji z lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym, orzeczonych przez sąd w latach 2014 - 2016 wyniosła łącznie 365¹⁴. W tym okresie wykonano 402 eksmisje¹⁵. Liczba niewykonanych eksmisji zmniejszyła się z 453 wg. stanu na koniec 2011 r. do 329 na koniec 2016 r.

(dowód: akta kontroli str. 52)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

Opis stanu
faktycznego

2. Wynajem i sprzedaż lokali z gminnego zasobu oraz skuteczność nadzoru

2.1. Wykonywanie zadań w zakresie gospodarowania i zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność oraz współwłasność Miasta należało do zadań Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie¹⁶, jednostki organizacyjnej Miasta działającej w formie zakładu budżetowego, na podstawie statutu uchwalonego uchwałą nr XXVII/249/96 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 18 października 1996 r.

Przedmiot działania ZBM poza ww. obejmował m.in.:

- planowanie, zlecenie i nadzorowanie remontów oraz robót remontowo-konserwacyjnych, napraw bieżących, robót konserwacyjnych i adaptacyjnych nieruchomości stanowiących własność Miasta,
- zawieranie umów o najem, dzierżawę lokali mieszkalnych, użytkowych i nieruchomości gruntowych niezabudowanych,
- obsługę najemców i dzierżawców w zakresie wynikającym z zadań wynajmującego, wydzierżawiającego oraz innych obowiązków nałożonych przez organy Miasta i przepisy prawa,
- prowadzenie rozliczeń finansowych, w tym windykację należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- prowadzenie spraw związanych z:
 - opracowaniem wniosków o przydział lokali mieszkalnych i socjalnych,
 - opracowywaniem, po zasięgnięciu opinii społecznej komisji mieszkaniowej rocznego wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu,
 - przekwaterowywaniem osób z budynków i lokali przeznaczonych do remontu lub rozbiórki,

¹⁴ 148 w 2014 r., 125 w 2015 r., 92 w 2016 r.

¹⁵ 141 w 2015 r., 123 w 2015 r., 138 w 2016 r.

¹⁶ Dalej: ZBM.

Ustalone
nieprawidłowości

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

3. Prawdliwość realizacji wniosków pokontrolnych

Opis stanu
faktycznego

W 2012 r. Delegatura NIK w Szczecinie przeprowadziła w UM kontrolę P/12/069 Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gmin, wyniki, której zostały przedstawione w wystąpieniu pokontrolnym skierowanym 9.07.2012 r. do Prezydenta Miasta, zawierającym następujące wnioski pokontrolne:

1. Wykonanie analizy i oceny końcowej realizacji programu 2007-2011, przedłożenie jej wyników Radzie oraz wykorzystanie przy opracowywanym programie gospodarowania zasobem.
2. Wypracowanie i wdrożenie systemu zbierania danych o zasobie Miasta w celu zapewnienia kompletności i rzetelności ewidencji lokali w zasobie Miasta.
3. Dokonywanie oceny wniosków o najem lokalu z zasobu Miasta z zachowaniem zasady 2 par oczu.
4. Przedkładanie do opiniowania komisji mieszkaniowej wszystkich wniosków spełniających kryteria przed opracowaniem listy osób na dany rok zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta.
5. Skrócenie czasu realizacji wyroków sądowych o eksmisji najemców do lokali socjalnych.
6. Niezwłoczne zagospodarowywanie tzw. pustostanów z zasobu mieszkaniowego.
7. Zwiększenie skuteczności windykacji wobec najemców lokali z zasobu zalegających z opłatami.

W informacji złożonej na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2 lit. f ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli²² z dnia 8.08.2012 r., Prezydent poinformował, że wnioski 2 i 4 przyjmuje do realizacji, natomiast w zakresie pozostałych wniosków zadeklarował podejmowane działania w celu ich realizacji, gdyż wymagają one długotrwałych i ciągłych działań, dlatego nie może określić wymiernych efektów ich realizacji. W odniesieniu do wniosku nr 1 Prezydent poinformował, że ze względu na brak wymogów prawnych, nie sporządzono formalnego dokumentu zawierającego analizę i ocenę końcowej realizacji programu gospodarowania zasobem w latach 2007-2011, ale po zakończeniu programu obowiązującego w latach 2012-2016, analiza jego realizacji zostanie przedstawiona Radzie przy opracowywaniu kolejnego wieloletniego programu.

Stan realizacji wniosków pokontrolnych przedstawiony w trakcie niniejszej kontroli przedstawiał się następująco:

1. Analiza i ocena realizacji Programu została przygotowywana przez ZBM i zostanie przedstawiona Komisji Rady Miejskiej do spraw komunalnych pod koniec I półrocza 2017 r. wraz z projektem aktualnie opracowywanego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2017-2021.
2. System zbierania danych o zasobie Miasta został opracowany i wdrożony. W ZBM od 1.09.2012 r. został wyznaczony pracownik odpowiedzialny za prowadzenie ewidencji lokali. Ewidencję prowadzono tabelarycznie, na bieżąco, na podstawie danych uzyskiwanych z Urzędu.
3. Zasada 2 par oczu przy ocenie wniosków o najem lokali została wdrożona. Od 2012 r. wnioski weryfikowane były pod względem merytorycznym przez pracownika i przedkładane Kierownikowi Działu Spraw Lokalowych do akceptacji oraz Dyrektorowi ZBM do zatwierdzenia ostatecznego rozstrzygnięcia.
4. Od 2013 r. wszystkie wnioski spełniające kryteria były przedstawiane Społecznej Komisji Mieszkaniowej do zaopiniowania.

²² Dz. U. z 2017 r., poz. 524, dalej ustawa o NIK.

IV. 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 ust. 1 i 2 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 Szczecinie.


Szczecin, dnia 8 czerwca 2017 r.

Kontroler


Sławomir Żudro
główny specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie

Dyrektor


DYREKTOR DELEGATURY
Najwyższej Izby Kontroli
w Szczecinie

z up.

Ryszard Pelczar
p.o. wicedyrektora