

02.08.2011 r. 5.1346

Protokół przekazany em. Siciu iustrelatorom
NIK Szczecin
f. Karol Kośnik

PROTOKÓŁ KONTROLI

[Signature]

Urzędu Miejskiego w Policach, 72-010 Police, ul. Stefana Batorego 3, numer statystyczny: 000525866.

Burmistrzem Miasta Police od dnia 12.11.2006 r. jest Władysław Diakun.

(Dowód: akta kontroli str. 3)

Kontrolę przeprowadził kontroler z Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Szczecinie starszy inspektor kontroli państwowej Karol Kośnik na podstawie upoważnienia nr 074937 z dnia 7.06.2011 r., w okresie od 7.06.2011 r. do 29.07.2011 r. z przerwą w dniach od 9.06. do 16.06. oraz 5.07. i 7.07.2011 r.

(Dowód: akta kontroli str. 1)

Przedmiotem kontroli była realizacja zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej przez Miasto Police w latach 2008 - 2011 (I półrocze).

W niniejszym protokole użyto poniższych skrótów:

- ustawa o NIK – ustawa z 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.),
- ustawa o pzp – ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.),
- ustawa o samorządzie gminnym – ustawa z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.),
- ustawa o gospodarce nieruchomościami – ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 551 ze zm.),
- ustawa o ochronie praw lokatorów - 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.),
- uchwała Nr XXXII/234/00 - uchwała Nr XXXII/234/00 Rady Miejskiej w Policach z dnia 29.12.2000 r. w sprawie wysokości stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne,
- uchwała nr XXXIV/239/05 - 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,
- Burmistrz – Burmistrz Miasta Police,

- Urząd – *Urząd Miejski w Policach*,
- Miasto – *Miasto i Gmina Police*,
- Rada – *Rada Miejska w Policach lub Rada Gminy i Miasta w Policach*,
- ZGKiM – *Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej – Zakład Budżetowy Gminy Police w Policach*,
- Studium – *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Police*,
- mpzp - *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego*.

W toku kontroli ustalono, co następuje:

1. Rozwiązania organizacyjne

W badanym okresie obowiązywały dwa regulaminy organizacyjne Urzędu wprowadzone: *uchwałą nr XVII/125/91 Rady z dnia 30.07.1991 r.* („Regulamin z 1991 r.”) zmienianą 22 razy oraz *zarządzeniem nr 26/09 Burmistrza z 28.01.2009 r.* („Regulamin z 2009 r.”) zmienianym 9 razy.

W zakresie kształtowania i realizacji polityki mieszkaniowej oba regulaminy organizacyjne ustalały, że do zadań poszczególnych podmiotów należało m.in.:

- Burmistrz: podejmowanie decyzji majątkowych dotyczących zwykłego zarządu miem gminy w obowiązującym trybie, wykonywanie uprawnień zwierzchnika służbowego i kierownika zakładu pracy w stosunku do pracowników Urzędu i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych (nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów gminy),

W Regulaminie z 2009 r. także m.in.: bezpośrednie nadzorowanie działalności Wydziału Rozwoju i Funduszy Pomocowych, Biura Promocji i Współpracy Zagranicznej oraz Audytora Wewnętrznego,

- Pierwszy Zastępca Burmistrza: zastępowanie Burmistrza i jego drugiego zastępcy w czasie ich nieobecności, z upoważnienia Burmistrza reprezentowanie Urzędu na zewnątrz, nadzorowanie pracy Wydziału Gospodarki Gruntami,

W Regulaminie z 1991 r. także: nadzorowanie działalności Wydziału Urbanistyki i Architektury,

W Regulaminie z 2009 r. również: nadzorowanie pracy Wydziału Techniczno-Inwestycyjnego oraz Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej,

- a od 12.04.2011 r.: bezpośrednie nadzorowanie działalności ZGKiM oraz Zakładu Wodociągów i Kanalizacji,
- Drugi Zastępca Burmistrza: zastępowanie pierwszego zastępcy Burmistrza w czasie jego nieobecności, z upoważnienia Burmistrza reprezentowanie Urzędu na zewnątrz, nadzorowanie działalności Wydziału Działalności Gospodarczej,
W Regulaminie z 1991 r. także: nadzorowanie działalności Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej,
W Regulaminie z 2009 r. także: nadzorowanie pracy Wydziału Urbanistyki i Architektury,
 - Wydział Finansowo – Budżetowy: prowadzenie spraw podatków, opłat i innych wpływów gminy (wymiar, egzekucja, stosowanie ulg, ewidencja),
 - Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej: przyjmowanie wniosków o przydział i zamianę mieszkań, rozpatrywanie wniosków o wstąpienie w stosunek najmu oraz o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu, prowadzenie dokumentacji Komisji Mieszkaniowej i Odwoławczej, realizacja listy mieszkaniowej, prowadzenie spraw dotyczących działalności komunalnych zakładów budżetowych i spółek gminy (przygotowywanie projektów uchwał Rady), prowadzenie zadań komunalnych (planowanie i organizacja) takich jak: zaopatrzenie w wodę, gospodarka ściekowa i odpadami, zaopatrzenie w ciepło, inwestycje drogowe, bieżące utrzymanie dróg, utrzymanie czystości w gminie,
 - Wydział Gospodarki Gruntami: nabywanie i sprzedaż nieruchomości,
 - Wydział Działalności Gospodarczej: współpraca z ZGKiM w zakresie dzierżawy lokali użytkowych,
 - Wydział Ochrony Środowiska: prowadzenie spraw dotyczących przyznawania dotacji na modernizację systemów grzewczych,
 - Wydział Urbanistyki i Architektury: opracowywanie i aktualizacja strategii w systemie planowania przestrzennego, prowadzenie i koordynacja prac związanych z opracowywaniem i realizacją mpzp, wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, współdziałanie w sprawach nadzoru budowlanego i urbanistyczno-architektonicznego,
 - Wydział Techniczno – Inwestycyjny: przygotowanie inwestycji oraz remontów kapitalnych i bieżących, przygotowanie i negocjowanie umów na inwestycje i remonty, przeprowadzanie przetargów na wykonawstwo inwestycji i remontów, prowadzenie

nadzoru inwestorskiego, sporządzanie projektów wieloletnich planów inwestycyjnych gminy,

Zgodnie z Regulaminem z 2009 r. od dnia 31.03.2011 r. zadania Wydziału dotyczyły m.in.: opracowania planu inwestycji do projektu budżetu na dany rok budżetowy, bieżące analizowania i kontroli merytorycznej i finansowej realizacji gminnych zadań inwestycyjnych, prowadzenia spraw zwianych z dofinansowaniem przez Gminę budowy sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz ich rozliczenia finansowego, współpracy przy sporządzaniu wniosków o dofinansowanie gminnych zadań inwestycyjnych z funduszy pomocowych Unii Europejskiej i innych źródeł zewnętrznych, bezpośredniego nadzoru nad stanowiskiem ds. nadzoru nad budynkami gminnymi,

- Stanowisko ds. nadzoru nad budynkami gminnymi, utworzone od 31.03.2011 r.: nadzór nad użytkowaniem i utrzymaniem budynków stanowiących mienie Miasta w zakresie zgodności z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska, utrzymaniem budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym, spełnianiem wymogów prawa budowlanego (z wyłączeniem budynków zarządzanych przez gminne jednostki organizacyjne), okresowe kontrole stanu budynków i ich instalacji, prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych.

(Dowód: akta kontroli str. 45-52)

W badanym okresie w strukturze organizacyjnej Urzędu kontrole wewnętrzne prowadził Audyt Wewnętrzny, który w tym czasie nie przeprowadził żadnej kontroli w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki mieszkaniowej Miasta oraz tworzenia warunków sprzyjających rozwojowi budownictwa mieszkaniowego.

(Dowód: akta kontroli str. 52,67-69)

2. Dokumenty strategiczne kształtujące politykę mieszkaniową

2.1. Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości Rady należy uchwalanie programów gospodarczych.

W badanym okresie obowiązywała *Strategia Rozwoju dla Gminy Police do roku 2020*, przyjęta uchwałą Rady Nr XLVIII/375/06 z dnia 26.09.2006 r. Miasto planowało w IV kwartale 2011 r. rozpocząć aktualizację *Strategii rozwoju do 2020 r.*, po określeniu wytycznych z Regionalnego Programu Operacyjnego Polska Zachodnia.

(Dowód: akta kontroli str. 53-55)

W *Strategii Rozwoju dla Gminy Police do roku 2020* opisano stan istniejący mieszkaniowego zasobu Miasta, którym administrował ZGKiM. Określono, że: „Potrzeby mieszka-

niowe w gminie Police nie są zaspokojone. Wg stanu na sierpień 2006 r. na mieszkanie komunalne oczekuje 425 rodzin (...) Od 2001 r. istnieje zapotrzebowanie na 90 lokali socjalnych (...) W 2005 r. Zakład równolegle do działalności bieżącej prowadził działalność inwestycyjną. Realizowane w roku sprawozdawczym inwestycje dotyczyły przede wszystkim robót związanych z modernizacją budynków mieszkalnych.”

W Strategii Rozwoju dla Gminy Police do roku 2020 określono, że: „Wnioski wynikające z posiadanych informacji oraz z przeprowadzonych analiz można ująć następująco: kompleksowe inwestycje w zakresie poprawy jakości wody (...) spowodują osiągnięcie wymaganych parametrów techniczno-jakościowych wody pitnej. Kompleksowa kanalizacja (...) w ramach realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych PN. „Transgraniczna ochrona zasobów wód podziemnych” w przypadku uzyskania dofinansowania ze środków europejskich na kolejne etapy powinna zostać zakończona do roku 2015. (...) W 2005 zakończono kompleksową gazyfikację gminy Police. Dostarczanie energii elektrycznej (...) jest praktycznie nieograniczone i zależy jedynie od popytu na te usługi.” „(...) bardzo prawdopodobne jest utrzymanie zużycia wody na stałym poziomie. (...) dane wskazują na pełne zabezpieczenie potrzeb Gminy w zakresie zdolności produkcji wody. Gmina zawarła z Z.Ch. „Police” S.A. umowę na dostawę ścieków komunalnych i ich unieszkodliwianie przez oczyszczalnię zakładów. Umowa ustala odbiór ścieków na poziomie 7000 m³/dobę oraz 2,55 mln m³ rocznie. Przy uwzględnieniu planowanych inwestycji prognozowana zdolność odbioru ścieków stabilizuje się na poziomie 2,2 mln m³ rocznie. (...) w okresie opracowania strategii nie ma zagrożenia, że możliwości odbioru ścieków będą niewystarczające.” „Całkowita kanalizacja gminy Police powinna zostać zakończona do roku 2015 zgodnie z Krajowym Programem oczyszczanie ścieków komunalnych. Do realizacji pozostaje etap III. IV i V inwestycji PN. „Transgraniczna ochrona zasobów wód podziemnych.” „Identyfikacja źródeł środków finansowych na realizację poszczególnych projektów planowanych w ramach priorytetów i działań do roku 2020 obejmuje: budżet gminy, środki krajowe, prywatne i pomocowe w ramach funduszy strukturalnych oraz programów wspólnotowych.”

(Dowód: akta kontroli str. 363-371)

2.2. W badanym okresie elementy programu mieszkaniowego zawarte były w dwóch dokumentach: Program rewitalizacji dla Gminy Police na lata 2005-2008 (2013) przyjęty uchwałą Rady Nr XXXV/250/05 z 28.06.2005 r. oraz Lokalny program rewitalizacji dla Miasta Police stanowiący załącznik do uchwały Rady Nr LVIII/429/10 z 28.09.2010 r.

(Dowód: akta kontroli str. 13,53,357,379)

W Programie rewitalizacji dla Gminy Police na lata 2005-2008 (2013) określono, że: „Wybór przedsięwzięć do realizacji poprzedzony zostanie analizą w oparciu o priorytety i kierunki rozwoju gminy z zachowaniem relacji wielkości nakładów inwestycyjnych do poziomu wolnych środków budżetowych oraz analizą możliwości wykorzystania zewnętrznych źródeł finansowania.” „W ramach usprawnienia miejskiej sieci ulicznej i transportowej zidentyfikowano projekty służące realizacji celów rewitalizacji oraz przewidziano dalszą rozbudowę i modernizację lokalnej infrastruktury drogowej w latach 2005-2008. Modernizacja ulicy Kard. Stefana Wyszyńskiego w Policach (...) nakłady 4.228.060 zł. Modernizacja ulicy Usługowej w Policach (...) nakłady 2.441.942 zł.” „Modernizacja budynków przy ul. Bankowej 9 i 11 w Policach (...) nakłady 24.000.000 zł planowany termin realizacji 2005-2014.”

(Dowód: akta kontroli str. 373-377)

Lokalny program rewitalizacji dla Miasta Police określał, że: „Gmina Police jest zaopatrywana w wodę pitną z 3 ujęć, których łączna wydajność nominalna wynosi 13.250 m³/dobę. (...) Eksploatowane ujęcia wody zabezpieczają obecne oraz przewidywane potrzeby miasta i Gminy. Gmina posiada rozbudowany system wodociągów, z których korzysta 99% ludności.” „Gazyfikacja gminy Police została zakończona w 2005 r. (...) W zakresie rezerw przesyłowych należy stwierdzić, że zdolność przesyłowa sieci wykorzystywana jest w około 60%. (...) Przewiduje się, że wzrost zapotrzebowania gazu następować będzie w wyniku rozwoju mieszkalnictwa i podłączeń istniejących budynków. Czynniki te są uwzględnione w działaniach Gminy w tym zakresie.” „ENEA S.A. nie przewiduje w zatwierdzonym przez Prezesa URE (Urząd Regulacji Energetyki) Planie Rozwoju żadnej inwestycji i modernizacji na terenie Gminy Police. Jedyne prace rozwojowe związane z sieciami energetycznymi będą wynikały z przygotowywania przez Gminę w uzgodnieniu z ENEA S.A. terenów pod zabudowę mieszkalną (jednorodzinna i wielorodzinna) oraz udostępnienia ewentualnym inwestorom.” „Działalność w zakresie gospodarki komunalnej prowadzi (...) ZGKiM. Przedmiotem działalności Zakładu jest administrowanie zasobami mieszkaniowymi, obiektami i urządzeniami komunalnymi oraz świadczenie usług związanych z prowadzoną działalnością.” Lokalny program rewitalizacji zakładał realizację przez Miasto 3 inwestycji mieszkaniowych „Renowacja części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych w obszarze Starego Miasta” obejmującej 81 budynków, spośród których w 2674 zaplanowano termomodernizację. Okres realizacji przewidziano na lata 2011-2014, a łączny przewidywany koszt określono na 11.900 tys. zł. Ponadto stwierdzono, że w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego Miasto wybudowało w 2009 r. pierwszy spośród docelowych 8 budynków mieszkalno-usługowych przy ul. Bankowej w Policach oraz, że w 2010 r. rozpoczęto

realizację 2 kolejnych budynków. Zaznaczono, że: „Realizacja zadań wyszczególnionych w programie uzależniona będzie od wielkości środków finansowych pozyskanych z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej (...) w szczególności Regionalnego Programu Operacyjnego dla województwa zachodniopomorskiego na lata 2007-2013 (...) Rewitalizacja obszarów zdegradowanych na obszarze metropolitalnym. Bezwzględny priorytet uzyskają zadania, dla których możliwe będzie finansowanie z zewnętrznych źródeł.”

(Dowód: akta kontroli str. 379-399)

2.3. Rada na podstawie art. 21 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów uchwałą Nr XXXVIII/287/09 z dnia 31.03.2009 r. ustanowiła Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Police w latach 2009-2013 (zwany dalej: „Wieloletni program 2009-2013”).

(Dowód: akta kontroli str. 5)

Burmistrz Władysław Diakun, zapytany o przyczynę przyjęcia Wieloletniego programu 2009-2013 po upływie około 7 lat i 8 miesięcy od dnia (10.07.2001 r.) wejścia w życie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów nakazującego uchwalenie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, wyjaśnił, że: „(...) prace nad opracowaniem wieloletniego programu (...) rozpoczęto w 2003 roku. Pierwsze opracowanie obejmowało lata 2004 – 2008. W związku z licznymi kontrowersjami na temat założeń programu w zakresie wzrostu stawek czynszu regulowanego, program nie został przedstawiony do uchwalenia Radzie Miejskiej. Ostatecznie do czasu przyjęcia przez Radę Miejską Wieloletniego Programu (...) na lata 2009 – 2013, czynsze w lokalach komunalnych nie były zmieniane, a gospodarka gminnym zasobem mieszkaniowym realizowana była na podstawie założeń projektu programu z 2003 r.”

(Dowód: akta kontroli str. 31-33)

Wieloletni program 2009-2013 zawierał w zakresie:

- prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne:

a) zapotrzebowanie na lokale mieszkalne i socjalne według następującej struktury:

Kategorie lokali	Zapotrzebowanie [szt.]
1	2
Zamienne z tytułu wykwaterowania najemców z budynków przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny	250
Socjalne z tytułu realizacji wyroków sądowych o eksmisji, w tym z zasobów SM i innych właścicieli	76
Na wynajem dla wnioskodawców o przydział mieszkania, w tym wnioski wychowanków domu dziecka	630
	21
Dla osób z wyrokami eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego w tym z zasobów innych właścicieli	18
	2

b) opis istniejącego stanu zasobu pod względem wieku budynków, „w celu zapewnienia równowagi pomiędzy potrzebami lokalowymi, a możliwościami ich zapewnienia przez wszystkich działających na terenie gminy wynajmujących, należy przyjąć, że wielkość mieszkaniowego zasobu należącego do Gminy nie powinna być większa niż 8% w stosunku do całkowitego zasobu mieszkań w gminie Police, na który składają się również lokale w budynkach innych właścicieli (np.: spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, osoby prawne, osoby fizyczne).”

c) Określono, że lokale wykorzystywane na stały pobyt ludzi, które nie spełniały technicznych wymogów prawa budowlanego w przypadku braku możliwości przekształcenia ich na lokale użytkowe lub gospodarcze, miały być rozebrane lub sprzedane. „W celu uzyskania oczekiwanych zmian w strukturze technicznej i ilościowej zasobu mieszkaniowego, Gmina przewiduje realizację następujących działań: 1) ewidencję lokali, a w tym: wyznaczonych i nie wyznaczonych jako docelowo czynszowe, zadłużonych, zajmowanych przez osoby eksmitowane, przeznaczonych do prywatyzacji, w tym lokali, których najemcy nie są zainteresowani kupnem, wspólnych, 2) budowę budynków komunalnych, remonty kapitalne lokali i budynków z ewentualną modernizacją, zakup całych budynków ze wszystkimi wolnymi lokalami, sprzedaż wyznaczonych lokali i budynków innym właścicielom, szczególnie w nieruchomościach stanowiących współwłasność, w razie potrzeby ewentualny zakup obiektów tymczasowych (np. kontenerów mieszkalnych) z przeznaczeniem na lokale tymczasowe lub socjalne.”

d) Planowano liczbę lokali socjalnych na: 98 w 2009 r., 107 w 2010 r. i 112 w 2011 r., a liczbę lokali komunalnych na: 1.790 w 2009 r., 1.738 w 2010 r. i 1.650 w 2011 r.

- analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata: planowano potrzeby remontowe w wysokości 21.164.458 zł w 2009 r., 21.539.481 zł w 2010 r. i 20.629.406 zł w 2011 r. oraz nakłady na utrzymanie zasobu mieszkaniowego: 4.200 tys. zł w 2009 r., 4.485 tys. zł w 2010 r. oraz 4.505 tys. zł w 2011 r.
- planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach: sprzedaż po 12 lokali w 2009 r. i 2010 r. oraz 16 w 2011 r.,
- zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu: „Istotą polityki czynszowej Zarządu Gminy jest taki kompromis pomiędzy przychodami z czynszów, a kosztami eksploatacji i remontów, by zbyt wysokie czynsze nie powodowały wzro-

stu ilości dłużników, a jednocześnie wpływy rosły. W okresie 2009-2013 Gmina Police prowadzić będzie nadal politykę czynszową stymulującą równomierny, stały wzrost czynszów na poziomie umożliwiającym utrzymanie tego kompromisu, a jednocześnie konsekwentnie zmierzającą do osiągnięcia poziomu czynszów zbliżonego do 3% wartości odtworzeniowej lokali.” Wysokość czynszu uzależniono od punktacji według kategorii lokalu przyjętych w uchwale Nr XXXII/234/00, którą omówiono w punkcie 22 protokołu. „Podwyżka czynszu może nastąpić nie częściej niż co 6 miesięcy.” „W latach 2009-2013 zakłada się wzrost czynszów za lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy Police o 10% w skali roku.” „W przypadkach, gdy korzystający z lokalu najemca nie ma umowy zawartej bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczenia (...) opłat za dostarczenie do lokalu energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody, (...) opłat za odbiór nieczystości stałych i płynnych.” „W budynkach przeznaczonych do rozbiórki, z chwilą wykwaterowania pierwszego lokatora – stawkę czynszu (...) obniża się o 60% jego wartości podstawowej dla wszystkich pozostałych lokatorów.”

- sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach: „Zasobem mieszkaniowym (...) zarządza Burmistrz (...) przy pomocy Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, który jest jednostką organizacyjną gminy.” ZGKiM „wykonuje zadania w zakresie: technicznej obsługi budynków, najmu lokali, rozliczania czynszów, obsługi wspólnot mieszkaniowych” (rozdział VII pkt 3). „Gmina Police dążyć będzie do tego, aby w dłuższej perspektywie powierzyć zarządzanie zasobem mieszkaniowym innym zarządcom na zasadzie zlecenia, w tym: spółkom prawa handlowego utworzonym z udziałem gminy, wspólnotom mieszkaniowym, innym przedsiębiorcom.” Określono, że modelowym zasobem mieszkaniowym byłby taki, w którym gmina zarządzałaby wyłącznie lokalami socjalnymi.
- źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach: „Ustala się następujące źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej na terenie Gminy Police: przychody z tytułu czynszów, odsetki bankowe, dotacje z budżetu państwa i gminy (dopłata do stawki czynszowej, wyrównywanie zaległości czynszowych), przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, kredyty i pożyczki.”

Prognozę wysokości finansowania gospodarki mieszkaniowej w poszczególnych latach przedstawiono w tabeli:

Przepływy	2009 r. [tys. zł]	2010 r. [tys. zł]	2011 r. [tys. zł]
Źródła wpływów			
Czynsze z mieszkaniowego zasobu gminy	2.270,00	2.332,00	2.520,00
Ustawowe dodatki mieszkaniowe	46,00	50,00	54,00
Przychody gminy ze sprzedaży mieszkań	1.272,00	1.128,00	1.384,00
Amortyzacja mieszkaniowego zasobu gminy	856,00	880,00	900,31
Źródła kosztów i nakładów			
Nakłady finansowe na eksploatację budynków i pustostanów	3.460,00	3.840,00	3.760,46
Nakłady na remonty, modernizacje i rozbiorki	2.540,00	2.540,00	2.340,00
Należności trudnościowe (tworzone rezerwy)	500,00	400,00	500,00
Inne koszty	200,00	259,00	246,00
Inne środki do osiągnięcia celów rocznych			
Różnica pomiędzy wpływami i kosztami oraz nakładami	2.256,00	2.649,00	1.988,14

- wysokości wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina była jednym ze współwłaścicieli, a także wydatków inwestycyjnych:

Planowane potrzeby remontowe przedstawiono w tabeli:

Potrzeby	2009 r.	2010 r.	2011 r.
Remonty budynków	18.544.177	18.901.923	18.189.406
Naprawy bieżące, konserwacje	100.000	100.000	100.000
Przeglądy	20.281	37.558	40.000
Modernizacje	2.500.000	2.500.000	2.300.000
Ogółem	21.164.458	21.539.481	20.629.406

- opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali:

„Gmina Police w ramach podejmowanych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, prowadzi będzie aktywną politykę w zakresie zamian mieszkań polegającą na: kontynu-

Dłmny

K.

owaniu procesu zamian międzylokatorskich i zamian „z urzędu” w celu dostosowania standardu i wielkości lokalu do stanu rodzinnego i możliwości finansowych najemców. Umożliwi to uboższym najemcom otrzymanie dodatku mieszkaniowego. Ważnym elementem w tej pracy może okazać się wykwalifikowany i merytorycznie przygotowany zespół negocjacyjny. Prowadzeniu zamian zmierzających do zwiększenia i wyodrębnienia zasobu socjalnego z mieszkaniowego zasobu gminy.”

Uregulowania dotyczące wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta omówiono w punkcie 15 protokołu.

(Dowód: akta kontroli str. 103-111,281-307)

Wieloletni program 2009-2013 nie obejmował elementów określonych w art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, tj. kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina była jednym ze współwłaścicieli, a także wydatków inwestycyjnych.

(Dowód: akta kontroli str. 281-307)

Zastępca Burmistrza Jakub Pisański, odnośnie przyczyny o braku ww. elementów w *Wieloletnim programie 2009-2013*, wyjaśnił m.in., że: „*Przy opracowywaniu Wieloletniego programu (...) nie ujęto planu kosztów zarządu nieruchomościami (...), a także wydatków inwestycyjnych, wymaganych w ustawie, poprzez niedopatrzenie. W związku z powyższym nieprawidłowość ta zostanie sprostowana poprzez wprowadzenie zmian.*”

(Dowód: akta kontroli str. 327-329)

3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 3 ust.1 *ustawy o pzp*, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy należy do jej zadań własnych.

Miasto dysponowało Studium przyjętym *uchwałą Rady nr XI/88/03 z 8.07.2003 r.* W Studium pod inwestycje mieszkaniowe przewidziano 11,84 % powierzchni Miasta.

(Dowód: akta kontroli str. 7)

Rada Miejska podjęła *uchwałę nr XXX/237/08 z dnia 27.10.2008 r. w sprawie zmian Studium.* W trakcie trwania kontroli projekt Studium znajdował się w fazie opracowywania.

(Dowód: akta kontroli str. 7)

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

4.1. W 2008 r. obszar objęty obowiązującymi mpzp wynosił 2.271,59 ha (60,88% całkowitej powierzchni Miasta wynoszącej 3.731,00 ha), natomiast od 2009 r. do końca I półrocza

2011 r. obszar ten wynosił 2.705,09 ha (72,50%). W badanym okresie powierzchnia przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe liczyła: 250,71 ha w 2008 r. (6,71% powierzchni Miasta), 262,51 ha w 2009 r. (7,03%), 263,11 ha w 2010 r. (7,05%) i 272,05 ha w dniu 30.06.2011 r. (7,29%).

(Dowód: akta kontroli str. 29,65)

W dniu 26.08.2003 r. Rada przyjęła uchwałę nr XII/98/03 w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp „Port” dotyczącego około 80% obszaru funkcji portowo-przemysłowej. Uchwała nr XII/98/03 była 4 razy zmieniana odnośnie jej zakresu. Uchwałami nr: XL/304/09 z 29.05.2009 r. i LIX/441/10 z 26.10.2010 r. Rada uchwaliła 2 mpzp dotyczące terenu „Portu”, natomiast dla obszaru 1.001,00 ha mpzp był w trakcie opracowywania.

Uchwałą rady Nr XXIII/174/04 z dnia 29.06.2004 r. zdecydowano o przystąpieniu do zmiany mpzp „Jasienica – Tartaczna” na obszarze o powierzchni 0,6570 ha, na którym planowano lokalizację przemysłu i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Do czasu zakończenia kontroli nie uchwalono tego mpzp.

(Dowód: akta kontroli str. 25-27)

Burmistrz Władysław Diakun w sprawie realizacji wszczętego mpzp „Port” i zmiany do mpzp „Jasienica – Tartaczna” wyjaśnił m.in., że: „W trakcie prac planistycznych nad planem „Port” zmieniono uchwałę o przystąpieniu, rozszerzając zakres planu, co powodowało ponowienie procedury. W związku z brakiem pozytywnych opinii RDOŚ (dla części terenów objętych planem) zdecydowano o rozdzieleniu planu „Port” na dwa odrębne plany „Port I” i „Port II”. Wprowadzone zostały nowe przepisy wymagające przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W 2009 r. uchwalono (...) plan „Port II” W związku z wymaganiami RDOŚ przystąpiono do wykonania stosownych opracowań. Mając na uwadze czasochłonne opracowania ponownie podzielono plan „Port I” na plan „Port I” i „Przy Ujęciu”. Wprowadzone zostały przepisy wymagające uzgodnień z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej. W 2010 r. zakończono plan „Przy Ujęciu”. Wynikła konieczność zmiany w projekcie planu „Port I” w związku ze zmianą Zachodniego Obejścia Drogowego dla Miasta Szczecina (plan Województwa). Ponowiono uzgodnienia, wyłożono plan do publicznego wglądu, odbyła się dyskusja publiczna. Plan jest Przygotowywany do uchwalenia na sesję październikową tego roku. W trakcie prac planistycznych nad planem „Jasienica – Tartaczna” wielokrotnie składano uwagi do złożonego do Urzędu projektu planu. Projektant korygował plan i składał do Urzędu kolejną wersję. Urząd wystosowywał pisma ponagląjące. W międzyczasie zostały wprowadzone nowe przepisy wymagające przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Przeprowadzono procedurę środowiskową.

Wprowadzono nowe przepisy wymagające uzgodnień z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej. Projekt planu jest w tej chwili po uzgodnieniach, po wyłożeniu, przygotowany do uchwalenia na sesję sierpniową tego roku.”

(Dowód: akta kontroli str. 57-59)

4.2. W latach 2008-2010 wydatki Miasta na opracowanie nowych mpzp oraz zmian do mpzp wyniosły ogółem 1.532,2 tys. zł, w tym 658,8 tys. zł w 2008 r. (0,54% w stosunku do rocznego budżetu Miasta), 417,1 tys. zł w 2009 r. (0,33%) i 456,3 tys. zł w 2010 r. (0,32%).

(Dowód: akta kontroli str. 9)

5. Tereny przemysłowe

Na terenie Miasta nie było obszarów przemysłowych, tj. uzbrojonych terenów po zlikwidowanych zakładach przemysłowych.

(Dowód: akta kontroli str. 11)

6. Decyzje o warunkach zabudowy

W okresie od 1.01.2008 r. do 30.06.2011 r. do Urzędu złożono ogółem 7 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budownictwa mieszkaniowego na terenie Miasta, z tego 5 wniosków w 2008 r. oraz po 1 w 2009 r. i w 2010 r. Na wszystkie 7 wniosków Burmistrz wydał decyzje o warunkach zabudowy, w tym 3 w 2008 r., 3 w 2009 r. i 1 w 2011 r. Decyzje te dotyczyły w sumie powierzchni 1,1838 ha, z tego 0,9821 ha w 2008 r., 0,1253 ha w 2009 r. i 0,0764 ha w 2011 r. Żaden z ww. wniosków, ani decyzji nie dotyczył terenów o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych, takich jak obszar zagrożony powodzią lub osuwiskowy.

(Dowód: akta kontroli str. 19)

Z informacji Komendanta Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Policach złożonych na podstawie art. 29 pkt 2 lit. f *ustawy o NIK*, wynika, że: „(...) w okresie od 01.01.2008 r. do 30.06.2011 r. na terenie miasta Police tylko jeden raz w 2009 roku w rejonie ul. Goleniowskiej z powodu silnych północnych wiatrów wystąpiła tzw. cofka. W wyniku tego zdarzenia wystąpiły podtopienia terenów ogródków działkowych, łąk i budynków tam zlokalizowanych. Straty szacunkowo oceniono na 50 tysięcy złotych.”

(Dowód: akta kontroli str. 177-179)

Z informacji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Policach uzyskanych na podstawie art. 29 pkt 2 lit. f *ustawy o NIK*, wynika, że w okresie od 2008 r. do dnia 30.06.2011 r.: „na terenie miasta Police nie zgłaszano i nie były prowadzone postępowania

w sprawie katastrof budowlanych spowodowanych lokalizacją budynków mieszkalnych na terenach o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych (tereny zalewowe, górnicze, osuwiskowe).”

(Dowód: akta kontroli str. 167-169)

7. Inwestycje z zakresu budownictwa mieszkaniowego

Z informacji Naczelnika Wydziału Budownictwa w Starostwie Powiatowym w Policach, uzyskanych na podstawie art. 29 pkt 2 lit. f ustawy o NIK wynika, że do 30.06.2011 r.:

Przedmiot	Budynki	2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011 r.
1	2	3	4	5	6
Liczba wniosków o wydanie pozwolenia na budowę	mieszkalne jednorodzinne	17	14	10	6
	mieszkalne wielorodzinne	1	1	2	0
	mieszkalno-usługowe	7	2	0	0
Liczba wydanych pozwoleń na budowę w odpowiedzi na wnioski z punktu 1, w tym:	mieszkalne jednorodzinne	17	11	10	5
	mieszkalne wielorodzinne	1	1	2	0
	mieszkalno-usługowe	7	2	0	0
liczba pozwoleń wydanych na podstawie mpzp	mieszkalne jednorodzinne	16	11	10	5
	mieszkalne wielorodzinne	1	1	2	0
	mieszkalno-usługowe	6	2	0	0
liczba pozwoleń wydanych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy	mieszkalne jednorodzinne	1	0	0	0
	mieszkalne wielorodzinne	0	0	0	0
	mieszkalno-usługowe	1	0	0	0

Żadne ww. wnioski i decyzje nie dotyczyły obszarów o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych, takich jak tereny zalewowe, osuwiskowe, górnicze.

W odpowiedzi na wnioski złożone badanym okresie, Starosta Policki wydał 1 decyzję z 2009 r. o odmowie wydania pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

(Dowód: akta kontroli str. 181-185)

W badanym okresie Miasto i jego jednostki organizacyjne nie realizowały żadnej inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej. Powierzchnie terenów objętych mpzp omówiono w punkcie 4 protokołu.

(Dowód: akta kontroli str. 243)

8. Warunki realizacji inwestycji budowlanych

8.1. Długość sieci na terenie Miasta przedstawiono w poniższej tabeli.

Stan na dzień	Długość sieci [km]			Liczba przyłączy do sieci		
	wodociągowej	kanalizacyjnej	gazowej	wodociągowej	kanalizacyjnej	gazowej
1	2	3	4	5	6	7
01.01.2008 r.	87,40	79,30	61,50	1.830	1.188	1.331
31.12.2008 r.	87,90	82,20	61,70	1.868	1.262	1.355
31.12.2009 r.	88,50	82,20	61,77	1.900	1.282	1.370
31.12.2010 r.	89,10	82,20	62,40	1.921	1.297	1.413
30.06.2011 r.	89,10	82,20	63,30	1.933	1.338	1.420

(Dowód: akta kontroli str. 89)

Według stanu na dzień 30.06.2011 r. 97 % obszaru Miasta było wyposażone w sieć wodną, 97 % w sieć kanalizacji sanitarnej, a 95 % w sieć gazową i elektryczną.

(Dowód: akta kontroli str. 91)

8.2. W latach 2008 – 2011 (I półrocze) na terenie Polic w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej pod budownictwo mieszkaniowe zrealizowane zostały przez Miasto zadania:

- budowa kanalizacji deszczowej, sanitarnej i sieci wodociągowej w ulicach: Czereśniowa i Wiśniowa, na którą Miasto wydatkowało w sumie 1.329,09 tys. zł (205,36 tys. zł w 2008 r., 324,73 tys. w 2009 r., 799,00 tys. zł w 2010 r.),
- budowa sieci wodociągowych przez inwestorów na podstawie porozumienia z Gminą Police, w sumie 78,15 tys. zł (47,55 tys. zł w 2008 r., 6,5 tys. zł w 2009 r. i 24,10 tys. zł w 2010 r.),
- modernizacja ul. Wyszyńskiego w 2009 r., 5.269,23 tys. zł,
- budowa kanalizacji deszczowej i sieci wodociągowej w ul. Usługowej w 2009 r., 20,39 tys. zł,
- podłączenie sieci kanalizacji deszczowej do kolektora w ul. Piastów w 2009 r., 37,97 tys. zł,
- przebudowa rurociągu na cieku „Grzybница” i budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Kochanowskiego w 2009 r., 1,83 tys. zł.,
- przebudowa ul. Piaskowej w 2010 r., 2.710,51 tys. zł,
- budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej z rejonu ul. Tanowskiej i w Trzeszczynie w 2010 r., 209,23 tys. zł,
- budowa sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej przez inwestorów na podstawie porozumienia z Gminą Police w 2010 r., w sumie 48,95 tys. zł,
- budowa kanalizacji deszczowej i sanitarnej w ulicach: Kochanowskiego, Galla Anonima, Reja, Kadłubka i Wkrzańska w 2010 r., 93,27 tys. zł,
- przygotowanie dokumentacji projektowej 8 inwestycji infrastrukturalnych, w sumie 297,26 tys. zł (156,26 tys. zł w 2008 r., 90,25 tys. zł w 2009 r., 50,75 tys. zł w 2010 r.).

(Dowód: akta kontroli str. 311-319)

W badanym okresie w Mieście realizowano inwestycje infrastrukturalne ujęte w trzech Wieloletnich planach rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych w Gminie Police, na lata:

- 2007 – 2009: odprowadzenie ścieków i wód opadowych z rejonu ul. Tanowskiej w Policach i w mieście Trzeszczyn oraz budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej w ulicach: Kochanowskiego, Galla Anonima, Reja, Kadłubka i Wkrzańska w Policach: w planie przewidywano okres lat 2008-2009, realizację obu zadań rozpoczęto w 2010 r.,
- 2009 – 2010: odprowadzenie ścieków i wód opadowych z rejonu ul. Tanowskiej w Policach i w Trzeszczynie: w planie przejęto lata 2009-2010, realizację rozpoczęto w 2010, budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej w ulicach: Kochanowskiego, Galla Anonima, Reja, Kadłubka i Wkrzańska w Policach: zaplanowano na 2010, realizację rozpoczęto w 2010, przebudowa rurociągu na cieku melioracyjnym „Grzyb-nica” oraz budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Kochanowskiego w Policach: w planie - na 2010 r., realizację rozpoczęto w 2011 r.

Powodem opóźnień w realizacji wszystkich ww. 5 zadań był brak środków finansowych w budżecie Miasta.

W wieloletnim planie na lata 2011 - 2015 przewidziano do realizacji modernizację sieci wodociągowej na trasie Tanowo-Witorza-Tatynia-Wieńkowo-Jasienica oraz Tanowo-Trzeszczyn-Police w latach: 2012 – 2013.

(Dowód: akta kontroli str. 249-251)

9. Źródła finansowania realizacji infrastruktury technicznej

W badanym okresie Miasto zrealizowało 1 inwestycję w zakresie infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, którą była budowa w latach 2010-2011 kanalizacji sanitarnej w rejonie ul. Tanowskiej w Policach oraz w mieście Trzeszczyn. Inwestycję sfinansowano ze środków Unii Europejskiej z Regionalnego Programu Operacyjnego Rozwoju Obszarów Wiejskich w wysokości 1.455,00 tys. zł, które zostały wykorzystane zgodnie z ich przeznaczeniem.

(Dowód: akta kontroli str. 245)

10. Nabywanie i wykorzystanie gruntów pod inwestycje mieszkaniowe

W okresie od 1.01.2008 r. do 22.06.2011 r. Miasto nie nabyło żadnych gruntów w celu realizacji budownictwa mieszkaniowego.

(Dowód: akta kontroli str. 71)

11. Promowanie terenów inwestycyjnych

W sprawie działań jakie podjęło Miasto dla promowania m.in. mieszkaniowych terenów inwestycyjnych Burmistrz Władysław Diakun wyjaśnił, że: *„W latach 2008 – 2010 tereny przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego pod mieszkalnictwo, po ich uzbrojeniu i przygotowaniu do zbycia były sukcesywnie sprzedawane w drodze przetargu (...) Informacje dotyczące sprzedaży nieruchomości umieszczane były w prasie o zasięgu krajowym, na stronach internetowych, przekazywane do szczecińskich firm prowadzących działalność deweloperską. Pozostałe tereny inwestycyjne były promowane w ramach informacji prasowych, artykułów sponsorowanych, audycji radiowych, folderów przygotowywanych na targi. W ramach współpracy z Centrum Obsługi Inwestora przy Urzędzie Marszałkowskim w Szczecinie, Stowarzyszeniem Szczeciński Obszar Metropolitalny, Północną Izbą Gospodarczą materiały promocyjne dotyczące terenów inwestycyjnych w Policach były umieszczane w zbiorowych opracowaniach i wykorzystywane podczas targów nieruchomości w Niemczech, Cannes, Szczecinie. Ponadto Police wraz z ZCH Police S.A. oraz ZARR są udziałowcami w spółce Policki Park Przemysłowy Police Park. Głównym celem utworzenia Parku Przemysłowego (...) i Infraparku Police było stworzenie atrakcyjnego, zgodnego ze standardami i prawem UE, obszaru intensywnego gospodarowania dla podmiotów gospodarczych, wyróżniającego się dogodną lokalizacją, nowoczesną infrastrukturą oraz profesjonalnymi usługami wspomagającymi wszelkie przedsięwzięcia gospodarcze. Poza działaniami promującymi tereny inwestycyjne Polickiego Parku Przemysłowego (czym zajmuje się bezpośrednio powołana spółka) Gmina Police w swoich publikacjach promocyjnych umieszcza informacje na temat oferty Parku i możliwości inwestowania w nieruchomości.”*

(Dowód: akta kontroli str. 43)

12. Źródła finansowania rozwoju mieszkalnictwa

W badanym okresie wybudowano budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Bankowej 11 c-e ze środków własnych Miasta w wysokości 13.602 tys. zł oraz budynek socjalny przy ul. Niedziałkowskiego 12, na którego realizację 750 tys. zł otrzymano z Funduszu Dopłat, natomiast udział środków Miasta wyniósł 3.013 tys. zł. W przypadku obu ww. budów wyboru wykonawcy Miasto dokonało w trybie przetargu nieograniczonego, były to odpowiednio firmy: Inżynieria Budownictwo Instalacje IBI Sp. z o.o. ze Szczecina oraz Szczecińskie Przedsiębiorstwo Budowlane BEST S. A. ze Szczecina.

Umowny termin realizacji budowy przy ul. Bankowej 11 c-e został przesunięty z 8.06.2009 r. na 28.08.2009 r. z uwagi na opóźnienia w uzyskaniu pozwolenia na budowę oraz kolizję przebiegu sieci kanalizacyjnej i ciepłowniczej z fundamentami budynku. Odbioru końcowego robót dokonano w dniu 1.09.2009 r. Nie naliczono kar umownych ani wykonawcy, ani Miastu.

Zakończenie realizacji budowy przy ul. Niedziałkowskiego 12 zostało przesunięte z dnia 11.07.2010 r. na 16.08.2010 r. z uwagi na złe warunki atmosferyczne. Odbioru końcowego robót dokonano w dniu 27.08.2010 r. Nie naliczono kar umownych ani wykonawcy, ani Miastu.

(Dowód: akta kontroli str. 63,247,331,401-403)

W latach 2008-2011 (I półrocze) w Mieście nie analizowano skutków stosowanych instrumentów finansowania rozwoju mieszkalnictwa, w tym w zakresie zwiększania dostępności do lokali mieszkalnych osób o niskich dochodach (budownictwo społeczne i socjalne).

(Dowód: akta kontroli str. 37)

13. Lokale wyłączone z użytkowania

W latach 2008 – 2010 w mieszkaniowym zasobie Miasta niezamieszkały był jeden budynek (w 2008 r.) o powierzchni użytkowej 114 m². W tym samym okresie liczba budynków, w których część lokali była niezamieszkała wynosiła odpowiednio w poszczególnych latach: 14, 22 i 30 budynków. Liczba niezamieszkałych lokali mieszkalnych (tzw. „pustostanów”) wynosiła: 70 w 2008 r. (ogółem powierzchnia użytkowa 2.926 m²), 36 w 2009 r. (1.511 m²) i 67 (2.544 m²) w 2010 r.

(Dowód: akta kontroli str. 15)

W latach 2008-2010 liczba złożonych wniosków o wynajem wyniosła: 42 w 2008 r., 55 w 2009 r. i 51 w 2010 r. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone w roku, w którym zostały złożone, w tym pozytywnie – 34 w 2008 r., 38 w 2009 r. i 35 w 2010 r., a pozostałe wnioski rozpatrzono negatywnie. W poszczególnych latach w związku ze złożonymi wnioskami zawarto 15 umów najmu w 2008 r., 9 w 2009 r. i 8 w 2010 r.

Na dzień 1.01.2008 r. wszystkie złożone wcześniej wnioski o wynajem zostały rozpatrzone. Spośród tych wniosków, liczba pozytywnie rozpatrzonych i oczekujących na realizację, według stanu na dzień 1 stycznia, wynosiła: 310 w 2008 r., 295 w 2009 r. i 286 w 2010 r.

(Dowód: akta kontroli str. 17)

Stan mieszkaniowego zasobu Miasta w odniesieniu do wyłączeń lokali mieszkalnych z użytkowania przedstawiono w poniższej tabeli.

Rok	Liczba lokali wymagających wykwaterowania w związku z remontem	Liczba lokali wymagających wykwaterowania w związku z rozbiórką budynku	Liczba osób zakwalifikowanych do przekwaterowania do lokalu zamiennego w związku z remontem lub rozbiórką
1	2	3	4
2008	0	0	0
2009 (wszystkie lokale zostały wyłączone w 2009 r.)	5	79	214
2010	0	0	0
2011 (do 22.06.) (wszystkie lokale zostały wyłączone w 2011 r.)	0	16	36

(Dowód: akta kontroli str. 61)

Umowy najmu lokali mieszkalnych omówiono w punkcie 17 protokołu.

14. Zmiany zasobu mieszkaniowego

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. W myśl art. 4 ust. 2 gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zgodnie z art. 4 ust. 3 gmina wykonuje zadania, o których mowa w ust. 1 i 2 wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

W latach 2008-2010 do mieszkaniowego zasobu Miasta dołączono 70 lokali mieszkalnych, z tego 1 w 2008 r., 37 w 2009 r. i 32 w 2010 r. Z tej liczby 63 mieszkania Miasto wybudowało (30 w 2009 r. i 33 w 2010 r.), a 8 lokali uzyskało poprzez nieodpłatne przekazanie: 7 mieszkań w 2009 r. przez Gminę Miasto Szczecin w związku z włączeniem terenu, na którym znajdowały się mieszkania w granice administracyjne Miasta oraz 1 mieszkania w 2008 r. przez PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Trzebież, które zostało sprzedane najemcy w 2009 r.

W okresie 2008 r. – 2010 r. mieszkaniowy zasób Miasta zmniejszył się o 218 lokali, w tym o 57 w 2008 r., 121 w 2009 r. i 40 w 2010 r. Zmniejszenie zasobu było skutkiem sprzedaży, rozbiórek oraz łączenia lokali w większe mieszkania. Liczba sprzedanych lokali wyniosła ogółem 132, z tego 54 w 2008 r., 42 w 2009 r. i 36 w 2010 r. W tym samym czasie z zasobu Miasta wyburzono 81 lokali mieszkalnych, z tego 79 w 2009 r. i 2 w 2010 r. Ponadto 3 lokale w 2008 r. oraz 2 w 2010 r. zostały połączone z innymi mieszkaniami.

(Dowód: akta kontroli str. 63)

Burmistrz Władysław Diakun, zapytany o przyczynę zmniejszenia mieszkaniowego zasobu Miasta, wyjaśnił, że: „zmniejszenie w latach 2008-2010 (...) zasobu Gminy poprzez sprzedaż 132 lokali mieszkalnych, zgodne jest z wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Police w latach 2009-2013, przyjętym uchwałą XXXVIII/278/09 Rady z dnia 31 marca 2009 roku. Sprzedaż lokali mieszkalnych ma na celu ograniczenie ilości budynków i lokali, w których nakłady finansowe na ich utrzymanie i remonty są wyższe od środków uzyskiwanych z czynszów.”

(Dowód: akta kontroli str. 93-95)

W badanym okresie Urząd nie przeprowadził żadnego przetargu na zbycie lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Miasta.

(Dowód: akta kontroli str. 13)

15. Lokale mieszkalne na wynajem jako lokale socjalne

W myśl art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne.

Dane odnośnie stanu lokali socjalnych Miasta przedstawiono w poniższej tabeli.

Wyszczególnienie	Rok			
	2008	2009	2010	2011 (do 30.06.)
1	2	3	4	5
Liczba lokali socjalnych wyodrębnionych w mieszkaniowym zasobie Miasta	7	12	2	2
Liczba lokali socjalnych wynajętych z tytułu trudnych warunków (na podstawie zapisów uchwały Rady o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta)	0	1	0	0
Liczba lokali socjalnych dostarczonych w wyniku realizacji wyroków sądowych orzekających eksmisję, w tym lokali:	5	12	13	13
- stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta	4	12	12	9
- stanowiących spółdzielczy zasób mieszkaniowy,	0	0	0	0
- z lokali będących własnością osób prywatnych,	1	0	1	4
Liczba wyroków sądowych niezrealizowanych	10	10	6	9
Liczba/wartość w tys. zł roszczeń odszkodowawczych wynikających z treści art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów	0	0	0	0

(Dowód: akta kontroli str. 97,119)

W badanym okresie zasady wynajmowania lokali mieszkalnych Miasta regulowała uchwała nr XXXIV/239/05. W uchwale tej określono m.in., że:

- Miasto wynajmowało lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które były członkami wspólnoty samorządowej i nie posiadały tytułu prawnego do lokalu. Osoba, która

zbyła własny lokal mieszkalny lub zrzekła się prawa do lokalu traciła prawo do ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy.

- Umowa najmu lokalu mieszkalnego mogła być zawarta, jeżeli na 1 osobę wysokość średniego miesięcznego dochodu brutto nie przekraczała 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% w gospodarstwie wieloosobowym.
- Umowa najmu lokalu socjalnego mogła być zawarta, jeżeli na 1 osobę wysokość średniego miesięcznego dochodu brutto nie przekraczała 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% w gospodarstwie wieloosobowym.
- Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony miały osoby: w złej sytuacji zdrowotnej, zamieszkujące w lokalu nie spełniającym wymaganych warunków pobytu na czas stały, nabyły prawo do lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego, utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, a nie nabyły praw do lokalu zamiennego oraz wychowankowie placówek opiekuńczo – wychowawczych pod warunkiem, że przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwali na terenie gminy.
- Na wniosek najemcy Gmina mogła dokonać zamiany z urzędu lokalu na inny lokal w swoim zasobie, w następujących przypadkach: dotychczas zajmowany lokal nie kwalifikował najemcy do otrzymania dodatku mieszkaniowego ze względu na ponadnormatywną powierzchnię, najemca wnioskował o lokal o niższym standardzie, członek gospodarstwa domowego był osobą całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się bez wózka inwalidzkiego, zajmującą lokal niedostosowany do jej potrzeb, ciężkich schorzeń, kalectwa lub podeszłego wieku najemcy.
- Mieszkania o powierzchni użytkowej ponad 80 m² oddawane były w najem z czynszem ustalonym w drodze przetargu publicznego, od którego Burmistrz mógł odstąpić, po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
- Na określonych warunkach Gmina mogła zawrzeć umowę najmu z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiła po śmierci najemcy.
- Gmina mogła zawrzeć umowę najmu z osobą zajmującą lokal bez tytułu prawnego wskutek wypowiedzenia umowy z racji zaległości w spłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, która spełniała wszystkie 4 warunki: w wyznaczonym terminie uregulowała zaległe należności, uiszczając na bieżąco przez co najmniej 6 miesięcy odszkodowanie z art. 18 *ustawy o ochronie praw lokatorów*, złożyła wniosek

o przywrócenie tytułu prawnego, który uzyskał pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

- Gmina zapewniała lokal zamienny najemcom w przypadku: katastrofy budowlanej, pożaru, stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego technicznej nieprzydatności lokalu do zamieszkania, przeznaczenia budynku do rozbiórki, kapitalnego remontu lub modernizacji, lokal przeznaczono do sprzedaży, a najemca nie skorzystał z prawa pierwokupu, orzeczenia sądowego lub zawarcia ugody, zmiany funkcji lokalu lub budynku.
- Oddanie przez najemcę do bezpłatnego używania oraz podnajmowanie lokalu wymagało pisemnej zgody gminy, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.
- Osoby składające wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony dołączały: zaświadczenie o dochodach członków gospodarstwa domowego, o pracy na terenie gminy przez co najmniej ostatnich 5 lat, dokumentację medyczną o występujących schorzeniach.
- Burmistrz powoływał Społeczną Komisję Mieszkaniową (przygotowującą projekt planu przydziału mieszkań zatwierdzany przez Burmistrza) oraz Komisję Odwoławczą, w skład których wchodziłi reprezentanci Rady, rad osiedlowych, sołeckich, Ośrodka Pomocy Społecznej w Policach i inne organizacje społeczne.

(Dowód: akta kontroli str. 101,121-141)

16. Umowy najmu lokali socjalnych

16.1. W okresie 2008 r. – 31.05.2011 r. Miasto zawarło w sumie 338 umów najmu lokali socjalnych, z tego 75 w 2008 r., 77 w 2009 r., 88 w 2010 r. i 98 w 2011 r. W tym samym czasie nie wystąpiły przypadki wypowiedzeń najmu lokali socjalnych.

(Dowód: akta kontroli str. 145,191-197)

W badanym okresie zawarto 61 nowych umów najmu lokali socjalnych, w tym 6 w 2008 r. (4 dotyczące lokali przy ul. Bankowej 20, po 1 ulic: Bankowej 22 i Asfaltowej 15 w Policach), 13 w 2009 r. (3 dotyczące ul. Bankowej 9A, 2 ul. Bankowej 20, po 1 ulic: Bankowej 11B i 22, Dębowej 8, Konopnickiej 9, Kopernika 3, Odrzańskiej 12 i Wojska Polskiego 3 w Policach oraz Leśnej 7 w Trzebieży), 27 w 2010 r. (21 dot. ul. Niedziałkowskiego 12C, po 1 ulic: Anny 3, Niedziałkowskiego 12D, Odrzańskiej 12, Piłsudskiego 18, Polnej 7 w Policach oraz Dolnej 15 w Trzebieży) i 15 w 2011 r. (do 24.06.: 7 dot. ul. Niedziałkowskiego 12C, po 2 ulic: Bankowej 20 i 22, po 1 ulic: Podgórznej 16, Piastów 9 i Odrzańskiej 9 w Policach oraz Leśnej 7 w Trzebieży). Na podstawie wyroku sądowego zawarto 39 umów,

15 umów dotyczyło zamian lokali socjalnych, po 3 umowy podpisano ze względu na zły stan techniczny zajmowanego lokalu i po wypowiedzeniu umowy najmu lokalu komunalnego, a 1 umowę zawarto z uwagi na zalanie mieszkania w wyniku powodzi. Okres czasu, jaki upłynął od daty złożenia wniosku do podpisania nowych umów najmu wyniósł:

- do 9 miesięcy i 26 dni: 24 umowy (39,3% wszystkich 61 nowych), w tym jedna z 2008 r., 3 z 2009 r., 16 z 2010 r. i 4 z 2011 r.,
- od 1 roku do 1 roku 10 miesięcy i 5 dni: 7 umów (11,5%), 1 z 2008 r., po 2 z 2009 r., 2010 r. i z 2011 r.,
- od 2 lat do 2 lat 9 miesięcy i 19 dni: 4 umowy (6,6%), po 1 z 2008 r. i 2011 r., 2 z 2010 r.,
- od 3 lat do 3 lat 9 miesięcy i 9 dni: 10 umów (16,4%), po 1 z 2008 r. i 2011 r., 5 z 2009 r., 3 z 2010 r.,
- od 4 lat do 4 lat 9 miesięcy i 19 dni: 5 umów (8,2%), 1 z 2008 r., po 2 z 2010 r. i 2011 r.,
- od 5 lat do 5 lat 9 miesięcy i 18 dni: 5 umów (8,2%), 3 z 2010 r., 2 z 2011 r.,
- od 6 lat do 7 lat 6 miesięcy i 4 dni: 3 umowy (4,9%), 2 z 2009 r., 1 z 2010 r.,
- 9 lat 2 miesiące i 15 dni: 1 umowa (1,6%) z 2011 r.

W przypadku 2 umów (po 1 z 2008 r. i 2009 r.) umowy zawarto nie na wniosek, lecz wykonując 2 decyzje Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o rozbiórce i o nakazie opróżnienia budynku.

(Dowód: akta kontroli str. 75-81)

16.2. Badaniom poddano próbę losową 10 nowych umów najmu lokali socjalnych z dnia: 21.10.2008 r. (Police ul. Bankowa 20/111 i 114), 21.07.2009 r. (Police ul. Bankowa 9A/2), 23.11.2009 r. (Police ul. Kopernika 3/1), 21.06.2010 r. (Police ul. Piłsudskiego 18/9), 03.11.2010 r. (Police ul. Niedziałkowskiego 12C/17), 03.11.2010 r. (Police ul. Niedziałkowskiego 12C/15), 28.12.2010 r. (Police ul. Niedziałkowskiego 12C/4), 10.01.2011 r. (Police ul. Bankowa 22/115), 11.03.2011 r. (Police ul. Niedziałkowskiego 12C/13) i 02.06.2011 r. (Trzebież ul. Leśna 7/2).

(Dowód: akta kontroli str. 187)

Badania ww. 10 umów wykazały, że:

- wszystkie umowy określały stawkę czynszu na 0,27 zł/m², tj. 32,93% najniższego czynszu 0,82 zł/m² określonego w *uchwale nr XXXII/234/00*, zgodnie z art. 23 ust. 4 *ustawy o ochronie praw lokatorów*,

- wszystkie umowy zawarto na czas oznaczony, od 4 miesięcy i 8 dni do 2 lat i 27 dni, co było zgodne z art. 23 ust. 1 *ustawy o ochronie praw lokatorów*,
- 4 umowy z dnia: 21.06.2010 r. (lokal w Policach przy ul. Piłsudskiego 18/9), 03.11.2010 r. (Police ul. Niedziałkowskiego 12C/17), 03.11.2010 r. (Police ul. Niedziałkowskiego 12C/15) i 11.03.2011 r. (Police ul. Niedziałkowskiego 12C/13) zawarto bez aktualizacji sprawdzenia czy najemca nie miał tytułu prawnego do lokalu, o którym mowa w art. 23 ust. 2 i 3 *ustawy o ochronie praw lokatorów*.

(Dowód: akta kontroli str. 191-197)

Burmistrz Władysław Diakun, zapytany o przyczynę zawarcia ww. 4 umów, bez sprawdzenia prawa najemcy do lokalu, wyjaśnił, że: *„Trzy umowy najmu na lokale socjalne zostały zawarte z osobami posiadającymi już umowę najmu innych lokali socjalnych. Nowe umowy najmu dotyczyły zamiany na lokale socjalne w nowym budynku socjalnym przy ul. Niedziałkowskiego 12C w Policach. (...) Umowa najmu z dnia 21.06 2010 r. ul. Piłsudskiego 18/9 Police została zawarta na skutek wypowiedzenia umowy najmu lokalu przy ul. Kołłątaja 11/1 w Policach ze względu na zaległości w opłatach. (...)”*

(Dowód: akta kontroli str. 211-217)

Spośród ww. 10 zbadanych umów najmu 6 umów podpisał dyrektor ZGKiM Ryszard Niedworok, 3 – zastępca dyrektora ds. technicznych i eksploatacji Tomasz Kaczmarek (pełnomocnictwo dyrektora ZGKiM z 10.12.2009 r.) oraz 1 - zastępca dyrektora ds. technicznych Jerzy Dąbrowski (25.03.1998 r.). Wszystkie 10 umów zawarto pomiędzy ZGKiM a najemcą, a podpisała je także główna księgowa ZGKiM Renata Marciniak-Kamińska (pełnomocnictwo dyrektora ZGKiM z 26.09.2002 r.).

(Dowód: akta kontroli str.253-257)

Burmistrz udzielił Dyrektorowi ZGKiM Ryszardowi Niedworokowi upoważnienia m.in. do podpisywania umów najmu, które omówiono w punkcie 17.

(Dowód: akta kontroli str. 239)

Wartość wpłaconego czynszu i opłat wynikających z ww. 10 umów najmu lokali socjalnych w okresie od 1.01.2008 r. do 30.06.2011 r. wyniosła 17.432,70 zł.

(Dowód: akta kontroli str. 359)

17. Umowy o odpłatne używanie lokali

17.1. W okresie od 2008 r. do 31.05.2011 r. Miasto zawarło w sumie 6.192 umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, innych niż lokale socjalne lub lokale związane ze stosunkiem pracy, w tym 1.634 umowy w 2008 r., 1.580 w 2009 r.,

1.505 w 2010 r. i 1.473 w 2011 r. Nie wystąpiły przypadki zawarcia umowy na czas oznaczony w wyniku żądania lokatora.

(Dowód: akta kontroli str. 145)

W badanym okresie zawarto 37 nowych umów najmu komunalnych lokali mieszkalnych innych niż lokale socjalne lub lokale związane ze stosunkiem pracy, w tym 15 w 2008 r. (po 1 dotyczące lokali przy ulicach: Bohaterów Westerplatte 2, Grzybowa 2, Konopnickiej 10, Nabrzeżna 43A, Niedziałkowskiego 12 i 12A, Nowopol 17, Odrzańska 10 i 24, Palmowa 8, Piłsudskiego 10A, Wojska Polskiego 8 i 56 w Policach oraz przy ul. WOP 7 w Trzebieży i w miejscowości Siedlice 20), 9 w 2009 r. (przy ulicach: Asfaltowa 25, Kościuszki 30, Niedziałkowskiego 12 i 12A, Odrzańska 13 i 26 Piłsudskiego 8, Sikorskiego 7, Wojska Polskiego 8 w Policach), 8 w 2010 r. (przy ulicach: Anny 2, Grzybowa 14, Kołłątaja 13, Kościuszki 7, Niedziałkowskiego 12, Palmowa 4, Wojska Polskiego 16 w Policach oraz ul. WOP 17 w Trzebieży) oraz 5 w 2011 r. (do 24.06.: Bankowa 8, Bohaterów Westerplatte 20, Kołłątaja 11, Mazurska 6, Sikorskiego 7 w Policach). Okres czasu, jaki upłynął od daty złożenia wniosku do podpisania nowych umów najmu wyniósł:

- do 11 miesięcy: 1 umowa (2,7% wszystkich 37 nowych) dotycząca lokalu przy ul. Piłsudskiego 10A/2 w Policach z 24.09.2008 r.,
- od 1 roku do 1 roku 11 miesięcy i 2 dni: 1 umowa (2,7%) z 2008 r.,
- od 5 lat do 5 lat 11 miesięcy i 21 dni: 2 umowy (5,4%), w tym po 1 z 2010 r. 2011 r.,
- od 7 lat do 7 lat 2 miesięcy i 3 dni: 1 umowa (2,7%) z 2008 r.,
- od 8 lat do 8 lat 10 miesięcy i 7 dni: 5 umów (13,5%), po 2 z 2008 r. i 2010 r., 1 z 2009 r.,
- od 9 lat do 9 lat 10 miesięcy i 27 dni: 5 umów (13,5%), 3 z 2009 r., 2 z 2010 r.,
- od 10 lat do 11 lat i 9 miesięcy: 7 umów (18,9%), po 3 z 2008 r. i 2009 r., 1 z 2011 r.,
- od 12 lat do 13 lat 8 miesięcy i 7 dni: 12 umów (32,4%), 5 z 2008 r., po 2 z 2009 r. i 2010 r., 3 z 2011 r.,
- od 14 lat do 14 lat 10 miesięcy i 14 dni: 2 umowy (5,4%) z 2008 r.,
- 16 lat 5 miesięcy i 11 dni: 1 umowa (2,7%) dotycząca lokalu przy ul. Wojska Polskiego 16/3 w Policach z 25.03.2010 r.

(Dowód: akta kontroli str. 83-87)

Burmistrz Władysław Diakun, zapytany o przyczynę zawarcia ww. 2 umów po najkrótszym i w najdłuższym okresie czasu, wyjaśnił, że: „*długi czas oczekiwania na mieszkanie*

Omni

KA

(ponad 16 lat) wynikał z dobrej sytuacji mieszkaniowej rodziny w porównaniu z warunkami mieszkaniowymi innych rodzin ubiegających się o mieszkanie. Po zarejestrowaniu wniosku rodzina ta mieszkała u rodziców w trzypokojowym mieszkaniu, a na kilka lat przed umieszczeniem w planie przydziału mieszkań - u rodziny zajmując samodzielny lokal. Podczas opracowywania planu przydziału mieszkań w 2007 r. z uwagi na długi okres oczekiwania rodzina ta została umieszczona w planie na lata 2007-2009. Natomiast w przypadku najkrótszego okresu oczekiwania (po 11 miesiącach) wyjaśniam, że zgodnie z § 2 pkt 4^o uchwały nr XXXIV/239/05 „Gmina może wynajmować lokale rodzinom powracającym ze Wschodu z zamiarem stałego osiedlenia się w Polsce.” W przypadku Gminy Police są to rodziny sprowadzane przez gminę bądź wskazane przez Koło Stowarzyszenia „Wspólnota Polska” w Policach, do którego takie rodziny się zwróca. Tym osobom i rodzinom gmina stara się zapewnić pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, aby mogły jak najszybciej rozpocząć funkcjonowanie w Nowym dla siebie środowisku. Osoba, z którą została podpisana umowa najmu na lokal przy ul. Piłsudskiego 10A/2 w Policach pochodzi z polskiej rodziny zamieszkałej na Ukrainie.”

(Dowód: akta kontroli str. 211-217)

W uchwale nr XXXIV/239/05 w kryteriach wyboru osób, którym przysługiwało pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu nie wymieniono repatriantów.

(Dowód: akta kontroli str. 125-127)

17.2. Badaniom poddano próbę losową 10 nowych umów najmu lokali komunalnych z terenu Polic z dnia: 31.03.2008 r. (lokal przy ul. Wojska Polskiego 56/13), 22.04.2008 r. (ul. Wojska Polskiego 8/15), 24.09.2008 r. (ul. Piłsudskiego 10A/2), 29.12.2008 r. (ul. Palmowa 8/2), 18.05.2009 r. (ul. Odrzańska 26/5), 03.08.2009 r. (ul. Kościuszki 30/4), 25.09.2009 r. (ul. Sikorskiego 7/8), 26.03.2010 r. (ul. Anny 2/1), 08.09.2010 r. (ul. Kołłątaja 13/1), 10.01.2011 r. (ul. Bohaterów Westerplatte 20/3).

(Dowód: akta kontroli str. 189)

Badania ww. 10 umów wykazały, że wszystkie umowy:

- zawarto na czas nieoznaczony, zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- określały stawki czynszu w przedziale od 1,64 do 3,83 zł/m², tj. zgodnie ze stawkami dla kategorii od V do I, określonymi w uchwale nr XXXII/234/00 (omówionymi w punkcie 22 protokołu),
- zawarto bez aktualizacji sprawdzenia czy najemca spełniał wymogi określone w § 4 uchwały nr XXXIV/239/05, tj. m.in. czy najemcy nie posiadali tytułu prawnego

do lokalu, czy zamieszkiwali i byli zameldowani na terenie gminy przez okres nie krótszy niż ostatnie 5 lat oraz czy spełniali kryteria dochodowe określone w § 6 i 7.

(Dowód: akta kontroli str. 103,123,199-205)

Burmistrz Władysław Diakun, zapytany o przyczynę zawarcia ww. 10 umów, bez sprawdzenia prawa najemcy do lokalu, wyjaśnił, że: „nie aktualizuje się sytuacji materialnej osób i rodzin ujętych w planie przydziału lokali mieszkalnych przed dokonaniem przydziału lokalu komunalnego. Zgodnie z § 8 pkt 1 Uchwały nr XXXIV/239/05 (...) „Weryfikacja dochodów osób (rodzin) ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu, odbywa się w chwili składania wniosku o przydział lokalu i każdorazowo przy opracowywaniu planu przydziału mieszkań.” Nadmieniam, że Burmistrz może podjąć decyzję o skreśleniu wnioskodawcy z planu przydziału mieszkań. Przyczyną wykreślenia (...) może być powzięcie informacji, np. od osób trzecich o radykalnej poprawie sytuacji materialnej osoby (rodziny ujętej w planie. Jednocześnie wnioskodawca zgodnie z § 24 pkt 4 ww. Uchwały „Wnioskodawca zobowiązany jest do zawiadomienia gminy o istotnych zmianach mających wpływ na realizację jego wniosku, tj. o zmianie sytuacji rodzinnej, materialnej, mieszkaniowej.”

(Dowód: akta kontroli str. 211-217)

W badanym okresie obowiązywał jeden plan przydziału lokali mieszkalnych, ustalony na podstawie § 26 uchwały nr XXXIV/239/05, który obejmował lata 2007-2009 i został zatwierdzony przez Burmistrza 12.12.2007 r. Spośród 46 wnioskodawców ujętych w tym planie, 8 nie otrzymało przydziału mieszkań.

(Dowód: akta kontroli str. 219)

Spośród ww. 10 umów najmu 7 umów podpisał dyrektor ZGKiM Ryszard Niedworok, a 3 – zastępca dyrektora ds. technicznych Jerzy Dąbrowski (pełnomocnictwo dyrektora ZGKiM z 25.03.1998 r.). Wszystkie 10 umów zawarto pomiędzy ZGKiM a najemcą, a podpisała je także główna księgowa ZGKiM Renata Marciniak-Kamińska (pełnomocnictwo dyrektora ZGKiM z 26.09.2002 r.).

(Dowód: akta kontroli str. 253,259)

Wartość wpłaconego czynszu i opłat wynikających z ww. 10 umów najmu lokali mieszkalnych w okresie od 1.01.2008 r. do 30.06.2011 r. wyniosła 25.646,34 zł.

(Dowód: akta kontroli str. 360)

Art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi m.in., że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje burmistrz miasta. Gospodarowanie zasobem polega m.in. na wykonywaniu czynności wymienionych w art. 23 ust. 1, które może być powierzane zarządcom

nieruchomości, rzeczoznawcom majątkowym, pośrednikom w obrocie nieruchomościami lub podmiotom, które zatrudniają te osoby, z wyłączeniem czynności wymienionych w art. 23 ust. 1 pkt 7-9. W art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami mowa jest m.in. o wynajmowaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu.

W badanym okresie funkcjonowały 3 zarządzenia Burmistrza w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Dyrektorowi Zakładu Budżetowego o nazwie „Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej” w Policach: nr 4/02 z dnia 20.11.2002 r., nr 13/08 z 15.01.2008 r. i nr 57/08 z 28.03.2008 r.

Zarządzeniem nr 4/02 z dnia 20.11.2002 r. Burmistrz upoważnił Dyrektora ZGKiM Ryszarda Niedworoka do:

1. reprezentowania zakładu na zewnątrz,
2. powoływania i odwoływania zastępcy dyrektora i głównego księgowego,
3. składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków obejmujących statutową działalność zakładu w granicach zwykłego zarządu,
4. wykonywania czynności zobowiązujących i rozporządzających, których przedmiot nie przekracza jednorazowo wartości kwoty 500.000 zł,
5. wykonywania czynności zobowiązujących i rozporządzających – długoterminowych, których przedmiot nie przekracza w skali okresu obrachunkowego stosowanego dla rozliczeń budżetowych (jeden rok) kwoty 1.600.000 zł,
6. wykonywania czynności zobowiązujących i rozporządzających o wartości przedmiotu powyżej kwot określonych w pkt 4 i 5, po uzyskaniu zgody Burmistrza,
7. ustalania pełnomocnictw zastępcy dyrektora i innym pracownikom w zakresie umocowania,
8. ustalania pełnomocnictw procesowych radcom prawnym i innym pracownikom zakładu w miarę potrzeby.

Zarządzeniem Burmistrza nr 13/08 z 15.01.2008 r. udzielono Dyrektorowi ZGKiM Ryszardowi Niedworokowi upoważnienia w zakresie jak w zarządzeniu nr 4/02, zmieniając pkt 2 na: „zatrudniania zastępcy dyrektora, głównego księgowego i innych pracowników zakładu” oraz pkt 8 na: „ustalania pełnomocnictw procesowych radcom prawnym i innym pracownikom zakładu w miarę potrzeby.”

Zarządzeniem nr 57/08 z 28.03.2008 r. Burmistrz udzielił Dyrektorowi ZGKiM Ryszardowi Niedworokowi zakresu upoważnienia jak w zarządzeniu nr 13/08, zmieniając pkt 8

na: „udzielania pełnomocnictw procesowych radcom prawnym jak również pracownikom zakładu w miarę potrzeby.”

(Dowód: akta kontroli str. 239,261-271)

Burmistrz Władysław Diakun, zapytany o przyczynę udzielenia dyrektorowi ZGKiM ww. 3 pełnomocnictwami upoważnienia do podpisywania umów, wyjaśnił, że: „Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach jest gminną jednostką organizacyjną utworzoną w formie samorządowego zakładu budżetowego, nie posiadającą osobowości prawnej, a co za tym idzie – nie stanowiącą odrębnego od gminy podmiotu w obrocie prawnym. Zgodnie z brzmieniem § 5 ust. 3 statutu ZGKiM (załącznik do uchwały Nr X/68/2011 Rady z dnia 21 czerwca 2011 roku zmieniającej uchwałę w sprawie utworzenia zakładu budżetowego z późn. zm.) do zadań zakładu w zakresie gospodarki mieszkaniowej należy między innymi zarządzanie, administracja i eksploatacja zasobów lokalowych stanowiących własność gminy oraz administrowanie nieruchomościami wspólnymi z udziałem gminy. Zgodnie z art. 14 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych samorządowy zakład budżetowy może wykonywać zadania własne jednostki samorządu terytorialnego w zakresie między innymi gospodarki mieszkaniowej i gospodarowania lokalami użytkowymi (poprzednio wynikało to z ustawy o finansach publicznych z dnia 30 czerwca 2005 roku w związku z ustawą o gospodarce komunalnej). W celu umożliwienia zakładowi wykonywania jego statutowych zadań udzieliłem dyrektorowi zakładu pełnomocnictwa do działania w imieniu Gminy Police – Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach między innymi do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków obejmujących statutową działalność zakładu w granicach zwykłego zarządu (zarządzenia nr 4/02 z dnia 20.11.2002 r., 13/08 z dnia 15.01.2008 r., 57/08 z dnia 28.03.2008 r.). Podstawą prawną do udzielenia pełnomocnictw w ww. zakresie jest art. 47 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), z którego wynika, iż „kierownicy jednostek organizacyjnych gminy nie posiadających osobowości prawnej działają jednoosobowo na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez wójta”. Przepis ten umożliwia udzielenie pełnomocnictw kierownikom zakładów budżetowych do działania w imieniu gminy w sferze prawa cywilnego, w tym składania oświadczeń w zakresie zawierania umów cywilnoprawnych związanych z działaniem danego zakładu budżetowego. Zgodnie ze stanowiskiem judykatury (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 8 kwietnia 2010 r., II OSK 159/10, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 10 stycznia 2006 r., SA/Po 959/06) zakład budżetowy, jako zarządca gminnego zasobu mieszkaniowego może być upoważniony w statucie do zawierania umów najmu. Upoważnienie takie nie powoduje jed-

Gminy

K/1

nak, że zakład jest stroną umowy, lecz działa on jedynie na rzecz i w imieniu gminy w oparciu o udzielone upoważnienie. Zawieranie umów najmu jest czynnością prawną mieszczącą się w granicach zwykłego zarządu nieruchomością. Zatem, zgodnie z przywołanym powyżej postanowieniem statutu, dyrektor ZGKiM w Policach ma prawo do składania oświadczeń woli w tym zakresie. ZGKiM w Policach nie jest jednak stroną zawieranych umów. Stroną jest Gmina Police, reprezentowana przez dyrektora zakładu na mocy udzielonego mu zgodnie z prawem pełnomocnictwa, które nie stoi w sprzeczności z treścią art. 25 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Z brzmienia ww. przepisu wynika, iż organ wykonawczy gminy nie może powierzyć czynności polegających na zawieraniu umów najmu zarządcom nieruchomości, rzeczoznawcom majątkowym, pośrednikom w obrocie nieruchomości lub podmiotom, które zatrudniają te osoby, a wyłonienie tych podmiotów następuje na podstawie przepisów o zamówieniach publicznych. Biorąc pod uwagę powyższe należy zatem stwierdzić, iż stan faktyczny i uregulowania prawne funkcjonujące w Gminie Police nie są niezgodne z art. 25 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W Gminie Police nie ma bowiem miejsca powierzenie zadania polegającego na zawieraniu umów najmu podmiotowi zewnętrznemu. Słowo „powierzyć” zgodnie ze słownikiem języka polskiego oznacza „zlecić wykonanie jakiegoś zadania”. Tymczasem ZGKiM w Policach jest jednostką organizacyjną wykonującą czynności prawne jako Gmina Police – na podstawie przepisów prawa i statutu, a nie na podstawie umowy cywilno-prawnej, zawieranej w trybie przepisów o zamówieniach publicznych. Gmina Police nie przekazuje zadania do realizacji innemu podmiotowi. Organ wykonawczy upoważnia jedynie dyrektora samorządowego zakładu budżetowego do podpisywania umów najmu w imieniu gminy. Umowy zawierane są pomiędzy najemcami a Gminą Police – ZGKiM w Policach. W dotychczasowej praktyce działania jednostek samorządu terytorialnego przyjmuje się, iż art. 25 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie dotyczy zarządu wykonywanego przez samorządowe zakłady budżetowe. Przemawia za tym wykładnia językowa tego przepisu. Dotyczy on bowiem zarządu powierzonego zarządcom nieruchomości oraz podmiotom zatrudniającym takie osoby, wyłonionym na podstawie przepisów o zamówieniach publicznych. Chodzi tu zatem o zarządców nieruchomości w rozumieniu art. 184 ustawy o gospodarce nieruchomościami (osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 działu V ustawy o gospodarce nieruchomościami) oraz przedsiębiorców zatrudniających takie podmioty, czyli o działalność zarządzania nieruchomościami w rozumieniu rozdziału 4 działu V ustawy o gospodarce nieruchomościami. Reasumując ograniczenie z art. 25 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczy zarządu zleconego, z którym

mamy do czynienia w przypadku, gdy gmina powierza na podstawie przepisów o zamówieniach publicznych zarządzanie profesjonalnemu zarządcy stanowiącemu podmiot odrębny od gminy, tj. osobie fizycznej posiadającej licencję zawodową zarządcy nieruchomości albo podmiotowi zatrudniającemu taką osobę, czyli spółce prawa handlowego z udziałem gminy lub spółce prawa handlowego bez udziału gminy lub innemu odrębnemu podmiotowi. W przypadku zarządzania przez samorządowy zakład budżetowy mamy do czynienia z zarządem właścicielskim, którego nie dotyczy ograniczenie z art. 25 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jak bowiem wynika wskazano powyżej zakład budżetowy jest tożsamy z zarządem wykonywanym przez właściciela, tj. gminę. Zakład budżetowy stanowi samorządową jednostkę organizacyjną gminy wykonującą zadania własne w zakresie gospodarki mieszkaniowej, tj. wykonującą prawo własności przysługujące gminie. Powierzenie wykonania tego zadania własnego gminy nie następuje na podstawie przepisów o zamówieniach publicznych. Za takim rozumieniem tego przepisu przemawia także treść art. 190 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który wskazuje, iż przepisów o zawodowej działalności zarządzania nieruchomościami nie stosuje się do zarządzania nieruchomościami bezpośrednio przez ich właścicieli lub użytkowników wieczystych, a także przez jednostki organizacyjne w stosunku do nieruchomości oddanych tym jednostkom w trwały zarząd. Ponadto zaznaczenia wymaga fakt, iż zakład budżetowy włada także nieruchomościami w formie trwałego zarządu. Zgodnie zaś z art. 43 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną. Jednostka organizacyjna ma prawo do korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności do: oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony do 3 lat, albo za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub za niezgodą, jednak na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd; zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Powyższy przepis także wyłącza ograniczenie z art. 25 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie podkreślenia wymaga fakt, iż ograniczenie z art. 25 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczy czynności wynajmowania nieruchomości zasobu gminnego. Na pojęcie czynności wynajmowania składa się szereg czynności, w tym przede wszystkim przeznaczenie danego lokalu do wynajmu i skierowanie danej osoby do najmu (wybór osoby najemcy i podjęcie decyzji o zawarciu z nim

umowy i wybór lokalu do najmu). Czynności tych nie dokonuje dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach, lecz burmistrz i upoważnieni do tego pracownicy Urzędu Miejskiego w Policach. Dyrektor jak wskazano powyżej uzyskał jedynie pełnomocnictwo do sfinalizowania decyzji w zakresie zawarcia umowy podjętych w Urzędzie Miejskim w Policach, to jest pełnomocnictwo do zawarcia umowy najmu z określoną osobą i na określony lokal, czyli do złożenia oświadczenia w imieniu gminy na podstawie art. 47 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym. Zasady wynajmowania lokali, warunki ich przydziału, sposób weryfikacji najemców określony został przez organ stanowiący gminy (uchwała nr XXXIV/239/05 Rady Miejskiej w Policach dnia 24 maja 2005 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Police). Nadmieniam jednocześnie, iż gminy Police będąc stroną wielu sporów sądowych z najemcami lokali, nigdy nie naraziła się na zarzut nieważności pełnomocnictwa dyrektora ZGKiM do zawierania umów najmu. Jak wynika z orzecznictwa (w tym Naczelnego Sądu Administracyjnego) zarzuty takie nie są stawiane również innym gminom w Polsce, stosującym takie samo rozwiązanie w zakresie zawierania umów najmu, jak Gmina Police (por. wyrok NSA z 2010.04.2008 r., II OSK 159/10). Dodam ponadto, iż we wszystkich znanych mi przypadkach funkcjonowania zakładów budżetowych zajmujących się gospodarką mieszkaniową, to dyrektorzy tych zakładów zawierają w imieniu gmin umowy najmu lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego na podstawie stosownych upoważnień. Reasumując należy stwierdzić, iż upoważnienie dyrektora ZGKiM do podpisywania umów najmu w imieniu Gminy Police nie stoi w sprzeczności z przepisami prawa.”

(Dowód: akta kontroli str. 273-279)

18. Kontrole wewnętrzne

W badanym okresie Urząd nie przeprowadzał kontroli wewnętrznych dotyczących najmu lokali mieszkalnych.

(Dowód: akta kontroli str. 175)

19. Lokale wynajęte od innych właścicieli

W badanym okresie Miasto nie korzystało z możliwości, o której mowa w art. 20 ust. 2a ustawy o ochronie praw lokatorów i nie wynajmowało lokali mieszkalnych od innych właścicieli celem podnajmowania osobom o niskich dochodach.

(Dowód: akta kontroli str. 39)

20. Zasób mieszkaniowy Miasta

W skład mieszkaniowego zasobu Miasta wchodziło:

- w 2008 r.: 306 budynków (2.778 lokali mieszkalnych), z tego 119 stanowiło własność Miasta (849), a 187 budynków - własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta (1.929),
- w 2009 r.: 306 budynków (2.730 lokali mieszkalnych), z tego 111 stanowiło własność Miasta (731), a 195 budynków - własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta (1.999),
- w 2010 r.: 301 budynków (2.734 lokali mieszkalnych), z tego 102 stanowiły własność Miasta (724), a 199 budynków - własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta (2.010).

W latach 2008 – 2010 Miasto nie zarządzało budynkami ze swojego mieszkaniowego zasobu. Ośmioma budynkami w 2008 r., 6 w 2009 r. i 7 w 2010 r., w których własnością Miasta była część lokali, zarządzały osoby fizyczne, natomiast pozostałymi budynkami zarządzał ZGKiM.

(Dowód: akta kontroli str. 35)

Według stanu na dzień 31.12.2010 r. mieszkaniowy zasób Miasta składał się z 269 budynków wybudowanych przed 1945 r., 16 w latach 1945-1970, 9 w latach 1971-1980, 4 w latach 1991-2000, 1 w latach 2001-2007 oraz 2 w latach 2008-2010. Ponadto w trakcie budowy były 2 budynki (z 48 lokalami mieszkalnymi), które docelowo miały zostać włączone do zasobu.

(Dowód: akta kontroli str. 23)

Według stanu na dzień 31.12.2010 r. w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wchodziły 2.734 lokale mieszkalne, w tym: 1.668 w budynkach wybudowanych przed 1945 r., 599 w wybudowanych w latach 1945-1970, 227 w latach 1971-1980, 154 w latach 1991-2000, 24 w latach 2001-2007 oraz 62 w latach 2008-2010.

(Dowód: akta kontroli str. 23)

21. Przeciwdziałanie zmniejszaniu komunalnych zasobów mieszkaniowych

Stan remontów w mieszkaniowym zasobie Miasta za okres od 1.01.2008 r. do 31.12.2010 r. przedstawiono w poniższej tabeli.

Omny

M

Budynki mieszkalne wybudowane									
Kryterium*	przed 1945 r.	w latach:						w budo- wie	nie ustalo- no daty budo- wy
		1945 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2007	2008 - 2010		
Zakwalifikowane do remontu	165	8	2	0	2	0	0	0	0
Wyremontowane	97	8	2	0	2	0	0	0	0
Lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych									
Kryterium*	przed 1945 r.	w latach						w budo- wie	nie ustalo- no daty budo- wy
		1945 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - 2007	2008 - 2010		
Zakwalifikowane do remontu	52	8	8	0	0	0	0	0	0
Wyremontowane	36	6	8	0	0	0	0	0	0

(Dowód: akta kontroli str. 23)

W dniu 27.07.2011 r. dokonano oględzin 5 budynków z mieszkaniowego zasobu Miasta, w tym 2 socjalne i 3 inne. Budynek socjalny przy ul. Niedziałkowskiego 12c, oddany do użytku w listopadzie 2010 r., był w dobrym stanie technicznym, natomiast budynek socjalny przy ul. Niedziałkowskiego 12d, przeznaczony do rozbiórki w 2011 r., nosił ślady zużycia technicznego, jego wszystkie elewacje wykonane były z eternitowych płyt falistych. Budynki mieszkalne przy ul. Niedziałkowskiego 12a-b, wyremontowany około 5 lat temu, oraz przy ul. Bankowej 11c-e, oddany do użytku w sierpniu 2009 r., były w dobrym stanie technicznym. W budynku mieszkalnym przy ul. Bankowej 9a i 11b, przeznaczonym do rozbiórki w 2011 r., widoczne były uszkodzenia ścian i elewacji. Stan wszystkich 5 budynków poddanych oględzinom potwierdzają zdjęcia, których wydruki załączono do akt kontroli.

(Dowód: akta kontroli str. 331-355)

22. Udział środków z czynszów w kosztach utrzymania zasobów mieszkaniowych

22.1. Zgodnie z art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu, o których mowa w art. 7, ustala organ wykonawczy tej jednostki.

W badanym okresie Urząd posługiwał się stawkami czynszu mieszkań przyjętymi w uchwale nr XXXII/234/00, która w § 1 ust. 2 określiła, że stawki czynszu określone w ust. 1 obowiązywały do 31.01.2002 r. Burmistrz nie określił stawek czynszu dla lokali mieszkalnych z zasobu Miasta.

(Dowód: akta kontroli str. 101-117)

Smny

Burmistrz Władysław Diakun, zapytany o przyczynę nie określenia stawek czynszu oraz posługiwania się przez Urząd nieobowiązującymi stawkami, wyjaśnił, że: „(...) *po wejściu w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) czynsze za lokale komunalne nie były zmieniane od lutego 2002 r. Po tym czasie nie było innych uregulowań prawnych w zakresie wysokości stawek czynszu i dlatego Urząd Miejski bazował na uchwale Rady Miejskiej w Policach Nr XXXII/234/00 (...) Pomimo zapisu w uchwale, że stawki czynszu (...) będą obowiązywały do dnia 31 stycznia 2002 roku, wysokości stawek czynszu za lokale mieszkalne nie były zmieniane. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Police na lata 2009 – 2013 został uchwalony w dniu 31 marca 2009 r. Zmiany stawek czynszu mogły zostać zmienione dopiero po uchwaleniu wieloletniego programu (...), w którym zostały określone zasady polityki czynszowej. Jednak na podstawie analiz z wpływów czynszów od najemców lokali komunalnych wynika, że rośnie liczba osób, które nie płacą regularnie należności i w związku z tym odstąpiłem od zmiany stawek czynszu. Mając powyższe na uwadze informuję, że jeszcze w roku bieżącym stosownym zarządzeniem zmienię stawki czynszu za lokale komunalne w gminie Police.*”

(Dowód: akta kontroli str. 171-173)

W uchwale nr XXXII/234/00 określono stawki czynszu w wysokości od 0,82 do 3,83 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w zależności od kategorii mieszkania. Stawka czynszu regulowanego stanowiła:

- w 2008 r.: od 0,30 do 1,65% wartości odtworzeniowej budynku (której 3% wynosiło od 6,93 do 8,10 zł/m²),
- w 2009 r.: od 0,29 do 1,42 % (8,10-8,43 zł/m²),
- w 2010 r.: od 0,29 do 1,36% (8,43-8,52 zł/m²),
- w 2011 r. do 30.06.: od 0,29 do 1,35% (8,52-8,60 zł/m²).

Miasto nie określiło zasad obniżek czynszu dla gospodarstw o niskich dochodach.

(Dowód: akta kontroli str. 115-117)

Zgodnie z załącznikiem do uchwały nr XXXII/234/00 liczba punktów dla lokalu, brana pod uwagę przy zaliczaniu do jednej z 7 kategorii zależała od:

- lokalizacji budynku: 1 punkt w jednej z wsi, 3 punkty – w Policach–Jasienicy, 3 – w Trzebieży, 7 – w Policach,
- stanu budynku: 0 punktów dla budynków kwalifikujących się do remontu kapitalnego, 1 – dla budynków zastępczych o charakterze tymczasowym oraz typu „Berlin” i „Namysłów”, po 3 – dla budynków starych w dobrym stanie technicznym, budyn-

ków nowych sprzed 1990 r. i po kapitalnym remoncie, 10 – dla budynków powstałych po 1990 r., 55 - dla budynków z pełnym wyposażeniem wybudowanych po 1993 r. Dwa punkty ujemne przewidziano dla budynków zakwalifikowanych do rozbiórki.

- wyposażenia w instalacje: 1 punkt za instalację elektryczną, po 2 - za wodociagową, gazową, za antenę zbiorczą i kanalizację sanitarną, 3 - za instalację ciepłej wody, 4 - za centralne ogrzewanie,
- rodzaju i liczby pomieszczeń: 1 punkt za mieszkanie jednopokojowe, po 2 punkty za 1 pokój z kuchnią i za wc, po 3 - za 2 pokoje z kuchnią i za łazienkę, 4 - za 3 pokoje z kuchnią, 5 - za 4 pokoje z kuchnią, 7 - za 5 i więcej pokoi z kuchnią. Po 1 punkcie odejmowano za pokoje przejściowe i za brak okna w kuchni, natomiast 2 – za lokal wspólny.
- usytuowania lokalu w budynku: 1 punkt za parter lub ostatnie piętro, po 3 punkty za piętra pośrednie i budynek jednorodzinny. Po 1 punkcie odejmowano za oficynę i za poddasze ze skośnymi stropami, a 3 – za suterynę,
- obsługi porządkowej: 2 punkty za sprzątanie posesji, 5 – klatek schodowych.

(Dowód: akta kontroli str. 103-113)

22.2. W okresie od 2008 r. do 27.06.2011 r. w sumie wypłacono 3.693 tys. zł dodatków mieszkaniowych, z tego 1.039 tys. zł w 2008 r., 948 tys. zł w 2009 r., 1.131 tys. zł w 2010 r. i 575 zł w 2011 r. W 2008 r. dodatki mieszkaniowe otrzymało 845 gospodarstw domowych, w 2009 r. – 740, w 2010 r. – 820, a w 2011 r. - 519 (do 27.06.).

(Dowód: akta kontroli str. 73)

22.3. Zasady przy sprzedaży lokali mieszkalnych na preferencyjnych warunkach zostały określone w *uchwale Nr LII/391/02 Rady z dnia 25.06.2002 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali ich najemcom, wyrażenia zgody na stosowanie przez Zarząd Gminy bonifikat od ustalonej ceny w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom oraz zastosowania umownych stawek oprocentowania rozłożonych na raty nie spłaconych części ceny oraz w zarządzeniu nr 109/05 Burmistrza z dnia 19.08.2005 r. w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy i ustalenia bonifikaty od ustalonej ceny w przypadku lokali mieszkalnych ich najemcom. Uchwała Nr LII/391/02 została zmieniona 4 uchwałami Rady Nr: VIII/68/03*

z 29.04.2003 r., XVII/121/07 z 20.12.2007 r., XL/301/09 z 29.05.2009 r. i LIX/443/10 z 26.10.2010 r.

(Dowód: akta kontroli str. 115-117,147)

Zgodnie z § 4 uchwały Nr LII/391/02 pierwszeństwo w nabywaniu komunalnych lokali użytkowych przyznano ich najemcom od ponad 2 lat. W § 5 uchwały Nr LII/391/02 dopuszczono możliwość zastosowania przez Burmistrza bonifikaty w wysokości 80 % od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, a w § 1 Uchwały Nr LIX/443/10 wysokość tę podwyższono do 95%.

W § 1 uchwały Rady Nr XXV/202/08 z 24.06.2008 r. wyrażona została zgoda na odstąpienie od żądania zwrotu w całości lub w części bonifikaty udzielonej przy sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, w przypadku zbycia tego lokalu przed upływem 5 lat od nabycia, jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży w całości lub części przeznaczone zostały w ciągu 24 miesięcy: na kupno, remont, modernizację lub budowę lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego bądź nieruchomości wykorzystywanej albo przeznaczonej na cele mieszkaniowe, a także na spłatę kredytu udzielonego na zakup, remont, modernizację lub budowę lokalu mieszkalnego bądź nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe.

(Dowód: akta kontroli str. 149-160)

W § zarządzeniu nr 109/05 Burmistrza ustalono bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych, które przedstawiono w poniższej tabeli.

Liczba rocznych rat	Pierwsza rata [% ceny]	Bonifikata dla lokali w budynkach wybudowanych do 1990 r. [%]	Bonifikata dla lokali w budynkach wybudowanych po 1990 r. [%]
1	2	3	4
1	100	80,00	50,00
2	50	70,00	40,00
3	35	60,00	30,00
4	25	50,00	20,00
5	20	45,00	15,00
6	20	40,00	10,00
7	20	37,50	7,50
8	20	35,00	5,00
9	20	32,50	2,50
10	20	30,00	0,00

(Dowód: akta kontroli str. 161-165)

23. Wpływ polityki czynszowej i remontowej na poprawę stanu technicznego budynków

23.1. Wydatki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Miasta przedstawiono w poniższej tabeli.

Dłmuf

1/1

Rok	Remonty [tys. zł]	Konserwacja [tys. zł]	Inne* [tys. zł]
1	2	3	4
2008	2.199,90	385,80	6.418,70
2009	2.223,10	365,60	6.397,80
2010	2.601,80	321,00	7.198,90
2011 (do 30.06.)	1.041,50	128,20	3.247,10

* wydatki związane z eksploatacją budynków, takie jak: oświetlenie nieruchomości, sprzętanie, ubezpieczenia, deratyzacja, koszty zarządu, odpisy aktualizujące należności.

(Dowód: akta kontroli str. 143,233)

Koszty utrzymania budynków wyniosły: 9.004,40 tys. zł w 2008 r., 8.986,50 tys. zł w 2009 r., 10.121,70 tys. zł w 2010 r. i 4.416,80 tys. zł w I półroczu 2011 r.

Wpływy z czynszów wyniosły: 2822,40 tys. zł (31,35% kosztów utrzymania) w 2008 r., 2.834,20 tys. zł (31,54%) w 2009 r., 2.924,30 tys. zł (28,89%) w 2010 r. i 1.433,20 tys. zł w I półroczu 2011 r. (32,45%). Inne dochody (takie jak: pokrycie amortyzacji, opłaty partycypacyjne właścicieli lokali z tytułu utrzymania części wspólnych, opłaty pobierane tytułem wynagrodzenia zarządców, odsetki od należności czynszowych) wyniosły: 3.453,20 tys. zł w 2008 r., 3.499,10 tys. zł w 2009 r., 3.939,90 tys. zł w 2010 r. i 1.173,60 tys. zł w I półroczu 2011 r.

Dopłaty z budżetu Miasta do utrzymania budynków wyniosły: 2.790,70 tys. zł w 2008 r., 2.653,20 tys. zł w 2009 r., 3.257,50 tys. zł w 2010 r. i 1.816,00 tys. zł w I półroczu 2011 r. W 2008 r. nadwyżkę wynikającą z różnicy pomiędzy przychodami i kosztami utrzymania budynków w wysokości 61,90 tys. zł ZGKiM odprowadził do Urzędu po zamknięciu roku obrotowego jako nadwyżkę środków obrotowych.

(Dowód: akta kontroli str. 143,233,309)

Zaległości w opłatach (kwota główna z należnymi odsetkami) ogółem na terenie Miasta przedstawiono w poniższej tabeli.

Rok	Wysokość zadłużenia [zł]	Zadłużenia rozłożone na raty [zł]	Zadłużenie umorzone [zł]	Liczba eksmisji		
				ogółem	wykony- nych	
1	2	3	4	5	6	
2008, Stan na:	1 stycznia	5.163.310,90	254.260,19	35.581,00	121	57
	31 grudnia	5.462.784,65	259.353,38	16.223,00	129 (w tym 8 z 2008r.)	64 (w tym 7 w 2008r.)
2009, stan na 31 grudnia		6.392.533,08	112.211,06	32.960,00	133 (4 z 2009r.)	77 (13 w 2009r.)
2010, stan na 31 grudnia		7.329.135,40	215.448,34	0	137 (4 z 2010r.)	84 (7 w 2010r.)
2011, stan na 30 czerwca		6.264.546,14	0	0	141 (4 z 2011r.)	96 (12 w 2011r.)

(Dowód: akta kontroli str. 99)

Długu

16

Wydatki Miasta w dziale 700 Gospodarka mieszkaniowa wyniosły:

- w 2008 r.: 12.335 tys. zł (10,36% ogółu wydatków Miasta), w tym 2.938 tys. zł stanowiły wydatki bieżące (3,28% ogółu wydatków bieżących Miasta) i 9.397 tys. zł - wydatki majątkowe (31,95% ogółu wydatków majątkowych Miasta),
- w 2009 r.: 13.259 tys. zł (11,44%), w tym: 4.343 tys. zł (4,59%) - wydatki bieżące i 8.916 tys. zł (41,82%) - wydatki majątkowe,
- w 2010 r.: 14.855 tys. zł (11,79%), w tym: 4.659 tys. zł (4,54%) - wydatki bieżące i 10.196 tys. zł (43,46%) - wydatki majątkowe.

(Dowód: akta kontroli str. 21)

Spośród zbadanych 20 lokali komunalnych, na które zawarto umowy najmu omówione w punktach 16 i 17 protokołu kontroli, w przypadku 5 lokali mieszkalnych (w tym 4 socjalnych) wystąpiły zaległości w zapłatach czynszu w sumie na kwotę 12.586,73 zł.

W przypadku 2 lokali socjalnych zadłużenie na łączną kwotę 1.573,96 zł zostało w całości spłacone, po wystosowaniu przez Gminę upomnień. W przypadku 1 lokalu socjalnego kwota zadłużenia wynosząca 216,14 zł została częściowo uregulowana po wystosowaniu upomnienia i stan zaległości na 30.06.2011 r. wynosił 79,86 zł.

Zaległości w czynszu za najem 1 z lokali socjalnych wynosiły 6.080,79 zł na dzień 30.06.2011 r. W postępowaniu upominawczym wystosowano nakaz zapłaty z dnia 16.06.2010 r., a następnie Gmina wystosowała wniosek do komornika z dnia 9.09.2010 r. o wszczęcie egzekucji. Do zakończenia kontroli NIK nie dokonano żadnych wpłat.

Na dzień 30.06.2011 r. zaległości za najem 1 komunalnego lokalu mieszkalnego wynosiły 4.715,84 zł. W 2011 r. najemca zaprzestał spłaty zadłużenia. Gmina wystosowała do najemcy upomnienie z dnia 9.06.2011 r. z trzydziestodniowym terminem do zapłaty. Z uwagi na brak wpłat Gmina zamierza dokonać wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem na dzień 31.08.2011 r.

(Dowód: akta kontroli str. 227-231)

Burmistrz Władysław Diakun wyjaśnił, że: „*Nie można jednoznacznie stwierdzić czy i w jakim zakresie wypłaty dodatków mieszkaniowych skutkowały wyższymi wpływami z tytułu opłat czynszowych i wpływały na zmniejszenie zaległości w opłatach za czynsz. Można jedynie domniemywać, że część najemców o niskich dochodach którzy w latach 2008-2011 korzystali z dodatków mieszkaniowych, w przypadku braku dodatku, nie byłaby w stanie dokonywać opłat na bieżąco.*”

(Dowód: akta kontroli str. 321-323)

23.2. Badanie stanu 20 lokali komunalnych, na które zawarto umowy najmu omówione w punktach 16 i 17 protokołu kontroli, wykazało, że w przypadku lokalu przy Bohaterów Westerplatte 20/3 w Policach przeprowadzona kontrola przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane¹, straciła aktualność z dniem 16.06.2011 r. Podczas trwania kontroli NIK Urząd zwrócił się do zarządcy obiektu o dokonanie wymaganego prawem przeglądu.

W badanym okresie nadzór Urzędu nad wypełnianiem przez zarządcę budynków w zakresie utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta w należyтым stanie polegał na przyjmowaniu rocznych sprawozdań z działalności ZGKiM oraz na udziale w komisjach technicznego odbioru robót inwestycyjnych.

(Dowód: akta kontroli str. 207, 221-225,235)

Burmistrz Władysław Diakun wyjaśnił, że: *Projekty planów remontów opracowuje Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w oparciu o potrzeby remontowe, zinwentaryzowane w trakcie okresowych przeglądów technicznych, przeglądów doraźnych, ocen technicznych i ekspertyz, a także wynikają z podjętych uchwał wspólnot mieszkaniowych. Ponieważ środki finansowe przyznawane przez Radę Miejską na remonty budynków są zawsze znacznie (wielokrotnie) niższe niż zinwentaryzowane potrzeby remontowe prezentowane w projektach planu, do planu po uchwaleniu budżetu, wprowadzane są przede wszystkim zadania związane z bieżącym utrzymaniem nieruchomości oraz remonty najpilniejsze. Z uwagi na powyższe ograniczenia finansowe, w planie remontów nie pozostawia się rezerwy na sytuacje nadzwyczajne, natomiast w przypadku ich zaistnienia, do właścicieli nieruchomości kierowane są wnioski o dodatkowe środki, lub też nagłe potrzeby finansowane są z środków wcześniej przekazanych, kosztem przesunięcia w czasie wykonania robót planowanych.*

(Dowód: akta kontroli str. 321-323)

Na temat wpływu przeprowadzonych remontów na koszty bieżącej eksploatacji zasobów komunalnych Miasta Burmistrz Władysław Diakun wyjaśnił, że: *„Każdy remont budynku powinien wpływać na ograniczenie kosztów jego bieżącej eksploatacji, ponieważ elementy nowe (np. pokrycie dachu lub instalacje wewnętrzne) nie ulegają tak często uszkodzeniom czy awariom, nie wymagają więc dokonywania wielu napraw i konserwacji, charakterystycznych dla elementów zużytych. Ponadto przy robotach wykonywanych w systemie zleconym, nowe elementy budynków objęte są ochroną gwarancyjną, która przez określony czas zdejmuje z zarządcy obowiązek wykonywania części napraw i ponoszenia ich kosztów. (...) w latach 2008- 2011 sukcesywnie zmniejszały się wydatki na utrzymanie zasobów w części dotyczącej*

¹Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, ze zm.

konserwacji,

nie jestem jednak w stanie ocenić w jakiej części jest to skutek wcześniej przeprowadzonych remontów.”

(Dowód: akta kontroli str. 321-325)

Odnosnie zmian czynszu po wykonaniu remontów Miasta Burmistrz Władysław Diakun wyjaśnił, że: *„Jeżeli po przeprowadzonych remontach budynków, zmieniała się ich konstrukcja, wyposażenie lub atrakcyjność użytkowa lokalu, a z wyliczonej zgodnie z przyjętą „punktacją różnicującą kategorie lokali mieszkalnych” wynikała zmiana kategorii lokalu, to następowała zmiana wysokości stawki czynszu.”*

(Dowód: akta kontroli str. 321-325)

Jak wyjaśnił Burmistrz Władysław Diakun: *„Wszelkie działania remontowe oraz konserwacyjne wykonywane w administrowanych zasobach, mają wpływ na powstrzymanie dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego Miasta. Zadania te wykonywano ze środków uzyskiwanych z opłat czynszowych od najemców lokali komunalnych, dotacji Gminy oraz wpłat na utrzymanie i remonty części wspólnych budynków, wnoszonych przez współwłaścicieli, którzy wykupili od Gminy lokale. Przyczyną ograniczonego zakresu działań remontowych, były niewystarczające w stosunku do występujących potrzeb możliwości finansowe Gminy i współwłaścicieli nieruchomości. Wysokość nakładów ponoszonych na ten cel w latach 2008-2011 została przedstawiona w wcześniej przekazanych zestawieniach.”*

(Dowód: akta kontroli str. 321-325)

24. Ograniczenie zasobów mieszkaniowych

W badanym okresie wszystkimi budynkami mieszkalnymi, których właścicielem było Miasto zarządzał ZGKiM, który powstał w dniu 1.06.1992 r. w wyniku przekształcenia Rejonowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach. Nie wystąpiły przypadki zmiany zarządcy.

Zgodnie z art. 189 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 20 pkt 2 i 184 ust. 2 zarządzanie nieruchomościami należącymi do gminnych zasobów może być powierzone podmiotom tworzonym w tym celu przez jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli zarządzanie będzie wykonywane przez osobę fizyczną posiadającą licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 działu V. Dyrektor ZGKiM Ryszard Niedworok otrzymał na podstawie art. 192 ustawy o gospodarce nieruchomościami licencję zawodową nr 147 zarządcy nieruchomości, potwierdzoną świadectwem Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 24.02.2000 r.

(Dowód: akta kontroli str. 209,239-241)

Koszty sprawowania zarządu mieszkaniowym zasobem Miasta wyniosły: 1.841,70 tys. zł w 2008 r., 1.990,60 tys. zł w 2009 r., 1.962,40 tys. zł w 2010 r. i 997 tys. zł w I półroczu 2011 r.

(Dowód: akta kontroli str. 237)

Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń, kontroler informuje Pana Burmistrza o przysługującym mu prawie:

- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK),
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK); w przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni - zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK - biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia,
- złożenia z własnej inicjatywy na piśmie dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do książki kontroli pod pozycją nr 6/2011.

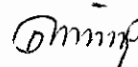
Police, dnia 29.07.2011 r.

Starszy inspektor kontroli państwowej
Najwyższej Izby Kontroli
Delegatura w Szczecinie


(-) Karol Kośnik

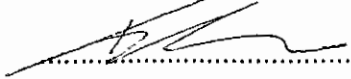
Police, dnia 01.08.2011r.

Burmistrz Miasta Police



(-) Władysław Diakun

W dniu 29.07.2011 r. jeden egzemplarz protokołu kontroli doręczono Panu Władysławowi Diakunowi, Burmistrzowi Miasta Police.



.....

(-) Karol Kośnik

(Dowód: akta kontroli str. 405)