



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Katowicach

LKA.410.012.01.2021

Pan
Marcin Krupa
Prezydent Miasta Katowice
Urząd Miasta Katowice
ul. Młyńska 4, 40-098 Katowice

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/21/026 – Funkcjonowanie programu Mieszkanie Plus

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Katowice ¹ , ul. Młyńska 4, 40-098 Katowice
Kierownik jednostki kontrolowanej	Marcin Krupa, Prezydent Miasta Katowice, od 8 grudnia 2014 r. (akta kontroli str. 2 - 10)
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Realizacja inwestycji mieszkaniowych w gminach, w ramach programu Mieszkanie Plus. 2. Dostępność mieszkań z programu Mieszkanie Plus dla lokalnej społeczności.
Okres objęty kontrolą	Lata 2016-2021 (31 marca), z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed lub po tym okresie.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ²
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach
Kontroler	Witold Wilk, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKA/75/2021 z dnia 7 kwietnia 2021 r. (akta kontroli str. 1)

¹ Dalej: Urząd.

² Dz. U. z 2020 r. poz. 1200, dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna³ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

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

Uzasadnienie oceny ogólnej

W Urzędzie analizowano potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o umiarkowanych dochodach, a rozwiązania będące odpowiedzią na te potrzeby uwzględniono w stosownych dokumentach (uchwały Rady Miasta Katowice⁴, regulaminy, porozumienia). Do rozwiązań stosowanych przez Gminę Katowice⁵ należy zaliczyć: oddawanie w najem lokalu mieszkalnego po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę (mieszkanie za remont); przekazywanie w najem lokalu mieszkalnego wylicytowanego w przetargu na ustalenie stawek czynszu; współpraca z Katowickim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.⁶, w ramach której Gmina poprzez podwyższenie jego kapitału zakładowego dofinansowała inwestycje mieszkaniowe realizowane przez KTBS; przystąpienie do budowy mieszkań w ramach programu Mieszkanie Plus⁷ (Gmina przekazała grunty pod ich budowę oraz zobowiązała się do wyposażenia ich w infrastrukturę techniczną i drogową). W okresie objętym kontrolą zawarto 212 umów najmu lokalu mieszkalnego po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę, przekazano 109 lokali wylicytowanych w przetargu, a w wyniku zakończenia przez KTBS czterech inwestycji dofinansowanych przez Gminę uzyskano 204 lokale mieszkalne, z tego 26 lokali, w stosunku do których Urząd był uprawniony do wskazania przyszłych najemców⁸. W ramach programu Mieszkanie Plus, w 2021 r., wybudowano 513 lokali mieszkalnych (inwestycja przy ul. Gospodarczej) oraz udzielono⁹ inwestorowi pozwolenia na budowę kolejnych 522 lokali (inwestycja przy ul. J. Korczaka). Dla wybudowanych 513 lokali mieszkalnych Gmina zapewniła infrastrukturę techniczną i drogową. Powyższe działania przyczyniły się do stopniowego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności.

Rada Miasta, stosownie do art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania¹⁰, uchwaliła zasady przeprowadzania naboru wniosków, w tym kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej, w przyznawaniu lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach programu Mieszkanie Plus. Zawarcie przez Gminę z inwestorem inwestycji mieszkaniowej przy ul. Gospodarczej umowy, o której mowa w art. 7 ust. 1 ww. ustawy, umożliwiło przyszłym najemcom lokali korzystanie, w przypadku spełnienia warunków, z dopłat do czynszu.

W Urzędzie prawidłowo zweryfikowano złożone wnioski o przyznanie lokalu mieszkalnego. Na podstawie zbadanej próby 20 wniosków o przyznanie lokalu, które zostały pozytywnie zweryfikowane, ustalono, że przydzielono liczbę punktów w wysokości wynikającej z postanowień uchwały Rady Miasta, a wnioskodawcy przedłożyli w wyznaczonym terminie wszystkie wymagane dokumenty. Z kolei na podstawie zbadanej próby 10 wniosków, których nie rozpatrzono, stwierdzono, że nie podlegały one rozpatrzeniu, gdyż wnioskodawcy nie przedłożyli w wyznaczonym terminie wszystkich wymaganych i kompletnych dokumentów.

³ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁴ Dalej: Rada Miasta.

⁵ Dalej: Gmina.

⁶ Dalej: KTBS.

⁷ Program rządowy przyjęty przez Radę Ministrów 27 września 2016 r. uchwałą Nr 115/2016 w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego (RM-111-119-16).

⁸ Najemcy tych lokali mieszkalnych byli zwolnieni z obowiązku wniesienia wkładu tytułem partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. Ogółem Urząd, na koniec 2020 r., posiadał takie uprawnienie do 1 424 lokali, spośród 2 395 będących w zasobie KTBS.

⁹ W dniu 2 czerwca 2021 r.

¹⁰ Dz. U. z 2020 r. poz. 551, ze zm., dalej: ustawa o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe¹¹ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Realizacja inwestycji mieszkaniowych w gminach, w ramach programu Mieszkanie Plus

Opis stanu faktycznego

Rada Miasta 26 lipca 2010 r. podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia *Strategii mieszkalnictwa Miasta Katowice na lata 2010-2020*¹². W przyjętej Strategii, w ramach celu strategicznego nr 1 – *Tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez deweloperów, spółdzielnie mieszkaniowe, towarzystwa budownictwa społecznego i inwestorów indywidualnych*, jednym z kierunków działań była współpraca z KTBS w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Katowic o umiarkowanych dochodach. W Strategii określono, że Gmina ma prawo do bezpośredniego wskazania przyszłych najemców w przedsięwzięciach, które są finansowane lub współfinansowane przez środki pochodzące z jej budżetu. Ponadto, rolę KTBS w realizacji ww. celu strategicznego, zgodnie ze Strategią, należało postrzegać jako możliwość wykonywania zadań dotyczących m.in. budownictwa lokali mieszkalnych na wynajem o średnim poziomie czynszów i prowadzenia na rzecz Gminy inwestycji w zakresie budownictwa komunalnego.

Wzrosła liczba lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie KTBS, w stosunku do których Urząd był uprawniony do wskazania przyszłych najemców (na koniec 2016 r. było ich 1 398, a na koniec 2020 r. 1 424 lokale)¹³. Gmina zawarła z KTBS stosowne porozumienia, w których określono zasady wskazywania przez Gminę przyszłych najemców¹⁴, a w Urzędzie opracowano tryb wskazywania przyszłych najemców lokali będących własnością KTBS. Jak wyjaśnił Naczelnik Wydziału Budynków i Dróg, na bieżąco analizowano dane dotyczące osób ubiegających się o przydział lokalu w zasobie KTBS. W tym celu w Urzędzie prowadzono w formie elektronicznej rejestr, który zawierał kolejno składane wnioski. Analiza danych zawartych w rejestrze pozwalała m.in. na określenie liczby osób oczekujących na lokal mieszkalny, z podziałem na wielkość gospodarstwa domowego, podstawę do jego wskazania (zamiana lub przydział), preferowanej przez zainteresowanych liczby pokoi w lokalu, jak również lokalizacji budynku, w którym znajdował się lokal.

W latach 2016-2021 (31 marca) w ramach ww. współpracy, Gmina dofinansowała, w formie podwyższenia kapitału zakładowego na łączną kwotę 8 280,6 tys. zł¹⁵, cztery inwestycje mieszkaniowe zrealizowane przez KTBS¹⁶. Łączne koszty tych inwestycji wyniosły 44 783,8 tys. zł, a w wyniku ich zakończenia uzyskano 204 lokale mieszkalne, z tego 26 lokali, w stosunku do których Urząd był uprawniony do wskazania przyszłych najemców.

(akta kontroli str. 11 - 13, 52, 60 - 61, 210 - 229, 248 - 254, 383 - 387, 393 - 401, 427 - 430)

¹¹ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

¹² Uchwała nr LXII/1247/10 Rady Miasta z dnia 26 lipca 2010 r. w sprawie przyjęcia *Strategii mieszkalnictwa Miasta Katowice na lata 2010-2020*. Aktualnie Gmina sporządzała kolejną strategię mieszkalnictwa na lata 2021-2030 (termin sporządzenia projektu strategii wyznaczono na koniec II kwartału 2021 r., przy czym jej przyjęcie przez Radę Miasta ma nastąpić w III kwartale 2021 r.).

¹³ Najemcy tych lokali mieszkalnych byli zwolnieni z obowiązku wniesienia wkładu tytułem partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.

¹⁴ Porozumienia z dnia: 11 lipca 2014 r., 13 lipca 2018 r. i 10 września 2018 r.

¹⁵ Wkład pieniężny w łącznej kwocie 8 167,6 tys. zł oraz wkład niepieniężny (grunty) o łącznej wartości 113,0 tys. zł. Ponadto, Gmina zapłaciła na rzecz KTBS kwotę 100,7 tys. zł w związku z zamianą gruntów przeznaczonych pod budowę inwestycji mieszkaniowych.

¹⁶ Inwestycje mieszkaniowe przy ul. Sławka 26a i 26c, ul. Leopolda 17-17a oraz ul. Szerokiej 17-19.

Kolejnym rozwiązaniem ukierunkowanym na potrzeby mieszkaniowe osób o umiarkowanych dochodach, stosowanym w Gminie, było oddanie w najem lokalu mieszkalnego po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę (mieszkanie za remont). Jak wskazał Naczelnik Wydziału Budynków i Dróg, analiza sytuacji finansowej gospodarstw domowych, w tym o umiarkowanych dochodach, prowadzona przez pracowników Wydziału jest swego rodzaju naturalnym elementem realizowanych na bieżąco zadań w zakresie rozpatrywania wniosków złożonych przez osoby zainteresowane zawarciem umowy najmu lokalu komunalnego. Wszystkie wnioski sprawdzane są pod kątem spełnienia progu dochodowego określonego dla gospodarstw domowych o niskich dochodach. Wyniki tej analizy były przesłanką do wprowadzenia formuły mieszkanie za remont, adresowanej dla osób, które nie kwalifikowały się do otrzymania lokalu komunalnego z uwagi na uzyskiwany dochód przekraczający określony próg. Wskazał, że dotychczas przeprowadzono 15 edycji programu mieszkanie za remont.

Rada Miasta, 30 października 2013 r., podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia *Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice*¹⁷, a kolejne uchwały w tej sprawie Rada podjęła 26 października 2016 r.¹⁸ i 30 maja 2019 r.¹⁹. W ww. uchwałach określono m.in. zasady i kryteria oddania lokalu mieszkalnego w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę. Dotyczyło to lokali o powierzchni nieprzekraczającej 80 m², które z uwagi na stan techniczny wymagały przeprowadzenia remontu. Warunkiem ubiegania się o taki lokal mieszkalny było spełnienie przez zainteresowanych następujących kryteriów: nieposiadanie prawa własności do lokalu mieszkalnego, brak zobowiązań finansowych z tytułu najmu lokalu, osiągnięty dochód w wysokości nie niższej niż 150% i nie wyższej niż 400% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym²⁰, a w gospodarstwie wieloosobowym wysokość dochodu na osobę mieszczącą się w przedziale 100% - 260% najniższej emerytury²¹.

W przypadku zainteresowania najmem tego samego lokalu mieszkalnego przez kilka osób, o pierwszeństwie zawarcia umowy decydowała liczba punktów uzyskanych przez wnioskodawcę w wyniku kwalifikacji punktowej wniosku. Rada Miasta ustaliła kryteria, których spełnienie uprawniało do przyznania określonej liczby punktów. Do kryteriów tych zaliczono: wielkość powierzchni mieszkalnej na osobę i liczbę osób zamieszkujących w dotychczas zajmowanym lokalu, posiadanie orzeczenia o niepełnosprawności wobec członka gospodarstwa domowego, osobne zamieszkanie przez małżeństwo lub partnerów, samotne wychowywanie dzieci, długość okresu zamieszkania wnioskodawcy lub członka gospodarstwa domowego na terenie Gminy²².

(akta kontroli str. 383 - 392, 427 - 430, 269, 275 - 277, 286, 292 - 294, 307 - 310, 312, 317 - 318)

¹⁷ Uchwała nr XLI/950/13 Rady Miasta z dnia 30 października 2013 r. w sprawie przyjęcia *Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice* (Dz. Urz. Woj. Śl. poz. 6549) i uchwała nr XIII/247/15 Rady Miasta z dnia 30 lipca 2015 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia *Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice* (Dz. Urz. Woj. Śl. poz. 4256).

¹⁸ Uchwała nr XXXI/632/16 Rady Miasta z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przyjęcia *Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice*, ze zm. (Dz. Urz. Woj. Śl. poz. 5696).

¹⁹ Uchwała nr VIII/146/19 Rady Miasta z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przyjęcia *Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice* (Dz. Urz. Woj. Śl. poz. 4368).

²⁰ W okresie obowiązywania uchwały Rady Miasta z 26 października 2016 r. wysokość dochodu mieszczącą się w przedziale 100% - 400% najniższej emerytury, a uchwały z 30 lipca 2015 r. 100% - 210% najniższej emerytury. W przypadku orzeczonej niepełnosprawności w stopniu znacznym, wysokość dochodu nie mogła przekraczać 450% najniższej emerytury (a w uchwale z 30 lipca 2015 r. 230% najniższej emerytury).

²¹ W okresie obowiązywania uchwały Rady Miasta z 26 października 2016 r. wysokość dochodu na osobę w gospodarstwie wieloosobowym mieszczącą się w przedziale 60% - 260% najniższej emerytury, a uchwały z 30 lipca 2015 r. 60% - 110% najniższej emerytury. W przypadku orzeczonej niepełnosprawności w stopniu znacznym przez członka gospodarstwa domowego, wysokość dochodu na osobę nie mogła przekraczać 370% najniższej emerytury (a w uchwale z 30 lipca 2015 r. 170% najniższej emerytury).

²² Ostatnie z wymienionych kryteriów Rada Miasta określiła w uchwale z 30 maja 2019 r.

Od 2016 r. do 2021 r. (31 maja) w Urzędzie przeprowadzono 10 edycji programu mieszkanie za remont oraz ogłoszono kolejną jego edycję. W ramach przeprowadzonych edycji zaoferowano 489 lokali mieszkalnych, z tego w odniesieniu do 212 lokali zawarto umowy najmu (43,4%). Wskazać należy, że zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego następuje po przeprowadzeniu jego remontu i uzyskaniu na powyższą okoliczność potwierdzenia z Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej. Wnioskodawca zawiera z Zakładem umowę na przeprowadzenie remontu i w okresie trzech miesięcy zobowiązany jest do jego wykonania (w okresie tym nie ponosi opłat z tytułu czynszu), z możliwością prolongaty terminu na kolejne trzy miesiące (w tym czasie wnioskodawca zobowiązany jest do regulowania 50% opłaty czynszowej). W przypadku kolejnej prolongaty terminu wykonania remontu, wnioskodawca ponosi opłatę z tytułu czynszu w pełnej wysokości. Na 31 maja 2021 r. realizowano 43 umowy na przeprowadzenie remontu lokalu mieszkalnego oraz zadysponowano 27 lokali mieszkalnych w wyniku rozstrzygnięcia ostatniej edycji (poinformowano wnioskodawców o możliwości zawarcia umowy z Zakładem na przeprowadzenie remontu lokalu).

Najem lokali w formule mieszkanie za remont cieszył się dużym zainteresowaniem, gdyż w okresie objętym kontrolą w ramach 10 edycji złożono 5 345 wniosków, z czego 4 077 wniosków spełniało kryteria do zawarcia umowy najmu. W związku z tym Pierwszy Wiceprezydent Miasta, pismem z 17 czerwca 2019 r., zwrócił się z prośbą do Wydziału Budynków i Dróg o podjęcie działań, których efektem będzie przekazanie na rzecz najemców min. 200 lokali mieszkalnych w okresie od lipca 2019 r. do czerwca 2020 r. Ustalono, że w tym okresie zaoferowano 110 lokali oraz w sierpniu 2020 r. kolejnych 60 lokali mieszkalnych (łącznie 170 z 200 zakładanych). Naczelnik Wydziału Budynków i Dróg wyjaśnił, że z uwagi na obostrzenia związane z epidemią wywołaną wirusem SARS-CoV-2 nie było możliwości ogłoszenia XIV edycji planowanej niezwłocznie po rozstrzygnięciu XIII edycji (ogłoszono ją dopiero w sierpniu 2020 r.). Wyjaśnił również, że zapewnienie odpowiedniego reżimu sanitarnego, poprzez zminimalizowanie ryzyka nadmiernego gromadzenia się zainteresowanych, wymagało podjęcia decyzji o wydłużeniu zarówno terminu na oglądanie mieszkań, jak i składanie wniosków.

Ponadto, Naczelnik Wydziału wskazał, że najem lokalu mieszkalnego w formule mieszkanie za remont cieszy się dużym zainteresowaniem wśród gospodarstw domowych o umiarkowanych dochodach i na stałe wpisał się jako jeden z podstawowych elementów polityki mieszkaniowej Katowic. Mając na względzie rosnące koszty remontowe, przy uwzględnieniu corocznej waloryzacji rent i emerytur, zdecydowano o podwyższeniu minimalnych progów dochodowych uprawniających do ubiegania się o najem lokalu w formule mieszkanie za remont, co znalazło wyraz w uchwale Rady Miasta z 30 maja 2019 r.

(akta kontroli str. 388 - 392, 427 - 433)

Dla gospodarstw domowych o umiarkowanych dochodach zainteresowanych objęciem w najem lokali mieszkalnych o większej powierzchni, tj. powyżej 80 m², Gmina przewidziała możliwość wynajęcia takiego lokalu w ramach organizowanych przetargów ustnych na ustalenie stawek czynszu za najem wolnych lokali stanowiących mieszkaniowy zasób miasta. Jak wskazał Naczelnik Wydziału Budynków i Dróg, lokale te ze względu na swoją powierzchnię, koszty utrzymania oraz w większości przypadków konieczności wykonania remontu, są propozycją dla osób szukających alternatywnych rozwiązań w stosunku do ofert developerów i wtórnego rynku lokali na sprzedaż.

Zarządzeniem Prezydenta Miasta Katowice z 11 czerwca 2013 r. wprowadzono *Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargu ustnego na ustalenie stawek*

czynszu za najem wolnych lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² stanowiących mieszkaniowy zasób miasta, zarządzanych przez jego jednostki organizacyjne²³. Zgodnie z przyjętym regulaminem, komisja przetargowa mogła nie zakwalifikować do licytacji zgłoszenia osoby, która wykazała dochód poniżej 4,5 tys. zł w gospodarstwie domowym jednoosobowym, poniżej 3,0 tys. zł na osobę w gospodarstwie dwuosobowym i poniżej 2,0 tys. zł na osobę w gospodarstwie co najmniej trzyosobowym²⁴. Ponadto, uczestnicy licytacji nie mogli posiadać zobowiązań wobec Gminy m.in. z tytułu najmu, bezumownego zajmowania lokalu i roszczenia regresowego.

Od 2016 r. w Urzędzie w ramach zorganizowanych przetargów zaoferowano łącznie 224 lokale mieszkalne, z czego 109 lokali (48,7%) przyznano uczestnikom przetargu, a w odniesieniu do 86 z nich zawarto umowę najmu²⁵. Ta formuła również cieszyła się dużym zainteresowaniem, gdyż w ramach zorganizowanych przetargów wpłynęło 798 zgłoszeń, z czego 502 uczestników przystąpiło do drugiego etapu przetargu (licytacji).

(akta kontroli str. 383 - 387, 427 - 430, 434 - 442)

W Gminie w ramach programu Mieszkanie Plus realizowano dwie inwestycje mieszkaniowe. Jedną przy ul. Gospodarczej²⁶ (pozwolenie na użytkowanie budynków mieszkalnych wydano inwestorowi 26 kwietnia 2021 r., w ramach tej inwestycji wybudowano sześć budynków, w których mieściło się 513 lokali mieszkalnych, do 31 maja 2021 r. nie został jeszcze zasiedlony żaden lokal), oraz drugą inwestycję przy ul. J. Korczaka (2 czerwca 2021 r. udzielono inwestorowi pozwolenia na budowę, w dokumentacji projektowej założono 522 lokale mieszkalne).

Naczelnik Wydziału Budynków i Dróg wskazał, że na decyzję o przystąpieniu do programu Mieszkanie Plus wpływ miało duże zainteresowanie zamieszkaniem w Katowicach. Z analizy prowadzonej na podstawie złożonych wniosków o najem lokalu mieszkalnego wynikało, że liczba lokali oferowanych przez Gminę jest mniejsza niż oczekiwania społeczności lokalnej. Jak podał, program ten ma stanowić alternatywę dla osób, których sytuacja finansowa nie pozwala na uzyskanie lokalu komunalnego z uwagi na zbyt wysokie dochody, jak również na zaciągnięcie kredytu hipotecznego, a także dla osób, które ponoszą obecnie duże koszty z tytułu najmu komercyjnego.

(akta kontroli str. 383 - 387, 426 - 430, 443 - 444, 466 - 468, 480 - 485)

Gmina, 12 października 2016 r., zawarła z BGK Nieruchomości S.A. porozumienie o współpracy, którego przedmiotem było m.in. określenie zasad współpracy w ramach budowy mieszkań w programie Mieszkanie Plus. W porozumieniu tym wstępnie określono grunty przeznaczone pod budowę budynków mieszkalnych, a Gmina zobowiązała się m.in. do realizacji inwestycji publicznych towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu powstałemu w wyniku projektu (drogi, infrastruktura).

²³ Zarządzenie nr 1495/2013 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 11 czerwca 2013 r. w sprawie ustalenia trybu postępowania z wolnymi lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² stanowiącymi mieszkaniowy zasób miasta Katowice, zarządzanymi przez jego jednostki organizacyjne. Zarządzeniem nr 2023/2018 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 26 czerwca 2018 r. zmieniono treść zarządzenia nr 1495/2013.

²⁴ Przed dokonaną zmianą treści regulaminu, tj. przed 26 czerwca 2018 r., komisja przetargowa mogła nie zakwalifikować do licytacji zgłoszenia osoby, która wykazała dochód poniżej 3,5 tys. zł w gospodarstwie jednoosobowym i poniżej 2,0 tys. zł na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

²⁵ Z przeprowadzonych w 2021 r. przetargów, w wyniku których przyznano 19 lokali mieszkalnych, nie zawarto jeszcze umów najmu lokalu. Z osobami, które wylicytowały mieszkania sukcesywnie zawierano umowy remontu lokalu, a po jego przeprowadzeniu, będą zawierane umowy najmu.

²⁶ Na etapie planowania i realizacji inwestycji mieszkaniowej w dokumentach wskazywano ul. Gómiczego Dorobku. Zmiana ulicy wynikała, z faktu wybudowania drogi łączącej ul. Gospodarczą z ul. Szopienicką (przedłużenie ul. Gospodarczej) w sąsiedztwie tej inwestycji i nadania adresu nieruchomości ul. Gospodarcza 24-84.

Następnie, 13 kwietnia 2017 r. Gmina zawarła z BGK Nieruchomości S.A. porozumienie realizacyjne, którego przedmiotem było określenie zasad współpracy związanej z realizacją inwestycji mieszkaniowej przy ul. Gospodarczej. Zgodnie z postanowieniami porozumienia realizacyjnego, Gmina zobowiązała się m.in. do wybudowania infrastruktury drogowej²⁷ i technicznej²⁸ oraz sporządzenia wyceny nieruchomości gruntowych (pod budowę budynków mieszkalnych) w celu wniesienia ich jako aportu do spółki celowej²⁹.

W dniu 21 grudnia 2017 r. Zgromadzenie Wspólników KTBS podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 9 525,0 tys. zł poprzez ustanowienie 19 050 nowych udziałów, o wartości 500 zł każdy, pokrytych wkładem pieniężnym w kwocie 2 000,0 tys. zł i wkładem niepieniężnym w postaci prawa własności nieruchomości gruntowych położonych w rejonie ul. Gospodarczej o łącznej wartości 7 525,0 tys. zł³⁰. Wkład niepieniężny wyceniono na podstawie sporządzonych w tym celu, przez rzeczoznawcę majątkowego, dwóch operatów szacunkowych z 5 grudnia 2017 r. (nieruchomości wyceniono na kwotę 6 118,1 tys. zł netto).

Gmina wybudowała, wskazaną w porozumieniu realizacyjnym, infrastrukturę techniczną i drogową, tym samym zapewniła dojazd przyszłym najemcom lokali mieszkalnych do drogi publicznej.

W związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej przy ul. Gospodarczej, Gmina na 20 maja 2021 r. poniosła koszty w łącznej kwocie 26 691,9 tys. zł, z tego 25 283,6 tys. zł w związku z wybudowaniem infrastruktury, 1 407,2 tys. zł stanowił podatek od towarów i usług od aportu wniesionego do KTBS oraz 1,1 tys. zł za sporządzenie ulotek informacyjnych i publikację informacji o naborze wniosków w lokalnej prasie.

(akta kontroli str. 486 - 496, 499 - 501, 547 - 548, 563 - 564, 580 - 590)

W odniesieniu do drugiej inwestycji mieszkaniowej (przy ul. J. Korczaka), 8 sierpnia 2018 r. Gmina zawarła z BGK Nieruchomości S.A. porozumienie realizacyjne dotyczące zasad współpracy. W porozumieniu tym Gmina zobowiązała się m.in. do wybudowania³¹ infrastruktury drogowej³² i technicznej³³ oraz sporządzenia wyceny nieruchomości gruntowych (pod budowę budynków mieszkalnych) w celu wniesienia ich jako aportu do spółki celowej³⁴.

W dniu 21 sierpnia 2019 r. Zgromadzenie Wspólników KTBS podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 4 487,0 tys. zł poprzez ustanowienie 8 974 nowych udziałów, o wartości 500 zł każdy, pokrytych wkładem niepieniężnym w postaci prawa własności nieruchomości gruntowych położonych w rejonie ul. J. Korczaka o łącznej wartości 4 487,0 tys. zł³⁵. Wkład niepieniężny wyceniono na podstawie sporządzonego w tym celu, przez zespół trzech rzeczoznawców majątkowych, operatu szacunkowego z 30 września 2018 r.

²⁷ Drogi ogólnodostępnej stanowiącej połączenie ul. Szopienickiej z ul. Gospodarczą, o długości 1350 m i szerokości jezdni 6 m, z chodnikiem, ścieżką rowerową wraz z odwodnieniem i oświetleniem.

²⁸ Obejmującej kanalizacją sanitarną i sieć wodociagową na odcinku od ul. Szopienickiej do terenów objętych zakresem przedsięwzięcia inwestycyjnego (inwestycji mieszkaniowej) oraz wybudowanie kanalizacji deszczowej.

²⁹ Tj. spółki będącej inwestorem inwestycji mieszkaniowej, w której KTBS, po przystąpieniu, posiadał mniejszościowy udział w jej kapitale zakładowym. W porozumieniu realizacyjnym strony uznały, że wykonanie postanowień porozumienia o współpracy z 12 października 2016 r. polega m.in. na przekazaniu nieruchomości gruntowych aportem przez Gminę na rzecz KTBS, a następnie przekazaniu tych nieruchomości przez KTBS na rzecz spółki celowej w zamian za udziały.

³⁰ Nadwyżka w kwocie 242,09 zł została przekazana na kapitał zapasowy KTBS.

³¹ Do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynków mieszkalnych.

³² Drogi ogólnodostępnej klasy lokalnej na odcinku od ul. J. Korczaka do granicy terenu przedsięwzięcia inwestycyjnego (inwestycji mieszkaniowej), o długości około 250 m, szerokości jezdni 7 m, z chodnikiem i ścieżką rowerową wraz z odwodnieniem i oświetleniem.

³³ Sieci deszczowej, sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociagowej wzdłuż projektowanej drogi.

³⁴ Tj. spółki będącej inwestorem inwestycji mieszkaniowej, w której KTBS, po przystąpieniu, posiadał mniejszościowy udział w jej kapitale zakładowym. W porozumieniu realizacyjnym strony uznały, że wykonanie postanowień porozumienia o współpracy z 12 października 2016 r. polega m.in. na przekazaniu nieruchomości gruntowych aportem przez Gminę na rzecz KTBS, a następnie przekazaniu tych nieruchomości przez KTBS na rzecz spółki celowej w zamian za udziały.

³⁵ Nadwyżka w kwocie 40 zł została przekazana na kapitał zapasowy KTBS.

(nieruchomości wyceniono na kwotę 6 511,0 tys. zł netto) i aneksu nr 1 do operatu szacunkowego sporządzonego przez ten sam zespół rzeczoznawców 5 grudnia 2018 r. (nieruchomości wyceniono na kwotę 3 648,0 tys. zł). Jak wskazano w aneksie, obniżenie wartości nieruchomości wynikało z konieczności przeprowadzenia prac geotechnicznych - palowania gruntu³⁶.

Na 20 maja 2021 r. Gmina poniosła koszty związane z realizacją inwestycji mieszkaniowej w łącznej kwocie 1 058,4 tys. zł, z tego 839,0 tys. zł stanowił podatek od towarów i usług od aportu wniesionego do KTBS, a 219,4 tys. zł koszty związane z wykonaniem dokumentacji projektowej na układ drogowy.

(akta kontroli str. 588 - 597, 600 - 602, 661 - 664)

W okresie objętym kontrolą pracownicy Wydziału Audytu i Kontroli przeprowadzili dwa audyty związane z gospodarowaniem lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi dla osób o umiarkowanych dochodach. Pierwszy z nich dotyczył prowadzenia gospodarki wolnymi lokalami mieszkalnymi będącymi w zarządzie KTBS. W wyniku przeprowadzonego, w 2019 r., audytu stwierdzono m.in. brak bieżącego aktualizowania listy (rejestr) oczekujących na najem mieszkania oraz niezachowanie dwumiesięcznego terminu³⁷ przy wskazywaniu przyszłych najemców lokali. W związku z przeprowadzonym, w kolejnym roku, audytem w tym samym zakresie ustalono, że sformułowane uwagi i wnioski zostały zrealizowane.

Drugi audyt, przeprowadzony w 2020 r., dotyczył oddawania w najem lokali mieszkalnych po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę. Nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 740 - 759)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

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

OBSZAR

2. Dostępność mieszkań z programu Mieszkanie Plus dla lokalnej społeczności

Opis stanu
faktycznego

Stosownie do art. 8 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych, Rada Miasta 13 lutego 2020 r. podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia *Zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań w ramach programu Mieszkanie Plus w Katowicach*³⁸. W uchwale tej przyjęto, że wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu mieszkania ustala się maksymalnie do sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal.

Osobom ubiegającym się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w ramach programu Mieszkanie Plus, które spełniały określone w ww. uchwale kryteria pierwszeństwa, przyznawano punkty. I tak, za każde dziecko w gospodarstwie domowym otrzymywano 10 punktów, a jeżeli w skład gospodarstwa domowego wchodziła osoba, która rozliczała się z podatku dochodowego w urzędzie skarbowym w Katowicach również otrzymywano 10 punktów³⁹. Siedem punktów przyznawano w przypadku, gdy w skład gospodarstwa domowego wchodziła osoba

³⁶ Koszty prac geotechnicznych obejmujących palowanie gruntu określono na kwotę 2 862,5 tys. zł.

³⁷ Określonego w § 5 porozumienia z 11 lipca 2014 r. zawartego z KTBS dotyczącego zasad wskazywania przez Gminę przyszłych najemców.

³⁸ Uchwała nr XVI/395/20 Rady Miasta z 13 lutego 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Śl. poz. 1537).

³⁹ Maksymalnie za dwie osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego.

pełnoletnia, która nie przekroczyła 35 roku życia, trzy punkty osoba, która ukończyła 65 lat, a dwa punkty osoba, która nie ukończyła 16 lat i legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności lub osoba, która ukończyła 16 lat i legitymuje się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności. Ponadto, sześć punktów otrzymywano w przypadku, gdy żadna z osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego nie była właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego i nie przysługiwało jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu⁴⁰ oraz nie była właścicielem lub współwłaścicielem budynku⁴¹, a cztery punkty jeżeli osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wypełniła w wyznaczonym terminie ankietę dotyczącą preferowanych warunków mieszkaniowych, dostępną na stronie www.tbs.katowice.pl.

(akta kontroli str. 760 - 763)

W dniu 4 stycznia 2021 r. Gmina zawarła z inwestorem inwestycji mieszkaniowej przy ul. Gospodarczej umowę, o której mowa w art. 7 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych, a 14 kwietnia 2021 r. zawarto aneks nr 1 do umowy⁴². W ramach tej inwestycji wybudowano 513 lokali mieszkalnych. Zgodnie z ww. umową, Gmina zobowiązała się m.in. do przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokalu mieszkalnego, w tym rozpatrzenia tych wniosków i dokonania oceny punktowej zgodnie z kryteriami pierwszeństwa określonymi w ww. uchwale Rady Miasta, a następnie sporządzenia listy najemców, których wnioski zostały pozytywnie zweryfikowane (uszeregowanych w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów) i przekazania jej wraz z kompletnymi wnioskami inwestorowi w terminie do 30 kwietnia 2021 r., oraz podjęcia wszelkich działań, wymaganych przepisami ww. ustawy, zmierzających do zawarcia z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowy w sprawie stosowania dopłat. Z kolei inwestor zobowiązał się m.in. do weryfikacji zdolności czynszowej osób ubiegających się o lokal mieszkalny, udostępnienia narzędzia do zbierania wniosków drogą elektroniczną (generator wniosków), a także do zawarcia umów najmu z najemcami posiadającymi zdolność czynszową, wskazanymi na liście najemców i w kolejności wynikającej z tej listy⁴³. Zgodnie z postanowieniami umowy, za najemców spełniających warunek zdolności czynszowej uznawano osoby, które posiadały pozytywny wynik raportu z systemu BIG InfoMonitor, uzyskiwały odpowiedni dochód⁴⁴ oraz wpłaciły kaucję w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu najmu za dany lokal mieszkalny (w przypadku gdy najemca wpłaci kaucję w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu najmu, inwestor odstępuje od badania zdolności czynszowej).

(akta kontroli str. 764 - 784)

Nabór wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego przeprowadzono w Urzędzie od 11 do 31 stycznia 2021 r. Zainteresowani mogli składać wniosek wyłącznie drogą elektroniczną w generatorze wniosków udostępnionym na stronie www.katowice.mdr.pl, a informacja o możliwości i sposobie złożenia wniosku była dostępna również na stronie internetowej Urzędu oraz KTBS, z których to stron można było wejść na stronę www.katowice.mdr.pl (przekierowanie). Ponadto,

⁴⁰ Lokalu, którego przedmiotem był lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny.

⁴¹ Jeżeli jej udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny.

⁴² Aneksem tym zmieniono termin przekazania przez Gminę inwestorowi listy najemców z 15 kwietnia 2021 r. na 30 kwietnia 2021 r.

⁴³ Również w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu lokalu zawartej z dotychczasowym najemcą, w okresie nie dłuższym niż 20 lat licząc od miesiąca, w którym zakończona została inwestycja mieszkaniowa, inwestor zobowiązany był do zawarcia umowy najmu lokalu z kolejną osobą na liście najemców, która uzyskała największą liczbę punktów.

⁴⁴ Dochód ten powinien stanowić co najmniej równowartość kosztów związanych z: czynszem najmu lokalu mieszkalnego z opłatami eksploatacyjnymi, stałymi zobowiązaniami oraz minimum socjalnym, którego wysokość określono w umowie.

informację w tym zakresie można było uzyskać, dzwoniąc do Urzędu lub pobierając ulotkę znajdującą się w Urzędzie i KTBS.

Po rozpatrzeniu złożonych wniosków, 30 kwietnia 2021 r. przekazano inwestorowi listę najemców lokali mieszkalnych, których wnioski zostały pozytywnie zweryfikowane. Na liście tej widniało 907 najemców, z tego 902 najemcom przyznano punkty za spełnienie co najmniej jednego kryterium pierwszeństwa (najemcy ci otrzymali od 2 do 80 punktów) i pięciu najemców, którzy nie otrzymali żadnego punktu. Spośród 2 116 złożonych wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, 1 209 wniosków nie zostało rozpatrzonych z uwagi na niedołączenie do wniosku wymaganych dokumentów w wyznaczonym terminie (tj. do 30 dni od daty złożenia wniosku)⁴⁵.

(akta kontroli str. 403 - 425, 785 – 788, 793)

Na podstawie zbadanej próby 20 wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, które zostały pozytywnie zweryfikowane, ustalono, że prawidłowo przydzielono liczbę punktów w wysokości wynikającej z postanowień ww. uchwały Rady Miasta, a wnioskodawcy przedłożyli w wyznaczonym terminie wszystkie wymagane dokumenty.

Z kolei na podstawie zbadanej próby 10 wniosków, których nie rozpatrzono, stwierdzono, że nie podlegały one rozpatrzeniu, gdyż wnioskodawcy nie przedłożyli w wyznaczonym terminie wszystkich wymaganych i kompletnych dokumentów.

Do 31 maja 2021 r. nie został jeszcze zasiedlony żaden lokal mieszkalny wybudowany w ramach programu Mieszkanie Plus, w związku z tym Gmina nie złożyła do Banku Gospodarstwa Krajowego wniosku o zawarcie umowy w sprawie stosowania dopłat do czynszu w pierwszych latach najmu.

(akta kontroli str. 787 - 788)

W Gminie, w okresie objętym kontrolą, najwięcej gospodarstw domowych oczekiwało na najem lokali mieszkalnych z czynszem socjalnym. W 2016 r. spośród 3 162 gospodarstw domowych, 3 063 (96,9%) oczekiwało na mieszkanie z czynszem socjalnym, 70 (2,2%) na mieszkanie z czynszem komunalnym, 27 (0,9%) na mieszkanie w KTBS⁴⁶, a 2 (0,06%) na mieszkanie chronione. Z kolei w 2020 r. spośród 2 992 gospodarstw domowych (spadek o 5,4% w porównaniu do 2016 r.), 2 423 (81,0%) oczekiwało na mieszkanie z czynszem socjalnym, 319 (10,7%) na mieszkanie w KTBS, 246 (8,2%) na mieszkanie z czynszem komunalnym, a 4 (0,1%) na mieszkanie chronione.

W związku z przeprowadzonym w Urzędzie w 2021 r. naborem wniosków o najem lokalu mieszkalnego w ramach programu Mieszkanie Plus, wzrosła liczba gospodarstw domowych oczekujących na lokal mieszkalny i na 31 marca 2021 r. wyniosła 5 104, z tego 2 409 (47,2%) oczekiwało na mieszkanie z czynszem socjalnym, 2 116 (41,5%) na mieszkanie w ramach programu Mieszkanie Plus (przy czym jedynie 907 (17,8%) wnioskodawców złożyło wniosek, załączając w wyznaczonym terminie wymagane dokumenty i wobec tych wnioskodawców nie zostało jeszcze przeprowadzone przez inwestora badanie zdolności czynszowej), 333 (6,5%) na mieszkanie w KTBS, 240 (4,7%) na mieszkanie z czynszem komunalnym, a 6 (0,1%) na mieszkanie chronione.

(akta kontroli str. 792 - 793)

⁴⁵ Stosownie do § 2 ust. 6 ww. uchwały Rady Miasta, wniosek o zawarcie umowy najmu złożony po terminie wskazanym w ogłoszeniu lub bez wymaganych dokumentów i oświadczeń nie podlega rozpatrzeniu.

⁴⁶ Przy czym dane w zakresie liczby wniosków o najem lokalu mieszkalnego w KTBS podano na podstawie aktualizowanego na bieżąco rejestru i dotyczą wnioskodawców od 2016 r., którzy nadal oczekują na mieszkanie. W przypadku gdy wnioskodawca nie przyjął propozycji wskazanego lokalu mieszkalnego lub zrezygnował z najmu mieszkania w KTBS, jego wniosek na bieżąco usuwano. W związku z tym prowadzony rejestr nie umożliwiał wskazania wszystkich wniosków na koniec poszczególnych lat w okresie objętym kontrolą.

W wyniku zrealizowanych w Gminie nowych inwestycji mieszkaniowych i zakupu mieszkań od spółdzielni mieszkaniowej, w okresie objętym kontrolą wzrosła o 1 507 liczba lokali mieszkalnych (przy czym w 2016 r. nie odnotowano wzrostu). I tak, w 2017 r. przybyło 119 lokali mieszkalnych (67 w ramach budownictwa komunalnego i 52 w KTBS), w 2018 r. 110 lokali w KTBS⁴⁷, w 2019 r. 631 lokali (24 w KTBS, a 607 nabyto od spółdzielni mieszkaniowej), w 2020 r. 134 lokale mieszkalne w KTBS⁴⁸, a w 2021 r. (30 kwietnia) 513 lokali w ramach programu Mieszkanie Plus.

(akta kontroli str. 794 - 795)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

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

IV. Uwagi i wnioski

Wniosek

W związku z niestwierdzeniem nieprawidłowości, Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag ani wniosków.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do Dyrektora Delegatury NIK w Katowicach. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Katowice, dnia 2 lipca 2021 r.

Kontroler

Witold Wilk

Gł. specjalista kontroli państwowej

**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach**

⁴⁷ Zrealizowano dwie inwestycje mieszkaniowe przy ul. Sławka 26a i 26c, ich finansowanie opierało się na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195, ze zm.).

⁴⁸ W tym dwie inwestycje mieszkaniowe (łącznie 94 lokale mieszkalne) były współfinansowane na zasadach określonych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych mieszkań (Dz. U. z 2020 r. poz. 508, ze zm.).

