



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

LPO.410.026.02.2019

Adam Pawlicki  
Burmistrz Jarocina

Urząd Miejski w Jarocinie  
Al. Niepodległości 10  
63-200 Jarocin

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/19/033 – Działania administracji publicznej na rzecz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach

# I. Dane identyfikacyjne

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jednostka kontrolowana              | Urząd Miejski w Jarocinie, Al. Niepodległości 10, 63-200 Jarocin (dalej: Urząd)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Kierownik jednostki kontrolowanej   | Adam Pawlicki, Burmistrz Jarocina.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Zakres przedmiotowy kontroli        | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Diagnozowanie potrzeb osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową od gminy oraz określanie zasad najmu lokali.</li><li>2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.</li><li>3. Inwestycje mieszkaniowe gminy.</li><li>4. Wykorzystywanie instrumentów finansowego wsparcia z budżetu państwa oraz ze środków BGK na tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.</li></ol> |
| Okres objęty kontrolą               | Lata 2016-2019 (I półrocze).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Podstawa prawna podjęcia kontroli   | Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Jednostka przeprowadzająca kontrolę | Najwyższa Izba Kontroli<br>Delegatura w Poznaniu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kontrolerzy                         | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Ewa Kruszyńska, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LPO/145/2019 z 9 października 2019 r.</li><li>2. Artur Pigłas, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr LPO/161/2019 z 28 października 2019 r.</li></ol> <p>(akta kontroli str. 1-4)</p>                                                                                                                                                      |

## II. Ocena ogólna<sup>2</sup> kontrolowanej działalności

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OCENA OGÓLNA</b> | <p>Gmina Jarocin (dalej: Gmina) opracowała i realizowała Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2015-2019 zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>3</sup> (dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów).</p> <p>Organy Gminy podejmowały w latach 2016-2019 (I połowa) skuteczne działania w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, m.in. poprzez uczestnictwo finansowe w kosztach realizacji dwóch inwestycji, w wyniku których o 40 lokali zwiększony został zasób Jarocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. Pozwoliło to istotnie zwiększyć poziom realizacji przez Gminę wniosków o najem lokali na warunkach określonych przez Radę Miejską, skracając przy tym czas oczekiwania na ich realizację. NIK pozytywnie ocenia sposób wykorzystania przez Gminę środków budżetu państwa przeznaczonych na realizację ww. inwestycji.</p> <p>Stwierdzone w toku kontroli nieprawidłowości dotyczyły:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- niezapewnienia kontroli społecznej procesu weryfikacji i rozpatrywania wniosków o najem lokali wynajmowanych przez Gminę,</li></ul> |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>1</sup> Dz. U. z 2019 r., poz. 489 ze zm., dalej: ustawa o NIK.

<sup>2</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>3</sup> Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 ze zm.

- dwóch przypadków odmowy rozpatrzenia wniosku o najem lokalu socjalnego w oparciu o przesłankę niezgodną z ustawą o ochronie praw lokatorów,
- przyznawania lokali socjalnych bez zachowania kolejności wpływu wniosków, w oparciu o przesłanki inne niż określone przez Radę Miejską,
- nieefektywnego nadzoru nad gospodarowaniem lokalami skutkującego długotrwałym niezasiedlaniem dwóch wolnych lokali socjalnych, w sytuacji braku zaspokojenia bieżących potrzeb mieszkaniowych po stronie osób uprawnionych.

### **III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowej<sup>4</sup> kontrolowanej działalności**

OBSZAR

#### **1. Diagnozowanie potrzeb osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową od Gminy oraz określanie zasad najmu lokali**

Opis stanu faktycznego

1.1. Rada Miejska uchwałą nr XLVIII/485/2002 z dnia 25 stycznia 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zmieniona uchwałą nr LVIII/549/2002 z dnia 10 października 2002 r. i uchwałą nr III/25/2002 z dnia 23 grudnia 2002 r. (dalej: uchwała z 2002 r.), ustaliła kryterium dochodowe dla osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w wysokości:

- w przypadku najmu lokalu socjalnego - dochód brutto osiągnięty w okresie 3 poprzedzających miesięcy w wysokości do 100% najniższej emerytury<sup>5</sup> w gospodarstwie jednoosobowym oraz 75% dla jednej osoby w gospodarstwie wieloosobowym,
- w przypadku najmu lokalu mieszkalnego - dochód z gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających zakwalifikowanie do zawarcia umowy najmu do 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 100% dla jednej osoby w gospodarstwie wieloosobowym.

W okresie objętym kontrolą postanowienia uchwały z 2002 r. nie ulegały zmianom.

(akta kontroli str. 367-378)

Zastępca Burmistrza Bartosz Walczak, działający z upoważnienia Burmistrza (dalej: Zastępca Burmistrza) wyjaśnił, że Urząd nie dysponuje dokumentami świadczącymi o przeprowadzeniu analiz lub badaniu potrzeb, w tym wysokości dochodu uprawniającego do najmu lokalu, w wysokości określonej w uchwale z 2002 r.

(akta kontroli str. 473, 478)

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> W uchwale zapisano, że przez kwotę najniższej emerytury rozumie się kwotę najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku o najem ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. Nr 162, poz. 118 ze zm.), a za dochód w gospodarstwie domowym uważa się natomiast sumę wszystkich przychodów osób w gospodarstwie domowym, po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne, rentowe oraz ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba, że zostały one zaliczone do kosztów uzyskania przychodów. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej. W uchwale uregulowano, że dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 hektara przeliczeniowego obowiązującego w dniu złożenia wniosku o najem ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 1993 r. Nr 94, poz. 431 ze zm.).

W obowiązującej uprzednio uchwale nr IX/66/94 z dnia 29 grudnia 1994 r.<sup>6</sup>, kryterium dochodowe zarówno dla lokali mieszkalnych, jak i lokali socjalnych, określone było na takim samym poziomie.

(akta kontroli str. 479-492)

1.2. Rada Miejska, stosownie do § 8 pkt 12 uchwały z 2002 r., zobowiązała Burmistrza lub podmiot przez niego upoważniony, w tym zarządcę nieruchomości, do prowadzenia spraw związanych z zawieraniem umów najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

(akta kontroli str. 369, 519-524)

Prowadzenie spraw dotyczących składanych wniosków o najem mieszkań od Gminy realizowały w okresie objętym kontrolą następujące komórki organizacyjne Urzędu oraz gminne podmioty:

- najem socjalny lokali realizowany był przez Referat Spraw Obywatelskich w Wydziale Administracji Urzędu, przy współudziale Komisji Mieszkaniowych powołanych przez Burmistrza, od chwili wpływu wniosku do Urzędu do wydania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Czynnością zawierania umów oraz czynnościami związanymi z zasiedleniem lokalu zajmowało się Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. - zarządca nieruchomości działający w formie spółki komunalnej, w którym Gmina miała 100% udziałów (dalej: JTBS),

- najem mieszkań pozostałych, w tym zamiennych, realizowany był, od chwili wpływu wniosku do zawarcia umowy najmu, przez JTBS w oparciu o coroczne umowy o zarządzanie nieruchomościami zawarte pomiędzy Gminą a JTBS. Do opiniowania wniosków o mieszkania powołana była odrębna Komisja Mieszkaniowa przy JTBS i prowadzona była osobna lista wniosków osób oczekujących na mieszkanie,

- najem mieszkań chronionych realizowany był przez Miejsko – Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Jarocinie (dalej: MGOPS) w drodze postępowania administracyjnego zakończonego wydaniem decyzji.

(akta kontroli str. 379)

W latach 2016-2019 (I połowa), liczba wniosków zakwalifikowanych do realizacji w Gminie kształtowała się następująco:

- najem socjalny według stanu na dzień 31 grudnia: 2016 r. 46 wniosków, 2017 r. 40 wniosków (spadek o 13% w stosunku do roku poprzedniego), 2018 r. 45 wniosków (wzrost o 12,5% w stosunku do roku poprzedniego) oraz według stanu na dzień 30 czerwca 2019 r. 34 wnioski,

- najem komunalny według stanu na dzień 31 grudnia: 2016 r. 411 wniosków, 2017 r. 570 wniosków (wzrost o 38,7% w stosunku do roku poprzedniego), 2018 r. 423 wniosków (spadek o 25,8% w stosunku do roku poprzedniego) oraz według stanu na dzień 30 czerwca 2019 r. 446 wniosków,

- najem lokalu zamiennego według stanu na 31 grudnia 2016 r. 6 wniosków,

- najem mieszkania chronionego według stanu na dzień 31 grudnia: 2016 r. 11 wniosków, 2017 r. 12, 2018 r. 11 wniosków oraz według stanu na dzień 30 czerwca 2019 r. 15 wniosków.

(akta kontroli str. 380)

---

<sup>6</sup> Zmienionej uchwałami nr: XX/146/95 z dnia 1 grudnia 1995 r., XLIV/III/357/97 z 29 grudnia 1997 r., LIII/435/98 z 30 kwietnia 1998 r. i X/117/99 z 9 kwietnia 1999 r.

W badanym okresie wzrost poziomu realizacji wniosków, w przypadku wszystkich rodzajów najmu<sup>7</sup>, nastąpił w 2017 r., z czego:

- wniosków o najem socjalny zrealizowano 17 w 2017 r., tj. o 14 więcej niż w 2016 r. i w 2018 r. (zrealizowano po 3 wnioski w każdym z tych lat), a w 2019 r. (do 30 czerwca) - 7 wniosków<sup>8</sup>,
- wniosków o najem komunalny zrealizowano 16 w 2017 r., tj. o 3 więcej niż w 2016 r., a w 2018 r. zrealizowano 14 wniosków i w 2019 r. (do 30 czerwca) - 8 wniosków,
- wniosków o najem mieszkania chronionego zrealizowano 4 w 2017 r., tj. o 2 więcej niż w 2016 r., a w 2018 r. zrealizowano 2 wnioski i w 2019 r. (do 30 czerwca) - 3 wnioski.

(akta kontroli str. 381)

Czas oczekiwania na realizację złożonych w Gminie wniosków wynosił:

- najem socjalny w 2016 r. od 2 miesięcy i 14 dni do 11 lat 11 miesięcy i 21 dni (średni czas 4 lata 7 miesięcy i 28 dni), w 2017 r. od 5 dni do 10 lat 11 miesięcy i 25 dni (średni czas 3 lata 3 miesiące i 19 dni) i w 2018 r. od 2 miesięcy i 15 dni do 9 miesięcy (średni czas 5 miesięcy i 29 dni),
- najem komunalny w 2016 r. od 2 miesięcy i 18 dni do 11 lat 1 miesiąca i 22 dni (średni czas 3 lata 5 miesięcy i 10 dni), w 2017 r. od 3 dni do 13 lat 2 miesięcy i 4 dni (średni czas 4 lata 8 miesięcy i 16 dni) i w 2018 r. od 2 dni do 10 lat 5 miesięcy i 17 dni (średni czas 2 lata 3 miesiące i 5 dni).

(akta kontroli str. 382-384)

1.3.1. Uchwałą z 2002 r. Rada Miejska ustaliła tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych i socjalnych, zgodnie z którym wniosek o najem lokalu należało składać do końca października roku poprzedzającego rok, na który tworzony był roczny wykaz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu. Stosownie do przyjętego trybu, przekazaniu Komisji Mieszkaniowej do kontroli podlegały wnioski, które spełniały kryteria wynikające z ww. uchwały. Wnioski, które nie spełniały tych kryteriów podlegały załatwieniu w Urzędzie w terminie jednego miesiąca poprzez udzielenie pisemnego wyjaśnienia.

(akta kontroli str. 368)

Szczegółowej kontroli poddano wnioski o przyznanie lokalu socjalnego złożone w Urzędzie w latach 2016-2018, tj. łącznie 40 wniosków, spośród których siedmiu nie przekazano do zaopiniowania Komisji Mieszkaniowej. Były to wnioski rozpatrzone w Urzędzie w nieprzekraczalnym terminie jednego miesiąca. Cztery wnioski rozpatrzono odmownie uzasadniając to: niespełnieniem określonego w uchwale z 2002 r. wymogu stałego zameldowania wnioskodawcy w Gminie przynajmniej przez okres 4 lat przed złożeniem wniosku (2 wnioski), niemożnością dostarczenia korespondencji wnioskodawcy z uwagi na brak adresu (1 wniosek) oraz niespełnieniem kryterium dochodowego i warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy (1 wniosek). Jeden wniosek pozostawiony został bez rozpatrzenia ze względu na braki formalne i niestawienie się wnioskodawcy w celu ich uzupełnienia. W przypadku pozostałych dwóch wniosków, zakwalifikowano je do zaopiniowania przez Komisję Mieszkaniową, jednak przed jej posiedzeniem nastąpił zgon jednego wnioskodawcy, a jeden wnioskodawca zamieszkał w lokalu chronionym.

(akta kontroli str. 385-387)

<sup>7</sup> Poza najmem lokali zamiennych, który miał miejsce tylko w 2016 r.

<sup>8</sup> Umowy o najem lokalu socjalnego zawarto również z osobami, którym prawo do lokalu socjalnego zostało zasądzone w wyroku: w 2016 r. – 16 umów, w 2017 r. – 9 umów i w 2018 r. 8 umów.

1.3.2. W okresie objętym kontrolą, stosownie do § 8 pkt 6 uchwały z 2002 r., działała powołana przez Burmistrza Komisja Mieszkaniowa (dalej: Komisja)<sup>9</sup> do współdziałania przy dokonywanej przez Gminę kontroli warunków mieszkaniowych i bytowych osób ubiegających się o lokal socjalny oraz do opiniowania rocznych projektów wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali socjalnych.

W skład Komisji Burmistrz powołał pięć osób, z których dwie były pracownikami Referatu Spraw Obywatelskich w Wydziale Administracyjnym Urzędu i zajmowały się również m.in. rozpatrywaniem wniosków pod kątem spełniania przez wnioskodawców kryteriów wynikających z uchwały z 2002 r. Ponadto dwie osoby były pracownikami Referatu Obsługi Inwestorów w Wydziale Rozwoju Urzędu, a jedna osoba była pracownikiem MGOPS.

(akta kontroli str. 368, 395-404)

W myśl pkt 1 regulaminu działania Komisji, stanowiącego załącznik do zarządzeń w sprawie Komisji (dalej: regulamin), Komisja była organem kolegialnym współdziałającym z organem administracji samorządowej przy dokonywaniu kontroli warunków mieszkaniowych i bytowych osób ubiegających się o lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy. Komisja opiniowała wnioski składane do organu Gminy o uzyskanie lokalu w zakresie warunków mieszkaniowych i bytowych wnioskodawców, a opinia ta stanowiła podstawę do zakwalifikowania przez Burmistrza wniosku do rocznego wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego (pkt 2 regulaminu). Według pkt 3 regulaminu, Komisja dokonywała ustaleń w zakresie warunków mieszkaniowych i bytowych wnioskodawców po wizji w miejscu ich zamieszkania, a wyniki tych ustaleń dokonywane są na posiedzeniach odbywających się co najmniej raz w roku przy ustalaniu projektu rocznego wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych. W regulaminie dopuszczono możliwość zebrania się Komisji w uzasadnionych przypadkach i sporządzenia dodatkowego wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

(akta kontroli str. 397, 400, 403)

Szczegółowym badaniem objęto protokoły Komisji z wszystkich posiedzeń odbytych w latach 2016-2019 (I połowa), na których opiniowała ona wnioski o najem lokali socjalnych spełniające kryteria wynikające z uchwały z 2002 r.:

- 25 sierpnia 2016 r., na posiedzeniu zwołanym w trybie nadzwyczajnym, Komisja zaopiniowała wniosek, który wpłynął do Urzędu 4 maja 2016 r., jako kwalifikujący się do ujęcia w wykazie osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na rok 2016,
- 30 listopada 2016 r. Komisja zaopiniowała sześć wniosków, które wpłynęły do Urzędu 28 stycznia, 17 marca, 11 maja, 26 lipca, 15 i 25 listopada 2016 r., jako kwalifikujące się do ujęcia ich w wykazie osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na rok 2017,
- 30 listopada 2017 r. Komisja zaopiniowała 15 wniosków, które wpłynęły do Urzędu 16 lutego, 1 czerwca, 7 i 12 lipca, 11 i 31 sierpnia, od 13 do 20 września (3 wnioski), od 8 do 30 listopada 2017 r. (6 wniosków), jako kwalifikujące się do ujęcia w wykazie osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na rok 2018,
- 30 listopada 2018 r. Komisja zaopiniowała 11 wniosków, które wpłynęły do Urzędu 4 grudnia 2017 r., 12 lutego, 12 i 28 marca, 18 maja, 18 lipca, 6 i 24 sierpnia

<sup>9</sup> Zarządzeniami w sprawie powołania Komisji Mieszkaniowej i regulaminu działania o nr: 77/VII/2015.K z 8 lipca 2015 r., 188/VII/2016.K z 29 czerwca 2016 r. i 306/VII/2017.K z 6 lipca 2017 r., dalej: zarządzenia w sprawie Komisji.

(4 wnioski) i 8 listopada 2018 r., jako kwalifikujące się do ujęcia w wykazie osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na rok 2019 r.

(akta kontroli str. 392-394, 408, 410, 411, 413-415, 417, 418)

W poddanych analizie ww. czterech protokołach z posiedzeń Komisji, zawarte były uzasadnienia zaopiniowania wnioskodawców do ujęcia ich w wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na rok, na który tworzony był roczny wykaz osób uprawnionych. Z uzasadnień nie wynikało, aby Komisja dokonała ustaleń w zakresie warunków mieszkaniowych i bytowych wnioskodawców po wizji w miejscu ich zamieszkania. Kierownik Referatu Spraw Obywatelskich Wydziału Administracji Urzędu i jednocześnie członek Komisji w okresie objętym kontrolą NIK, podała, że większość osób, które składały wnioski o przydział lokali socjalnych w latach 2016-2019 (I połowa) to osoby bezdomne, przebywające w schroniskach lub zakładach karnych, nieposiadające stałego miejsca zamieszkania, dlatego też nie było potrzeby, a przede wszystkim możliwości przeprowadzenia wizji lokalnej w celu oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy. W przypadku pozostałych osób, kierownik podała, że w kwestii weryfikacji wniosków oraz przydziału lokali socjalnych Urząd współpracuje również z MGOPS i występuje z prośbą o sporządzenie wywiadu środowiskowego, który zawiera szczegółowe informacje dotyczące sytuacji osób składających wnioski.

(akta kontroli str. 420)

1.4. Zgodnie z § 8 pkt 3 uchwały z 2002 r., sporządzony przy współudziale Komisji, projekt rocznego wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych i umów najmu lokali socjalnych, przedstawiany był Burmistrzowi. W myśl § 8 pkt 4 i pkt 8 tej uchwały, Burmistrz po zapoznaniu się z opinią Komisji ustalał ostateczny roczny wykaz, który podawany był do publicznej wiadomości w terminie do końca stycznia roku, na który wykaz został sporządzony, poprzez wywieszenie go na tablicy ogłoszeń przez okres 2 tygodni.

(akta kontroli str. 368, 369)

Na poddanych kontroli ostatecznych rocznych wykazach osób i rodzin uprawnionych do zawarcia najmu lokalu socjalnego: w 2016 r., w 2017 r., w 2018 r. i w 2019 r. widniały pieczętki Urzędu o wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w grudniu, odpowiednio 2015 r., 2016 r., 2017 r. i 2018 r., przez okres 21 dni (jeden wykaz), 23 dni (trzy wykazy) i 31 dni (jeden wykaz)<sup>10</sup>. Wykazy te zostały sporządzone odrębnie na każdy rok i zawierały nazwisko i imię wnioskodawców (oraz przy każdym liczbę osób uprawnionych), których wnioski wpłynęły do Urzędu w roku poprzednim i które Komisja zaopiniowała pozytywnie w zakresie otrzymania lokalu socjalnego.

(akta kontroli str. 407, 409, 412, 416, 419)

Do każdego z wnioskodawców, umieszczonych w ww. wykazach, skierowane zostało z Urzędu pismo informujące o zakwalifikowaniu go jako uprawnionego do otrzymania lokalu socjalnego w danym roku, na który sporządzono wykaz. W piśmie tym informowano wnioskodawców, że ujęcie w wykazie uprawnionych nie daje pełnej gwarancji uzyskania lokalu w ww. terminie, a zależy to od tego czy Gmina będzie dysponować odpowiednią ilością wolnych lokali. Wskazano ponadto, że pierwszeństwo mają osoby i rodziny, które były uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego w latach poprzednich i ich nie otrzymały, a także osoby i rodziny, wobec których sąd orzekł uprawnienie do lokalu socjalnego.

(akta kontroli str. 394/1)

<sup>10</sup> W 2016 r. sporządzone zostały dwa wykazy, w tym jeden dodatkowy, w pozostałych latach sporządzono po jednym wykazie.

Poza ww. wykazami, w Referacie Spraw Obywatelskich Wydziału Administracji Urzędu, prowadzone były również listy, w których ujmowano sukcesywnie osoby zakwalifikowane jako uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego, tj. osoby z ostatecznych rocznych wykazów sporządzonych na dany rok. Przedłożone do kontroli listy<sup>11</sup> zawierały następujące dane: nazwisko i imię, liczbę osób do zamieszkania w lokalu socjalnym oraz jego minimalną powierzchnię, adres zamieszkania, datę wpisania na listę (na pierwszej pozycji była to data 31 grudnia 2004 r.). Na liście nie umieszczono informacji o dacie wpływu wniosku do Urzędu oraz o dacie podpisania umowy najmu.

(akta kontroli str. 421-438)

W wyniku analizy 33 wniosków o lokal socjalny złożonych w latach 2016-2018 przez osoby, które zostały ujęte w ostatecznym rocznym wykazie na dany rok oraz analizy ww. list, stwierdzono, że daty widniejące na liście, w rubryce „data wpisania na listę” stanowiły: w 2016 r. jeden dzień po posiedzeniu Komisji - 1 grudnia 2017 r., w 2017 r. dzień wywieszenia wykazu na tablicy ogłoszeń - 7 grudnia 2017 r., w 2018 r. dzień przed wywieszeniem na tablicy ogłoszeń - 3 grudnia 2018 r.

Na listę wpisano w kolejności zgodnej z datą wpływu wniosku do Urzędu 16 wnioskodawców. Dziewięciu wnioskodawców wpisano za osobami (trzy osoby), których wnioski wpłynęły o: 8, 16, 44, 83, 94, 113 i 174 dni później w stosunku do wpływu wniosków tych dziewięciu wnioskodawców<sup>12</sup>. Pięciu wnioskodawców nie wpisano na listę.

(akta kontroli str. 392-394, 421-438)

W wyniku analizy 17 skierowań wystawionych w Urzędzie o przydział lokalu socjalnego dla osób, które złożyły wnioski w latach 2016-2018 i które zostały ujęte w odpowiednich ostatecznych rocznych wykazach, stwierdzono, że kolejność realizacji wniosków o lokal socjalny nie była uzależniona od daty złożenia wniosku czy od miejsca na liście, gdyż:

- spośród siedmiu osób, które złożyły wnioski w 2016 r., skierowanie wystawiono czterem osobom zajmującym pozycje na liście: 36, 38 i 42 oraz jednej osobie nieujętej na liście,
- spośród 15 osób, które złożyły wnioski w 2017 r., skierowanie wystawiono 11 osobom zajmującym pozycje na liście: 27, 28, 30, 31, 32 (dwie osoby na tej pozycji w różnym czasie) i 39 oraz czterem osobom nieujętym na liście,
- spośród 11 osób, które złożyły wnioski w 2018 r. skierowanie wystawiono dwóm osobom zajmującym 38 i 42 pozycję na liście.

Wnioskodawcy niewpisani na listę (pięć osób) otrzymali skierowanie o przydział lokalu socjalnego w tym samym roku, w którym Komisja zaopiniowała wnioskodawców do ujęcia ich w wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na dany rok.

W dwóch przypadkach skierowania wydano osobom spełniającym określone w uchwale z 2002 r. warunki do otrzymania lokalu socjalnego poza kolejnością, tj. osobie pozbawionej mieszkania w wyniku pożaru i osobie po opuszczeniu

<sup>11</sup> Zestawienia zatytułowane: „Zapotrzebowanie na lokale socjalne wg stanu na dzień po 21 grudnia 2015 r. (według rocznego wykazu osób uprawnionych)”, „Zapotrzebowanie na lokale socjalne wg stanu na dzień 31.12.2016 r. (według rocznego wykazu osób uprawnionych)”, „Zapotrzebowanie na lokale socjalne wg stanu na dzień po 31.12.2017r. (według rocznego wykazu osób uprawnionych)”, „Zapotrzebowanie na lokale socjalne wg stanu na grudzień 2018 r. (według rocznego wykazu osób uprawnionych)” i „Zapotrzebowanie na lokale socjalne wg stanu na czerwiec 2019 r. (według rocznego wykazu osób uprawnionych)”.

<sup>12</sup> Osoba, której wniosek wpłynął do Urzędu w dniu 8 listopada 2017 r. ujęta na liście za osobą, której wniosek wpłynął 16 listopada 2017 r.; dwie osoby, których wnioski wpłynęły 12 lutego i 12 marca 2018 r. ujęte na liście za osobą, której wniosek wpłynął 28 marca 2018 r.; sześć osób, których wnioski wpłynęły 18 maja, 18 lipca, 6 i 24 sierpnia 2018 r. ujęte na liście za osobą, której wniosek wpłynął 8 listopada 2018 r.



zakładu karnego (§ 9 ust. 1 lit. b), c) uchwały). W przypadku pozostałych 15 wnioskodawców, skierowania wystawiono kierując się zasadą pierwszeństwa z innych powodów niż określone w uchwale.

(akta kontroli str. 392-394, 439-442, 527, 530)

Odnosnie zagwarantowania osobom oczekującym na najem mieszkania od Gminy dostępu do śledzenia dokonywanych zmian na liście, Sekretarz Gminy Mariusz Gryśka, działający z upoważnienia Burmistrza (dalej: Sekretarz Gminy) wyjaśnił, że z uwagi na ochronę danych osobowych lista osób oczekujących na lokal socjalny nie jest publikowana, a co za tym idzie, nie udostępnia się osobom trzecim informacji z kim została zawarta umowa najmu, czy też informacji o osobach skreślonych z listy. Natomiast osoba, która jest ujęta w ostatecznym rocznym wykazie może uzyskać informację o sobie w zakresie pozycji na liście, na której aktualnie się znajduje. Podobnie, w przypadku osób oczekujących na najem lokalu komunalnego, Prezes Zarządu JTBS Jerzy Wolski poinformował, że osobom tym informacja na temat aktualnego statusu wniosku m.in. numeru wniosku, zostaje udzielona osobiście w siedzibie Spółki, natomiast wnioskodawcy nie mają dostępu do śledzenia dokonywanych zmian na liście oczekujących ze względu na ochronę danych osobowych.

(akta kontroli str. 527, 532, 537)

W myśl § 8 pkt 16 i 17 uchwały z 2002 r., jeżeli osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony osiąga dochód wyższy niż określony w § 9 oraz zmieniła miejsce zamieszkania w wyniku najmu lub podnajmu innego lokalu mieszkalnego, Burmistrz dokonuje skreślenia z wykazu osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony, a o dokonanym skreśleniu zawiadamia zainteresowanego na piśmie w terminie 14 dni od dnia skreślenia.

(akta kontroli str. 369)

Wobec braku w Urzędzie dokumentacji potwierdzającej dokonanie w latach 2016-2019 (I połowa) ponownej weryfikacji w ww. zakresie, na pytanie kontrolera NIK o sposób oraz częstotliwość wypełniania powyższego obowiązku, Skarbnik Gminy wyjaśnił, że wnioskodawcy nie informują Urzędu o zmianie adresu, a fakt taki ujawniany jest przy okazji załatwiania przez nich innych spraw urzędowych. Przykładowo osoba, która złożyła wniosek o lokal socjalny w 2017 r. dopiero przy okazji wymiany dowodu osobistego poinformowała, że otrzymała mieszkanie w ramach programu „Mieszkanie+”, w związku z czym została skreślona z listy, o czym została pisemnie poinformowana. Ponadto Skarbnik Gminy wyjaśnił, że dodatkowa weryfikacja dochodu ma miejsce w momencie, gdy zaistnieje możliwość wydania skierowania na lokal socjalny oraz, gdy dotyczy to wydania skierowań dla osób, które złożyły wniosek w latach wcześniejszych. W sytuacji, gdy wnioskodawcą jest podopieczny MGOPS, jego sytuację materialno-bytową potwierdza się telefonicznie z pracownikiem socjalnym MGOPS. Skarbnik przedstawił również utrudnienia z jakimi pracownicy Urzędu mają do czynienia przy realizacji tego zadania, wskazując, że większość osób figurujących na liście, to osoby bezdomne, w związku z czym w wielu przypadkach Urząd nie posiada aktualnych danych o ich miejscu pobytu, co uniemożliwia kontakt z tymi osobami w celu aktualizacji wniosku, czy złożenia propozycji najmu lokalu socjalnego. Podał także, że z informacji uzyskiwanych podczas szkoleń wynika, że należy posiłkować się oświadczeniami o dochodach wnioskodawców.

(akta kontroli str. 527, 529, 553)

1.5. W latach 2016-2019 (I połowa), Gmina nie otrzymała żadnego wezwania do wypłaty odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego oraz nie wypłaciła takiego odszkodowania.

(akta kontroli str. 443-472, 528, 530)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. W Urzędzie nie zapewniono kontroli społecznej procesu weryfikowania wniosków składanych przez osoby ubiegające się o lokal socjalny od Gminy.

W uchwale z 2002 r. Rada Miejska nie określiła sposobu poddania kontroli społecznej spraw związanych z rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali<sup>13</sup>. Tym samym nie została spełniona dyspozycja art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów.

(akta kontroli str. 367-378, 368, 392-419)

Jako powód niespełnienia obowiązku poddawania kontroli społecznej spraw związanych z rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali socjalnych, Sekretarz Gminy, podał niewielką ilość wniosków o przydział lokalu socjalnego oraz okoliczność składania wniosków w większości przez osoby bezdomne, przebywające w schroniskach lub osoby nieposiadające stałego miejsca zamieszkania.

Sekretarz Gminy nie wskazał przyczyn niezainicjowania przez blisko 18 lat zmiany uchwały z 2002 r. poprzez określenie sposobu sprawowania kontroli społecznej nad rozpatrywaniem wniosków mieszkańców i dostosowanie tym samym jej postanowień do ustawowego wymogu. Wyjaśnił natomiast, że obecnie<sup>14</sup> trwają prace nad opracowaniem i dostosowaniem zapisów tej uchwały do zapisów znowelizowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, która weszła w życie 21 kwietnia 2019 r.

(akta kontroli str. 1128-1132)

NIK wskazuje, że ustawa o ochronie praw lokatorów nie przewiduje wyjątków w zapewnieniu kontroli społecznej procesu weryfikowania wniosków, a wynikające z niej w tym zakresie normy mają charakter bezwzględnie obowiązujący.

2. Realizacja wniosków o przydział lokalu socjalnego od Gminy następowała z naruszeniem zasad określonych w uchwale Rady Miejskiej z 2002 r.

Zgodnie z § 8 ust. 9 tejże uchwały, osobie umieszczonej w ostatecznym wykazie, z którą nie zawarto umowy najmu lokalu socjalnego do końca roku, przysługiwało pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu w roku następnym. Rada Miejska w § 8 pkt 14 ww. uchwały umożliwiła, w ściśle określonych sytuacjach, niestosowanie ww. zasady w zakresie przyznawania lokali socjalnych w stosunku do osób i rodzin, które m.in.: (1) znalazły się w niedostatku i zamieszkiwały w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi<sup>15</sup> lub pozbawionych mieszkania w wyniku zdarzeń losowych takich jak: pożar, katastrofa budowlana, powódź, huragan, ogłoszenie klęski żywiołowej (2) opuściły zakład karny (3) podlegały przekwaterowaniu na mocy wyroku sądowego bez względu na wysokość ich dochodu.

(akta kontroli str. 367-378)

Spośród 17 skierowań o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego wystawionych osobom, które złożyły wnioski w latach 2016–2018, 15 wystawiono kierując

<sup>13</sup> Do 20 kwietnia 2019 r. w brzmieniu „o najem lokali socjalnych”.

<sup>14</sup> Pismo z przedmiotowym wyjaśnieniem Skarbnika Gminy z dnia 19 listopada 2019 r.

<sup>15</sup> Co musiało być potwierdzone opinią wydaną przez właściwy organ nadzoru budowlanego.

się przesłankami ustalenia pierwszeństwa wnioskodawców z innych powodów niż określone w ww. uchwale. Sekretarz Gminy podał, że przesłanki wydania skierowań poza kolejnością wynikającą z wpływu do Urzędu wniosków o lokal socjalny dotyczyły:

- bezdomności lub przebywania w schroniskach dla osób bezdomnych - 10 osobom wydano skierowania poza kolejnością wynikającą z listy w celu odciążenia MGOPS z opłat za pobyt tych osób w schroniskach lub ze względu na przepełnienie schronisk w okresie zimowym<sup>16</sup>,
- zagrożenia bezdomnością lub choroby – dwóm osobom wydano skierowania jako alternatywę dla umieszczenia ich w schronisku lub przede wszystkim ze względu na stan zdrowia (pozycje na liście 38 i 39),
- zamieszkiwania w warunkach stwarzających zagrożenie dla życia z uwagi na zainstalowanie starego pieca (pozycja na liście 36),
- dobra matki i jej dzieci w zakresie zapewnienia im minimum socjalnego (wnioskodawca nie był ujęty na liście),
- braku podstaw do przedłużenia pobytu w mieszkaniu chronionym (pozycja na liście 42).

(akta kontroli str. 392-394, 408-419, 439-442)

Najwyższa Izba Kontroli, nie kwestionując zasadności powodów decydujących o przyznaniu przez Urząd lokali socjalnych osobom znajdującym się w trudnej sytuacji socjalno-bytowej podkreśla jednak, że ww. okoliczności nie zostały przewidziane w uchwale Rady Miejskiej z 2002 r. Wskazać też należy, że Burmistrz nie zainicjował zmiany tej uchwały poprzez np. rozszerzenie katalogu osób uprawnionych do przyznania lokalu socjalnego z pominięciem kolejności składanych wniosków, tj. nie skorzystał z uprawnienia wynikającego z art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym<sup>17</sup>.

3. Dwóm wnioskodawcom<sup>18</sup> ubiegającym się o przyznanie lokalu socjalnego, po dokonaniu sprawdzenia wniosków pod względem formalnym, odmówiono dalszego ich rozpatrywania przez Komisję, wskazując jako podstawę tej odmowy m.in. niespełnienie warunku określonego w § 6 pkt 1 uchwały Rady Miejskiej z 2002 r.

W § 6 pkt 1 uchwały z 2002 r. Rada Miejska określiła, że Gmina, gospodarując swoim zasobem mieszkaniowym, wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie w Gminie przynajmniej przez okres 4 lat przed złożeniem wniosku<sup>19</sup>. Wskazać trzeba, że przepis ten był niezgodny z regulacjami ustawy o ochronie praw lokatorów, które to regulacje m.in. w świetle ugruntowanego orzecznictwa sądów i poglądów doktryny, nie dają delegacji do wyłączenia określonych grup członków wspólnoty samorządowej z możliwości ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu. Stosownie bowiem do art. 4 ust. 2 tej ustawy, gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach m.in. najmu socjalnego, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Ustawa o ochronie praw lokatorów nie przewiduje zatem tego typu uwarunkowań jak wyżej przytoczone, uniemożliwiających obywatelowi ubieganie się o lokal socjalny. Jak bowiem zauważył Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 6 czerwca

<sup>16</sup> Dotyczyło to osób ujętych na liście: od poz. 27 do poz. 42 oraz trzech wnioskodawców nie ujętych na liście.

<sup>17</sup> Dz. U. z 2019 r. poz. 506 t.j.

<sup>18</sup> Wnioski odpowiednio z 23 maja 2016 r. i z 16 stycznia 2018 r. Decyzję Urzędu przekazano w pismach z dnia 3 czerwca 2016 r. i 12 lutego 2018 r.,

<sup>19</sup> Zasada ta nie dotyczyła osób bezdomnych, które utraciły tytuł prawny do mieszkań położonych na terenie Gminy Jarocin.

2013 r. (III SA/Kr 1181/12)<sup>20</sup>: „Wprowadzanie w uchwale dodatkowych wyłączeń, niemieszczących się w kryteriach ustawowych, kwalifikować należy jako nieuprawnione wychodzenie poza granice upoważnienia ustawowego (...) nie mają znaczenia okoliczności natury administracyjnoprawnej, a w szczególności fakt zameldowania na terytorium gminy, członkostwo we wspólnocie samorządowej zależy bowiem od zamieszkania, a nie od zameldowania na terenie gminy. A zatem osoby, które przebywają na terenie gminy z zamiarem stałego pobytu, są z mocy prawa członkami wspólnoty samorządowej, wobec których gmina ma tworzyć warunki do zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych, czy też – w przypadku gospodarstw o niskich dochodach – zaspokajać ich potrzeby mieszkaniowe”.

(akta kontroli str. 368, 385-391)

W wyjaśnieniach Sekretarz Gminy podał, że nie została zainicjowana zmiana ww. uchwały ponieważ nie posiadano wiedzy o wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie. Wskazał ponadto, że uchwała pozostawała w obrocie prawnym, jej postanowienia są jednoznaczne i do czasu podjęcia nowej uchwały organ jest zobowiązany do jej stosowania. Sekretarz Gminy dodał, że w chwili podjęcia uchwały nie istniało orzecznictwo, które zabraniałoby wprowadzenia dodatkowych wyłączeń.

(akta kontroli str. 526, 529)

NIK zwraca uwagę, że do zadań Sekretarza Gminy należy m.in. zapewnienie prawidłowej obsługi prawnej w Urzędzie.

(akta kontroli str. 235, 267, 303)

#### OCENA CZĄSTKOWA

NIK ocenia negatywnie działalność Urzędu w obszarze diagnozowania potrzeb osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową od Gminy oraz określania zasad najmu lokali. Ocenę tę uzasadnia niezapewnienie przez Burmistrza kontroli społecznej procesu weryfikowania wniosków osób ubiegających się o lokal socjalny od Gminy oraz brak działań dla zainicjowania zmian w uchwale Rady Miejskiej z 2002 r. Określone tą uchwałą zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jarocin - nieaktualizowane od 17 lat – zawierały regulacje sprzeczne z prawem (wymóg 4-letniego stałego zameldowania przed złożeniem wniosku) oraz nie gwarantowały zaspokojenia potrzeb osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową od Gminy w latach 2016-2019 (I połowa). Ocenę tę potwierdza stwierdzona w toku kontroli nieprawidłowość polegająca na zastosowaniu pierwszeństwa w przydziale lokali socjalnych osobom z gospodarstw domowych o niskich dochodach z innych powodów niż przewidziane ku temu w przedmiotowej uchwale z 2002 r., tj. przede wszystkim z powodu bezdomności, ale również innych wyjątkowych i ważnych okoliczności.

NIK wskazuje, że Gmina nie dysponowała na bieżąco aktualnymi informacjami o faktycznej skali potrzeb na najem lokali socjalnych, o czym świadczy przyjęte rozwiązanie polegające na prowadzeniu list w tzw. systemie ciągłym, tj. poprzez dopisywanie wnioskodawców z ostatecznych rocznych wykazów (najstarszy wykaz z 2004 r.), przy jednoczesnym braku wypracowanych procedur weryfikacji aktualności tych list pod kątem osiągania przez wnioskodawców dochodu wyższego niż określony w uchwale z 2002 r. oraz pod kątem zmiany ich miejsca zamieszkania w wyniku najmu lub podnajmu innego lokalu mieszkalnego.

---

<sup>20</sup> LEX nr 1334954

## 2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy

OBSZAR

2.1. W 2014 r. Rada Miejska uchwaliła przygotowany przez Burmistrza Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2015-2019 (dalej: „Program”). Zawierał on wszystkie elementy wymagane w art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z postanowieniami tego Programu, a także stosownie do postanowień umów zawartych o zarządzanie nieruchomościami, w latach 2016-2019 mieszkaniowym zasobem Gminy zarządzało JTBS. W Urzędzie opracowano projekt Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2020-2024.

(akta kontroli str. 916-928, 1358-1373)

2.2. W okresie objętym kontrolą zasób mieszkaniowy gminy obejmował:

a) według stanu na koniec 2016 r. - 10 lokali socjalnych znajdujących się w budynku stanowiącym własność gminy, 7 lokali komunalnych znajdujących się w 2 budynkach wspólnot mieszkaniowych, a także jeden lokal komunalny znajdujący się w budynku gminnym. Dodatkowo na potrzeby realizacji gminnej polityki mieszkaniowej Gmina wynajmowała od JTBS 107 lokali socjalnych oraz 8 lokali komunalnych znajdujących się w budynkach ww. spółki. Łącznie gmina dysponowała 133 lokalami o łącznej powierzchni 3.546,2 m<sup>2</sup>, z czego 117 stanowiły lokale socjalne (o pow. 2492,11 m<sup>2</sup>) oraz 16 lokale komunalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony (o pow. 747,57 m<sup>2</sup>).

W 2016 r. nastąpiły zmiany w liczbie posiadanych lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy poprzez:

- wniesienie nieruchomości zabudowanej budynkiem obejmującym 7 lokali mieszkalnych o pow. 277,10 m<sup>2</sup> w formie aportu do JTBS. Z uwagi na zły stan techniczny budynku nastąpiło jego wyłączenie z użytkowania, a następnie budynek ten został rozebrany. Na jego miejscu wybudowano dwa budynki mieszkalne w ramach programu „Mieszkanie+”,
- wniesienie nieruchomości zabudowanej budynkiem socjalnym o pow. 113,27m<sup>2</sup> do JTBS. Po dokonaniu remontu części tej nieruchomości w ramach budżetu obywatelskiego została ona przekazana do MGOPS jako miejsce prowadzenia aktywizacji i integracji społecznej,
- sprzedaż lokalu komunalnego o pow. 116 m<sup>2</sup> oraz udziału w gruncie w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców (współwłaścicieli nieruchomości).

b) według stanu na koniec 2017 r. - 4 lokale socjalne znajdujące się w budynku stanowiącym własność gminy, 7 lokali znajdujących się w 2 budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz 7 lokali znajdujących się w budynku komunalnym. Dodatkowo Gmina wynajmowała od JTBS 118 lokali socjalnych oraz 20 lokali komunalnych. Łącznie na koniec 2017 r. gmina dysponowała 156 lokalami o pow. 4.058,55m<sup>2</sup>, w tym 122 lokalami socjalnymi (o pow. 2.458,88 m<sup>2</sup>) oraz 34 lokalami komunalnymi wynajmowanymi na czas nieoznaczony (o pow. 1.599,67 m<sup>2</sup>).

W 2017 r. w związku z oddaniem do użytku lokali wybudowanych przez JTBS gmina wynajęła i przeznaczyła na potrzeby polityki mieszkaniowej dodatkowych 12 lokali (inwestycja opisana w pkt 4.1. niniejszego wystąpienia pokontrolnego).

c) według stanu na koniec 2018 r. 17 lokali socjalnych znajdujących się dwóch budynkach stanowiących własność gminy (6 lokali uprzednio wynajmowano jako lokale komunalne) oraz 7 lokali komunalnych znajdujących się w 2 budynkach wspólnot mieszkaniowych i 1 lokal znajdujący się w budynku komunalnym.

Dodatkowo Gmina wynajmowała od JTBS 116 lokali socjalnych oraz 20 lokali komunalnych.

Łącznie według stanu na koniec 2018 r. Gmina dysponowała 161 lokalami o pow. 4.176,4 m<sup>2</sup>, z tego 133 lokale stanowiły lokale socjalne (o pow. 2.866,17 m<sup>2</sup>) oraz 28 lokale komunalnych wynajmowane na czas nieoznaczony (o pow. 1.310,23 m<sup>2</sup>).

W 2018 r. gmina nabyła do zasobu mieszkaniowego nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym obejmującym 7 lokali o łącznej powierzchni 204,18 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na lokale socjalne (zakup opisany w pkt 3.2 niniejszego wystąpienia pokontrolnego).

d) według stanu na koniec I półrocza 2019 r. 17 lokali socjalnych znajdujących się w dwóch budynkach będących własnością gminy oraz 7 lokali mieszkalnych znajdujących się w 2 budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz 1 lokal znajdujący się w budynku komunalnym.

Dodatkowo Gmina wynajmowała od JTBS 116 lokali socjalnych oraz 20 lokali mieszkalnych.

Łącznie, według stanu na koniec I półrocza 2019 gmina dysponowała 159 lokalami o pow. 4.176,4 m<sup>2</sup>, z tego 133 lokale stanowiły lokale socjalne (o pow. 2.866,17m<sup>2</sup>) oraz 28 lokale komunalne wynajmowanych na czas nieoznaczony (o pow. 1.310,23 m<sup>2</sup>).

Od 2019 r. Gmina dysponowała lokalem<sup>21</sup> nabytym w drodze darowizny o pow. 20 m<sup>2</sup>.

(akta kontroli str. 1055, 1060-1063)

Miejsko-gminny ośrodek pomocy społecznej w latach 2016-2019 (do października) dysponował 27 lokalami o statusie mieszkań chronionych o łącznej powierzchni 981,89 m<sup>2</sup>. Jednostkowa powierzchnia mieszkań chronionych wynosiła od 20,63 m<sup>2</sup> do 64,7 m<sup>2</sup>. W dniu 4 października 2019 r. oddano do użytku rozbudowany budynek z dodatkowymi 9 lokalami-mieszkaniami chronionymi o powierzchni 406,85 m<sup>2</sup> (inwestycja opisana w pkt 3.3. niniejszego wystąpienia pokontrolnego).

(akta kontroli str. 1103-1111)

2.3. Według stanu na 1 stycznia 2016 r. w zasobie nieruchomości znajdował się budynek wyłączony z użytkowania obejmujący 7 lokali o pow. 313,90 m<sup>2</sup> (lokal ten został ostatecznie rozebrany). Na dzień 30 czerwca 2019 r. w zasobie mieszkaniowym Gminy nie było tego rodzaju budynków.

(akta kontroli str. 1056)

2.4. W okresie objętym kontrolą JTBS składał w Urzędzie coroczne zestawienia dotyczące planowanych prac remontowych w lokalach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy (stanowiących własność Gminy). Po zakończeniu roku budżetowego JTBS przekazywał Gminie zestawienia zrealizowanych wydatków dotyczących zarówno wydatków na remont i eksploatację lokali. Wielkość zrealizowanych prac remontowych odpowiadała zapotrzebowaniom zgłaszanym corocznie przez zarządcę lokali określaną w ramach corocznych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych. Wynosiły one odpowiednio: w 2016 r. 37,1 tys. zł, w 2017 r. 4,9 tys. zł, w 2018 r. 3,4 tys. zł. Do 30 czerwca 2019 r. nie poniesiono wydatków na realizację zaplanowanych remontów, których planowana (szacowana) wysokość wyniosła 4 tys. zł.

(akta kontroli str. 1112-1121)

---

<sup>21</sup> Lokal nabyty w listopadzie 2018 r. i przekazano do zarządzania w lutym 2019 r.

2.5. W okresie objętym kontrolą nie następowała zmiana stawek za najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych z zasobu Gminy. Stosownie do postanowień zarządzeń Burmistrza z 2009 r. i 2018 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych i socjalnych z zasobu gminy Jarocin, stawki te nie uległy zmianom i wynosiły 4,60 zł za metr kwadratowy najmu lokalu mieszkalnego oraz 1,60 zł za metr kwadratowy powierzchni lokalu socjalnego. Upoważniony przez Burmistrza Sekretarz Gminy, wyjaśnił, że stawki czynszu najmu nie były zwiększane z uwagi na fakt, że w przypadku lokali socjalnych mogłoby to spowodować większą liczbę postępowań o eksmisję i o zapłatę. Według składającego wyjaśnienia, duża część osób mieszkających w lokalach socjalnych nie reguluje należności, w związku z czym, zarządca zmuszony jest wystąpić do sądu z pozwem o eksmisję a następnie urząd zobowiązany jest do wskazania kolejnego lokalu socjalnego.

(akta kontroli str. 1122-1127)

W okresie objętym kontrolą zaległości z tytułu opłat czynszowych wynosiły:

- na koniec 2016 r. 173,6 tys. zł z tego zaległości powstałe do 2015 r. 134,5 tys. zł i zaległości z 2016 r. 39,1 tys. zł,
- na koniec 2017 r. 167,3 tys. zł. W ww. okresie zmniejszyły się zaległości, które wystąpiły do 2015 r. do kwoty 134,0 tys. zł oraz zaległości powstałe w 2016 r. do kwoty 29,9 tys. zł. Dodatkowo w 2017 r. wystąpiły zaległości w wys. 3,4 tys. zł.
- na koniec 2018 r. 169,1 tys. zł. W ww. okresie nastąpiło zmniejszenie zaległości powstałych: do 2015 r. do kwoty 133,3 tys. zł, w 2016 r. do kwoty 26,8 tys. zł oraz w 2017 r. do kwoty 1,9 tys. zł. Dodatkowo wystąpiły zaległości z 2018 r. w kwocie 7,0 tys. zł.
- na dzień 30 czerwca 2019 r. 172,5 tys. zł. W ww. okresie zmniejszyły się zaległości powstałe do 2015 r. do kwoty 132,8 tys. zł. Do 30 czerwca 2019 r. nie zmieniła się wysokość zaległości powstałych w latach 2016-2018 i wyniosły one odpowiednio: 26,8 tys. zł, 1,9 tys. zł i 7,0 tys. zł. Dodatkowo wystąpiły zaległości powstałe w I półroczu 2019 r. wynoszące 3,9 tys. zł.

(akta kontroli str. 1133-1148)

2.6. Wpływy z tytułu czynszu za najem lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i w ramach najmu socjalnego uzyskane w latach 2016-2019 (I półrocze) nie pokrywały wydatków ponoszonych na zapewnienie i utrzymanie lokali wynajmowanych do celów polityki mieszkaniowej Gminy. Uzyskane wpływy wyniosły: w 2016 r. 74,2 tys. zł (25,8 tys. zł z tytułu najmu socjalnego i 48,4 tys. zł z tytułu najmu na czas nieoznaczony), 82,3 tys. zł w 2017 r. (odpowiednio: 37,7 tys. zł i 44,6 tys. zł), 83,4 tys. zł w 2018 r. (34,2 tys. zł i 49,2 tys. zł) oraz 48,6 tys. zł w I połowie 2019 r. (25,4 tys. zł i 23,2 tys. zł).

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkalnego wyniosły:

- bieżąca eksploatacja: 24,6 tys. zł w 2016 r., 12,0 tys. zł w 2017 r., 10,8 tys. zł w 2018 r. i 2,9 tys. zł w I połowie 2019 r.,
- remonty: 37,1 tys. zł w 2016 r., 4,9 tys. zł w 2017 r., 3,4 tys. zł w 2018 r. (w 2019 r. nie poniesiono tego rodzaju wydatków),
- modernizacja lokali i budynków 10, 5 tys. zł w I połowie 2019 r.

Dodatkowo Gmina poniosła wydatki związane z:

- wynajmem lokali od JTBS Sp. z o.o. w wysokości: 82,7 tys. zł w 2016 r., 179,8 tys. zł w 2017 r., 209,7 tys. zł w 2018 r. oraz 86,1 tys. zł w I półroczu 2019 r.
- zarządzaniem przez JTBS nieruchomościami wynoszącymi: 47,7 tys. zł w 2016 r., 55,2 tys. zł w 2017 r., 62,5 tys. zł w 2018 r. i 26,0 tys. zł w I półroczu 2019 r.

(akta kontroli str. 1149-1171)

2.7. W latach 2016-2019 Gmina nie dokonywała sprzedaży budynków wchodzących w skład jej zasobu mieszkaniowego, a dodatkowo w latach 2017-2019 (I półrocze) nie dokonywano sprzedaży lokali. W 2016 r. dokonano sprzedaży lokalu o pow. 116 m<sup>2</sup> poprzez zniesienie współwłasności w nieruchomości. Tytułem spłaty udziałów w nieruchomości stanowiącej pierwotnie współwłasność Gminy i osób fizycznych, osoby te zapłaciły Gminie kwotę 25 tys. zł. Szacowana wartość całej nieruchomości wynosiła 58,8 tys. zł. Sprzedaż ww. lokalu była zgodna z założeniem określonym w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zgodnie z ww. Programem, w latach 2015-2019, oprócz ww. lokalu, Gmina planowała dodatkowo sprzedaż 3 budynków komunalnych obejmujących łącznie 8 lokali. Jedną z tych nieruchomości wniesiono w 2015 r. w formie aportu do JTBS. Pozostałe dwie nieruchomości (7 lokali) pozostawiono w zasobie mieszkaniowym gminy z przeznaczeniem na wynajem. Sześć spośród siedmiu ww. lokali znajdowało się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

(akta kontroli str. 1058, 1061, 1080-1085)

Działający z upoważnienia Burmistrza Sekretarz Gminy podał w złożonych wyjaśnieniach, że w związku z rosnącym zapotrzebowaniem na lokale oraz koniecznością zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Burmistrz postanowił zatrzymać ww. lokale na stanie gminy.

(akta kontroli str. 1128-1130)

2.8. Czynności zarządzania i administrowania zasobem komunalnym Gminy wykonywało JTBS na podstawie zawartych umów. Zgodnie z ich postanowieniami zarządca był zobowiązany m.in. do zapewnienia: właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, właściwej gospodarki energetycznej, bieżącego administrowania nieruchomością, utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym.

(akta kontroli str. 929-1049)

Nadzór nad realizacją zadań przez zarządcę, jak wynika z wyjaśnień Sekretarza Gminy, sprawowany był w formie bieżącej kontroli m.in. terminowości dostarczania dokumentów wymaganych umową o zarządzanie, prawidłowością sporządzenia tych dokumentów, analizą składanych sprawozdań oraz prowadzeniu spotkań bezpośrednich, na których wyjaśniano sprawy bieżące. Ponadto Burmistrz sprawował bieżącą kontrolę nad działalnością ww. spółki za pośrednictwem powoływanej przez niego rady nadzorczej.

(akta kontroli str. 1132)

Zarządca, stosownie do postanowień zawartych umów, przekazywał do Urzędu comiesięczne zestawienia, dokumenty i faktury dotyczące m.in.: przypisów czynszu oraz innych opłat, informacji o wpłatach mieszkańców i saldach zadłużenia przypadających na poszczególnych najemców, rejestrów sprzedaży prowadzonych do celów podatku od towarów i usług, zestawienie nieruchomości do opodatkowania podatkiem od nieruchomości.

(akta kontroli str. 1216-1330)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

NIK ocenia pozytywnie działalność Urzędu w zbadanym obszarze.



### 3. Inwestycje mieszkaniowe Gminy

#### OBSZAR

3.1. W latach 2016-2019 (I połowa) Gmina uczestniczyła finansowo w kosztach dwóch inwestycji budownictwa komunalnego i socjalnego realizowanych przez JTBS, a polegających na wybudowaniu dwóch budynków w Hilarowie i trzech budynków w Wilczyńcu. Obie inwestycje zrealizowane zostały na gruntach będących własnością JTBS<sup>22</sup> przy finansowym wsparciu ze środków Funduszu Dopłat z Banku Gospodarstwa Krajowego, dalej: BGK (o czym szerzej w czwartym obszarze niniejszego wystąpienia pokontrolnego).

We wnioskach o udzielenie finansowego wsparcia, skierowanych do BGK, jako przewidywaną datę rozpoczęcia i zakończenia realizacji przedsięwzięcia podano w przypadku inwestycji w Hilarowie wrzesień 2015 r. i maj 2016 r., a dla inwestycji w Wilczyńcu marzec 2016 i czerwiec 2017 r. Decyzjami Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Jarocinie budynki zostały oddane do użytkowania 19 października 2016 r. w Hilarowie<sup>23</sup> i 31 sierpnia 2017 r. w Wilczyńcu<sup>24</sup>.

(akta kontroli str. 584, 604-617, 473, 493-497, 628-630, 705, 749-751)

W wyniku ww. inwestycji wybudowanych zostało łącznie 40 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1.152,60 m<sup>2</sup>, które zwiększyły zasób mieszkaniowy JTBS, z czego na dzień 31 grudnia 2016 r. liczba lokali wzrosła o 8 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 166,80 m<sup>2</sup> i 8 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 166,80 m<sup>2</sup>, a na dzień 31 grudnia 2017 r. o 12 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 256,32 m<sup>2</sup> i 12 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 562,68 m<sup>2</sup>.

Na podstawie umów najmu zawartych z JTBS, Gmina przejęła w najem na czas od 1 listopada 2016 r. do 31 października 2031 r. (Hilarów) oraz od 1 października 2017 r. do 30 września 2032 r. (Wilczyniec) wszystkie ww. lokale w celu ich podnajmu na rzecz osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego lub lokalu komunalnego<sup>25</sup>. Z tego tytułu Gmina zobowiązała się płacić JTBS miesięcznie czynsz według stawki 6 zł brutto za każdy m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali socjalnych oraz 5 zł brutto za każdy m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali komunalnych.

(akta kontroli str. 664-695, 745-804, 860-915)

W nowo powstałych budynkach podnajęto w latach 2016-2019 (I połowa) łącznie 18 lokali socjalnych (7 w Hilarowie i 11 w Wilczyńcu) oraz 11 lokali komunalnych (8 w Hilarowie i 3 w Wilczyńcu). W poszczególnych latach objętych kontrolą zawarto ogółem:

- w 2016 r. 4 umowy najmu lokali komunalnych,
- w 2017 r. 7 umów najmu lokali socjalnych i 2 umowy najmu lokali komunalnych,
- w 2018 r. 9 umów najmu lokali socjalnych i 7 umów najmu lokali socjalnych,
- w 2019 r. (I połowa) 2 umowy najmu lokali socjalnych i 1 umowę najmu lokalu komunalnego.

(akta kontroli str. 474, 498, 499, 513-517)

W okresie objętym kontrolą, nie podnajęto 9 lokali komunalnych w Wilczyńcu<sup>26</sup> i dwóch lokali socjalnych - w Hilarowie i w Wilczyńcu<sup>27</sup>. Z tytułu wynajmu ww. lokali

<sup>22</sup> Według oświadczenia JTBS, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki: nr 133/25 o powierzchni 0,1739 ha (w przypadku Hilarowa) oraz nr 4/10 o powierzchni 0,5100 ha (w przypadku Wilczyńca). Grunty te były uzbrojone w podstawową dla funkcji mieszkaniowej infrastrukturę techniczną, a przyjęte lokalizacje obu inwestycji były uzupełnieniem istniejącej już zabudowy.

<sup>23</sup> Decyzja PINB.433.42.2016.DN rej.1413 z 19 października 2016 r.

<sup>24</sup> Decyzja PINB.433.31.2017.DM rej. 1234 z 31 sierpnia 2017 r.

<sup>25</sup> Umowy najmu nr: WR-ROI.273.149.2016 z 2 listopada 2016 r. i WR-ROI.273.193a.2017 z 13 listopada 2017 r.

<sup>26</sup> lokale: nr 5, 6, 8 w budynku 15D, nr 5, 6, 7, 8 w budynku 15E i nr 7, 8 w budynku 15F.

oraz ich zarządzania Gmina wypłaciła JTBS wynagrodzenie wynoszące 65,6 tys. zł za lokale komunalne i 8,9 tys. zł z tyt. wynajmu i zarządzania lokalami socjalnymi.

(akta kontroli str. 514-517, 1374)

Z informacji uzyskanej od Prezesa Zarządu JTBS wynika, że nowo wybudowane lokale komunalne w Wilczyńcu wielokrotnie proponowano wnioskującym o przydział lokalu od Gminy, a przyczyną niewynajęcia ich części jest fakt małego zainteresowania ze strony wnioskodawców tą lokalizacją ze względu na odległość od centrum Jarocina (ok. 11 km) i daleko położoną komunikację miejską (przystanek autobusowy). Ponadto, Prezes podał, że kolejnym argumentem przemawiającym na niekorzyść położenia lokali w Wilczyńcu jest sąsiedztwo lokali socjalnych. Niepochlebna opinia krążąca na temat osób zamieszkujących lokale socjalne budzi w społeczeństwie obawy i niepewność przed zasiedleniem. Prezes poinformował jednocześnie, że w miesiącu wrześniu, październiku i listopadzie 2019 r. udało się podpisać trzy umowy najmu lokali mieszkalnych (jedną z podmiotem gospodarczym w celu podnajmu pracownikowi i dwie z osobami fizycznymi) oraz poinformował, że w międzyczasie trafiło do siedziby Spółki zapytanie o pozostałe wolne lokale. Przewidywany termin podpisania umów na pozostałe pustostany przypada na początek grudnia 2019 r. W związku z powyższym wszystkie lokale komunalne w miejscowości Wilczyniec 15D, E i F zostaną zasiedlone.

(akta kontroli str. 1331-1335)

3.2. Gmina nabyła w 2018 r. do gminnego zasobu mieszkaniowego od JTBS budynek mieszkalny za cenę 306 tys. zł, składający się z 7 lokali o powierzchni użytkowej 204,55 m<sup>2</sup>, wybudowany w 1934 r., położony przy ul. Zapłocie w Witaszycach<sup>28</sup>.

Zarządzeniem Burmistrza nr 736/VII/2018 z 28 lutego 2018 r. w sprawie przekształcenia lokali mieszkalnych w lokale socjalne, z mieszkaniowego zasobu Gminy Jarocin wydzielonych zostało 7 lokali z ww. budynku na wynajem jako lokale socjalne. Budynek ten został oddany 1 marca 2018 r. w zarządzanie JTBS jako budynek socjalny<sup>29</sup>.

(akta kontroli str. 814, 830-838, 1009-1011)

3.3. Gmina uczestniczyła finansowo w kosztach rozbudowy przez JTBS budynku „Dom Rencisty” przy ul. Zaciszej 6 w Jarocinie. W wyniku tej inwestycji, 4 października 2019 r., oddano do użytkowania 9 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 406,85 m<sup>2</sup> mających służyć wykonywaniu zadań z zakresu pomocy społecznej w formie mieszkań chronionych. Inwestycja zrealizowana została na nieruchomości zabudowanej będącej własnością JTBS oraz przy zapewnionym finansowym wsparciu ze środków Funduszu Dopłat z BGK<sup>30</sup>. Pismem z 5 grudnia 2019 r. Burmistrz wystąpił do BGK z korektą wniosku o wypłatę finansowego wsparcia w wysokości 684,5 tys. zł, co stanowiło 45% faktycznego kosztu inwestycji. Do dnia zakończenia czynności kontrolnych NIK przedsięwzięcie nie zostało rozliczone.

(akta kontroli str. 839-859)

<sup>27</sup>Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U.2019.1429 t.j.) i art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U.2019.1781 t.j.) NIK wyłączyła jawność informacji w zakresie adresu lokali socjalnych. Wyłączenia tego dokonano w interesie osoby fizycznej.

<sup>28</sup> Zarządzenie Burmistrza nr 735/VII/2018 z 27 lutego 2018 r. w sprawie odpłatnego nabycia do zasobu Gminy Jarocin nieruchomości zabudowanej, położonej w Witaszycach przy ul. Zapłocie, oznaczonej jako działka gruntu nr 885/10 o powierzchni 0,0359 ha.

<sup>29</sup> Aneks nr 3 z 1 marca 2018 r. do umowy o zarządzanie nieruchomościami nr WR-ROI.273.4.2018 z 2 stycznia 2018 r. oraz umowa o zarządzanie nieruchomościami nr WR-ROI.273.8.2019 z 4 stycznia 2019 r.

<sup>30</sup> Na podstawie umowy zawartej pomiędzy Gminą Jarocin a BGK dnia 6 grudnia 2017 r.

Stwierdzona  
nieprawidłowość

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono nieprawidłowość polegającą na zwłoce w podejmowaniu działań mających na celu wynajęcie dwóch lokali socjalnych. Lokal socjalny w Hilarowie pozostawał niewynajęty przez okres 3 lat i 1 miesiąca<sup>31</sup>, a lokal socjalny w Wilczyńcu przez okres 1 roku i 10 miesięcy<sup>32</sup>. Próby zasiedlenia ww. lokali, w ocenie NIK, podejmowane były opieszale.

W przypadku lokalu w Hilarowie, pierwsze pismo w sprawie jego zasiedlenia wysłano do wnioskodawcy<sup>33</sup> po 44 dniach od otrzymania pisma z JTBS o możliwości zasiedlania nowo wybudowanych lokali. Od momentu kiedy w Urzędzie uznano, że wnioskodawca ten odmówił zasiedlenia przedmiotowego lokalu, do wystawienia skierowania innemu wnioskodawcy upłynęły 2 lata i 2 miesiące.

Pismo z JTBS z prośbą o pilne zasiedlenie nowo wybudowanych lokali socjalnych w Wilczyńcu wpłynęło do Urzędu 7 grudnia 2017 r. JTBS poinformował w nim Urząd m.in., że rozpoczął się okres grzewczy i puste nieogrzewane lokale ulegają niszczeniu. W dniu 11 grudnia 2017 r. wydano skierowanie na przedmiotowy lokal osobie, która nabyła prawo do lokalu na mocy wyroku z powództwa JTBS. Jak podał Skarbnik Gminy, dalsze czynności mające na celu realizację wyroku i zasiedlenie lokalu, spoczywały na JTBS, a w związku z trwającą blisko rok próbą zasiedlenia, skierowanie anulowano 3 stycznia 2019 r. Dopiero po ośmiu miesiącach, dnia 9 września 2019 r., wystawiono skierowanie innemu wnioskodawcy, z którym umowa najmu została podpisana 28 października 2019 r.

Za utrzymanie ww. niezasiedlonych lokali Urząd ponosił na rzecz JTBS miesięcznie koszty w łącznej wysokości 281,15 zł, z tego koszty wynajmu wynosiły 232,68 zł, a koszty zarządzania 48,47 zł.

(akta kontroli str. 474, 513, 514, 516, 517, 558-560, 560/1, 561-572, 574)

W wyjaśnieniach Sekretarz Gminy podał, że w związku z ilością spraw prowadzonych przez pracownika merytorycznego i zaistniałą sytuacją, że w okresie objętym kontrolą sprawy mieszkaniowe w wyniku zastępstwa były prowadzone przez 3 różne osoby, umknął fakt związany z tym, że dwa ww. lokale socjalne nie zostały w ogóle zasiedlone.

(akta kontroli str. 554-557)

OCENA CZĄSTKOWA

NIK pozytywnie ocenia podjęcie przez Gminę Jarocin w latach 2016-2019 (I połowa) działań w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach i współfinansowanie budowy 40 lokali mieszkalnych (komunalnych i socjalnych) o łącznej powierzchni 1.152,60 m<sup>2</sup>.

W ocenie NIK działania na rzecz wynajęcia dwóch lokali socjalnych realizowane były w sposób opieszale, w wyniku czego lokali tych nie udało się wynająć przez blisko dwa i trzy lata. Ponadto, zastrzeżenia NIK dotyczą również niewykorzystania aż 9 lokali komunalnych. Z tytułu utrzymania ww. pustostanów Gmina poniosła do dnia 31 października 2019 r. wydatki wynoszące łącznie 74,5 tys. zł.

Pozytywnie należy ocenić, zintensyfikowanie działań w trakcie kontroli NIK w celu zasiedlenia pustostanów, zarówno lokali komunalnych, jak i jednego lokalu socjalnego.

<sup>31</sup> Licząc od dnia 15 listopada 2016 r., tj. od dnia otrzymania z JTBS pisma z o możliwości zasiedlania nowo wybudowanych lokali do dnia 10 grudnia 2019 r.

<sup>32</sup> Licząc od dnia 7 grudnia 2017 r., tj. od dnia otrzymania z JTBS pisma o konieczności pilnego ich zasiedlania, do dnia 27 października 2019 r.

<sup>33</sup> Była to osoba, która złożyła wniosek o lokal socjalny 6 lutego 2013 r.

## 4. Wykorzystywanie instrumentów finansowego wsparcia rozwoju budownictwa komunalnego z budżetu państwa

OBSZAR

4.1. W okresie objętym kontrolą, Gmina wykorzystwała zewnętrzne źródła finansowania budownictwa komunalnego i socjalnego otrzymując ze środków Funduszu Doplát BGK dofinansowanie w wysokości ogółem 732,2 tys. zł, z czego na realizację inwestycji w Hilarowie 238,6 tys. zł i na realizację inwestycji w Wilczyńcu 493,6 tys. zł.

W umowach zawartych pomiędzy Gminą a BGK<sup>34</sup> oraz pomiędzy Gminą a JTBS<sup>35</sup>, strony postanowiły partycypować w finansowaniu inwestycji w następujących częściach: Gmina 40%, BGK 40%, JTBS 20%.

Według oświadczeń Zarządu JTBS, stanowiących podstawę przekazanych do BGK rozliczeń faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięć, łączne koszty inwestycji w Hilarowie wyniosły 596,4 tys. zł, a inwestycji w Wilczyńcu 1.234,0 tys. zł. Udział Gminy w tych przedsięwzięciach wyniósł 238,6 tys. zł w Hilarowie i 493,6 tys. zł w Wilczyńcu.

(akta kontroli str. 604-617, 693-697, 731-740, 805)

Realizując wymogi umowne z BGK, Burmistrz przekształcił lokale komunalne na lokale socjalne w następującym zakresie:

- zarządzeniem nr 559/VII/2017 z 12 kwietnia 2017 r. cztery lokale o łącznej powierzchni 175,7 m<sup>2</sup> w Jarocinie przy ul. Świętego Ducha 71 (lokalne nr 2, 3, 4 i 8),
- zarządzeniem nr 726/VII/2018 z 12 lutego 2018 r. zmienionego zarządzeniem nr 740/VII/2018 z 2 marca 2018 r. sześć lokali o łącznej powierzchni 182,96 m<sup>2</sup> w Jarocinie przy ul. Świętego Ducha 71 (lokalne nr 1, 3a, 5, 6, 7 i 9),
- zarządzeniem nr 736/VII/2018 z 28 lutego 2018 r. siedem lokali o łącznej powierzchni 204,18 m<sup>2</sup> w Witaszycach przy ul. Zapłocie 1 (lokalne nr 1, 2, 3, 4, 4a, 5 i 6).

(akta kontroli str. 698-700, 812-814)

Gmina nie wywiązała się z postanowienia § 3 ust. 5 umowy z BGK z 8 lutego 2016 r., będącego implikacją art. 18 ust. 1a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu (...) <sup>36</sup> i nie wydzieliła z mieszkaniowego zasobu Gminy odpowiedniego zasobu lokali ekwiwalentnych, tj. co najmniej 12 lokali socjalnych lub mieszkań chronionych, lub takich lokali o łącznej powierzchni co najmniej równej 562,68 m<sup>2</sup>, w ustawowym terminie 6 miesięcy od dnia zakończenia realizacji przedsięwzięcia, tj. do dnia 28 lutego 2018 r. W piśmie skierowanym do BGK (nr WR-ROI.7112.7.2016.2017.2018 z 19 kwietnia 2018 r.) Zastępca Burmistrza Robert Kaźmierczak, działający z upoważnienia Burmistrza, podał, że wyniknęło to z okoliczności natury obiektywnej, których nie można było przewidzieć wcześniej, a w szczególności na etapie zawierania umowy z BGK oraz że wolą Gminy jest spełnienie przedmiotowego wymogu w możliwie najkrótszym terminie. W związku z powyższym Zastępca Burmistrza zwrócił się o rozważenie możliwości zmiany umowy z BGK, tak aby został wyznaczony nowy termin, w którym możliwe byłoby spełnienie przedmiotowego wymogu, motywując to tym, że na skutek już podjętych działań w najbliższym czasie zostanie on zrealizowany. Wskazał również, że

<sup>34</sup> Umowa nr BS15-02082 z 24 sierpnia 2015 r. wraz z aneksem z 31 października 2016 r. oraz umowa nr BS16-00305 z 8 lutego 2016 r.

<sup>35</sup> Umowa z 11 września 2015 r. wraz z aneksem nr 1 z 12 października 2015 r. oraz umowa z 1 marca 2016 r. wraz z aneksem z 10 października 2017 r.

<sup>36</sup> Dz. U. z 2017 r. poz. 1392 t.j.

odstępstwo od pierwotnie sformułowanego warunku nie jest duże i w przeważającym stopniu został on wykonany.

W piśmie z 14 maja 2018 r. BGK poinformował Burmistrza, że ustawa o finansowym wsparciu (...), w brzmieniu sprzed 1 maja 2018 r., nie dopuszczała możliwości wydłużenia wskazanego terminu, a w przypadku, gdy pojawiły się okoliczności „natury obiektywnej, których nie można było przewidzieć wcześniej” obowiązkiem Gminy było poinformowanie o nich BGK i zawarcie w odpowiednim czasie aneksu, co nie nastąpiło. Ponadto, BGK poinformował, że o sprawie tej zostanie powiadomione ówczesne Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju.

(akta kontroli str. 805-824)

W oświadczeniu z 31 lipca 2018 r. o częściowym odstąpieniu od umowy i wezwaniu Gminy do zwrotu nienależnej kwoty finansowego wsparcia, BGK podał, że dnia 23 kwietnia 2018 r. wpłynęło oświadczenie Burmistrza Jarocina, z którego wynika, że do dnia 28 lutego 2018 r. z mieszkaniowego zasobu Gminy wydzielono 7 lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne o łącznej powierzchni użytkowej 204,18 m, co oznacza, że w ustawowym terminie nie został wydzielony w pełni zasób lokali ekwiwalentnych. W konsekwencji, do Funduszu Dopłat Gmina zwróciła w sierpniu 2018 r. nienależną kwotę finansowego wsparcia w wysokości 1,1 tys. zł wraz z odsetkami w wysokości 0,07 tys. zł.

(akta kontroli str. 825-828)

4.2. W okresie objętym kontrolą Gmina nie otrzymała dotacji celowych z budżetu państwa na realizację zadań z zakresu budownictwa mieszkaniowego.

(akta kontroli str. 474, 476)

Zastępca Burmistrza podał, że w Gminie nie odnotowano barier utrudniających w latach 2016 – 2019 wykorzystanie środków zewnętrznych na realizację inwestycji mieszkaniowych, a Gmina pozyskała środki w wysokości o jaką wnioskowała.

(akta kontroli str. 528, 534)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

NIK ocenia pozytywnie działalność Urzędu w obszarze wykorzystywania instrumentów finansowego wsparcia rozwoju budownictwa komunalnego z budżetu państwa.

## IV. Uwaga i wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnioskuje o podjęcie działań mających na celu:

Wnioski

- 1) przedstawienie Radzie Miejskiej projektu uchwały określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zawierającej regulacje dotyczące kontroli społecznej oraz odpowiadające aktualnym potrzebom gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- 2) zapewnienie stosowania zasad pierwszeństwa w przydziale lokali socjalnych wyłącznie na podstawie obowiązujących przepisów gminnych i w sposób zgodny z ustawą o ochronie praw lokatorów.

Uwaga NIK zwraca uwagę, że dla celów dowodowych zasadne jest udzielenie stosownego pełnomocnictwa w formie pisemnej osobom zawierającym w imieniu Gminy umowy najmu lub podnajmu lokali odpowiednio z mieszkaniowego zasobu gminnego lub najmowanych od JTBS. W kontrolowanym okresie, w imieniu Gminy Prezes Zarządu JTBS zawarł w formie pisemnej trzy umowy najmu lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego i 66 umów najmu lokali wynajętych przez Gminę od JTBS bez pełnomocnictwa w formie pisemnej.

(akta kontroli str. 474, 496, 498-501, 513, 514, 516-525, 527 528, 531-533/1, 535, 536, 540, 552)

## 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 Poznaniu. 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.

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Poznań, 17 grudnia 2019 r.

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Poznaniu

Kontrolerzy  
Artur Piglas  
doradca ekonomiczny

Dyrektor  
z up. Tomasz Nowiński  
p.o. Wicedyrektora

.....  
*podpis*

.....  
*podpis*

Ewa Kruszyńska  
specjalista kontroli państwowej

.....  
*podpis*