



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Rzeszowie

LRZ.410.008.01.2021

Pan
Mariusz Szewczyk
Burmistrz Miasta Dębica

ul. Ratuszowa 2
39-200 Dębica

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/21/026 – Funkcjonowanie programu Mieszkanie Plus

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Dębicy ¹ , 39-200 Dębica ul. Ratuszowa 2.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Mariusz Szewczyk – Burmistrz Miasta Dębica od 2 grudnia 2014 r. (akta kontroli str. 3-4)
Zakres przedmiotowy kontroli	– Realizacja inwestycji mieszkaniowych w gminach, w ramach programu Mieszkanie Plus. – Dostępność mieszkań z programu Mieszkanie Plus dla lokalnej społeczności.
Okres objęty kontrolą	Lata 2016 – 2021 (do 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 <i>Najwyższej Izbie Kontroli</i> ² .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie.
Kontrolerzy	– Witold Pałasz, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr LRZ/44/2021 z dnia 7 kwietnia 2021 r. – Władysław Tabasz, doradca prawny, upoważnienie do kontroli nr LRZ/45/2021 z dnia 7 kwietnia 2021 r. (akta kontroli str. 1-2)

II. Ocena ogólna kontrolowanej działalności³

OCENA OGÓLNA

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że Gmina skutecznie skorzystała z rozwiązań dostępnych w ramach programu Mieszkanie Plus. Realizowana inwestycja jest na końcowym etapie budowy, wykonywane są ostatnie prace instalacyjne oraz roboty w otoczeniu budynków. Budowa była realizowana zgodnie z przyjętym harmonogramem rzeczowo – finansowym, który przewiduje w lipcu bieżącego roku dokonanie odbiorów inwestorskich oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Działania Gminy skutkowały wzrostem liczby mieszkań na wynajem dla osób o umiarkowanych dochodach. Inwestycję zrealizowano na terenie posiadającym odpowiednią infrastrukturę techniczną i społeczną, w tym oświatową oraz kulturalną. Została ona zrealizowana zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z przyjętymi założeniami i zawartymi umowami. Zasady i kryteria kwalifikowania przyszłych najemców zostały jasno i rzetelnie określone oraz zapewniły równorzędny dostęp osób zainteresowanych. Wdrożona procedura zapewniała Gminie udział w procesie kwalifikowania przyszłych najemców. Standard wykończenia lokali mieszkalnych umożliwia ich użytkowanie bez konieczności ponoszenia dodatkowych nakładów przez najemcę. Teren wokół budynków został zagospodarowany.

¹ Zwany dalej „Urzędem”.

² Ustawa z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2020 r. poz. 1200), zwana dalej „ustawą o NIK”.

³ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej. W niniejszym wystąpieniu sformulowano ocenę opisową.

Ustalono, że Gmina wniosła aportem do spółki nieruchomość gruntową, wycenioną nieaktualnym, w dacie wniesienia, operatem szacunkowym tj. z przekroczeniem terminu określonego w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami⁴. Ponadto Gmina wbrew obowiązującym przepisom prawa nie sporządzała i nie ogłaszała w wojewódzkim dzienniku urzędowym danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych na jej obszarze.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej kontrolowanej działalności⁵

OBSZAR	1. Realizacja inwestycji mieszkaniowych w gminach, w ramach programu Mieszkanie Plus
Opis stanu faktycznego	1.1. Urząd diagnozował potrzeby mieszkaniowe lokalnej społeczności na potrzeby programu Mieszkanie Plus. W listopadzie 2016 r. na stronie internetowej Urzędu Miasta Dębica zamieszczono informację, że Miasto Dębica przystąpiło do programu Mieszkanie Plus w ramach, którego przy ul. Ratuszowej w Dębicy jest planowana budowa mieszkań w budownictwie wielorodzinnym. W celu oszacowania poziomu zainteresowania i preferencji mieszkaniowych mieszkańców na stronie internetowej Urzędu zamieszczono również ankietę dotyczącą programu. Zebrane opinie i informacje miały być przydatne przy opracowaniu koncepcji wdrażania programu i planowaniu realizacji kolejnych etapów przedsięwzięcia. W ankiecie udział wzięło 293 respondentów, którzy odpowiadali na 10 pytań. Badania ankietowe wykazały m. in., że z spośród uczestników ankiety: – 82,3% było zainteresowanych wynajmem z docelowym wykupem mieszkania, a 17,7% wynajmem; – 82,6 % było zainteresowanych mieszkaniem o powierzchni do 65 m²; – 52,2 % zamieszkiwało niesamodzielnie w mieszkaniu swojej rodziny; – 30,7 % starało się o mieszkanie spółdzielcze, komunalne lub na wolnym rynku; – 77,5% ankietowanych zamieszkiwało na terenie Dębicy; – 46,1% zainteresowanych miało umowy o pracę na czas nieokreślony, 6,1% miało własną działalność gospodarczą, 28,7% dysponowała umową o pracę na czas określony, a 14% badanych nie miało stałego źródła dochodu. Ankieta informowała zainteresowanych, że Miasto Dębica w ramach programu Mieszkanie Plus planuje na działkach położonych w Dębicy przy ul. Ratuszowej budowę mieszkań w ramach budownictwa wielorodzinnego. Zgodnie z założeniami programu lokale miały być wykończone „pod klucz”, a nieruchomości dostępne w tym stanie miały być gotowe do zamieszkania. Ponadto zawarto informację, że lokale mieszkalne powstaną przede wszystkim z myślą o wynajmie, możliwy będzie także wybór opcji „docelowego przeniesienia własności” po 30 latach najmu.

(akta kontroli str. 50-58)

Ponowne badania ankietowe zostały przeprowadzone od 10 kwietnia do 10 maja 2019 r. W dniu 10.04.2019 r. na stronie internetowej Urzędu Miast Dębica zamieszczono informację pod tytułem „Mieszkanie Plus w Dębicy – rusza ankieta dla zainteresowanych mieszkaniem przy ul. Ratuszowej”. Osoby zainteresowane mieszkaniem w ramach programu Mieszkanie Plus wypełniały ankiety, opracowane przez PFR Nieruchomości S. A. w Warszawie. Były to ankiety badające

⁴ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.)

⁵ Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej. W przedmiotowym wystąpieniu pokontrolnym zastosowano ocenę w formie opisowej.

zainteresowanie oraz preferencje dotyczące lokali powstających w ramach rządowego programu. Wśród pytań znalazły się zarówno dotyczące preferowanego metrażu oferowanych mieszkań jak i rodzaju umowy – najmu instytucjonalnego lub najmu z dojściem do własności. Wpłynęło 219 poprawnie złożonych ankiet. Jak wynika z zebranych ankiet największym zainteresowaniem cieszyły się mieszkania trzypokojowe – taki lokal wybrałoby 44% ankietowanych. Potencjalni najemcy zdecydowanie woleliby wynajmować mieszkanie w opcji dojścia do własności, 95% ankietowanych wskazało właśnie taki rodzaj umowy najmu. Najwięcej osób chciałoby dochodzić do własności lokalu przez okres 30 lat (29%), a kolejna grupa osób przez okres 15 lat (27%).

(akta kontroli str. 59-76)

Innym źródłem informacji o skali potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności były dane Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu w zakresie liczby składanych wniosków o przydział mieszkań komunalnych. Ilość wniosków do realizacji w danym roku w okresie od 2016 r. do 2020 r., które spełniały kryteria dla lokali komunalnych kształtowała się w przedziale od 50 do 121.

W ramach przygotowania do realizacji programu Urząd opracował również, na formularzu przygotowanym przez BGK Nieruchomości, informacje dotyczące zasobów mieszkaniowych Gminy (liczby i rodzaju lokali mieszkalnych) oraz dotyczące lokalnego rynku nieruchomości (liczby lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania, liczby transakcji sprzedaży takich lokali oraz rynkowego kosztu budowy).

(akta kontroli str. 198, 262-263)

Rada Miejska uchwałą⁶ z dnia 29 maja 2017 r. przyjęła do wykonania „Strategię Rozwoju Miasta Dębica na lata 2017 – 2022”. W strategii, znajdującej się na stronie internetowej Urzędu, jako cele strategiczne do realizacji wskazano (str. 208):

- zwiększenie (w określonym zakresie) zasobu mieszkań komunalnych. Najtańszą propozycją wydaje się wykonanie nadbudów na już istniejących budynkach. Obecnie taka możliwość istnieje na czterech, pięciu budynkach co pozwoli uzyskać około 25 nowych mieszkań, a jednocześnie dzięki takiemu działaniu zrewitalizowanie pozostałej (już zamieszkałej) części budynku).
- Budowę mieszkań socjalnych (o obniżonym standardzie i niskich kosztach wykonania i utrzymania). Szacunkowe potrzeby w tym zakresie to 30, 40 mieszkań.
- Budowę mieszkań w ramach programu Mieszkanie Plus.

Urząd poza celami wskazanymi w Strategii oraz dokumentami dotyczącymi uczestnictwa w programie Mieszkanie Plus nie opracował innych dokumentów (programów, planów i uchwał) w zakresie rozwiązywania problemów mieszkaniowych mieszkańców przez Gminę. Nie prowadził również ukierunkowanych działań, poza programem Mieszkanie Plus, w celu rozpoznania sytuacji mieszkaniowej lokalnej społeczności i określenia skali zapotrzebowania na lokale mieszkalne.

(akta kontroli str. 258-261, 344)

W latach 2016 – 2021, w związku z przekroczeniem kryterium dochodowego uprawniającego do najmu mieszkania komunalnego, negatywnie rozpatrzono odpowiednio 3, 5, 2, 9, 3 i 3 wnioski o najem.

(akta kontroli str. 285-286)

⁶ Nr XXXIV/358/2017

Na podstawie dwóch wniosków Gminy Miasta Dębica z dnia 14 sierpnia 2019 r. Burmistrz wydał dwie decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, z dnia 17 października 2019 r., dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Krasickiego w Dębicy, a także decyzję z dnia 22 listopada 2019 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Paderewskiego w Dębicy. Do dnia wszczęcia kontroli NIK inwestycje te nie zostały rozpoczęte.

Jak wyjaśnił Burmistrz: „Przeznaczenie planowanych budynków (...) zostanie ustalone po przeanalizowaniu możliwości uzyskania dofinansowania. W zależności od kryteriów oraz zapisów programu zostanie ustalone czy lokale będą komunalne, socjalne lub pod wynajem. Rozpoczęcie inwestycji uzależnione jest od uzyskania dofinansowania oraz przeznaczenia przez Radę Miejską w Dębicy środków na zabezpieczenie wkładu własnego na realizację robót budowlanych”.

(akta kontroli str. 77-95)

W okresie objętym kontrolą politykę mieszkaniową Gminy regulowała uchwała⁷ Rady Miasta z dnia 25 czerwca 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Dębica. Powyższa uchwała została zmieniona uchwałą⁸ z dnia 28 października 2019 r. o tym samym tytule. W uchwałach, stwierdzono że do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego lub socjalnego mogą być zakwalifikowane osoby o niskim dochodzie gospodarstwa domowego posiadające trudne warunki zamieszkiwania.

Określono także dla najmu lokalu komunalnego, że przez osoby o niskim dochodzie gospodarstwa domowego rozumie się osoby, których średni miesięczny dochód na jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania nie przekracza 150% najniższej emerytury w domowym gospodarstwie jednoosobowym i 100% w domowym gospodarstwie wieloosobowym.

W przypadku lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego przez osoby o niskim dochodzie rozumie się osoby, których średni miesięczny dochód na jedną osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania nie przekracza 75% najniższej emerytury w domowym gospodarstwie jednoosobowym i 50% w domowym gospodarstwie wieloosobowym.

(akta kontroli str. 13-28)

W latach 2016 - 2021 nie było przeprowadzanych w Urzędzie kontroli wewnętrznych oraz audytów w zakresie związanym z mieszkalnictwem.

(akta kontroli str. 256-257)

1.2. W dniu 12.10.2016 r. pomiędzy Gminą Miasta Dębica, a BGK Nieruchomości S. A. został zawarty List Intencyjny, w którym strony zobowiązały się do współpracy w celu rozpoznania możliwości realizacji projektów inwestycyjnych w zakresie przedsięwzięć budownictwa mieszkaniowego oraz infrastruktury społecznej i technicznej, w szczególności „zidentyfikowanie potrzeb Partnera Samorządowego oraz możliwości ich zaspokojenia”.

Rada Miejska uchwałą⁹ z dnia 29 maja 2017 r. wyraziła zgodę na przystąpienie Gminy Miasta Dębica do programu polegającego na budowie mieszkań

⁷ Nr IX/78/07.

⁸ Nr XVII/135/2019.

⁹ Nr XXXIV/376/2017

w budynkach wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Ratuszowej w Dębicy.

(akta kontroli str. 5-6, 46)

Jak wyjaśnił Burmistrz „Kampania rządowa zachęcająca do udziału gmin w programie Mieszkanie Plus, atrakcyjny sposób finansowania inwestycji oraz duże zainteresowanie mieszkańców zdecydowały o przystąpieniu Gminy Miasta Dębica do programu (...). (...) w 2016 r. została przeprowadzona ankieta mająca na celu określenie skali zainteresowania wśród mieszkańców Dębicy programem Mieszkanie Plus. Uwzględniając wyniki ankiety w odniesieniu do liczby mieszkańców oczekujących na mieszkanie z zasobów komunalnych, gmina oceniła zainteresowanie mieszkańców mieszkaniem w ramach programu Mieszkanie Plus jako duże.”

(akta kontroli str. 333, 342-343)

W dniu 17.07.2017 r. zawarto warunkową umowę inwestycyjną pomiędzy Gminą Miasta Dębica, a Funduszem Sektora Mieszkań Na Wynajem Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych. Umowa regulowała zasady realizacji inwestycji przez strony w ramach spółki, w tym wniesienie wkładów do spółki, zapewnienia finansowania inwestycji, określenia ładu korporacyjnego spółki, jak również procedurę ewentualnego wyjścia Gminy z inwestycji przez umorzenie udziałów Gminy. Strony zobowiązały się do realizacji inwestycji poprzez:

- zawiązanie przez Fundusz spółki,
- wyposażenie spółki przez Gminę w nieruchomość, na terenie której ma zostać zrealizowana inwestycja poprzez wniesienie jej aportem,
- udzielenie przez Fundusz spółce finansowania,
- budowę przez spółkę budynku mieszkalnego,
- wyjście Gminy z inwestycji.

Pierwsze dokapitalizowanie spółki miało nastąpić po spełnieniu warunków zawieszających:

- zawiązania przez Fundusz spółki,
- uzgodnienia przez strony warunków dotyczących wielkości budżetu i sposobu realizacji inwestycji,
- uzyskania przez spółkę pozytywnego wyniku *due dilligence* prawnego, finansowego, technicznego, komercyjnego i podatkowego zakładanej inwestycji oraz nieruchomości,
- uzyskania przez Fundusz wszelkich niezbędnych zgód,
- uzyskanie przez Gminę wszelkich niezbędnych zgód,
- przeprowadzenie przez spółkę w oparciu o uzgodnioną z Gminą koncepcję zabudowy, procedury wyboru na wybór generalnego wykonawcy,
- opracowanie przez Gminę projektu budowlanego w oparciu o uzgodnioną z Funduszem koncepcję zagospodarowania oraz uzyskanie pozwolenia na budowę.

Umowa przewiduje opcję „call” spółki – w terminie 12 miesięcy od dnia zakończenia inwestycji, spółce przysługuje prawo żądania sprzedaży przez Gminę wszystkich udziałów Gminy oraz opcję „put” Gminy - w terminie 12 miesięcy od dnia zakończenia inwestycji, Gminie przysługuje prawo żądania nabycia przez spółkę wszystkich udziałów Gminy.

(akta kontroli str. 104-128)

Przeznaczony pod inwestycję mieszkaniową teren objęty był miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (mpzp) przyjętym uchwałą¹⁰ Rady Miejskiej z dnia 30 września 2013 r.

W treści mpzp oznaczono przedmiotowy teren jako „11 MW” oraz ustalono zasady zagospodarowania terenu z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym że: zabudowę należy realizować w formie kilku obiektów wkomponowanych w zieleń, o minimalnej powierzchni zabudowy jednego obiektu 300 m², usługi można realizować wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych, dopuszcza się ogólnodostępne urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej.

Jak wyjaśnił Burmistrz wniosek inwestora o ustanowienie lokalizacji inwestycji nie był wymagany, gdyż działki, na których ona powstaje są objęte planem miejscowym, który został przyjęty uchwałą nr XXXVII/419/2013 Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 30.09.2013 r.

(akta kontroli str. 96-103, 260)

Ostateczna koncepcja realizacji inwestycji została ustalona na spotkaniu koordynacyjnym w dniu 30.01.2018 r., w którym uczestniczyli przedstawiciele: Urzędu Miasta Dębica, MPEC Dębica, Tauron Dystrybucja S. A., BGK Nieruchomości S. A., Starostwa Powiatowego i Projektanta.

(akta kontroli str. 274-281)

W dniu 17.04.2018 r. sporządzono protokół uzgodnień inwestycyjnych (PUI) pomiędzy Gminą Miasta Dębica, a Funduszem Sektora Mieszkań dla Rozwoju Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie reprezentowanym przez BGK Nieruchomości S. A. z siedzibą w Warszawie. Strony dokonały następujących ustaleń:

- Przedmiotem przedsięwzięcia będzie zawiązanie przez Fundusz spółki specjalnego przeznaczenia (SPV) z kapitałem założycielskim odpowiednim do bieżących potrzeb SPV. Wniesienie do SPV przez Fundusz wkładu pieniężnego oraz przez Gminę wkładu niepieniężnego w postaci nieruchomości. Zapewnienie przez Fundusz finansowania SPV na realizację programu inwestycyjnego. Realizacja przez SPV przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie budynków wielorodzinnych, w których mieszkania zostaną przeznaczone na długoterminowy wynajem, w oparciu o uzgodnioną przez strony koncepcję. Wyjście Gminy z SPV poprzez dobrowolne umorzenie udziałów gminy za wynagrodzeniem.
- Wspólnikami będą: Fundusz i Gmina.
- Gmina do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie pierwszego budynku zrealizuje na terenie działki drogę na podstawie dokumentacji przygotowanej przez SPV. Ponadto Gmina doprowadzi sieć wodno-kanalizacyjną i sieć ciepłowniczą do granicy nieruchomości.
- Zadaniem SPV będzie realizacja inwestycji obejmującej budowę 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni mieszkalnej ok. 10.109,5 m² PUM obejmujących 201 mieszkań wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz ekonomiczną eksploatację obiektu polegającą na wynajmie lokali mieszkalnych lub do korzystania i pobierania pożytków na podstawie innego tytułu na rzecz podmiotów trzecich.

¹⁰ Nr XXXVII/419/2013

Przedmiotowy protokół zawierał także ustalenie, że wartość finansowania Funduszu jest sumą wszelkich finansowań uzyskanych przez SPV ze środków Funduszu w szczególności w formie kapitału własnego, kwot z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oraz pożyczek wymaganych do sfinansowania realizacji inwestycji budowlanej, w tym prac projektowych, uzyskania decyzji administracyjnych (łącznie ujętych w budżecie prac budowlanych), założenia i utrzymania. Wartość finansowania Funduszu szacowana była na kwotę około 37.200.000 zł.

Strony ustaliły, że Gmina w terminie 30 dni od dnia założenia SPV, upoważni ją do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wraz z prawem do prowadzenia robót budowlanych do czasu przeniesienia na SPV własności nieruchomości.

(akta kontroli str. 129-140)

W dniu 11 września 2018 r. Rada Miejska podjęła uchwałę¹¹ w sprawie przystąpienia Gminy Miasta Dębica do Spółki pod nazwą MDR Dębica spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Zgodnie z § 1 uchwały Gmina przystąpiła do spółki MDR Dębica sp. z o. o. w celu zaspokojenia zbiorowych potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Miasta Dębica. Na mocy uchwały Burmistrz Dębicy został upoważniony do objęcia udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki celowej MDR Dębica sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, w zamian za wniesienie przez Gminę Miasta Dębica na rzecz tej Spółki wkładu niepieniężnego w postaci udziału wynoszącego 100% w prawie własności nieruchomości położonych w Dębicy, oznaczonych jako działki nr 481/80, 481/81 i 481/57. Jednocześnie Burmistrz został upoważniony do wyjścia ze Spółki celowej po zakończeniu inwestycji, poprzez zbycie udziałów w celu umorzenia, na zasadach określonych w odrębnej umowie zawartej pomiędzy wspólnikami Spółki.

(akta kontroli str. 47-49)

W dniu 23.10.2019 r. w formie aktu notarialnego sporządzono protokół z obrad Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki MDR Dębica sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie (KRS 0000741839). Uchwałą nr 1 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki podwyższono kapitał zakładowy o kwotę 2.715.900 zł, do kwoty 4.784.000 zł, przez ustanowienie 27.159 nowych udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Nowe udziały zostały objęte przez Fundusz Sektora Mieszkań dla Rozwoju Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych w ilości 3.319 i pokryte gotówką w kwocie 331.900 zł oraz przez Gminę Miasta Dębica w ilości 23.840 i pokryte wkładem niepieniężnym w postaci nieruchomości składającej się z działek nr 481/80, 481/81 o łącznym obszarze 1,3088 ha i wartości 2.159.270 zł i nieruchomości stanowiącej działkę nr 481/57 o powierzchni 0,1362 ha i wartości 224.730 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego miało na celu realizację wspólnej inwestycji, która została uzgodniona w umowie inwestycyjnej.

Uchwałą nr 2 przyjęto nowy tekst umowy spółki. Zgodnie z umową spółki organami spółki są Zgromadzenie Wspólników – jako najwyższy organ spółki, Rada Nadzorcza i Zarząd. Rada Nadzorcza składa się z trzech członków, w tym dwóch powoływanych przez Fundusz i jednego powoływanego przez Gminę. Zarząd spółki składa się od jednej do trzech osób, w tym Prezesa Zarządu. Liczbę członków Zarządu określa organ powołujący Zarząd. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.

(akta kontroli str. 29-42)

¹¹ Nr LIII/564/2018.

Operat szacunkowy dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, tj. działek ew. nr 481/80, 481/81 oraz nr 481/57 obręb 0001, zlokalizowanych przy ul. Ratuszowej w Dębicy sporządzono 30.11.2017 r. na podstawie wyceny z dnia 28.11.2017 r. Celem wyceny było oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej oraz prawa własności nieruchomości gruntowej po zakończeniu inwestycji do celów transakcyjnych. Zgodnie z wyceną wartość rynkowa prawa własności wynosi 2.384.000 zł, a wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej w stanie po zakończeniu inwestycji i oddaniu budynków mieszkalnych do użytkowania w stanie deweloperskim wynosi 31.225.000 zł. Wartość inwestycyjną prawa własności nieruchomości gruntowej w stanie po zakończeniu inwestycji i oddaniu budynków mieszkalnych do użytkowania w stanie wykończonym wynosi 36.480.000 zł. Operat szacunkowy został sporządzony na podstawie umowy z dnia 23.11.2017 r. zawartej pomiędzy PwC Polska sp. z o. o. jako wykonawcą, a BGK Nieruchomości S. A. jako zleceniodawcą.

(akta kontroli str. 141-196)

W dniu 23 kwietnia 2021 r. Gmina podpisała umowę z MDR Dębica sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, wymienioną w art. 7 ustawy¹² o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. W § 1 umowy stwierdzono, że:

- inwestor (MDR Dębica sp. z o. o.) realizuje inwestycję mieszkaniową, polegającą na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Dębicy przy ul. Ratuszowej, w których znajduje się 201 lokali mieszkalnych,
- w budynkach mieszkalnych znajduje się 10 jednopokojowych lokali mieszkalnych o średniej powierzchni użytkowej 29,42 m², 88 dwupokojowych o średniej powierzchni użytkowej 43,24 m², 87 trzypokojowych o średniej powierzchni użytkowej 58,45 m² i 16 czteropokojowych o średniej powierzchni użytkowej 74,22 m²,
- szczegółowy wykaz lokali uwzględniający metraże poszczególnych lokali, ich strukturę, wykończenie-standard określono w załączniku nr 1 do umowy,
- dostępność lokali i budynków dla osób niepełnosprawnych oraz sposób zagospodarowania powierzchni wspólnych określono w załączniku nr 2 do umowy.

Stosownie do § 5 umowy w przypadku, gdy liczba najemców posiadających zdolność czynszową i wskazanych na liście najemców będzie niższa niż liczba lokali, inwestor jest uprawniony do zawierania umów najmu lokali z najemcami posiadającymi zdolność czynszową niewskazanymi na liście najemców. 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 może zawrzeć umowę najmu z osobą posiadającą zdolność czynszową niewskazaną na liście najemców według pierwszeństwa wynikającego z kolejności wpływu do inwestora wniosków o zawarcie umowy najmu.

(akta kontroli str. 201-232)

¹² Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551 ze zm.)

Zgodnie z planem rzeczowo – finansowym dla inwestycji roboty ziemne miały rozpocząć się w grudniu 2019 r., a w lipcu 2021 r. zaplanowano odbiory inwestorskie oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

W ramach przygotowania inwestycji Gmina wydatkowała 22.504,20 zł w latach 2017 – 2018. Teren inwestycji był uzbrojony, a wszelkie przyłącza realizowane były w ramach budowy mieszkań i nie były finansowane przez Gminę.

(akta kontroli str. 261, 283-284, 295-302)

W toku kontroli przeprowadzono oględziny inwestycji realizowanej w ramach programu Mieszkanie Plus w Dębicy przy ul. Ratuszowej. W wyniku oględzin ustalono, że na ok. 1,5 hektarowym obszarze znajdują się trzy, czterokondygnacyjne bloki. Otoczenie budynków zapewnia mieszkańcom niezbędną infrastrukturę społeczną, w bezpośrednim sąsiedztwie jest szkoła oraz przedszkole (po przeciwnej stronie ulicy), a także boisko sportowe. Ponadto w pobliżu jest siedziba Urzędu Miasta, lokal Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, przystanek miejskiej komunikacji autobusowej. W promieniu około 500 metrów od realizowanej inwestycji znajdują się: przychodnia, apteka, żłobek, poczta, Powiatowa Biblioteka Publiczna, basen i lodowisko, a także sieć sklepów spożywczych.

Zrealizowane w ramach inwestycji budynki mieszkalne są dostępne bezpośrednio z ulicy Ratuszowej i są przyłączone do niezbędnych instalacji w tym instalacji wodnej, kanalizacyjnej i energetycznej. Zapewniona jest dogodna komunikacja dla mieszkańców, a także służb ratowniczych, bezpośrednio z drogi publicznej.

Mieszkania parteru usytuowane są na poziomie „0” względem otoczenia, co zapewnia dostęp dla ewentualnych mieszkańców z niepełnosprawnością ruchową. Szerokość korytarzy i klatek schodowych zapewnia komunikację dla osób niepełnosprawnych, ponadto mieszkania na parterze mają bezpośredni dostęp do terenów zielonych. W mieszkaniach znajdują się pokoje wraz z aneksami kuchennymi. Mieszkania są wykończone wg standardu „stan podstawowy wykończony”, który obejmuje dla pomieszczeń:

- pokoje – panele na podłogach;
- aneksy kuchenne – posadzki z płytek gresowych, na ścianie glazura powyżej poziomu szafek;
- sanitariaty z łazienkami – posadzki z płytek gresowych, na ścianie glazura do wysokości górnej krawędzi opaski ościeżnicy, wyposażone w urządzenia sanitarne (wc, umywalka, wanna);
- wszystkie pomieszczenia mają pomalowane na biało ściany i sufity.

Dla każdego z 201 mieszkań przygotowano jedno miejsce parkingowe, o nawierzchni utwardzonej geokrętą wypełnioną gruntem rodzimym, z możliwością ich porostu trawą lub o nawierzchni utwardzonej kostką brukową. Wzdłuż chodników osiedlowych i parkingów posadzono drzewa i krzewy, które wraz z urządzonym placem zabaw mają zapewnić co najmniej 40% terenów zielonych osiedla (obowiązek wynikający z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - § 4 ust. 4). Na placu zabaw rozmieszczono część urządzeń typu zjeżdżalnia, huśtawka, piaskownica, stół saneczkowy.

Inwestycja jest na etapie ukończenia. Na terenie inwestycji są montowane lampy oświetleniowe zewnętrzne. Przed oddaniem do użytkowania mieszkania oraz otoczenie budynków wymagają posprzątania.

Teren inwestycji oznaczony był tablicą informacyjną wskazującą m.in. na rodzaj budowy, inwestora, wykonawcę, kierownika budowy, cechy projektu i nadzór inwestorski. Teren budowy był ogrodzony i uporządkowany

(akta kontroli str. 233-255)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

W dniu 23.10.2019 r. w Gmina wniosła do spółki MDR Dębica sp. z o. o. aport w postaci nieruchomości gruntowej. Ustalenie przez Gminę wartości aportu do spółki MDR Dębica sp. z o. o. według wyceny zawartej w operacie szacunkowym z dnia 30.11.2017 r. stanowiło naruszenie przepisu art. 156 ust. 3 ustawy¹³ o gospodarce nieruchomościami zgodnie, z którym operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art.154.

Burmistrz wyjaśnił, że „Niewykonanie aktualizacji operatu szacunkowego jest wynikiem niedopatrzenia/niedopełnienia obowiązków przez gminę. Regulamin organizacyjny Urzędu Miejskiego w Dębicy nie precyzuje jednoznacznie obowiązków, do którego wydziału należało zlecenie ww. operatu szacunkowego. Niemniej jednak z niską inflacją w latach 2017 – 2019, wartość rynkowa nieruchomości w roku 2019, z dużą dozą prawdopodobieństwa kształtowałaby się na poziomie wartości z roku 2017”.

(akta kontroli str. 287, 289)

OCENA CZĄSTKOWA

Gmina przeprowadziła diagnozę potrzeby mieszkaniowych gospodarstw domowych w celu uczestnictwa w programie Mieszkanie Plus. Potrzeby mieszkaniowe lokalnej społeczności zostały uwzględnione w strategii rozwoju miasta i w zakresie realizacji programu Mieszkanie Plus zostały przez Gminę zrealizowane. Inwestycja była realizowana zgodnie z przyjętymi założeniami, w tym dotyczącymi lokalizacji jak również zgodnie z zawartymi umowami. Ustalono, że budowa była realizowana zgodnie z przyjętym harmonogramem rzeczowo – finansowym dla tej inwestycji. Wykończenie lokali mieszkalnych pozwala na ich użytkowanie bez ponoszenia dodatkowych kosztów z tego tytułu przez najemców. Zostały osiągnięte efekty założone przed przystąpieniem do inwestycji. Gmina nie dokonała aktualizacji wyceny aportu co stanowiło naruszenie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

OBSZAR

2. Dostępność mieszkań z programu Mieszkanie Plus dla lokalnej społeczności

Opis stanu
faktycznego

2.1. Rada Miejska w Dębicy w uchwale¹⁴ z dnia 14 grudnia 2020 r. „w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz obowiązkowej kaucji dla lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Ratuszowej w ramach programu „Mieszkanie Plus” ustaliła zasady naboru wniosków i kryteria pierwszeństwa oraz wysokość kaucji.

Przedmiotowa uchwała utraciła moc i został zastąpiona uchwałą¹⁵ Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 19 marca 2021 r. „w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryterium pierwszeństwa, dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej

¹³ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.)

¹⁴ nr XXXII/262/2020

¹⁵ nr XLI/297/2021

oraz obowiązkowej kaucji dla lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Ratuszowej w ramach programu „Mieszkanie Plus”. Zgodnie z uchwałą:

- ogłoszenie o naborze wniosków o zawarcie umowy najmu zostanie opublikowane na stronie internetowej www.debica.pl oraz tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Dębicy.
- Warunkiem ubiegania się o zawarcie umowy najmu mieszkania jest złożenie w terminie wniosku o zawarcie umowy najmu.
- Wnioski podlegają ocenie punktowej zgodnie z kryterium pierwszeństwa i dodatkowymi kryteriami pierwszeństwa.
- Kryterium pierwszeństwa jest posiadanie przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. Kryterium temu przyznano 5 punktów.
- Ustalono trzynaście dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, za które wnioskodawca mógł otrzymać od 0,5 pkt do 10 pkt za spełnienie danego kryterium. W ramach tych kryteriów najwyżej punktowane było nieposiadanie prawa własności do budynku lub lokalu mieszkalnego (10 pkt) oraz zobowiązanie się do rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego należącego do zasobów gminy (5 pkt). Najniżej punktowane było zamieszkiwanie na terenie Dębicy oraz zatrudnienie na terenie Powiatu dębickiego (po 1 pkt) i ukończone 65 lat przez co najmniej jedną osobę z gospodarstwa domowego (0,5 pkt).

W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów o kolejności decydowała data i godzina wpływu wniosku.

(akta kontroli str. 7-12)

W dniu 23 kwietnia 2021 r. Gmina podpisała umowę o współpracy z MDR Dębica sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, wymienioną w art. 7 ustawy¹⁶ o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. W § 2 umowy stwierdzono, że Gmina zobowiązuje się do przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali w terminie od 11 do 31 maja 2021 r. Gmina zobowiązuje się nie później niż do 30 lipca 2021 r. do:

- rozpatrzenia wniosków i dokonania oceny punktowej zgodnie z kryteriami pierwszeństwa określonymi w uchwale,
- sporządzenia listy najemców, których wnioski zostały pozytywnie zweryfikowane zgodnie z postanowieniami uchwały, uszeregowanych w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów,
- przekazania inwestorowi listy najemców wraz z wnioskami o zawarcie umowy najmu,
- złożenia prawidłowo wypełnionego wniosku o zawarcie umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w sprawie stosowania dopłat.

Stosownie do § 3 umowy zdolność czynszowa będzie weryfikowana przez inwestora po otrzymaniu od Gminy listy najemców, na podstawie dokumentów wskazanych w załączniku do umowy, które najemca ma obowiązek dostarczyć do inwestora. Za najemców spełniających warunek posiadania zdolności czynszowej uznaje się najemców, którzy:

¹⁶ Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551 ze zm.)

- posiadają pozytywny wynik raportu z systemów BIG InfoMonitor oraz KRD Biuro Informacji Gospodarczej S. A. i wykażą minimalny dochód obliczony zgodnie z algorytmem opisanym w załączniku nr 4 oraz wpłacą kaucję w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu za dany lokal lub
- posiadają pozytywny wynik raportu z systemów BIG InfoMonitor oraz KRD Biuro Informacji Gospodarczej S. A. i wpłacą kaucję zabezpieczającą w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal.

W myśl § 5 umowy po zawarciu przez Gminę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowy w sprawie stosowania dopłat, inwestor zobowiązuje się zawrzeć umowy najmu z najemcami posiadającymi zdolność czynszową i wskazanymi na liście najemców.

(akta kontroli str. 202-232)

W związku z nie zakończonym naborem wniosków o zawarcie umów najmu lokali, do dnia zakończenia czynności kontrolnych, Gmina nie podpisała umowy z BGK określonej w art. 12 ww. ustawy dotyczącej stosowania dopłat. Jak wyjaśnił Burmistrz Gmina Miasta Dębica zgodnie z unormowaniem art. 12 ustawy w pierwszych latach najmu mieszkania zawrze umowę z BGK.

Zgodnie z informacją zamieszczoną w maju 2021 r. na stronie internetowej www.debica.mdr.pl średni czynsz w mieszkaniach wybudowanych w ramach programu wyniesie 23,6 zł/m². Poza czynszem najemca zobowiązany jest także opłacić swoje indywidualne rachunki (każde mieszkanie ma własne liczniki) oraz opłatę eksploatacyjną w wysokości 5,5 zł/m². Wysokość czynszu została ustalona na podstawie opracowania przygotowanego przez firmę zewnętrzną na zlecenie Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych. Rekomendowane w opracowaniu stawki czynszu wynoszą dla mieszkań (za m²) 1 - pokojowych 27,21 zł, 2 - pokojowych 23,15 zł, 3 - pokojowych 20,51 zł i 4 - pokojowych 18,19 zł. Wysokość stawki czynszu uwzględnia rynkowe stawki czynszu najmu stosowane na terenie Dębicy. Urząd nie posiadał danych o wysokości czynszów najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego stosowanych na obszarze Gminy w 2020 r. Stawki czynszu dla lokali komunalnych w Gminie wg stanu na 30.04.2021 r. wynosiły od 1,71 zł do 2,95 zł za jeden metr kwadratowy. Średnia stawka czynszu dla lokali mieszkalnych ustalona na potrzeby operatu szacunkowego (wyceny aportu) z dnia 30.11.2017 r. wynosiła 21,00 zł/m² i ustalona została na podstawie rynkowych stawek najmu z Dębicy i pobliskich miejscowości.

Urząd Miejski w Dębicy posiadał w swoich zasobach w latach 2016 – 2021 (do 31 marca) odpowiednio 691, 596, 588, 579, 574 i 574 mieszkań komunalnych i socjalnych, w tym stałą ilość 68 mieszkań socjalnych. Liczba mieszkań komunalnych ulegała zmniejszeniu w związku z umożliwieniem przez Gminę zakupu tych mieszkań przez ich najemców. Według danych Wydziału Gospodarki Komunalnej Urzędu liczba wniosków o przydział lokalu mieszkalnego przez Gminę w ww. okresie wynosiła odpowiednio: 213, 226, 205, 215, 231 i 234, w tym dotyczących lokali komunalnych: 104, 89, 87, 121 i 50 w 2020 r. Do dnia 21.04.2021 r. nie ustalono liczby wniosków spełniających wymagania w bieżącym roku, gdyż nie odbyło się posiedzenie komisji mieszkaniowej, a złożone wnioski były w trakcie weryfikacji i uzupełniania. Liczba zrealizowanych wniosków, dotyczących lokali komunalnych, w poszczególnych latach 2016 – 2020 (do 31 marca) wahała się w przedziale od 5 do 8. Przydział lokalu następował tylko w przypadku zwolnienia go przez poprzedniego najemcę. W latach 2016 - 2021 (do 31 marca) w zasobach

Gminy przybyło jedno mieszkanie w wyniku przebudowy lokalu użytkowego na lokal mieszkalny.

(akta kontroli str. 197-199, 303-331, 338)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

Gmina nie sporządzała i nie ogłaszała w wojewódzkim dzienniku urzędowym zestawień danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego, położonych na jej obszarze lub części w sytuacji gdy była do tego zobowiązana na podstawie art. 4a ustawy¹⁷ o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury¹⁸ w sprawie określenia danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego, położonych na obszarze gminy lub jego części.

Burmistrz wyjaśnił, że: „(...) W związku z brakiem danych, które powinny być przekazywane przez zarządców nieruchomości nie przekazywano informacji do publikacji. W Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miejskiego w Dębicy nie ma wskazanej komórki organizacyjnej odpowiedzialnej za sporządzanie i przesyłanie do wojewódzkiego dziennika urzędowego danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego położonych na terenie gminy. Nie wskazano też konkretnego pracownika odpowiedzialnego za ww. czynności. Niedociągnięcia zostaną niezwłocznie usunięte”

(akta kontroli str. 339-341)

OCENA CZĄSTKOWA

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli Gmina rzetelnie określiła zasady pierwszeństwa korzystania z mieszkań powstałych w ramach programu Mieszkanie Plus, w sposób odzwierciedlający specyfikę lokalnych potrzeb mieszkaniowych. Przyjęte preferencje w wyborze przyszłych najemców zapewniały dostępność mieszkań dla lokalnej społeczności. Zasady naboru wniosków również zapewniały równorzędny dostęp dla osób zainteresowanych najmem mieszkania. Przyjęte procedury zagwarantowały Gminie uczestniczenie w kwalifikowaniu osób oczekujących na mieszkania. W związku z trwającą procedurą naboru przyszłych najemców sposób jej realizacji nie był przedmiotem oceny.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że po zakończeniu programu zgodnie z zawartymi umowami lokale mieszkalne wybudowane w ramach programu nie będą należały do zasobów Gminy, tym samym Gmina nie będzie kształtować swojej polityki mieszkaniowej w oparciu o lokale mieszkalne oddane w ramach programu.

Gmina wbrew obowiązującym przepisom prawa nie sporządzała i nie ogłaszała w wojewódzkim dzienniku urzędowym danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych na jej obszarze.

¹⁷ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611)

¹⁸ Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 27 grudnia 2007 r. w sprawie określenia danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego, położonych na obszarze gminy lub jego części (Dz. U. z 2007 r. Nr 250, poz. 1873).

IV. Wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o *NIK*, wnosi o:

Wnioski

1. Zabezpieczenie interesów Gminy poprzez zapewnienie wykorzystywania aktualnych operatów szacunkowych w obrocie nieruchomościami gminnymi.
2. Zapewnienie wypełniania przez Gminę obowiązku ogłaszania wymaganych informacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

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 Rzeszowie. 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 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

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

Rzeszów, 14 czerwca 2021 r.

Kontroler
Witold Pałasz
doradca ekonomiczny

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Rzeszowie
Dyrektor
Wiesław Motyka

/-/

/-/

Kontroler
Władysław Tabasz
doradca prawny

/-/