



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Szczecinie

LSZ-4101-01-03/2012
P/12/069

Szczecin, dnia 26 lipca 2012 r.

Pan
Piotr Krzystek
Prezydent Miasta Szczecina

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej ustawą o NIK, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Miasta Szczecina, zwanym w dalszej treści „*Urzędem*”, w zakresie gospodarowania w latach 2009 - 2011 mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin, zwanej dalej „*zasobem Miasta*”.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 20 czerwca 2012 r., Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy o NIK (w brzmieniu obowiązującym do dnia 1.06.2012 r. – art. 2 ustawy z dnia 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o Najwyższej Izbie Kontroli²), przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, pozytywnie ocenia działania *Urzędu* w kontrolowanym zakresie. Ocenę ogólną uzasadniają poniższe oceny cząstkowe i ustalenia.

1. W latach 2009-2011 w skład *zasobu Miasta*, wg stanu na dzień 31 grudnia wchodziło odpowiednio 24.036, 23.166 i 22.492 lokali mieszkalnych i użytkowych, z tego odpowiednio 22.566, 21.808 i 21.086 mieszkalnych. Zmniejszenie stanu lokali w *zasobie Miasta* w latach 2010-2011 spowodowane było głównie sprzedażą 1.251 lokali, w tym 712 w 2010 r. i 539 w 2011 r.

Z *zasobu Miasta*, zgodnie z art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³ (zwanej dalej „*uoopt*”), wydzielono lokale socjalne i lokale do wynajęcia na czas wykonywania pracy, których liczba na koniec grudnia wynosiła odpowiednio 744 i 1 w 2009 r., 850 i 1 w 2010 r. oraz 982 i 5 w 2011 r.

¹ Dz. U. z 2012 r., poz. 82.

² Dz. U. Nr 227, poz. 1482

³ Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

W okresie kontrolowanym zarządzaniem lokalami z zasobu Miasta zajmowało się kilka podmiotów: komunalny zakład budżetowy Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych (dalej „ZBiLK”) - 18.884 lokalami na koniec 2011 r. (co stanowiło 83,96% zasobu) oraz spółki komunalne: Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Prawobrzeże” (dalej „TBS”) - 2.822 (12,55%) i Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Socjalnego (dalej „STBS”) - 786 (3,49%). Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu realizował natomiast zadania dotyczące m.in.: sprzedaży lokali z zasobu Miasta; opracowania dokumentów strategicznych lub ustalających zasady, tryb i procedurę dysponowania nimi przedkładanych do decyzji Rady Miasta i Prezydenta; oraz nadzoru nad ZBiLK, TBS i STBS m.in. w zakresie wykonywania planów zadań, utrzymania i gospodarowania powierzonymi w zarząd lokalami oraz windykacji opłat z tytułu najmu lokali.

W ocenie NIK rozdział zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej oraz przyjęty system gromadzenia i ewidencjonowania danych z tego zakresu zapewniał aktualne dane niezbędne do podejmowania decyzji.

2. Rada Miasta ustaliła, na podstawie przepisów *uopł* wieloletnie programy gospodarowania zasobem na lata 2006 – 2011⁴ i na lata 2010-2015⁵, zwane dalej „programem 2006-2011” i „programem 2010-2015”, zasady wynajmowania lokali z zasobu⁶, zasady gospodarowania lokalami użytkowymi⁷ oraz zasady nabycia, sprzedaży nieruchomości Miasta⁸ zgodne z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁹.

Uchwalony w 2007 r. *program na lata 2006-2011* uchylony został w całości wyrokiem z dnia 3.03.2010 r. właściwego miejscowo sądu administracyjnego m.in. z powodu określenia w zasadach polityki czynszowej niewłaściwych kryteriów obniżania czynszu, przeniesienie uprawnień Rady w zakresie zmiany stawki czynszu na Prezydenta oraz nieopublikowania *programu na lata 2006-2011* w dzienniku urzędowym województwa. Urząd przygotował i Rada uchwaliła 24.05.2010 r. *program na lata 2010-2015*.

Kontrola NIK przeprowadzona w II kw. 2010 r. - w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach w latach 2004-2010 - stwierdziła m.in. brak w *programie na lata 2010-2015* prognozy stanu technicznego, planu remontów i modernizacji budynków/lokali w zasobie Miasta. Według stanu na 31.05.2012 r. Urząd podjął szereg działań porządkujących gospodarkę zasobem Miasta, jednakże nie zrealizował wniosku pokontrolnego NIK i nie uzupełnił *programu na lata 2010-2015* o ww. prognozę stanu technicznego oraz plan remontów, tj. elementów wymaganych przepisami art. 21 ust. 2 pkt 1 i 2 *uopł*.

Stosowany sposób udostępniania informacji dotyczących zasad gospodarowania zasobem gwarantował równy dostęp do tych informacji mieszkańcom Miasta. Wszelkie informacje w tym zakresie zamieszczano w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu, a także na tablicach ogłoszeń.

⁴ Uchwała Nr LX/1123/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2006-2011, uchylonej w całości wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 3 marca 2010 r.

⁵ Uchwała Nr LXVII/1187/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 maja 2010 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2010-2015 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 61, poz. 1191)

⁶ Uchwała Nr VI/114/03 Rady Miasta Szczecin z dnia 9 czerwca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin

⁷ Uchwała Nr XX/364/04 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi Gminy Miasto Szczecin

⁸ Uchwała Nr VI/316/04 Rady Miasta Szczecin z dnia 16 lutego 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin ze zm. wprowadzonymi zarządzeniami Prezydenta Miasta Nr 45/07 z dnia 21 stycznia 2007 r., Nr 222/07 z dnia 27 kwietnia 2007 r.

⁹ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

W okresie objętym kontrolą obowiązywały ustalone w 2007 r. kryteria punktowe różnicowania stawek czynszu¹⁰ i stawka bazowa, która nie była zmieniana¹¹. Dla lokali z *zasobu Miasta* minimalna stawka czynszu wynosiła 1,52 zł/m², a maksymalna 6,89 zł/m² (nie przekraczała 3,00% wartości odtworzeniowej lokali ustalonej przez wojewodę) oraz dla lokali socjalnych 0,76 zł/m², która stanowiła 50% najniższej stawki czynszu.

3. Miasto w okresie kontrolowanym sprzedało 1.807 lokali, w tym 1.769 mieszkalnych i 38 użytkowych, wszystkie w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców. Z ogólnej liczby sprzedanych lokali zarządzanych było przez ZBiLK - 1.568, STBS - 111 i TBS - 128.

Kontrola dokumentacji sprzedaży 15 lokali, w tym 10 mieszkalnych i 5 użytkowych wykazała, że sprzedaży lokali dokonano w trybie i na zasadach określonych w art. 34 i art. 37 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z zasadami ustalonymi przez Radę⁹.

W ocenie NIK wnioski najemców o wykup lokalu załatwiane były zbyt długo. Okres od złożenia wniosku do zawarcia aktu notarialnego sprzedaży, zbadanych 10 postępowań dotyczących lokali mieszkalnych wynosił od 2,5 do 11 lat, a 5 lokali użytkowych od 3 do 4 lat. Główną przyczyną opóźnień była konieczność uregulowania stanów prawnych nieruchomości, w których znajdowały się lokale.

4. W ocenie Najwyższej Izby Kontroli, w latach 2009-2011 *Miasto* wypełniało w stopniu niezadawalającym, obowiązek zapewnienia lokali socjalnych oraz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach określony w art. 4 ust. 2 *uoopl*.

W latach 2009-2011 liczba osób oczekujących na lokal z *zasobu Miasta* wzrosła o 3.238 do 18.620 (o 21,05%), z tego z tytułu niskich dochodów o 767 do 5.272 (o 17,02%), w związku z orzeczoną przez sąd eksmisją o 1.207 do 3.187 (o 60,96%) i z innych przyczyn o 1.216 do 9.923 (o 13,97%). Natomiast liczba lokali mieszkalnych w *zasobie Miasta* na koniec 2011 r. wynosiła 21.086, w tym wydzielonych lokali socjalnych 982.

Urząd w badanym okresie przyznał osobom uprawnionym ogółem 1.425 lokali z *zasobu Miasta* (co stanowiło 7,65% wniosków oczekujących na dzień 31.12.2011 r.), z tego 67 osobom o niskich dochodach lokal mieszkalny (1,27% oczekujących), 590 lokal socjalny w związku z wyrokiem sądowym o eksmisji do takiego lokalu (18,51%) i 243 lokal socjalny z innych przyczyn (2,79%).

Z powodu niezapewnienia lokali socjalnych w latach 2009–2011, *Urząd* wypłacił odszkodowania w łącznej kwocie 301,9 tys. zł. Natomiast liczba niezagospodarowanych lokali wzrosła w latach 2010-2011 o 237 do 688 lokali (o 52,55%). Liczba niezasiedlonych lokali mieszkalnych wzrosła o 248 do 518 (o 91,85%), a niewynajmowanych lokali użytkowych zmalała o 11 do 170 (o 6,07%). Wpływ na taki stan miała konieczność przeznaczenia do remontu większej liczby lokali w badanym okresie ze 121 w 2009 r. do 334 w 2011 r., których realizacja uzależniona była od wyegzekwowanych od najemców opłat czynszowych oraz środków z budżetu *Miasta*, przekazanych zarządom.

¹⁰ Zarządzenie Prezydenta Miasta Szczecin Nr 247/07 z dnia 14 maja 2007 r. w sprawie stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Szczecin

¹¹ Zarządzeniami Prezydenta Szczecina Nr 254/09 z 3.06.2009 r. w okresie od 1.09.2009 r. do 31.08.2010 r., Nr 137A z 30.03.2010 r. w okresie od 1.09.2010 r. do 31.08.2011 r. oraz Uchwałą Rady Miasta Szczecin Nr VI/74/11 z 28.03.2011 r. w okresie od 1.09.2011 r. do 31.08.2012 r.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnioskuje o:

1. *Włączenie do programu gospodarowania zasobem Miasta na lata 2010 - 2015, po opracowaniu i uchwaleniu przez Radę, prognozy stanu technicznego, planu remontów oraz modernizacji budynków i lokali z zasobu Miasta.*
2. *Zwiększenie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach, a szczególności osób z wyrokiem eksmisji do lokalu socjalnego.*

Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK¹² oczekuje od Pana Prezydenta, w terminie miesięcznym od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o podjętych działaniach na rzecz ich realizacji lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK¹², w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, przysługuje Panu Prezydentowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK¹², termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

¹² Patrz przypis nr 2