



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Szczecinie

LSZ.410.023.02.2019

Janusz Żmurkiewicz  
Prezydent Miasta Świnoujście  
ul. Wojska Polskiego 1/5  
72-600 Świnoujście

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Świnoujście, ul. Wojska Polskiego 1/5 72-600 Świnoujście <sup>1</sup>
Kierownik jednostki kontrolowanej	Janusz Żmurkiewicz, Prezydent Miasta Świnoujście <sup>2</sup> od 18 listopada 2002 r.
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 gmin.</li><li>3. Inwestycje mieszkaniowe gmin.</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>3</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie
Kontroler	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Bogusław Wójcik, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/163/2019 z 17.09.2019 r.</li><li>2. Igor Steinmetz, doradca techniczny, upoważnienie do kontroli nr LSZ/179/2019 z 16.10.2019 r.</li></ol> <p style="text-align: right;">(akta kontroli str.1-4)</p>

## II. Ocena ogólna<sup>4</sup> kontrolowanej działalności

<b>OCENA OGÓLNA</b>	Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Urzędu w latach 2016-2019 (I półrocze) na rzecz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
Uzasadnienie oceny ogólnej	<p>Miasto racjonalnie gospodarowało mieszkaniowym zasobem, a także dokonywało wynajmu i sprzedaży lokali mieszkalnych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>5</sup> oraz z zachowaniem zasad określonych w uchwałach Rady Miasta Świnoujście. Obowiązujący program gospodarowania mieszkaniowym zasobem uwzględniał wszystkie elementy wymienione w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.</p> <p>Potrzeby mieszkaniowe osób oczekujących na przydział lokali komunalnych, w tym gospodarstw domowych o niskich dochodach, zaspokajane były przez Miasto w ograniczonym zakresie. Czas oczekiwania na przydział mieszkania komunalnego</p>

<sup>1</sup> Dalej: Urząd lub Miasto.

<sup>2</sup> Dalej: Prezydent.

<sup>3</sup> Dz. U. z 2019 r. poz. 489 ze zm., dalej: ustawa o NIK.

<sup>4</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną, jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>5</sup> Dz.U. z 2019 r., poz. 1182 ze zm., dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów.

wynosił w latach 2016-2018 od 140 do 2 765 dni kalendarzowych, zaś na lokale socjalne od 222 dni do 3 813. Planowana na lata 2016-2017 budowa 80 mieszkań nie doszła do skutku. Przyczyną powyższego stanu były ograniczone środki finansowe na realizację zadań inwestycyjnych i remontowych. Skutkowało to wydłużonym czasem oczekiwania na przydział lokali komunalnych. Poziom realizacji spraw w stosunku do wniosków oczekujących na realizację w badanym okresie wahał się od 14% do 30%. Prezydent, stosownie do wymogu art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, podejmował działania w celu poprawy tej sytuacji. Remonty zasobu wykonywane były z uwzględnieniem bieżących potrzeb w tym zakresie. Prowadzona w Mieście polityka czynszowa uwzględniała potrzeby gospodarstw domowych o niskich dochodach. Prowadzone były również działania pomocowe w celu zmniejszenia kwoty zadłużenia najemców. Realizacja rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych prowadzona była zgodnie z przyjętymi założeniami. Miasto podejmowało działania w celu pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania tych inwestycji. Otrzymane środki wydatkowane i rozliczane były zgodnie z terminami wynikającymi z zawartych umów.

### **III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowej<sup>6</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.** Zasady najmu lokali mieszkalnych zostały wprowadzone uchwałą Nr XVI /126/2011 Rady Miasta Świnoujście z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście<sup>7</sup>. Od dnia wejścia w życie uchwała była pięciokrotnie nowelizowana.<sup>8</sup> Wprowadzone nowelizacje dotyczyły głównie: zmiany kryteriów dochodowych przy obniżkach czynszu; doprecyzowania warunków wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony; ustalenia kryteriów oddawania w najem lokali socjalnych grupy A; zwiększenia kryterium metrażowego lokali zajmowanych przez osoby ubiegające się o lokal wynajmowany na czas nieoznaczony; odrębnej regulacji pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokali socjalnych grupy A<sup>9</sup> i grupy innej niż A<sup>10</sup>; wprowadzenia odrębnej listy dla osób ubiegających się o lokal socjalny grupy A; przesunięcia końcowej weryfikacji wnioskodawców na okres przed złożeniem oferty zawarcia umowy najmu; zwiększenia kryterium średniego miesięcznego dochodu przypadającego na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy ubiegającego się o wynajęcie lokalu.

<sup>6</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>7</sup> Dz. Urz. woj. zachodniopomorskiego z 2011; poz. 2642; ogłoszony 1.12.2011 r., dalej; uchwała Rady Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych lub zasady wynajmowania lokali mieszkalnych.

<sup>8</sup> Uchwałami Rady Miasta nr: XXV/205/2012 z 31.05.2012 r.; XL/334/2013 z 2.07.2013 r.; LVII/447/2014 z 21.08.2014 r.; LIII/400/2018 z 25.01.2018 r.; LXII/459/2018 z 30.08.2018 r.), opublikowane w Dz. Urz. woj. zachodniopomorskiego ogłoszonym odpowiednio: poz. 1600 - 11.07.2012 r.; poz. 2969 - 9.08.2013 r.; poz. 3607 - 29.09.2014 r.; poz. 894 - 23.02.2018 r.; poz. 4222 - 20.09.2018 r.

<sup>9</sup> Lokale o obniżonym standardzie charakteryzujące się co najmniej dwoma z podanych niżej cech: 1) ogrzewanie akumulacyjne na paliwo stałe; 2) brak samodzielnej łazienki; 3) WC usytuowane na klatce schodowej lub poza budynkiem; 4) Brak instalacji ciepłej wody sieciowej; 5) usytuowanie w budynku, którego ogólny stan techniczny jest zły; 6) brak samodzielności lokalu, w szczególności gdy kuchnia, WC, łazienka lub przedpokój są używane wspólnie przez osoby zamieszkujące w różnych lokalach; 7) powierzchnia lokalu jest mniejsza od średniej powierzchni lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony.

<sup>10</sup> Lokale socjalne grupy B i C znajdujące się w budynkach zamieszkania zbiorowego, które mają: wspólne toalety i łazienki oraz wspólne zmywalnie naczyń.

W ustalonych przez Radę Miasta zasadach wynajmowania lokali mieszkalnych uwzględnione zostały wszystkie elementy wymienione w art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów.

(akta kontroli str. 25-68)

Średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, uzasadniający oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony lub w najem socjalny, określony został procentowo w odniesieniu do najniższej emerytury. W zasadach wynajmowania lokali mieszkalnych określono, że lokal z mieszkaniowego zasobu może zostać wynajęty:

- na czas nieoznaczony, jeżeli średni miesięczny dochód nie przekracza od 145% (w przypadku gospodarstwa wieloosobowego)<sup>11</sup> do 275% (w przypadku gospodarstwa jednoosobowego) w odniesieniu do najniższej emerytury;
- na czas oznaczony, jako lokal socjalny grupy A, przy średnim dochodzie nieprzekraczającym odpowiednio od 135% do 250%;
- na czas oznaczony, jako lokal socjalny innej grupy niż A, przy średnim dochodzie nieprzekraczającym odpowiednio od 125% do 175% – przy pierwszej umowie najmu i od 130% do 200% przy kolejnej.

Podstawę do określenia kryterium dochodowego stanowiła analiza, przy sporządzeniu której pod uwagę brane były takie czynniki jak: wydatki oraz koszt utrzymania mieszkania dla koszyka minimum socjalnego, wydatki na energię i media<sup>12</sup> oraz koszt najmu lokalu według cen rynkowych<sup>13</sup>.

(akta kontroli str. 27-28, 69-72)

Uchwałą Nr LXII/459/2018 z dnia 30 sierpnia 2018 r. Rada Miasta Świnoujście zwiększyła dotychczas obowiązujące kryterium dochodowe ubiegających się o wynajęcie lokalu mieszkalnego ustalając, że lokal może zostać wynajęty:

- na czas nieoznaczony, jeżeli średni miesięczny dochód nie przekracza odpowiednio od 180% do 275% w odniesieniu do najniższej emerytury;
- na czas oznaczony, jako lokal socjalny innej grupy niż A, przy średnim dochodzie nieprzekraczającym odpowiednio od 130% do 200%.

Kryterium dochodowe dotyczące najmu lokali socjalnych grupy A zostało utrzymane na dotychczas obowiązującym poziomie.

(akta kontroli str. 61-62)

Zmiana kryterium dochodowego nastąpiła na podstawie analizy tych samych czynników, jak przy ich ustalaniu, po uwzględnieniu wzrostu cen oraz kosztów utrzymania.

(akta kontroli str. 73-75)

W sprawie kryterium dochodowego Prezydent wyjaśnił: *Poziom średniego miesięcznego dochodu (...) został określony w procentach w odniesieniu do najniższej emerytury, która to jest rok rocznie waloryzowana. Wysokość kryterium dochodowego ulegała więc corocznej waloryzacji. W związku ze wzrostem dynamiki kosztów najmu lokali w Świnoujściu w roku 2018 dokonano analizy wskaźnika procentowego kryterium dochodowego i także go podwyższono. Aktualizacja kryterium dochodowego na podstawie zwaloryzowanej stawki emerytury następuje w marcu każdego roku i podawana jest do publicznej wiadomości na stronie internetowej Zakładu.*

(akta kontroli str. 772, 776)

<sup>11</sup> Cztery osoby i więcej.

<sup>12</sup> Oszacowane przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych według danych GUS.

<sup>13</sup> Obliczony jako iloczyn średniej stawki za najem na rynku i metrażu lokalu przyjętego dla danego gospodarstwa domowego (od 25 m<sup>2</sup> dla gospodarstwa jednoosobowego do 50 m<sup>2</sup> dla gospodarstwa wieloosobowego).

1.2 Zadania gminy<sup>14</sup> związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych ludności oraz gospodarowania w imieniu Miasta Świnoujścia nieruchomościami w skład których wchodzi w szczególności: gminny zasób mieszkaniowy, lokale użytkowe oraz tereny przyległe realizowane były przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu<sup>15</sup>. Zakres działań obejmował m.in.: 1) podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości; 2) prowadzenia niezbędnych ewidencji; 3) zawierania i rozwiązywania umów dotyczących przedmiotu działalności.

(akta kontroli str. 19-22)

W okresie objętym kontrolą<sup>16</sup> liczba wniosków o najem lokalu mieszkalnego z zasobu gminy, zakwalifikowanych do realizacji, sukcesywnie wzrastała i wynosiła: 170 w 2016 r. (w tym: 118 dotyczących najmu lokalu na czas nieokreślony, 48 lokalu socjalnego i cztery lokalu zamiennego w związku z prowadzonymi remontami lub rozbiórkami); 184 w 2017 r. (odpowiednio: 131,51 i 2); 268 w 2018 r. (odpowiednio: 178, 88 i 2) oraz 356 w do 30.06.2019 r. (odpowiednio: 240, 114 i 2).

W kolejnych latach realizacja wszystkich spraw w odniesieniu do wniosków zakwalifikowanych stopniowo malała i kształtowała się na poziomie: 30% (51 wniosków)<sup>17</sup> w 2016 r., 21% (39)<sup>18</sup> w 2017 r. 11% (29)<sup>19</sup> w 2018 r. i 3% (9)<sup>20</sup> do 30.06.2019 r.

Najkrótszy i najdłuższy okres oczekiwania na wynajem lokalu na czas nieokreślony wynosił odpowiednio: od 278 do 1 588 dni w 2016 r., od 298 do 2 062 w 2017 r. i od 140 do 2 765 w 2018 r. Dla lokali socjalnych okres oczekiwania wynosił od 222 do 3 813 dni w 2016 r., od 268 do 1 144 dni w 2017 r. i od 372 do 1 762 dni w 2018 r. Najdłuższy czas oczekiwania na lokal zamienny w związku z prowadzonymi rozbiórkami lub remontami wyniósł w 2016 r. – 2 979 dni, w 2017 r. – 2 985 dni. W 2018 r. brak było niezrealizowanych wniosków w tym zakresie.

Na terenie miasta Świnoujście funkcjonuje jedno mieszkanie chronione przeznaczone dla osób opuszczających pieczę zastępczą zarówno rodzinną, jak i instytucjonalną. Mieszkanie zostało przygotowane dla sześciu osób. W 2016 r. wniosek o przyznanie miejsca w mieszkaniu chronionym złożyła jedna osoba, która po upływie 17 dni otrzymała miejsce w mieszkaniu. W 2017 r. wpłynęły cztery wnioski, z czego trzy zostały zrealizowane w ciągu roku, natomiast jeden w 2018 r. W 2018 r. miejsce w mieszkaniu otrzymały dwie osoby. W 2019 r. (do 30.06.) wpłynęły trzy wnioski, które zostały zrealizowane.

(akta kontroli str.92-95, 97)

Prezydent wyjaśnił: *Niska realizacja wniosków o najem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony w badanym okresie spowodowana była mniejszą ilością lokali odzyskiwanych z obecnego zasobu Gminy oraz brakiem inwestycji Miasta polegających na budowie nowych budynków z lokalami mieszkalnymi. Na lata 2016 i 2017 zaplanowana była, zgodnie z wieloletnim programem gospodarowania*

<sup>14</sup> Na mocy uchwały Nr XXXVI/303/2005 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 10 lutego 2005 r. w sprawie nadania Statutu dla zakładu budżetowego – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu.

<sup>15</sup> Dalej: ZGM.

<sup>16</sup> Dane za lata 2016-2018 według stanu na 31.12.

<sup>17</sup> W tym: 14 wniosków dotyczących najmu na czas nieokreślony (12% złożonych wniosków), 36 dotyczących najmu lokalu socjalnego (75%), jeden lokalu zamiennego w związku z prowadzonymi rozbiórkami lub remontami (25%).

<sup>18</sup> W tym: 16 wniosków dotyczących najmu na czas nieokreślony (12% złożonych wniosków), 21 dotyczących najmu lokalu socjalnego (41%), dwa lokalu zamiennego w związku z prowadzonymi rozbiórkami lub remontami (100%).

<sup>19</sup> W tym: 12 wniosków dotyczących najmu na czas nieokreślony (7% złożonych wniosków), 17 dotyczących najmu lokalu socjalnego (19%).

<sup>20</sup> W tym: jeden wniosek dotyczący najmu na czas nieokreślony (0,4% złożonych wniosków), 8 dotyczących najmu lokalu socjalnego (7%).

*mieszkaniowym zasobem (...) budowa 40 lokali mieszkalnych rocznie, która nie doszła do skutku (...) ze względu na ograniczone możliwości finansowe Miasta w tym zakresie(...). Realizacja wniosków dotyczących wynajmu lokali socjalnych grupy innej niż A w latach 2016 - 2018 przebiegała na bieżąco. Wszystkim wnioskodawcom zostały przesłane pisemne zamiary złożenia oferty najmu lokalu. Kilku wnioskodawców nie zareagowało na powyższe pismo. Pozostałym zostały złożone oferty najmu lokali socjalnych (...). Duża część wnioskodawców odmówiła przyjęcia oferty najmu lokalu w tym budynku i dalej oczekuje na liście. Natomiast niska realizacja wniosków o najem lokali socjalnych innej grupy niż A w roku 2019 spowodowana była prowadzonymi przygotowaniem do przebudowy jednej klatki budynku z lokalami socjalnymi (...), w wyniku czego, klatka ta w tym roku nie jest zasiedlana. Pozostałe odzyskiwane lokale socjalne w pierwszej kolejności przeznaczone są do realizacji wyroków eksmisyjnych.*

(akta kontroli str. 771, 776, 791)

**1.3** Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych został uregulowany w rozdziale VI uchwały Rady Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych. Rada Miasta przyjęła zasadę, że na podstawie wniosków składanych do 30 listopada<sup>21</sup> danego roku oraz wniosków umieszczonych na listach obowiązujących dotychczas<sup>22</sup> wynajmujący sporządza w terminie do 15 marca następnego roku listy wnioskodawców oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu: 1) na czas nieoznaczony; 2) socjalnego grupy A; 3) socjalnego innej grupy niż A.<sup>23</sup> Kolejność umieszczania na liście ustalana jest odpowiednio do przypisanej wnioskodawcy kategorii pierwszeństwa. Zasady pierwszeństwa w zawarciu umowy wynajmu lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego, uregulowane zostały w §§ 13 i 14 uchwały Rady Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych. Listy wraz z wnioskami przekazywane są celem zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej<sup>24</sup>. Po zaopiniowaniu Komisja przekazuje listy wraz z opinią Prezydentowi do zatwierdzenia.

Wnioskodawcy lub osoby, którym wynajmujący zamierza złożyć ofertę zawarcia umowy najmu lokalu zostali zobowiązani w terminie 14 dni od zawiadomienia ich o tym fakcie wykazać, że nadal spełniają określone kryteria umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu poprzez złożenie wynajmującemu dokumentów i oświadczeń umożliwiających aktualizację danych zawartych we wnioskach.

(akta kontroli str. 76-80)

**1.4** W skład Komisji weszło trzech przedstawicieli Prezydenta Miasta oraz czterech przedstawicieli Rady Miasta. Do zadań Komisji należało sprawowanie kontroli społecznej dotyczących wynajmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

(akta kontroli str. 98-99)

W latach 2016-2019 (do 30.06.) odbyły się ogółem 23 posiedzenia Komisji z tego: pięć w 2016 r., siedem w 2017 r., sześć w 2018 r. i pięć w 2019 r. (do 30.06.). Podczas posiedzeń Komisja zaopiniowała ogółem 1 555 wniosków, w tym 1 472 przekazane do zaopiniowania według projektów list sporządzanych corocznie<sup>25</sup>

<sup>21</sup> Ocenionych wstępnie pod względem formalnym i pod względem spełnienia przez wnioskodawców kryteriów umożliwiających zawarcie umowy najmu w terminie 6 tygodni od dnia złożenia wniosku.

<sup>22</sup> Po przeliczeniu liczby punktów za czas zamieszkiwania w Mieście i z tytułu oczekiwania na złożenie oferty zawarcia umowy najmu oraz przy uwzględnieniu zgłoszonych zmian dotyczących gospodarstw domowych wnioskodawców.

<sup>23</sup> Osobne listy dla osób ubiegających się o lokal socjalny grupy A i grupy innej niż A wprowadzono na podstawie uchwały Rady Miasta Świnoujście z dnia 02 lipca 2013 r.

<sup>24</sup> Powołana uchwałą Nr VII/58/2015 z dnia 23 kwietnia 2015 r. przez Radę Miasta Świnoujście, dalej: Komisja.

<sup>25</sup> Listy sporządzane na podstawie wniosków złożonych do 30 listopada danego roku kalendarzowego oraz wniosków wnioskodawców umieszczonych na listach obowiązujących dotychczas.

przez ZGM oraz 83 pozostałych<sup>26</sup> (odpowiednio: 297 i 17 w 2016 r., 332 i 42 w 2017 r. 395 i 14 w 2018 r. oraz 448 i 10 w 2019 r.). Spośród 1 472 wniosków, złożonych do zaopiniowania według list, Komisja pozytywnie zaopiniowała 1 137<sup>27</sup>. W pozostałych 335<sup>28</sup> przypadkach wydana została opinia odmowna w zakresie przydziału lokalu. Spośród 83 pozostałych wniosków Komisja: 46 zaopiniowała pozytywnie, 30 negatywnie, a w siedmiu przypadkach odłożyła wydanie opinii do czasu wyjaśnienia sytuacji wnioskodawcy.

Odmowy przydziału lokali spowodowane były przede wszystkim: niedostarczeniem dokumentów przez wnioskodawcę, przekroczeniem kryterium dochodowego lub metrażowego, niezamieszkiwaniem pod wskazanym adresem, zadłużeniem za poprzednio zajmowany lokal.

(akta kontroli str. 126-129, 136)

Badanie dokumentacji dotyczącej 11 (z 23) posiedzeń Komisji, w tym siedmiu<sup>29</sup>, na których zaopiniowane zostały projekty list wnioskodawców ubiegających się o najem lokali mieszkalnych w latach 2016-2019 oraz czterech<sup>30</sup> na których opiniowane były wnioski, które powinny być rozpatrzone w pierwszej kolejności wykazało że:

- wszystkie projekty list zostały sporządzone w terminie określonym w §19 ust. 4 uchwały Rady Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych (tj. do 15 marca następnego roku kalendarzowego);
- wnioski zostały umieszczone na listach odpowiednio do przypisanej wnioskodawcy kategorii pierwszeństwa oraz według kolejności złożenia kompletnego wniosku<sup>31</sup>, tj. zgodnie z §19 ust. 5 uchwały Rady Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych;
- dane wnioskodawców z lat ubiegłych corocznie podlegały weryfikacji w zakresie liczby przysługujących punktów, których wysokość określona została w §13 ust. 3 uchwały;
- wszystkie projekty list przedłożone Komisji zawierały: imiona i nazwiska wnioskodawców, adresy zamieszkania, datę skompletowania wniosku, wskazanie pierwszeństwa w przydziale lokalu mieszkalnego określonego w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych;
- listy zostały zaopiniowane przez Komisję w terminie określonym w §20 ust. 2 uchwały Rady Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych<sup>32</sup>;
- w posiedzeniach uczestniczyło od pięciu do siedmiu członków Komisji;
- zatwierdzone przez Prezydenta listy zostały podane do publicznej wiadomości w terminie określonym w §20 ust. 5 ww. uchwały oraz z uwzględnieniem zasad obowiązujących w zakresie ochrony i przetwarzania danych osobowych;
- dla wszystkich wniosków rozpatrzonych odmownie wskazana została przyczyna ich negatywnego rozpatrzenia;
- wnioski, które powinny być rozpatrzone w pierwszej kolejności zostały zaopiniowane przez Komisję w terminie określonym w § 21 ust. 3 uchwały Rady

<sup>26</sup>Wnioski dotyczące spraw indywidualnych (m.in. ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu po spłacie zadłużenia, zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu po śmierci byłego najemcy, przyspieszenia przydziału lokalu, przydziału lokalu poza kolejnością, zamiany lokalu).

<sup>27</sup> W tym: 732 wnioski oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony (144 w 2016 r., 152 w 2017 r., 189 w 2017 r., 247 w 2019 r.), 59 oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego grupy A (odpowiednio: 12,8,19 i 20), 346 oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego grupy innej niż A (odpowiednio: 75, 79, 92 i 100).

<sup>28</sup> W tym: 238 ubiegających się o najem lokalu na czas nieoznaczony (45 w 2016 r., 65 w 2017 r., 67 w 2017 r. i 61 w 2019 r.), 29 oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego grupy A (odpowiednio: 3, 6, 11, 9), 68 oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego grupy innej niż A (odpowiednio: 18, 22, 17 i 11).

<sup>29</sup> Posiedzenia w dniach: 7, 14 i 18.03. 2016 r., 22 i 23.03.2017 r., 27.03.2018 r. oraz 26.03.2019 r.

<sup>30</sup> Posiedzenia w dniach: 5.05.2016 r., 12.09.2017 r., 18.06.2018 r. i 21.05.2019 r.

<sup>31</sup> W przypadku przypisania dwóch lub więcej wniosków do tej samej kategorii pierwszeństwa.

<sup>32</sup> Liczba dni pomiędzy przekazaniem wniosków i ich zaopiniowaniem przez Komisję wynosiła: 17 dni dla listy na 2016 r., osiem dni na 2017 r., 12 dni na 2018 r. i 11 dni na 2019 r.

Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych oraz przekazane Prezydentowi w celu zajęcia stanowiska.

(akta kontroli str. 100-125, 130-135)

1.5 W okresie objętym kontrolą do Miasta wpłynęło 12 wyroków nakazujących opróżnienie lokalu z orzeczeniem o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Wszystkim osobom uprawnionym na podstawie wyroku zostały złożone oferty najmu takiego lokalu.

(akta kontroli str. 96, 775)

Prezydent Miasta wyjaśnił: *w okresie od 01.01.2016 r. do 30.06.2019 r. nie dokonywano ocen skutków finansowych w przypadku nie wywiązania się z dostarczenia lokali socjalnych nałożonych wyrokami sądu, ponieważ Gmina w tym czasie dysponowała wolnymi lokalami socjalnymi i były one oferowane osobom uprawnionym w pierwszej kolejności bez opóźnień.*

(akta kontroli str. 771, 775)

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

Stwierdzone  
nieprawidłowości

#### OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie oceniła działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze.

Planowana na lata 2016-2017 budowa 80 mieszkań nie doszła do skutku z powodu braku środków finansowych. Miało to wpływ m.in. na wydłużony czas oczekiwania na przydział lokali komunalnych, który wahał się od 167 do 356 dni. Miasto posiadało bieżące informacje o skali potrzeb w zakresie najmu lokali mieszkalnych. Poziom realizacji spraw w stosunku do wniosków osób oczekujących na realizację w badanym okresie wahał się od 14% do 30%. Stosownie do wymogu art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, podejmowano działania w celu poprawy tej sytuacji. Weryfikacja wniosków osób ubiegających się o najem mieszkania z zasobu gminy prowadzona była w sposób transparentny i zgodny z przyjętymi zasadami.

#### OBSZAR

### 2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gmin.

Opis stanu faktycznego

2.1. W okresie objętym kontrolą w Mieście obowiązywała uchwała Nr XXV/204/2012 Rady Miasta Świnoujście z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świnoujście na lata 2012-2017<sup>33</sup>. Okres obowiązywania programu był dwukrotnie przedłużany<sup>34</sup>: W obydwóch uchwałach zmieniających uzupełnione zostały wymagane prawem informacje dotyczące 2018 r. i 2019 r.

Główną przyczyną przedłużenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem na kolejne lata, wskazaną przez Prezydenta, w uzasadnieniach do zmian uchwały były prace nad projektem ustawy zmieniającej m.in. ustawę o ochronie praw lokatorów<sup>35</sup> i następnie zmiany wprowadzone w tej ustawie.<sup>36</sup>

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem uwzględniał wszystkie elementy wymienione w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

(akta kontroli str. 137-220)

<sup>33</sup> Dz. Urz. woj. zachodniopomorskiego z 2012; poz. 1648; ogłoszony 16.07.2012 r., dalej: wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

<sup>34</sup> Uchwały Rady Miasta nr: XLVIII/353/2017 z 26.10.2017 r. na lata 2012-2018 i następnie nr LX/447/2018 z 28.06.2018 r. na lata 2012-2019, opublikowane w Dz. Urz. woj. zachodniopomorskiego ogłoszony odpowiednio: poz.4828 - 27.11.2017 r.; poz.3688 - 30.07.2018 r.

<sup>35</sup> W odniesieniu do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2012-2018.

<sup>36</sup> W odniesieniu do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2012-2019.



**2.2.** Według stanu na 30.06.2016 r. (w odniesieniu do 31.12.2016 r.) zasób mieszkaniowy gminy Miasto Świnoujście zwiększył się z 31 do 32 budynków<sup>37</sup> i obejmował: 19 budynków oddanych do użytkowania przed 1945 r., trzy oddane do użytkowania przed 14 sierpnia 1961 r.<sup>38</sup> i 10 oddanych do użytkowania do 31 grudnia 2016 r.

We wskazanym okresie liczba i powierzchnia ogółem lokali mieszkalnych pozostających w mieszkaniowym zasobie gminy zmniejszyła się o trzy z 1 171 (o łącznej powierzchni 48 665 m<sup>2</sup>) do 1 168 (48 414 m<sup>2</sup>). Liczba mieszkań komunalnych przeznaczonych do wynajęcia na czas nieoznaczony zmniejszyła się o 27 z 878 na 31.12.2016 r. do 851 na 30.06.2019 r. Liczba mieszkań socjalnych zwiększyła się o 24 z 292 na 31.12.2016 r. do 316 na 30.06.2019 r. Ilość mieszkań chronionych pozostała na niezmiennym poziomie wynoszącym jeden.

Zmiany w zasobie mieszkaniowym spowodowane były głównie: sprzedażą lokali na rzecz najemców, przebudową dwóch lokali o dużej powierzchni na cztery mniejsze, przejściem dwóch lokali od Państwowej Straży Pożarnej, przekształceniem lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w lokale socjalne.

(akta kontroli str. 221-229)

W okresie objętym kontrolą Miasto wyłączyło z użytkowania trzy budynki<sup>39</sup> o łącznej powierzchni 793,53 m<sup>2</sup>, z tego jeden w związku z rozbiórką<sup>40</sup> oraz dwa w związku ze sprzedażą<sup>41</sup>. Na dzień 30.06.2019 r. z użytkowania wyłączonych było 70 lokali o łącznej powierzchni 2 557,3 m<sup>2</sup>, z tego cztery (204,79 m<sup>2</sup>) w związku z rozbiórką, dziewięć (463,5 m<sup>2</sup>) oczekujących na sprzedaż, 27 (1 416,78 m<sup>2</sup>) w związku z remontem, 29 (387,17 m<sup>2</sup>) w związku z planowaną modernizacją budynku, jeden (85,06 m<sup>2</sup>) dla potrzeb zawodowej rodziny zastępczej<sup>42</sup>.

(akta kontroli str. 230-257)

**2.3.** W okresie realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem na remonty i modernizację zaplanowano środki w łącznej kwocie 28 783 tys. zł, z tego: 5 333 tys. zł na lokale socjalne i 23 450 tys. zł na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony. Zaplanowane środki stanowiły 75,4% (7 074 tys. zł) wartości oszacowania wszystkich potrzeb remontowych dla lokali socjalnych i 72,5% (tj. 32 341 tys. zł) dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony. Przewidziane do realizacji zadania dotyczyły:

- 1) remontów bieżących 60 lokali socjalnych oraz 880 lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony. Planowane nakłady remontowe stanowiły 95% wszystkich potrzeb remontowych dla lokali socjalnych (451 tys. zł) oraz 96% potrzeb remontowych dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony (2 041 tys. zł). Na lata 2016-2019 wartość planowanych nakładów określono łącznie na kwotę 1 273 tys. zł, z tego: 230 tys. zł na lokale socjalne oraz 1 043 tys. zł na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony;
- 2) remontów głównych lokali, w tym wymiany stolarki okiennej w 45 lokalach socjalnych i 194 lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony, drzwiowej (odpowiednio: 73 i 240) oraz remontów opróżnionych lokali (171 i 40). Planowane nakłady stanowiły odpowiednio: 91% (1 638 tys. zł) oraz 58% (3 319 tys. zł) wszystkich potrzeb remontowych. W latach 2016-2019 wartość

<sup>37</sup> Budynki, w których 100% właścicielem było Miasto.

<sup>38</sup> W dniu 14 sierpnia 1961 r. weszła w życie ustawa z dnia 31 stycznia 1961 r. Prawo budowlane, która zastąpiła rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli. Równocześnie weszły w życie przepisy wykonawcze regulujące warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane budownictwa powszechnego, obejmujące swoim zakresem również budownictwo mieszkaniowe.

<sup>39</sup> W budynkach mieściło się 17 lokali.

<sup>40</sup> W budynku mieściło się dziewięć lokali o łącznej powierzchni 416,81 m<sup>2</sup>.

<sup>41</sup> W budynkach mieściło się osiem lokali o łącznej powierzchni 376,72 m<sup>2</sup>.

<sup>42</sup> Lokal po modernizacji, służby Urzędu Miasta przygotowują procedurę przejścia go we władanie.

- planowanych nakładów 2 062 tys. zł, z tego 881 tys. zł na lokale socjalne oraz 1 181 tys. zł na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony;
- 3) modernizacji lokali, w tym przebudowy pomieszczeń na łazienki lub w.c. w 64 lokalach socjalnych i 116 wynajmowanych na czas nieoznaczony, przebudowy instalacji ogrzewania etażowego (odpowiednio: 60 i 273), budowy instalacji gazowych (odpowiednio: 2 i 19). Planowane nakłady stanowiły odpowiednio: 72% (2 180 tys. zł) oraz 36% (8 141 tys. zł) wszystkich potrzeb remontowych. Wartość planowanych nakładów 3 472 tys. zł, z tego 1 439 tys. zł na lokale socjalne oraz 2 033 tys. zł na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony;
  - 4) remontów bieżących budynków, w których znajdowało się 281 lokali socjalnych oraz 213 lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony. Planowane nakłady stanowiły odpowiednio: 96% (333 tys. zł) oraz 69% (166 tys. zł) wszystkich potrzeb remontowych. Wartość planowanych nakładów 224 tys. zł, z tego 160 tys. zł na lokale socjalne oraz 64 tys. zł na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony;
  - 5) remontów głównych budynku, w zakresie: klatek schodowych dla 231 lokali socjalnych i 69 lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony, stropów ceramicznych (odpowiednio: 3 i 8), przewodów kominowych (odpowiednio: 15 i 60), stropów drewnianych (odpowiednio: 5 i 35), pokrycia dachów dachówkowych dla 24 lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony. Planowane nakłady stanowiły odpowiednio: 46% (719 tys. zł) oraz 69% (1 796 tys. zł) wszystkich potrzeb remontowych. Wartość planowanych nakładów 955 tys. zł, z tego: 180 tys. zł na lokale socjalne oraz 775 tys. zł na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony;
  - 6) modernizacji elementów budynków, w zakresie wykonania: instalacji i odprowadzenia wód deszczowych i izolacji fundamentów dla 240 lokali socjalnych i 95 wynajmowanych na czas nieoznaczony, termomodernizacji elewacji; wymiany stropów drewnianych na ceramiczne; wymiany pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnych; wymiany pionów i poziomów instalacji elektrycznych; przebudowy przewodów kominowych; budowy poziomów pionów c.o. wraz z instalacją w lokalach; wymiany pokrycia dachów dachówkowych lub krytych papą z dociepleniem 41 lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony; budowa kanalizacji w 3 lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony. Planowane nakłady stanowiły odpowiednio: 59% (1 386 tys. zł) oraz 83% (6 369 tys. zł) wszystkich potrzeb remontowych. Wartość planowanych nakładów 3 866 tys. zł, z tego 470 tys. zł na lokale socjalne oraz 3 396 tys. zł na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony;
  - 7) modernizacji i remontów części wspólnych budynków we wspólnotach mieszkaniowych. Planowane nakłady stanowiły odpowiednio: 100% (367 tys. zł) oraz 95% (10 509 tys. zł) wszystkich potrzeb remontowych. Wartość planowanych nakładów 5 352 tys. zł, z tego 277 tys. zł na lokale socjalne oraz 5 075 tys. zł na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony.

Ogółem potrzeby remontowe budynków i lokali na lata 2016-2019 zostały zaplanowane łącznie na kwotę: 17 204 tys. zł, w tym: lokale socjalne 3 637 tys. zł<sup>43</sup> i lokale wynajmowane na czas nieoznaczony 13 567 tys. zł<sup>44</sup>.

(akta kontroli str. 258-263)

**2.4.** W latach 2016-2019 (do 30.06.) na realizację remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Miasto wydatkowało ogółem 13 658,4 tys. zł, z tego na:

- 1) remonty bieżące lokali socjalnych 337,4 tys. zł, w tym: 70 tys. zł (156% zaplanowanych środków) w 2016 r., 63 tys. zł (140%) w 2017 r., 150 tys. zł

<sup>43</sup> 531 tys. zł w 2016 r., 535 tys. zł w 2017 r., 1 207 tys. zł w 2018 r. i 1 364 tys. w 2019 r.

<sup>44</sup> 2 237 tys. zł w 2016 r., 2 807 tys. zł w 2017 r., 4 120 tys. zł w 2018 r. i 4 403 tys. zł w 2019 r.

- (214%) w 2018 r. i 54,4 tys. zł (78%) w 2019 r.; lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony 779 tys. zł odpowiednio: 139 tys. zł (53%), 217 tys. zł (83%), 377 tys. zł (145%) i 46 tys. zł (18% planu).
- 2) remonty główne: lokali socjalnych 425 tys. zł odpowiednio: 89 tys. zł (36%), 25 tys. zł (10%), 224 tys. zł (118%) i 87 tys. zł (45%); lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony 3 237 tys. zł, z tego: 1 009 tys. zł (651%), 1 177 tys. zł (759%), 637 tys. zł (149%) i 414 tys. zł (93% planu);
  - 3) modernizację lokali: socjalnych 289 tys. zł; lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony 2 775 tys. zł;
  - 4) remonty bieżące budynków: z lokalami socjalnymi 46 tys. zł; z lokalami wynajmowanymi na czas nieoznaczony 27 tys. zł;
  - 5) remonty główne budynków z lokalami wynajmowanymi na czas nieoznaczony 135 tys. zł;
  - 6) modernizację elementów budynków z lokalami socjalnymi 10 tys. zł; z lokalami wynajmowanymi na czas nieoznaczony 1 470 tys. zł;
  - 7) modernizację i remont części wspólnych budynków we wspólnotach mieszkaniowych z lokalami socjalnymi 245 tys. zł; z lokalami wynajmowanymi na czas nieoznaczony 3 883 tys. zł.
- (akta kontroli str. 264-277, 288-295, 316-324, 348-354)

W ramach prac remontowych i modernizacyjnych w latach 2016 -2019 (do 30.06.) w zasobie mieszkaniowym Miasta wyremontowane zostały łącznie 64 puste lokale, które po zakończeniu wszystkich prac zaoferowano do wynajęcia - w 41 przypadkach<sup>45</sup> na czas nieoznaczony oraz 23<sup>46</sup> jako lokale socjalne. Koszty przeprowadzonych prac wyniosły ogółem 4 363,6 tys. zł<sup>47</sup>

(akta kontroli str. 787)

Prezydent wyjaśnił: *Plan potrzeb remontowych i modernizacyjnych oraz nakładów finansowych z tym związanych obejmował potrzeby całego zasobu mieszkaniowego i ich realizacji w poszczególnych latach, dostosowując ich poziom do możliwości finansowych Miasta zakładając, że w pierwszej kolejności zostaną wykonane prace remontowe i modernizacyjne w lokalach o gorszym stanie technicznym (...). Potrzeby w zakresie remontów i inwestycji są szacowane także każdego roku w celu dostosowania przyszłych działań zakładu do aktualnej wiedzy i potrzeb. W związku z powyższym o ile wykonanie w poszczególnych latach i rodzajach robót odbiega od planu to należy podkreślić, iż łączne wykonanie w ww. zakresie w zasobie lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych (obecnie jest to najem socjalny) w latach 2016 -2018 było o 722 tys. zł wyższe niż pierwotnie zakładane, bo wyniosło 12 157 tys. zł w stosunku do planu ustalonego na kwotę 11 435 tys. zł. (...) Plan wieloletni tworzony był na przełomie lat 2011-2012 na okres pięciu następnych lat, co oznacza, że były to w obecnym czasie prognozy i przewidywania, natomiast realne potrzeby remontowe lokali i budynków i wielokrotnie ujawniają się w danym roku lub znane są nam na rok wcześniej, kiedy zwalniane są lokale, w których należy dokonać przebudowy i wykonać dokumentację techniczną.(...) Plan wydatków inwestycyjnych przewiduje środki finansowe z Budżetu Miasta i określa się w nim aktualne potrzeby inwestycyjne w skład, których wchodzi między innymi prace takie jak: zmiana sposobu ogrzewania lokali, modernizacje i przebudowy lokali socjalnych i wynajmowanych na czas nieoznaczony, przebudowy dachów, termomodernizacja budynków, zagospodarowanie terenów przy budynkach itp. W ciągu roku plany te są*

<sup>45</sup> Odpowiednio: 15 w 2016 r., 14 w 2017 r., 6 w 2018 r. i 6 w 2019 r.

<sup>46</sup> Odpowiednio: sześć w 2016 r., dwa w 2017 r., 11 w 2018 r. i cztery w 2019 r.

<sup>47</sup> W tym: lokali przeznaczonych do wynajęcia na czas nieoznaczony 2 605,9 tys. zł, lokali socjalnych 1 757,7 tys. zł.

*kilkukrotnie analizowane i dostosowywane do bieżących najistotniejszych potrzeb. (...) W objętych kontrolą latami najczęściej zmiany w planie inwestycji następowały w pozycjach dotyczących zmian sposobu ogrzewania lokali oraz w stosunku do pozycji modernizacja i przebudowa lokali socjalnych i wynajmowanych na czas nieoznaczony.*

(akta kontroli str. 772, 777-781)

**2.5.** Podstawą do ustalenia stawek czynszu dla poszczególnych lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony była stawka bazowa<sup>48</sup>, wynosząca od 7,14 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 8,29 zł/m<sup>2</sup> w 2019 r. (do 30.06.). W kontrolowanym okresie minimalne stawki czynszów kształtowały się na poziomie od 4,73 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r., do 5,55 zł/m<sup>2</sup> w 2019 r., natomiast maksymalne odpowiednio od 9,89 zł/m<sup>2</sup> do 10,69 zł/m<sup>2</sup>. Stawki czynszów dla lokali socjalnych wynosiły w: grupie A (od 2,37 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r. do 2,86 zł/m<sup>2</sup> do 30.06.2019 r.); grupie B (od 1,89 zł/m<sup>2</sup> do 2,29 zł/m<sup>2</sup>); grupie C (od 1,42 zł/m<sup>2</sup> do 1,72 zł/m<sup>2</sup>) i ustalone zostały zgodnie z § 23 ust. 1 wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

(akta kontroli str. 376-490)

*Prezydent wyjaśnił: Wykonane remonty są zawsze uwzględniane przy ustaleniu stawki bazowej i stawek czynszu (...). Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, oraz uchwałą w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem koszty remontów rozliczane są w czasie. Przychody z czynszów pokrywają koszty części remontów zaplanowanych na kolejny rok. Ponieważ jednak na wysokość stawki czynszu w danym lokalu wpływa szereg czynników, między innymi wysokość stawki bazowej, zwwyżki i zniżki przypisane dla każdego lokalu oraz ograniczenia wynikające z cytowanej wyżej ustawy i uchwały, to bardzo trudno byłoby uchwycić, jaki wpływ na wysokość czynszu mają środki wydane bezpośrednio na remonty.*

(akta kontroli str. 773, 781)

Zadłużenie najemców lokali pozostających w mieszkaniowym zasobie gminy na koniec poszczególnych lat objętych kontrolą kształtowało się na poziomie: 4 881,66 tys. zł (583 dłużników<sup>49</sup>) w 2016 r., 4 821,73 zł (507 dłużników) w 2017 r. i 4 738,29 tys. zł (491 dłużników). Na dzień 30.06.2019 r. zadłużenie ogółem wyniosło 4 773,59 tys. zł (501 najemców).

(akta kontroli str. 491-494)

Prowadzone w gminie działania pomocowe w celu zmniejszenia kwoty zadłużenia najemców polegały m. in. na zawieraniu umów o 1) rozłożeniu zadłużenia na raty: 47 umów w 2016 r., 52 w 2017 r., 59 w 2018 r. i 32 w 2019 r. (do 30.06.); 2) odpracowywaniu zadłużenia<sup>50</sup>: siedem umów na łączną kwotę 26 tys. zł w 2016 r., pięć na kwotę 10,3 tys. zł w 2017 r., trzy na kwotę 10,3 tys. zł w 2018 r. i dwie na kwotę 5,6 tys. zł w 2019 r. (do 30.06.). Odpracowana w poszczególnych latach kwota zadłużenia<sup>51</sup> wyniosła: 42,6 tys. zł w 2016 r., 44,4 tys. zł w 2017 r., 45,4 tys. zł w 2018 r. i 6,8 tys. zł w 2019 r.

(akta kontroli str. 493-494, 526-532)

<sup>48</sup> Podstawę jej ustalenia stanowiły: 1) średnie wydatki związane z utrzymaniem i odtworzeniem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony, poniesione przez Miasto w roku kalendarzowym poprzedzającym ustalenie stawki bazowej czynszu, przeliczone na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tych lokali, powiększone o wskaźnik inflacji; 2) zysk w wysokości 3 % wydatków, o których mowa w pkt 1, przeliczony na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przedmiotowych lokali.

<sup>49</sup> Liczba dłużników, których zadłużenie przekraczało trzy okresy płatności.

<sup>50</sup> Program odpracowania zadłużenia został wprowadzony zarządzeniem nr 307/2014 Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie umożliwienia dłużnikom będącym w trudnej sytuacji materialnej i osobistej odpracowania zadłużenia z tytułu korzystania z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Świnoujście.

<sup>51</sup> Z uwzględnieniem wcześniej zawartych umów.

W sprawie analiz dotyczących poziomu zadłużenia najemców w związku z podwyższaniem stawek czynszu Prezydent wyjaśnił: *W badanym okresie prowadzono analizy wzrostu zadłużenia najemców lokali komunalnych, jednak nie w zakresie, czy podwyższanie stawek czynszu skutkowało wzrostem zadłużenia. Od 2016 roku zauważalny jest spadek zadłużenia w lokalach na czas nieoznaczony, co może świadczyć, że podwyżki opłat za czynsz nie miały wpływu na pogorszenie możliwości płatniczych najemców i tym samym niewywiązywanie się z warunków umowy w zakresie opłat. Należy jednak zauważyć, że wpływ na to ma szereg czynników, takich jak możliwość zarobkowania, wzrost płacy minimalnej itp., więc nie można jednoznacznie wskazać bezpośredniego związku pomiędzy podwyżką czynszu a zadłużeniem. Natomiast w lokalach o najmie socjalnym mieszkają osoby o słabej kondycji finansowej, które nie poradziły sobie dotychczas z płatnościami, posiadające często zadłużenie za poprzednio zajmowane lokale. Tu odnotowuje się wzrost zadłużenia.*

(akta kontroli str. 773, 781-783)

**2.6.** W okresie objętym kontrolą pełne miesięczne koszty utrzymania, remontów i modernizacji lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony ustalone zostały na poziomie: 10,81 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r., 12,68 zł/m<sup>2</sup> w 2017 r., 13,8 zł/m<sup>2</sup> w 2018 r. Analiza ww. kosztów w odniesieniu do średnich stawek czynszu<sup>52</sup> obowiązujących w tym okresie wykazała, że były one pokrywane na poziomie: 71% w 2016 r., 63% w 2017 r. i 61% w 2018 r.

W latach 2016-2019 podstawowe wydatki na utrzymanie zasobu lokali mieszkalnych wyniosły ogółem 43 853 tys. zł<sup>53</sup> z tego na: 1) bieżącą eksploatację 2 696 tys. zł w 2016 r., 3 220 tys. zł w 2017 r., 4 077 tys. zł w 2018 r. i 1 698 tys. zł w 2019 r.; 2) remonty lokali odpowiednio: 1 815 tys. zł, 1 747 tys. zł, 1 817 tys. zł i 779 tys. zł; 3) modernizacje lokali i budynków odpowiednio: 1 564 tys. zł, 2 264 tys. zł, 2 969 tys. zł i 726 tys. zł; 4) inwestycje odpowiednio: 125 tys. zł, 164 tys. zł, 1 232 tys. zł i 6 473 tys. zł; inne<sup>54</sup>: 617 tys. zł, 486 tys. zł, 320 tys. zł i 64 tys. zł.

Głównymi źródłami finansowania wydatków na utrzymanie zasobu lokali mieszkalnych w latach 2016-2018 były m.in.: 1) wpływy czynszów z najmu lokali mieszkalnych 11 904 tys. zł; 2) dochody z najmu lokali użytkowych 666 tys. zł; 3) wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych 4 735 tys. zł oraz inne środki Miasta 15 525 tys. zł.

(akta kontroli str. 303-304, 331-332, 361-363, 370-376)

W sprawie analiz kosztów utrzymania zasobu Prezydent wyjaśnił: *Koszty utrzymania, remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego podlegają corocznym analizom i wykazane są w sprawozdaniach z wykonania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem (...). Z analiz tych wynika, że czynsze nie pokrywają pełnych kosztów utrzymania tego zasobu. Głównym powodem są ograniczenia wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów.*

(akta kontroli str. 774, 786)

**2.7.** W latach 2016-2019 Miasto sprzedało: trzy budynki<sup>55</sup>: dwa o łącznej powierzchni 441,3 m<sup>2</sup> w 2016 r. i jeden (157 m<sup>2</sup>) w 2017 r. oraz 10 lokali mieszkalnych<sup>56</sup>: cztery o łącznej powierzchni 359,72 m<sup>2</sup> w 2016 r., trzy (164,08 m<sup>2</sup>) w 2017 r., jeden (82,5 m<sup>2</sup>) w 2018 r. i dwa (71,56 m<sup>2</sup>) w 2019 r. Ogółem łączna

<sup>52</sup> Średnie stawki czynszu w latach 2016 -2019 kształtowały się na poziomie: 7,7 zł/m<sup>2</sup> w 2016 r., 7,97 zł/m<sup>2</sup> w 2017 r., 8,37 zł/m<sup>2</sup> w 2018 r.

<sup>53</sup> Odpowiednio: 6 817 tys. zł w 2016 r., 7 881 tys. zł w 2017 r., 19 415 w 2018 r. i 9 740 w 2019 r. (do 30.06.).

<sup>54</sup> Koszty: inwentaryzacji, najmu, windykacji, eksmisji, rozbiórek.

<sup>55</sup> Budynki sprzedane w drodze przetargu, przygotowane do sprzedaży poprzez wcześniejsze wyprowadzenie najemców.

<sup>56</sup> Z tego cztery na rzecz najemców: jeden (118,45 m<sup>2</sup>) w 2016 r., dwa (99,78 m<sup>2</sup>) w 2017 r. i jeden (82,5 m<sup>2</sup>) w 2018 r. oraz sześć w drodze przetargów: trzy (241,34 m<sup>2</sup>) w 2016 r., jeden (64,3 m<sup>2</sup>) w 2017 r. i dwa (71,56 m<sup>2</sup>) w 2019 r.

kwota wpływu ze sprzedaży nieruchomości wyniosła 2 066,1 tys. zł.<sup>57</sup> Sprzedaż realizowana była zgodnie z założeniami wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem.

(akta kontroli str. 544-548, 788, 790)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

#### OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie oceniła działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze.

Obowiązujący wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem uwzględniał wszystkie elementy wymienione w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. W okresie objętym kontrolą zasób mieszkaniowy Miasta kształtował się na podobnym poziomie, a remonty wykonywane były z uwzględnieniem bieżących potrzeb w tym zakresie. Prowadzona w Mieście polityka czynszowa uwzględniała potrzeby gospodarstw domowych o niskich dochodach. Prowadzone były również działania pomocowe w celu zmniejszenia kwoty zadłużenia najemców.

#### OBSZAR

### 3. Inwestycje mieszkaniowe gmin.

Opis stanu faktycznego

**3.1.-3.4** W celu zaspokojenia potrzeb w zakresie wynajmowania lokali mieszkalnych w latach 2016-2019 Miasto zaplanowało budowę 132 lokali mieszkalnych (po 40 w latach 2016-2017 i 52 w 2019 r.) oraz uzyskanie 11 lokali mieszkalnych w wyniku przebudowy i zmiany sposobu użytkowania lokali usługowych w 2019 r.

(akta kontroli str. 143, 188, 209)

Zamierzenia inwestycyjne dotyczące budowy 80 lokali mieszkalnych w latach 2016-2017 nie zostały zrealizowane.

(akta kontroli str. 295-296, 324-325, 354-356)

Prezydent wyjaśnił: *Zaplanowanie na lata 2016 – 2017 inwestycje polegające na budowie budynków po 40 lokali mieszkalnych, przeznaczonych na wynajem na czas nieoznaczony nie zostały zrealizowane w ww. okresie ze względu na ograniczone możliwości finansowe Miasta w tym zakresie. W poszukiwaniu innych możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i źródeł finansowania tych inwestycji w 2016 r. powstała spółka miejska LOKUM sp. z o.o., która podjęła działania zmierzające do budowy lokali czynszowych współfinansowanych przez BGK. W wyniku tej inwestycji powstać ma 48 lokali czynszowych. Roboty budowlane rozpoczęły się we wrześniu 2018 r. a planowany termin ich zakończenia to rok 2020. W tym samym roku (2016) służby Urzędu Miasta Świnoujście podjęły działania zmierzające do budowy 52 lokali komunalnych. Prace budowlane rozpoczęły się w lutym 2018, a ich zakończenie planowane jest na koniec br.*

(akta kontroli str. 788, 791)

Umowa WIM/4/2018 na realizację budowy 52 lokali mieszkalnych została zawarta w dniu 11.01.2018 r. Za realizację całości robót budowlanych ustalone zostało wynagrodzenie ryczałtowe brutto w kwocie 11 613,2 tys. zł. Termin zakończenia inwestycji przewidziano na 31.12.2019 r. Dla potrzeb budowy budynku komunalnego zostało wybudowane przyłącze wodociągowe oraz kanalizacyjne, podpisana została umowa o przyłączenie do sieci energetycznej z ENEA oraz umowa o przyłączenie do sieci ciepłowniczej PEC. Koszt wszystkich prac oraz usług związanych z przyłączeniem do sieci energetycznej i ciepłowniczej wyniósł 259,4 tys. zł.

(akta kontroli str. 552-659)

<sup>57</sup> Z tego 789 tys. zł za sprzedaż trzech budynków i 1 277,1 tys. zł za sprzedaż 10 lokali mieszkalnych.

W sprawie sposobu zasiedlenia wybudowanych lokali Prezydent wyjaśnił: *Nowo wybudowane lokale mieszkalne (...) będą zasiedlane zgodnie z listą wnioskodawców oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony na 2019 r. Na ww. liście znajdują się także wnioskodawcy oczekujący na zamianę lokalu. Uwolnione w wyniku zamiany lokale będą zasiedlane kolejnymi osobami, zgodnie z listą oczekujących na zawarcie umowy najmu.*

(akta kontroli str. 789, 794)

W 2019 r. zostały wykonane dwie (z 11 planowanych) przebudowy lokali użytkowych na lokale mieszkalne. Łączny koszt przeprowadzenia prac wyniósł 385,4 tys. zł. Przewidywany termin zasiedlenia lokali do 31.12.2019 r.

(akta kontroli str. 770)

Prezydent wyjaśnił: *Ze względu na trwające w BGK procedury związane z uzyskaniem dofinansowania w 2019 r. nie będą przebudowane 2 lokale .... Do prac budowlanych przystąpimy w 2020 r. Decyzja o wykonaniu prac projektowych mających na celu przebudowę i zmianę sposobu użytkowania lokalu użytkowego na 3 lokale mieszkalne (...) podjęta zostanie po wykonaniu przez Wspólnotę Mieszkaniową tej nieruchomości prac budowlano – dekarskich, których rozpoczęcie właściciele planują się na kwiecień 2020 r. Dach budynku (...) wymaga gruntownego remontu, w związku z tym w obecnej chwili Wspólnota podjęła decyzję o zaciągnięciu kredytu na remont dachu. W 2019 r. w związku z trwającymi ustaleniami ze Wspólnotą Mieszkaniową dotyczącymi służebności drogi dojazdowej do budynku (...) nie uzyskano pozwolenia na budowę (...). Przebudowa dachu i adaptacja strychu na 4 lokale mieszkalne ma być realizowana w 2020 r.*

(akta kontroli str. 789, 792)

**3.5.** W okresie objętym kontrolą, w ramach działań służących powiększeniu powierzchni mieszkaniowej, Miasto zakupiło jedną nieruchomość z przeznaczeniem na ten cel. Ww. nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym została nabyta 21.11.2018 r. w drodze pierwokupu od osoby fizycznej. Wartość nabycia nieruchomości wyniosła 665 tys. zł (w tym: grunt 256 tys. zł, budynek gospodarczy 52 tys. zł, budynek mieszkalny 357 tys. zł). W dniu 18.03.2019 r. własność przedmiotowej nieruchomości została przeniesiona na Lokum sp. z o.o., celem pokrycia nowych udziałów Miasta w spółce. Nieruchomość ta wspólnie z nieruchomością sąsiednią, stanowiącą własność gminy zostanie zagospodarowana przez Spółkę poprzez rozbiórkę obecnej zabudowy i zrealizowanie inwestycji mieszkaniowej z około 20 mieszkaniami.

(akta kontroli str. 549)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

#### OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie oceniła działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze.

Odstępstwa w zakresie realizacji inwestycji dotyczących zwiększenia zasobu mieszkaniowego wynikały z ograniczonych możliwości finansowych Miasta w tym zakresie. Realizacja rozpoczętych inwestycji prowadzona była zgodnie z przyjętymi założeniami.

OBSZAR

**4. Wykorzystywanie instrumentów finansowego wsparcia z budżetu państwa oraz ze środków BGK na tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, gospodarstw domowych o niskich dochodach.**

**4.1.-4.3.** W latach 2016-2019 z wykorzystaniem zewnętrznych źródeł finansowania Miasto realizowało przedsięwzięcia dotyczące:

- 1) budowy 52 lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy o łącznej powierzchni użytkowej 2 056,53 m<sup>2</sup>. Na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia, na podstawie umowy nr BS17-03886 z 16.08.2017 r., Bank Gospodarstwa Krajowego<sup>58</sup> udzielił Miastu finansowego wsparcia do kwoty 2 413,2 tys. zł. Realizacja przedsięwzięcia rozpoczęła się 2.03.2018 r., a jego zakończenie, zgodnie z § 2 ust. 1 ww. umowy, powinno nastąpić nie później niż w terminie 24 miesięcy od dnia rozpoczęcia<sup>59</sup>;
- 2) zmiany sposobu użytkowania i scalenia dwóch lokali użytkowych na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 71,31 m<sup>2</sup>. Na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia, na podstawie umowy nr BSK/19/19/0001828 z 5.06.2019 r., BGK udzielił Miastu finansowego wsparcia do kwoty 93,5 tys. zł. Realizacja przedsięwzięcia rozpoczęła się 8.07.2019 r., a jego zakończenie powinno nastąpić nie później niż w terminie 24 miesięcy od dnia rozpoczęcia;
- 3) modernizacji pięciu lokali wynajmowanych przez Romów, z tego trzech w 2017 r. i dwóch w 2019 r. – zadania realizowane z programu integracji społeczności romskiej w Polsce na lata 2014-2020 (mieszkalnictwo):
  - w 2017 r. wykonano remont trzech lokali na łączną kwotę 59,5 tys. zł. Zakres prac obejmował: remont łazienki (jeden lokal), wymianę stolarki okiennej oraz wykonanie łazienki (jeden lokal), zmianę sposobu ogrzewania (jeden lokal). Wszystkie prace zostały wykonane i rozliczone w terminie wynikającym z umowy nr 12/SO/ROM/2017 zawartej w dniu 18.07.2017 r. w pomiędzy Wojewodą Zachodniopomorskim i Miastem Świnoujście;
  - w 2019 r. Miasto aplikowało o pozyskanie środków w wysokości 168 tys. zł na zmianę sposobu ogrzewania łącznie z wykonaniem dokumentacji dla czterech lokali oraz wymianę drzwi wewnętrznych w jednym lokalu. Na podstawie umowy nr 3/SO/ROM/2019 z 14.06.2019 r. Wojewoda zobowiązał się do przekazania Miastu w 2019 r. na realizację zadań środków w wysokości 30 tys. zł. W ramach pozyskanych środków miasto zaplanowało wykonanie zmiany sposobu ogrzewania łącznie z wykonaniem dokumentacji (jeden lokal) oraz wymianę drzwi wewnętrznych (jeden lokal). Zgodnie z § 1 ust. 4 ww. umowy termin wydatkowania środków określony został do 31 grudnia 2019 r. Dodatkowo została podjęta decyzja o wykonaniu w ramach środków własnych ZGM dokumentacji zmiany sposobu ogrzewania dla dwóch lokali;
- 4) zmiany sposobu ogrzewania ośmiu lokali oraz termomodernizacji pięciu budynków wielorodzinnych – zadanie realizowane z dofinansowaniem w ramach działania 2.8 RPO WZ – Modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkaniowych w ramach Strategii ZIT<sup>60</sup> dla Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego. Według umowy o dofinansowanie, zawartej 27.06.2018 r. z Województwem Zachodniopomorskim<sup>61</sup> całkowitą wartość dofinansowania projektu<sup>62</sup> określono na 887,8 tys. zł., a termin jego zakończenia na 31.12.2019 r. W okresie objętym kontrolą w ramach realizacji projektu wykonano termomodernizację trzech budynków oraz przeprowadzono zmianę sposobu ogrzewania w trzech lokalach. Na realizację ww. prac wydatkowano 1 185,4 tys. zł.<sup>63</sup> Całkowity koszt realizacji inwestycji oszacowano na 2 162,4 tys. zł.  
(akta kontroli str. 550-551, 650-764)

<sup>58</sup> Dalej: BGK.

<sup>59</sup> Termin zakończenia inwestycji przewidziano na 31.12.2019 r.

<sup>60</sup> Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych.

<sup>61</sup> Reprezentowanym przez Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego.

<sup>62</sup> „Modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkaniowych Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu w ramach strategii ZIT dla Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego”.

<sup>63</sup> Z tego: wydatki kwalifikowalne: 615,2 tys. zł, a dofinansowanie 523 tys. zł.



4.4. Prezydent poinformował: w gminie Miasto Świnoujście zidentyfikowano bariery utrudniające wykorzystanie środków zewnętrznych na realizację inwestycji mieszkaniowych, które Gmina identyfikuje jako bariery zewnętrzne, na które nie ma wpływu. Gmina realizuje inwestycje mieszkaniowe m.in. przez spółkę Lokum sp. z o.o., w której gmina posiada 100% udziałów. Spółka aktualnie buduje budynek czynszowy na wynajem na 48 mieszkań, z wkładem własnym Gminy, partycypację osób fizycznych oraz udziałem finansowania zwrotnego, opartego na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Montaż finansowy tej inwestycji przedstawia się następująco: 1) Gmina – 57%, 2) Kredyt – 27%, przy max. ustawowo określonej wysokości finansowania zwrotnego na poziomie 80% wartości przedsięwzięcia, 3) Partycypacja przyszłych najemców – 16%. Niestety, główną przeszkodą dla Gminy, związaną z wykorzystaniem ww. środków, są maksymalne kwoty czynszów, jakie w skali roku mogą zostać zastosowane w lokalach, zrealizowanych przy udziale ww. środków, tj.: finansowanie zwrotne: 5% wartości odtworzeniowej lub finansowe wsparcie: 4% wartości odtworzeniowej. Powyższe związane jest z nieprzystającą do realiów lokalnych wysokością wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzeniowego 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej – aktualnie wynosi ona 3 709,00 zł, podczas gdy realne koszty budowy 1 m<sup>2</sup> na lokalnym rynku w tym budynku realizowanego przez spółkę gminną wynoszą 8.860 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. W związku z tym, spółka nie może efektywnie wykorzystać ww. preferencyjnych źródeł finansowania bez tak wysokiego zaangażowania się finansowego Gminy w realizację budowy mieszkań na wynajem w ramach rządowego programu „Mieszkanie plus”. (...) Dodatkowe bariery, jakie identyfikowała Gmina, związane są z niekorzystnymi zmianami w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, wprowadzone na mocy ustawy z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw. Na podstawie nowych przepisów dochody najemców weryfikowane są tylko przed zawarciem umowy najmu, zniesiono obowiązek weryfikowania dochodów najemców co 2 lata, co w konsekwencji powoduje: 1) brak możliwości podwyższania czynszu w przypadku przekroczenia progów dochodowych; 2) brak możliwości – w określonych dotychczas przypadkach znacznego przekroczenia dochodu – wypowiedzenia umowy najmu (jedyną przesłanką, uprawniającą do wypowiedzenia umowy najmu, będzie nabycie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Tym samym umowa najmu lokalu, wybudowanego przy udziale finansowania zwrotnego staje się umową nie do wypowiedzenia i przypomina umowę najmu lokalu z gminnego zasobu, o której mowa w ustawie o ochronie praw lokatorów, przy czym aktualnie do ww. ustawy wprowadzono mechanizmy, umożliwiające weryfikowanie dochodów i podwyższanie czynszów. Tym samym niezrozumiała jest rezygnacja z analogicznych przepisów w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. (...)

(akta kontroli str. 773, 784-785)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

#### OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie oceniła działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze.

Miasto podejmowało działania w celu pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania realizowanych inwestycji. Otrzymane środki wydatkowane i rozliczane były zgodnie z terminami wynikającymi z zawartych umów.

#### **IV. 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 ust. 1 i 2 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 Szczecinie. 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.

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.

Szczecin, dnia 9 grudnia 2019 r.

Kontroler  
Bogusław Wójcik  
Główny specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Szczecinie  
Dyrektor

.....

.....