



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Zielonej Górze

LZG.410.011.05.2018
P/18/005

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Zielonej Górze
ul. Podgórna 9a, 65-213 Zielona Góra
T +48 68 410 66 00, F +48 68 410 66 39
lzg@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/18/005 – Wykonywanie przez gminy zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Zielonej Górze
Kontroler	Anna Huziej, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli numer LZG/77/2018 z dnia 21 czerwca 2018 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Szprotawie, ul. Rynek 45, 67-300 Szprotawa (dalej: <i>Urząd</i>)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Józef Rubacha, Burmistrz Szprotawy ¹ (dowód: akta kontroli str. 3)

II. Ocena kontrolowanej działalności²

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia, że Gmina Szprotawa (dalej *Gmina*) w latach 2015-2018³ nie w pełni rzetelnie realizowała zadania z zakresu gospodarki mieszkaniowej.

Uzasadnienie oceny ogólnej

W kontrolowanym okresie Gmina dysponowała kluczowym dokumentem dotyczącym gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, tj. wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a zasady wynajmowania lokali zostały przyjęte uchwałą Rady Miejskiej. Dokumenty te nie zawierały jednak wszystkich elementów wymaganych przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁴ (dalej: *ustawa o mieszkaniowym zasobie gminy*).

Zawarcie umów najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nie było poprzedzone weryfikacją spełnienia kryteriów do zawarcia takiej umowy określonych w zasadach wynajmowania lokali. Wprawdzie Burmistrz powołał Społeczną Komisję Mieszkaniową, która miała funkcję opiniodawczo-doradczą, jednak rola Komisji została ograniczona do sporządzania list oczekujących na przydział mieszkania.

Za niewystarczający i wymagający poprawy należy uznać nadzór Gminy nad podmiotem zarządzającym gminnym zasobem mieszkaniowym - Szprotawskim Zarządem Nieruchomościami „Chrobry” Sp. z o.o. Stwierdzono bowiem istotne zaniedbania w realizacji powierzonych temu podmiotowi zadań w zakresie

¹ Od 5.12.2010 r.

² Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny ogólnej według proponowanej skali byłoby nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, stosuje się ocenę opisową, bądź uzupełnia ocenę ogólną o dodatkowe objaśnienie.

³ Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2018 r. lub do czasu zakończenia kontroli oraz dla zdarzeń sprzed 2015 r. jeżeli miało to wpływ na kontrolowaną działalność.

⁴ Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, ze zm.

windykacji należności czynszowych oraz realizacji obowiązków dotyczących utrzymania należytego stanu technicznego zasobu komunalnego⁵.

Ponadto będący w dyspozycji Gminy zasób mieszkaniowy, zwłaszcza w zakresie lokali socjalnych, nie w pełni zaspakajał potrzeby mieszkańców, o czym może świadczyć liczba osób oczekujących oraz długotrwały czas oczekiwania na przydział tych lokali. NIK zauważa jednak podejmowane przez Burmistrza działania w celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy.

W ocenie NIK, Gmina wywiązała się z obowiązku utworzenia mieszkań chronionych, a także w prawidłowy sposób przyjęła szczegółowe zasady ponoszenia odpłatności za pobyt w tym mieszkaniu oraz powierzyła realizację tego zadania Ośrodkowi Pomocy Społecznej. W sposób niewystarczający i wymagający poprawy sprawowano natomiast nadzór nad realizacją tych zadań przez OPS, który nie w pełni rzetelnie realizował powierzone zadania⁶.

Podkreślenia wymaga, że jeszcze w toku kontroli zadeklarowano konieczność wzmocnienia nadzoru nad podmiotem zarządzającym gminnym zasobem mieszkaniowym oraz nad Ośrodkiem Pomocy Społecznej.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Warunki organizacyjno–prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w Gminie

Opis stanu faktycznego

1.1.-1.2. Rada Miejska w Szprotawie uchwałą numer XLIX/362/2014 z dnia 31 stycznia 2014 r. przyjęła Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szprotawa na lata 2014-2018 (dalej: *Wieloletni Program*), co było zgodne z przepisem art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy.

Ustalono, że Wieloletni Program obejmował elementy (sprawy) wymagane przepisem art. 21 ust. 2 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, za wyjątkiem prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach oraz wysokości wydatków inwestycyjnych w kolejnych latach, do czego zobowiązywał przepis art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz pkt 7 ww. ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 4-11)

1.3.–1.4. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy (dalej: *zasady wynajmowania lokali*) zostały przyjęte uchwałą Rady Miejskiej numer XXIX/270/08⁷ z dnia 29 października 2008 r., co było zgodne z przepisem art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy i zawierały elementy wymagane przepisami art. 21 ust. 3 pkt 2-7 tej ustawy, za wyjątkiem określenia wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu (art. 21 ust. 3 pkt 1 ww. ustawy).

(dowód: akta kontroli str. 14-21)

1.5. W okresie objętym kontrolą zadania w zakresie prowadzenia mieszkań chronionych realizował Ośrodek Pomocy Społecznej w Szprotawie (dalej: *OPS*)⁸, natomiast w zakresie zarządu i administrowania zasobami lokalowymi Gminy

⁵ Opis nieprawidłowości zawarto w obszarze 1 niniejszego wystąpienia.

⁶ Opis nieprawidłowości w prowadzeniu mieszkań chronionych zawarto w obszarze 4 niniejszego wystąpienia.

⁷ Uchwała została zmieniona uchwałą numer XXXII/242/2012 z dnia 30.11.2012 r.

⁸ Burmistrz Szprotawy Zarządzeniem numer 0050/33/2012 z dnia 13 marca 2012 r. przeznaczył z mieszkaniowego zasobu Gminy na mieszkania chronione dwa lokale o powierzchni, odpowiednio, 31,77 m² i 25,51 m². Zarządzeniem z dnia 19 czerwca 2018 r. Burmistrz Szprotawy przeznaczył z zasobu mieszkaniowego Gminy, na mieszkania chronione dwa kolejne lokale, o powierzchni, odpowiednio, 32,34 m² i 25,10 m².

wykonywał Szprotawski Zarząd Nieruchomościami „Chrobry” Sp. z o.o. (dalej: Spółka⁹) na podstawie umów zawartych w dniu 3 czerwca 2013 r. i 1 lipca 2016 r. Do zadań Spółki należało m.in.

- ✓ zawieranie i rozwiązywanie umów najmu lokali mieszkalnych z osobami wskazanymi przez Gminę, na warunkach określonych w przepisach prawa i cenniku ustalonym przez Burmistrza,
- ✓ naliczanie czynszu zgodnie z obowiązującymi uregulowaniami oraz rozliczanie opłat z tego tytułu,
- ✓ dochodzenie i egzekwowanie od najemców należności czynszowych i innych obowiązków,
- ✓ dokonywanie eksmisji z lokali mieszkalnych osób, które zajęły lokale samowolnie lub nie opuściły ich po rozwiązaniu umowy,
- ✓ prowadzenie ewidencji zasobów Gminy przekazanych w zarząd wraz z wykonywaniem czynności finansowo-księgowych wynikających z przepisów w tym zakresie,
- ✓ wykonywanie remontów bieżących i niektórych remontów interwencyjnych.

Zgodnie z postanowieniami umowy Gmina zastrzegła sobie prawo bieżącego kontrolowania prawidłowości realizacji zadań wynikających z umowy.

(dowód: akta kontroli str. 29-76, 85-86)

Gmina w sposób niedostateczny sprawowała nadzór nad realizacją zadań w zakresie gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym przez Spółkę. W zakresie realizacji tych zadań ustalono bowiem, że w Spółce:

- zaniechano działań, mających na celu zwrot lokalu przez dwóch najemców lokali socjalnych, którzy nie wystąpili z wnioskiem o przedłużenie umów najmu po upływie dwuletniego okresu na jaki zostały zawarte umowy (tj. 31 marca 2017 r. i 31 stycznia 2018 r.);
- w jednej z 11 zbadanych umów najmu lokalu socjalnego wskazano, że stawka czynszu wynosi 1,97 zł; podczas gdy stawka czynszu ustalona zgodnie z zarządzeniem w sprawie stawki czynszu wynosiła 1,79 zł. Powyższe spowodowało zawyżenie czynszu pobranego od najemcy za okres od 1 kwietnia 2015 r. (początek obowiązywania umowy najmu) do 30 czerwca 2018 r. o kwotę 165,81 zł);
- wezwania do zapłaty zaległości, które dotychczas nie zostały objęte pozwami/nakazami zapłaty do sześciu dłużników za okres od lipca 2017 r. do czerwca 2018 r.¹⁰ zostały wysłane w toku kontroli NIK (we wrześniu) tj. po upływie od trzech do 14 miesięcy od upływu terminu płatności najstarszych zaległości, których dotyczą. W przypadku jednego dłużnika, posiadającego zaległości nie objęte pozwami/nakazami zapłaty za okres od lipca 2017 r. wezwanie do zapłaty zaległości wysłano 22.06.2018 r. tj. po upływie 11 miesięcy od terminu płatności najstarszej zaległości nie objętej pozwem, a w przypadku jednego dłużnika posiadającego zaległości od października 2017 r. wezwanie do zapłaty wysłano 4 lipca 2017 r. tj. po upływie 7 miesięcy od upływu terminu płatności zaległości;
- spośród 44 pozwów o zapłatę zaległości objętych badaniem w toku kontroli stwierdzono, że 36 (tj. 81,8%) zostało złożonych po upływie od siedmiu do 29 miesięcy od terminu płatności najstarszych zaległości objętych tymi pozwami (w tym: 16 po upływie od 7 do 12 miesięcy, 19 po upływie od 13 do 24 miesięcy, a jeden po upływie 29 miesięcy);
- zaniechano złożenia wniosków o ponowne wszczęcie 12 postępowań egzekucyjnych umorzonych w latach 2011-2014 (cztery w 2011 r., jedno w 2012 r.,

⁹ Spółka handlowa ze 100% udziałem Gminy powołana Uchwałą Rady Miejskiej z dnia 28 listopada 2003 r.

¹⁰ Od lipca 2017 r. – jeden dłużnik, od listopada 2017 r. – dwóch dłużników, od stycznia 2018 r. – dwóch dłużników i od marca 2018 r. – jednego dłużnika

jedno w 2013 r. i sześć w 2014 r.) spośród 24 umorzonych postępowań w latach 2011-2018;

- w jednym z pięciu objętych badaniem budynków¹¹ nie przeprowadzono badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej wymaganego przepisem art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy prawo budowlane, które powinno być przeprowadzane co najmniej raz na pięć lat. Ostatnie takie badanie przeprowadzono w 2009 r.;

- dla dwóch¹² budynków nie sporządzono świadectw charakterystyki energetycznej wymaganych przepisem art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków;

- nie wszystkie zalecenia wydane po kontrolach okresowych stanu technicznego obiektów budowlanych zostały zrealizowane (nie zrealizowano zaleceń dotyczących m.in. zamontowania wentylacji nawiewnej do wszystkich mieszkań, remontu dachów dwóch budynków, montażu krętek wentylacyjnych o określonych wymiarach, wymiany zużytych elementów wykończeniowych, naprawy schodów, konserwacji konstrukcji stalowej schodów, uzupełnienia ubytków elewacji).

(dowód: akta kontroli str. 113-121)

W okresie objętym kontrolą Urząd nie przeprowadzał kontroli w OPS w zakresie prowadzenia mieszkań chronionych oraz w Spółce w zakresie realizacji zadań związanych z gospodarowaniem komunalnym zasobem mieszkaniowym.

(dowód: akta kontroli str. 122)

Ustalone
nieprawidłowości

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

1. Wieloletni Program nie zawierał elementów wymaganych przepisami art. 21 ust. 2 pkt 1 oraz 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, tj.

a) prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, wymagane przepisem art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy.

(dowód: akta kontroli str. 4-11)

Zastępca Burmistrza¹³ wyjaśnił, że wymóg wskazania prognozy wielkości zasobu został spełniony poprzez wskazanie liczby mieszkań oraz prognozy dotyczącej sprzedaży lokali. Natomiast wymóg w zakresie prognozowanego stanu technicznego został przedstawiony poprzez liczbę lokali oraz plany remontów w poszczególnych latach. Zastępca Burmistrza zadeklarował jednak, że przy opracowywaniu Wieloletniego Programu na lata 2019-2020 wyżej wymienione dane zostaną ujęte w postaci tabelarycznej z podziałem na lata.

(dowód: akta kontroli str. 99-102, 190-209)

W ocenie NIK nie są to zapisy spełniające wymogi ustawy, bowiem powinny one wprost określać prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego budynku, z podziałem na lokale socjalne i komunalne. Samo wskazanie planowanego remontu nie określa prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu.

b) stosownie do przepisu art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy Wieloletni Program powinien obejmować w szczególności m.in. wysokość

¹¹ Budynek położony w Szprotawie przy ul. Krasieńskiego 14.

¹² Budynki położone w Szprotawie przy ul. Prusa 9 i Chrobrego 4.

¹³ Zastępca Burmistrza sprawował bezpośredni nadzór nad Wydziałem Gospodarki, Rolnictwa i Ochrony Środowiska, do którego zadań należało m.in. gospodarowanie i nadzór nad gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości, przydział lokali komunalnych i socjalnych.

wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne. W Wieloletnim Programie Gminy wysokość wydatków (przedstawiona w rozdziale 7, pkt 39) w kolejnych latach nie obejmowała wydatków inwestycyjnych.

(dowód: akta kontroli str. 4-11)

Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że *W pkt 39 rozdziału 7" wysokość wydatków w kolejnych latach" przedstawiono w podziale na lata wysokość wydatków na bieżącą eksploatację, zarządzanie i administrowanie, remonty i awarie (w pozycji tej ujęto również wydatki inwestycyjne), fundusz remontowy oraz inne wydatki. W pkt 39 rozdziału 7 nie wyodrębniono wydatków inwestycyjnych (zostały one ujęte łącznie w remontami i awariami) z powodu przeoczenia obowiązujących przepisów w tym zakresie.*

(dowód: akta kontroli str. 4-11)

2. W zasadach wynajmowania lokali nie określono wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu, wbrew wymogom określonym w przepisie art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy.

(dowód: akta kontroli str. 22-28)

Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że *przeoczono fakt braku w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu. Uchwała zostanie dostosowana do obowiązujących przepisów w tym zakresie.*

(dowód: akta kontroli str. 141-144)

3. W sposób nienależyty sprawowano nadzór nad realizacją przez podmiot zarządzający gminnym zasobem mieszkaniowym powierzonych przez Gminę zadań w zakresie windykacji należności czynszowych oraz realizacji obowiązków dotyczących utrzymania należytego stanu technicznego zasobu komunalnego.

(dowód: akta kontroli str. 113-121)

Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że: *W najbliższym czasie postaramy się wzmocnić nadzór nad sposobem i zakresem wykonywania zadań dotyczących zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym przez Spółkę, a Prezes zostanie zdyscyplinowany do rzetelniejszej realizacji zadań związanych z windykacją należności czynszowych oraz zapewnieniem odpowiedniego stanu technicznego budynków gminnych.*

(dowód: akta kontroli str. 141-144)

Ocena częściowa

W ocenie NIK, Gmina nie w pełni zapewniła warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem gminnym zasobem mieszkaniowym.

Wprawdzie Rada Gminy określiła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a Gmina dysponowała kluczowym dokumentem planistycznym w obszarze gospodarki mieszkaniowej, tj. wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, to jednak dokumenty te nie posiadały wszystkich elementów wymaganych przepisami ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy.

W sposób niewystarczający i wymagający poprawy sprawowano natomiast nadzór nad realizacją zadań powierzonych Spółce w zakresie windykacji należności

czynszowych oraz realizacji obowiązków dotyczących utrzymania należytego stanu technicznego zasobu komunalnego.

2. Zasób i gospodarowanie mieszkaniami komunalnymi gminy

Opis stanu faktycznego

2.1. Według stanu na dzień 30 czerwca 2018 r. Gmina dysponowała łącznie 494 lokalami mieszkalnymi (w tym: 380 mieszkań komunalnych i 114 lokali socjalnych).

(dowód: akta kontroli str. 12)

2.2. -2.3. W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2018 r. liczba posiadanych przez Gminę mieszkań komunalnych zmniejszyła się o 38¹⁴, (36 mieszkań sprzedano, a dwa mieszkania przeznaczono na mieszkania chronione¹⁵), natomiast liczba lokali socjalnych nie uległa zmianie.

W kontrolowanym okresie Gmina nie pozyskała nowych lokali komunalnych.

(dowód: akta kontroli str. 12)

Analiza założeń Wieloletniego Programu i danych w zakresie zmian w zasobie mieszkaniowym Gminy Szprotawa wykazała, że:

- ✓ na lata 2015-2017 prognozowano sprzedaż 105 lokali mieszkalnych, natomiast faktycznie sprzedano 30 mieszkań, tj. 28,6% prognozowanej liczby lokali,
- ✓ nie pozyskano nowych lokali komunalnych. W Wieloletnim Programie wskazano, że działania podejmowane przez Gminę będą nakierowane na pozyskiwanie nowych mieszkań. W miarę możliwości finansowych będą podejmowane inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego, w tym także budownictwa lokali socjalnych przeznaczonych dla najbardziej potrzebujących. Gmina podejmować będzie także działania mające na celu pozyskiwanie budynków i lokali mieszkalnych od Skarbu Państwa.

(dowód: akta kontroli str. 4-11)

Zastępca Burmistrza Szprotawy wyjaśnił, że planowana liczba sprzedanych mieszkań została oszacowana na podstawie sprzedaży w 2014 r. (tj. 26 lokali). Bonifikaty na wykup lokalu uległy zmniejszeniu z 80% (w latach 2013-2015) do 50% w 2018 r., a tym samym wykup mieszkania wiąże się z koniecznością wniesienia większego wkładu własnego przez najemców, konsekwencją czego zmniejszenie zainteresowania wykupem mieszkań.

Gmina podjęła działania mające na celu pozyskanie nowych mieszkań. Rada Miejska wyraziła zgodę¹⁶ na przyjęcie darowizny w postaci nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa (będących w użytkowaniu Miasta Gniezno), z przeznaczeniem na gminne budownictwo mieszkaniowe. Rada Miasta Gniezno uchwałą¹⁷ z dnia 6 kwietnia 2016 r. wyraziła zgodę na dokonanie darowizny prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości położonej w Szprotawie z przeznaczeniem na realizację zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej. Jednak uchwałą¹⁸ z dnia 24 stycznia 2018 r. Rada Miasta Gniezno uchyliła wyżej powołaną uchwałę w sprawie darowizny i wyraziła zgodę na zbycie

¹⁴ Liczba mieszkań komunalnych według stanu na dzień: 01.01.2015 r. – 418, 31.12.2015 r. – 403, 31.12.2016 r. – 393, 31.12.2017 r. – 388, 30.06.2018 r. – 380.

¹⁵ Zarządzenie Burmistrza Szprotawy numer 0050/83/2018 z dnia 19.06.2018 r. w sprawie przeznaczenia lokali komunalnych na mieszkania chronione.

¹⁶ Uchwała numer XXVII/173/2016 z dnia 24.06.2016 r.

¹⁷ Uchwała numer XX/207/2016.

¹⁸ Uchwała numer XLVIII/517/2018.

użytkowania wieczystego tej nieruchomości wraz ze sprzedażą położonych na niej budynków w drodze przetargu. Prezydent Gniezna ogłosił przetarg na zbycie przedmiotowej nieruchomości za cenę wywoławczą 484 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 94-98)

W dniu 24 lutego 2017 r. Rada Miejska w Szprotawie podjęła uchwałę w sprawie zmiany uchwały budżetowej na 2017 r. Na mocy ww. uchwały zwiększono wydatki w dziale 700 Gospodarka mieszkaniowa o kwotę 350 tys. zł. Zmiany w planie wydatków związane są z planowanym przez Regionalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Zielonej Górze (dalej: RTBS) przedsięwzięciem inwestycyjno-budowlanym, polegającym na adaptacji budynku mieszkalnego w Wiechlicach. Gmina przewiduje wkład własny w kosztach realizacji przedsięwzięcia, poprzez podniesienie kapitału RTBS przez wniesienie kwoty 750 tys. zł, która będzie stanowić obniżenie kosztów realizacji przedsięwzięcia, a konsekwencją tego będzie obniżenie partycypacji przyszłych najemców pochodzących z Gminy Szprotawa. W dniu 29 listopada 2017 r. Gmina wniosła kwotę 350 tys. zł do RTBS.

(dowód: akta kontroli str. 125-134)

W dniu 24 marca 2017 r. Gmina zawarła umowę z RTBS, z której wynikało, że najemcami co najmniej 5% wszystkich lokali utworzonych w wyniku realizacji przedsięwzięcia (dwa lokale) będą osoby wskazane przez Gminę, będące aktualnie najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. RTBS i Gmina zobowiązała się do tego, że najemcami minimum 50% wszystkich lokali mieszkalnych utworzonych w ramach realizacji przedsięwzięcia (nie mniej niż 18 lokali) będą osoby wskazane przez Gminę, wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko.

(dowód: akta kontroli str. 135-137)

2.4. Według stanu na koniec poszczególnych lat objętych kontrolą, liczba wolnych lokali wyniosła: w roku 2015 – 5, w roku 2016 – 6, w roku 2017 – 8. Natomiast na 30 czerwca 2018 r. liczba wolnych lokali wynosiła 11, w tym mieszkania komunalne – 10 oraz jeden lokal socjalny.

(dowód: akta kontroli str. 12)

Kierownik Wydziału Gospodarki Urzędu wyjaśniła, że lokal socjalny pozostawał wolny w całym ww. okresie, ponieważ jest to *lokal zostawiony na wypadek zdarzeń losowych*.

W odniesieniu do pozostałych lokali Kierownik wskazała, że pozostają one wolne z uwagi na: trwającą procedurę uznania, że jest to lokal gminy żydowskiej (jeden lokal), cztery lokale są pomieszczeniami na strychu i nie nadają się do zamieszkania z uwagi na brak mediów i toalety - planowana jest ich sprzedaż dla mieszkańców budynku z przeznaczeniem na pomieszczenie gospodarcze. Pięć lokali, jest w trakcie remontu, po opuszczeniu przez poprzednich najemców. Umowy najmu zostaną zawarte po przeprowadzeniu remontów.

(dowód: akta kontroli str. 88-91)

2.5. W kontrolowanym okresie liczba osób oczekujących na lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy wzrosła o 14¹⁹ (liczba osób oczekujących na mieszkania komunalne zmalała o 4, a oczekujących na lokale socjalne wzrosła o 18).

(dowód: akta kontroli str. 13)

Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że dostrzega konieczność poprawy w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkańców gminy w dostępie do zasobu komunalnego, w tym zwłaszcza do lokali socjalnych. Dlatego też gmina podejmuje działania w zakresie zwiększenia liczby tych lokali (m.in. wkład do RTBS, próba pozyskania budynku od Gminy Gniezno). Gmina podjęła starania o dofinansowanie remontu byłej siedziby Ośrodka Pomocy Społecznej przy ul. Sienkiewicza z zamiarem zaadaptowania budynku na mieszkania komunalne. W 2018 r. nie uzyskano dofinansowania, dlatego też kolejne starania zostaną podjęte w 2019 r. Zadanie to zostanie wpisane do projektu budżetu Gminy na 2019 r.

Skrócenie okresu oczekiwania na przydział mieszkania komunalnego lub lokalu socjalnego będzie możliwe po uprzednim zapewnieniu zwiększenia mieszkaniowego zasobu gminy.

(dowód: akta kontroli str. 141-144)

2.6. – 2.9. W kontrolowanym okresie przydzielono 47 lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy (w tym: 32 mieszkania komunalne i 15 lokali socjalnych). Analiza 35 wniosków²⁰ na podstawie, których przydzielono 24 mieszkania komunalne i 11 lokali socjalnych w latach 2015-2018 (I półrocze) wykazała m.in., że:

➤ czas oczekiwania na mieszkanie komunalne wynosił: od 5 do 11 miesięcy – 5 wniosków, od 1 do 2 lat – 2 wnioski, od 2 do 3 lat – 5 wniosków, od 3 do 4 lat – 3 wnioski, od 4 do 5 lat - 5 wniosków, od 5 do 6 lat – 2 wnioski i powyżej 6 lat - 2 wnioski,

➤ czas oczekiwania na lokal socjalny wynosił: od 11 do 12 miesięcy – 3 wnioski, od 2 do 3 lat – 4 wnioski, od 4 do 5 lat – 3 wnioski, od 5 do 6 lat – 1 wniosek,

➤ uprawnienia do najmu lokalu mieszkalnego były weryfikowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową (dalej: *Komisja*) przed wpisaniem wnioskodawcy na listę oczekujących na przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy,

➤ w trzech z 35 zbadanych czas od weryfikacji uprawnień do przyznania lokalu nie przekraczał 3 miesięcy, natomiast w pozostałych 32 przypadkach przed przyznaniem lokalu nie dokonywano ponownej weryfikacji spełniania przez wnioskodawcę kryteriów określonych w zasadach wynajmowania lokali, pomimo że od daty pierwotnej weryfikacji (poprzedzającej wpisanie na listę osób oczekujących na najem lokalu) upłynął okres od pięciu miesięcy do pięciu lat i siedmiu miesięcy,

➤ w dwóch z 35 zbadanych przypadków zawarto umowę najmu lokalu socjalnego z osobami, które już w momencie złożenia wniosku nie spełniały kryterium dochodowego określonego w zasadach wynajmowania lokali.

(dowód: akta kontroli str. 179-189)

Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że (...) przyczyną powyższego w obu przypadkach była szczególna sytuacja wnioskodawców. W jednym przypadku lokal został przydzielony osobie, która ubiegała się o ustanowienie jej rodziną zastępczą, a

¹⁹ Ze 137 według stanu na dzień 1.01.2015 r. do 151 według stanu na dzień 30 czerwca 2018 r.

²⁰ Po 10 najdłużej i najkrócej rozpatrywanych wniosków, na podstawie których przyznano lokale w latach 2015-2016 (2015 r. – 7 wniosków, na podstawie, których przyznano lokale komunalne i 3 na podstawie, których przyznano lokale socjalne; 2016 r. – 5 wniosków, na podstawie których przyznano lokale komunalne i 5 wniosków, na podstawie których przyznano lokale socjalne). Wszystkie wnioski, na podstawie których przyznano lokale w latach 2017-2018 (I półrocze). 2017 r. – 8 wniosków, dotyczących mieszkań komunalnych i 1 dotyczący lokalu socjalnego; 2018 r. – 4 wnioski, dotyczące mieszkań komunalnych i 2 dotyczące lokali socjalnych.

warunkiem tego było posiadanie lokalu mieszkalnego. Osoba ta była wpisana na listę oczekujących na lokal komunalny, jednak z uwagi na brak takiego lokalu wnioskodawcy przyznano lokal socjalny.

W drugim przypadku mieszkanie zostało przydzielone osobie bezdomnej (pismo z dnia 1 lutego 2018 r., zamieszkującej w altanie na ogrodach działkowych) i schorowanej, która była wieloletnim podopiecznym OPS. Zastępca Burmistrza wskazał, że w dniu 20 marca 2018 r. najemca zamienił lokal na lokal komunalny.

(dowód: akta kontroli str. 94-98)

2.10. W kontrolowanym okresie w Gminie funkcjonowała powołana zarządzeniami Burmistrza²¹ - Społeczna Komisja Mieszkaniowa (dalej: *Komisja*)²² sprawująca funkcję doradczą-opiniotwórczą i kontrolną w sprawach dotyczących warunków mieszkaniowych.

Do zadań Komisji – zgodnie z zapisami uchwały Rady Miejskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali²³ oraz Regulaminu pracy Komisji²⁴ – należało m.in. sporządzanie listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali, kwalifikowanie osób na listę przydziału mieszkań poprzez sprawdzenie warunków zamieszkania wnioskodawcy i innych danych na okoliczność wniosku oraz opiniowanie indywidualnych wniosków o najem lokalu.

(dowód: akta kontroli str. 22-28)

Analiza badanych spraw dotyczących przyznania z mieszkaniowego zasobu Gminy lokali (opisanych w pkt. 2.6.-2.9. niniejszego wystąpienia) wykazała, że Komisja wykonywała zadania w zakresie sporządzania list oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy oraz sprawdzenia warunków zamieszkania wnioskodawcy i innych danych na okoliczność wniosku, przed wpisaniem na listę oczekujących.

(dowód: akta kontroli str. 179-189)

2.11. Zagadnienia dotyczące skarg opisano w punkcie 3.9. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

Ustalone
nieprawidłowości

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

1. W 32 z 35 zbadanych przypadków przed zawarciem umowy najmu nie dokonywano ponownej weryfikacji spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych w zasadach wynajmowania lokali, pomimo że od daty pierwotnej weryfikacji (poprzedzającej wpisanie na listę osób oczekujących na najem lokalu) upływał okres od pięciu miesięcy do pięciu lat i siedmiu miesięcy. W konsekwencji w dacie przyznawania mieszkań (zawierania umów), Gmina nie dysponowała rzetelną i aktualną wiedzą o spełnianiu przez najemców wymaganych kryteriów uprawniających do przydziału mieszkań komunalnych lub lokali socjalnych.

(dowód: akta kontroli str. 179-189)

Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że *dotychczas nie widzieliśmy potrzeby weryfikowania spełnienia kryteriów do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy przed jej zawarciem. Uznawaliśmy za wystarczające spełnianie kryteriów w momencie wpisania na listę oczekujących.*

²¹ Zarządzenie Nr 36/2013 Burmistrza Szprotawy z dnia 17.04.2013 r. ze zm. oraz Zarządzenie numer 52/2017 Burmistrza Szprotawy z dnia 16.11.2017 r.

²² W okresie objętym kontrolą w skład Komisji wchodziło od sześciu do ośmiu osób.

²³ Uchwała Nr XXIX/270/08 z dnia 29.10.2008 r.

²⁴ Określonego Zarządzeniami Burmistrza z dnia 17.04.2013 r. oraz 16.11.2017 r. w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Obecnie decyzja o przydziale mieszkania z komunalnego zasobu mieszkaniowego jest poprzedzona weryfikacją sytuacji wnioskodawcy. W ostatnim czasie po dokonanej weryfikacji okazało się, że dwie osoby wpisane na listę oczekujących nie kwalifikują się do przydziału mieszkania z zasobu Gminy.

(dowód: akta kontroli str. 141-44)

2. Przydzielanie mieszkanie z mieszkaniowego zasobu Gminy bez udziału Komisji mimo tego, że zgodnie z Regulaminem do jej zadań należało kwalifikowanie osób na listę przydziału mieszkań oraz opiniowanie indywidualnych wniosków o zawarcie umowy najmu. Komisja sporządzała jedynie listy oczekujących na lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy.

(dowód: akta kontroli str. 22-28, 179-189)

Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że: *Brak udziału Społecznej Komisji Mieszkaniowej w sporządzaniu list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu wynikało z przeoczenia zapisu uregulowań wewnętrznych w tym zakresie. Jednocześnie nadmieniam, że powołanie Społecznej Komisji Mieszkaniowej jest bardzo trudne z uwagi na brak zainteresowania uczestnictwem w pracach tej Komisji.*

(dowód: akta kontroli str. 141-144)

Ocena cząstkowa

W okresie objętym kontrolą przydział mieszkań komunalnych odbywał się niezgodnie z obowiązującymi w Gminie zasadami wynajmowania lokali. W 32 z 35 zbadanych przypadków bezpośrednio przed przyznaniem lokalu nie weryfikowano – opierając się na pierwotnej weryfikacji przeprowadzanej w okresie od pięciu miesięcy do pięciu lat i siedmiu miesięcy przed datą przyznania lokalu – spełniania przez wnioskodawców kryteriów do zawarcia umowy najmu, a udział Komisji ograniczał się do wpisania wnioskodawcy na listę osób oczekujących na najem lokalu. Z uwagi na ograniczony zasób posiadanych lokali, Gmina nie była w stanie w pełni zaspokoić potrzeb mieszkańców, w tym zwłaszcza w dostępie do lokali socjalnych.

3. Finansowe aspekty gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym

Opis stanu faktycznego

3.1. Wydatki poniesione na istniejący komunalny zasób mieszkaniowy (Gmina nie ponosiła wydatków na zwiększenie komunalnego zasobu mieszkaniowego) wynosiły w latach 2015-2018 (I półrocze), odpowiednio, 2.306,4 tys. zł; 2.336,6 tys. zł; 2.134,9 tys. zł i 1.098,9 tys. zł i stanowiły, odpowiednio, 2,2%; 2,7%; 2,3% i 2,4% wykonanych wydatków ogółem.

(dowód: akta kontroli str. 145)

3.2. W latach 2015-2017 wysokość środków przeznaczonych na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego była niższa od kwot przewidzianych w Wieloletnim Programie.

I tak: w 2015 r. wydatkowano kwotę 2.306,4 tys. zł, co stanowiło 80,2% kwoty zakładanej w Wieloletnim Programie (2.877 tys. zł), w 2016 r. wydatkowano 2.336,6 tys. zł co stanowiło 79,3% kwoty zakładanej w Wieloletnim Programie (2.946 tys. zł), w roku 2017 wydatkowano 2.134,9 tys. zł, co stanowiło 70,7% kwoty ujętej w Wieloletnim Programie (3.021 tys. zł). Natomiast do dnia 30 czerwca 2018 r. wydatkowano 1.098,9 tys. zł, co stanowiło 35,5 % kwoty zakładanej w Wieloletnim Programie (3.093 tys. zł).

(dowód: akta kontroli str. 146)

Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że przyczyną powyższego był brak środków finansowych pozwalających na wykonanie wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w kwotach ujętych w Wieloletnim Programie. Program ten zakładał procentowy wzrost nakładów na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, a kondycja finansowa Gminy nie pozwalała na realizację tego założenia. Na zmniejszenie wydatków wpłynęło również zmniejszenie zasobu mieszkaniowego, spowodowane sprzedażą lokali, co w konsekwencji spowodowało zmniejszenie wydatków na remont lokali.

(dowód: akta kontroli str. 102-105)

3.3. W kontrolowanym okresie źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej były dochody własne Gminy, co było zgodne z założeniami Wieloletniego Programu.

(dowód: akta kontroli str. 145)

3.4. Stawki czynszu określone zarządzeniem²⁵ Burmistrza z dnia 5 października 2011 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (dalej: *zarządzenie w sprawie ustalenia stawki czynszu*) wynosiły dla: lokali mieszkalnych określonych jako sutereny 2,45 zł/m², natomiast dla pozostałych lokali mieszkalnych 2,98 zł/m². Przy ustalaniu stawki czynszu uwzględniano czynniki określone w art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, tj. położenie lokalu w budynku oraz wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje. Nie uwzględniono natomiast położenia budynku i ogólnego stanu technicznego budynku oraz stanu urządzeń technicznych i instalacji w jakie wyposażony jest budynek, czego wymagał przepis art. 7 ust. 1 pkt 1, 3 i 4 ww. ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 111-112)

3.5. W okresie objętym kontrolą Gmina wypłaciła odszkodowania z tytułu niedostarczenia dwóch lokali socjalnych w łącznej kwocie 3.556,28 zł²⁶.

(dowód: akta kontroli str. 84)

3.6. W okresie objętym kontrolą do Gminy wpłynęły dwie skargi dotyczące gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

a) skarga w sprawie niewykonania przez Gminę wyroku w sprawie przydziału mieszkania socjalnego, w której została poruszona również kwestia bardzo złych warunków mieszkaniowych zajmowanego lokalu. Skarga została uchwałą Rady Miejskiej uznana za bezzasadną, ponieważ skarżąca przyjęła zaproponowany przez Gminę lokal komunalny i zawarła umowę najmu. Wskazano jednak, aby w miarę możliwości finansowych administrator budynku poprawił warunki mieszkaniowe (stan techniczny lokalu), a Burmistrz, jeśli będzie taka możliwość, przydzielił skarżącej inny lokal o zwiększonym metrażu.

b) skarga dotycząca przekazania mieszkania komunalnego w nienależytym stanie technicznym. Skarga została uchwałą Rady Miejskiej uznana za bezzasadną.

Skargi zostały załatwione zgodnie z zasadami określonymi w art. 237 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego²⁷.

W okresie objętym kontrolą do Urzędu nie wpływały skargi od mieszkańców dotyczące wysokości czynszów za wynajem mieszkań/lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przydzielania takich mieszkań.

(dowód: akta kontroli str. 109-110)

²⁵ Zarządzenie numer 0050/127/2011.

²⁶ Za jeden lokal 472,19 zł; a za drugi lokal 3.084,09 zł.

²⁷ Dz. U. z 2017 r. poz. 1257, ze zm.

Ustalona
nieprawidłowość

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie następującą nieprawidłowość:

Stawki czynszu, określone zarządzeniem w sprawie ustalenia stawki czynszu, nie uwzględniały czynników określonych w art. 7 ust. 1 pkt 1, 3 i 4 o mieszkaniowym zasobie gminy, tj. położenia budynku i ogólnego stanu technicznego budynku oraz stanu urządzeń technicznych i instalacji w jakie wyposażony jest budynek.

(dowód: akta kontroli str. 111-112)

Burmistrz wyjaśnił, że położenia budynku nie uwzględniono z powodu przeoczenia. W ocenie Burmistrza wskazanie czynników podwyższających wartość jest tożsame z uwzględnieniem przy ustaleniu stawki czynszu ogólnego stanu technicznego budynku oraz stanu urządzeń technicznych i instalacji w jakie wyposażony jest budynek.

(dowód: akta kontroli str. 106-108)

Ocena częściowa

Gmina wydatkowała na gospodarkę mieszkaniową środki w wysokości stanowiącej, w latach 2015-2017, od 70,7% do 80,2% zakładanej w Wieloletnim Programie. Przy ustalaniu stawek czynszu nie zostały uwzględnione wszystkie elementy wymagane przepisami.

4. Wypełnianie obowiązków związanych z prowadzeniem mieszkań chronionych

Opis stanu
faktycznego

4.1. Zarządzeniami z dnia 13 marca 2012 r. i 19 czerwca 2018 r.²⁸ Burmistrz przeznaczył z istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy na wniosek OPS łącznie cztery lokale z przeznaczeniem na mieszkania chronione. Zadania w zakresie mieszkań chronionych wykonywał OPS.

(dowód: akta kontroli str. 85-86)

Zasady ponoszenia odpłatności za pobyt w mieszkaniach chronionych prowadzonych przez OPS zostały uchwalone przez Radę Miejską w Szprotawie²⁹.

(dowód: akta kontroli str. 87)

W okresie objętym kontrolą z budżetu gminy Szprotawa nie wydatkowano środków na prowadzenie mieszkań chronionych (w ramach wydatków Urzędu Miejskiego w Szprotawie), a całość wydatków w tym zakresie ponoszone było w ramach planu finansowego OPS.

(dowód: akta kontroli str. 147-176)

Gmina w sposób niedostateczny sprawowała nadzór nad realizacją zadań w zakresie prowadzenia mieszkań chronionych przez OPS. W zakresie realizacji tych zadań ustalono bowiem, że w OPS w okresie objętym kontrolą³⁰:

- nie dokonywano oceny sytuacji osób korzystających ze wsparcia w mieszkaniu chronionym, co stanowiło naruszenie obowiązku określonego w przepisach § 4 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z 14 marca 2012 r. w sprawie mieszkań chronionych³¹;

²⁸ Zarządzenie numer 0050/33/2012 z dnia 13.03.2012 r. (dwa lokale o powierzchni 31,77m² i 25,51m²) oraz zarządzenie numer 0050/83/2018 z dnia 19.06.2018 r. (dwa lokale o powierzchni 32,34m² i 25,10m²).

²⁹ Uchwała numer XXXVIII/285/2013 z dnia 22 marca 2013 r.

³⁰ Patrz przypis nr 3.

³¹ Dz. U. poz. 305 - uchylone z dniem 1 marca 2018 r.

- decyzja o skierowaniu wszystkich wnioskodawców do korzystania ze wsparcia w mieszkaniu chronionym nie była poprzedzona uzgodnieniami pomiędzy pracownikiem socjalnym OPS a osobą ubiegającą się o skierowanie do korzystania ze wsparcia w mieszkaniu chronionym lub jej przedstawicielem ustawowym w zakresie: rodzaju i zakresu świadczonego wsparcia oraz sposobu zgłaszania planowanej nieobecności w mieszkaniu chronionym, co stanowiło naruszenie przepisów § 3 ust. 4 pkt 3 i 5 ww. rozporządzenia w sprawie mieszkań chronionych (w przypadku osób kierowanych do 28 lutego 2018 r.) oraz art. 53 ust. 10 pkt 3 i 5 ustawy z dnia 12 marca z 2004 r. o pomocy społecznej³² (w przypadku osób kierowanych od 1 marca 2018 r.).

(dowód: akta kontroli str. 138-140)

W kontrolowanym okresie nie wpłynęły do Gminy skargi dotyczące prowadzenia mieszkań chronionych.

(dowód: akta kontroli str. 109-110)

Ustalona
nieprawidłowość

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono nieprawidłowość polegającą na niedostatecznym nadzorze Gminy nad sposobem realizacji przez OPS zadań w zakresie prowadzenia mieszkań chronionych (opisanych w pkt. 4. niniejszego wystąpienia).

Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że: *Stwierdzone w OPS w zakresie mieszkań chronionych nieprawidłowości wskazują na konieczność wzmocnienia nadzoru nad tą jednostką. Kierownictwo OPS zostanie zobligowane do wyeliminowania stwierdzonych nieprawidłowości oraz zapobiegania ich powstawaniu przyszłości.*

(dowód: akta kontroli str. 141-144)

Ocena częściowa

W ocenie NIK, Gmina wywiązała się z obowiązku utworzenia mieszkań chronionych, a także w prawidłowy sposób przyjęła szczegółowe zasady ponoszenia odpłatności za pobyt w tym mieszkaniu oraz powierzyła realizację tego zadania Ośrodkowi Pomocy Społecznej.

W sposób niewystarczający i wymagający poprawy sprawowano natomiast nadzór nad realizacją tych zadań przez OPS.

IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli³³, wnosi o:

1. Zwiększenie nadzoru nad Spółką zarządzającą mieszkaniowym zasobem Gminy w celu poprawy realizacji następujących obowiązków:
 - a) działań windykacyjnych dotyczących należności z tytułu najmu lokali komunalnych;
 - b) wykonania zaleceń wydanych po kontrolach okresowych stanu technicznego obiektów budowlanych stanowiących własność Gminy;
 - c) uzyskania świadectw charakterystyki energetycznej dla budynków położonych w Szprotawie przy ul. Chrobrego 4 i Prusa 9.

³² Dz. U. z 2017 r. poz. 1769, ze zm.

³³ Dz. U. z 2017 r. poz. 524, ze zm.

2. Zwiększenie nadzoru nad podmiotem (OPS) prowadzącym mieszkania chronione w celu zapewnienia prowadzenia mieszkania chronionego zgodnie z obowiązującymi wymogami.
3. Zawarcie w Wieloletnim Programie elementów wymaganych przepisem art. 21 ust. 2 pkt 1 i 7 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, tj. prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach oraz wysokości wydatków inwestycyjnych w kolejnych latach.
4. Wskazanie w zasadach wynajmowania lokali wysokości dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu, zgodnie z wymogiem określonym w art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy.
5. Uwzględnienie przy ustalaniu stawek czynszu elementów wymaganych przepisem art. 7 ust. 1 pkt 1, 3 i 4 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, tj. położenie budynku, stanu wyposażenia technicznego i instalacji, w które wyposażony jest budynek oraz ogólnego stanu technicznego budynku.
6. Zapewnienie udziału Komisji w przydzielaniu lokali, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
7. Rzetelną weryfikację spełniania przez osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu kryteriów uprawniających do przydziału mieszkań komunalnych lub lokali socjalnych.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

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 Zielonej Górze.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 30 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.

Zielona Góra, dnia 28 września 2018 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Zielonej Górze

p.o. Dyrektora
Włodzimierz Stobrawa

Kontroler
Anna Huziej
główny specjalista kontroli państwowej

.....
podpis

.....
podpis