

# 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 Bydgoszczy
Kontrolerzy	1. Karol Sobieszczyk, główny specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr LBY/105/2018 z 12 lipca 2018 r. 2. Karol Gromotka, główny specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr LBY/106/2018 r. z 12 lipca 2018 r.  (dowód: akta kontroli str. 1-4)
Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Sępólnie Krajeńskim <sup>1</sup> , ul. Tadeusza Kościuszki 11, 89-400 Sępólno Krajeńskie
Kierownik jednostki kontrolowanej	Waldemar Stupałkowski, Burmistrz Sępólna Krajeńskiego <sup>2</sup>  (dowód: akta kontroli str. 44)

## Ocena

## II. Ocena<sup>3</sup> kontrolowanej działalności<sup>4</sup>

W latach 2012-2016 w Gminie Sępólno Krajeńskie<sup>5</sup> obowiązywał wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy<sup>6</sup>, przedłożony Radzie Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim<sup>7</sup> z inicjatywy Burmistrza. Projekt Programu zawierał wszystkie elementy wymagane art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>8</sup>, jednak niektóre jego zapisy były niezgodne z przepisami tej ustawy.

Burmistrz nie opracował i nie przedłożył Radzie Miejskiej projektu wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na kolejny okres, co przyczyniło się do tego, że w Gminie od 1 stycznia 2017 r. do 20 września 2018 r. nie było aktualnego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, wymaganego art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

<sup>1</sup> Dalej: „Urząd”.

<sup>2</sup> Od 23 listopada 2001 r., dalej: „Burmistrz”.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Za okres 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.

<sup>5</sup> Dalej: „Gmina”.

<sup>6</sup> Dalej: „wieloletni program mieszkaniowy na lata 2012-2016”.

<sup>7</sup> Dalej: „Rada Miejska”.

<sup>8</sup> Dz. U. z 2018 r. poz.1234, ze zm., dalej: „ustawa o ochronie praw lokatorów”.

Burmistrz nie przedłożył Radzie Miejskiej projektu zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, co przyczyniło się do tego, że w Gminie od 1 stycznia 2017 r. do 17 września 2018 r. nie było obowiązujących zasad w ww. zakresie, co było niezgodne z art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zasady takie określono w Gminie w latach 2012-2016 jako część ówczesnie obowiązującego wieloletniego programu mieszkaniowego.

W badanych latach 2015-2018 (I półrocze) Burmistrz nie ustalił wysokości stawek czynszowych, do czego był zobowiązany art. 8 pkt. 1 w związku z art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, a zawierając umowy najmu stosował prognozowane stawki ujęte w wieloletnim programie mieszkaniowym na lata 2012-2016 i na zasadach w nim zawartych.

Przydzielając lokale w latach 2015-2016, Burmistrz w przypadku pięciu spośród sześciu zawartych w tym okresie umów naruszył zasady ich wynajmowania, gdyż najemcy nie spełniali kryterium dochodowego lub dotyczącego powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę.

Zasób mieszkaniowy Gminy w dużej mierze nie zaspakajał potrzeb mieszkańców, a w kontrolowanym okresie sytuacja uległa pogorszeniu. Świadczył o tym wydłużający się czas oczekiwania na przydział lokali komunalnych, zmniejszająca się liczba lokali w zasobie oraz rosnąca liczba gospodarstw domowych oczekujących na przydział lokalu. Jednocześnie NIK dostrzega działania podejmowane przez Burmistrza w celu poprawy tej sytuacji.

NIK pozytywnie ocenia utworzenie w badanym okresie i utrzymywanie dwóch mieszkań chronionych dla łącznie 10 osób, co zaspokajało potrzeby w tym zakresie.

### **III. Opis ustalonego stanu faktycznego**

#### **1. Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w gminie**

Opis stanu faktycznego

1.1. Rada Miejska podjęła 29 grudnia 2011 r. uchwałę w sprawie wieloletniego programu mieszkaniowego Gminy na lata 2012-2016.

Program ten obowiązywał w okresie od 2 marca 2012 r. do 31 grudnia 2016 r. i obejmował wszystkie elementy wymagane art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Ujęto w nim również zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w których zawarto wszystkie wymogi określone art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Z inicjatywą podjęcia powyższej uchwały wystąpił Burmistrz.

(dowód: akta kontroli str. 45-67, 69-93)

1.2. Działania prowadzone przez Urząd w ramach nadzoru nad jednostkami zarządzającymi gminnym zasobem mieszkaniowym (Zakładem Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. z siedzibą w Sępólnie Krajeńskim<sup>9</sup> i Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Sępólnie Krajeńskim<sup>10</sup>) polegały na comiesięcznej analizie kontroli dokumentów ZGK z wykonywanych prac remontowych, monitorowaniu spłat zaległości czynszowych i spraw oddawanych do sądu, udziale przedstawiciela Gminy w corocznych zebraniach sprawozdawczych wspólnot mieszkaniowych,

<sup>9</sup> Dalej: „ZGK”.

<sup>10</sup> Dalej: „OPS”.

corocznej analizie przedstawianego przez ZGK rozliczenia z uzyskanych dochodów z tytułu najmu lokali komunalnych, a także w przypadku OPS poprzez kontrolę projektów planów finansowych i ich wykonania - sprawozdań z działalności i w zakresie wydatków i przychodów, w tym z tytułu opłat za pobyt w mieszkaniach chronionych, oraz comiesięcznych narad z kierownikami jednostek organizacyjnych Gminy. W analizowanym okresie Gmina nie przeprowadzała kontroli w tych jednostkach.

(dowód: akta kontroli str. 94-97)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w powyższym zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Burmistrz nie opracował i nie przedłożył Radzie Miejskiej projektu wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, co w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 20 września 2018 r.<sup>11</sup> przyczyniło się do tego, iż Gmina nie posiadała programu wymaganego art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Obowiązek Burmistrza w tym zakresie wynikał z art. 30 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym<sup>12</sup>, zgodnie z którym do zadań burmistrza należy w szczególności przygotowywanie projektów uchwał rady gminy. Natomiast zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

(dowód: akta kontroli, str. 45-93)

Burmistrz wyjaśnił, że projekt uchwały dotyczącej Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy nie został przygotowany ze względu na niedopełnienie obowiązków przez odpowiedzialnych w tym zakresie pracowników Urzędu. Całość prac związanych z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym Gminy powierzono pracownikowi Urzędu wybranemu w drodze konkursu. Od 28 sierpnia 2018 r. do chwili obecnej pracownik ten przebywa na zwolnieniu lekarskim świadczącym o czasowej niezdolności do pracy, w związku z tym nie jest możliwe uzyskanie szczegółowych wyjaśnień. Wskazany pracownik nigdy nie wspominał o jakichkolwiek problemach na stanowisku pracy. Również jego bezpośredni przełożony nie wnosił informacji o problemach z nadmiarem obowiązków lub brakiem kompetencji pracownika. Wszystko to powodowało poczucie, że w badanym obszarze prace przebiegają prawidłowo i bez zakłóceń.

Ponadto Burmistrz zwrócił uwagę, że ww. obszar nie został zidentyfikowany w kontroli zarządczej jako objęty ryzykiem. Stąd wobec braku jakichkolwiek sygnałów o problemach zarówno ze strony pracownika, kierownika, jak i Sekretarza Gminy nie były prowadzone konkretne działania sprawdzające w tym zakresie. Z uwagi na wielość spraw oraz rozległość tematyki prowadzonych przez Gminę postępowań, Burmistrz stwierdził, że nie był w stanie sprawować nadzoru nad wszystkimi zagadnieniami.

Uchwała o Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie na lata 2018-2023 została podjęta na sesji Rady Miejskiej 29 sierpnia 2018 r.

(dowód: akta kontroli, str. 94-97, 311-312, 315-317)

<sup>11</sup> Do dnia wejścia w życie uchwały Rady Miejskiej nr XLVIII/384/2018 z dnia 29 sierpnia 2018 r., ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego w dniu 6 września 2018 r. pod poz. 4368.

<sup>12</sup> Dz. U. z 2018 r. poz. 994, ze zm., dalej: „ustawa o samorządzie gminnym”.

2. Burmistrz w przygotowanym projekcie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2012-2016 zawarł postanowienia niezgodne z ustawą o ochronie praw lokatorów, tj.:

- w pkt. 3 ppkt. 1 lit. a rozdziału I postanowiono m.in., że Gmina wynajmuje lokale mieszkalne mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie w Gminie, podczas gdy ustawodawca w ww. ustawie nie ograniczył kręgu osób, którym gmina może wynajmując mieszkanie ze względu na rodzaj zameldowania (stałe, czasowe);
- w pkt. 3 ppkt. 1 lit. f rozdziału I postanowiono, że w wyjątkowych przypadkach Burmistrz może udzielić zgody na zawarcie umowy z innymi osobami niż określone w pkt. 1 lit. a i lit. e, o ile jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej, co wykraczało poza upoważnienie zawarte w tej ustawie;
- w rozdziale IV dotyczącym zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżenia czynszu nie zawarto kryteriów dotyczących położenia budynku, tj. obligatoryjnego kryterium zawartego w ww. ustawie;
- w pkt. 1 ppkt. 6 i w pkt. 3 ppkt. 3 lit. e rozdziału IV postanowiono, że dla ustalenia czynszu najmu lokali socjalnych nie stosuje się czynników obniżających wartość użytkową lokali oraz że obniżki czynszu nie udziela się najemcom, którzy zajmują lokale socjalne, podczas gdy z art. 2 ust. 1 pkt. 10 i art. 21 ust. 1 w związku z art. 21 ust. 2 pkt. 4, art. 7 ust. 1 i art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów wynika, że obniżki czynszu mogą dotyczyć wszystkich lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

(dowód: akta kontroli, str. 45-93)

Burmistrz wyjaśnił, że nie przedstawił Radzie Miejskiej projektu uchwały zmieniającej zapisy Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sępólno Krajeńskie 2012-2016, ponieważ uznano, że podjęta uchwała sprawdzona przez radcę prawnego Urzędu jest zgodna z przepisami prawa. Zawarto w niej zapis o tym, że Gmina wynajmuje lokale mieszkańcom posiadającym stałe zameldowanie ze względu na skromny zasób mieszkaniowy, jednakże zgodnie z innym zapisem w rozdziale I. ust. 3. pkt 1 lit. f lokal w wyjątkowych przypadkach mógł być przydzielony także mieszkańcom bez stałego zameldowania. Odnośnie do zapisu o możliwości przydzielenia lokalu w wyjątkowych sytuacjach wyjaśnił, że dotyczył on zdarzeń losowych – spalenia mieszkania. Wskazał także, że w programie nie zawarto kryteriów dotyczących położenia budynku, ponieważ przyjęto, iż w Gminie obowiązuje jedna strefa lokalizacyjna budynków. Ponadto wyjaśnił, że ujęto w programie zapisy o niestosowaniu czynników obniżających wartość użytkową lokali i czynszu najemcom zajmujących lokale socjalne, ponieważ ustalono ją i tak obniżoną, nie przekraczającą połowy najniższego czynszu – czyli takiego, w którym zastosowano już zniżki.

Burmistrz wyjaśnił także, że żaden z ww. zapisów nie został wprowadzony w nowo podjętej uchwale.

(dowód: akta kontroli, str. 94-97, 311-312, 315-317)

3. Burmistrz w projekcie uchwały wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2012-2016 przedstawił nierzetelne dane dotyczące prognozowanych kosztów remontów. Wykazane w programie koszty w wysokości 80 tys. zł dla każdego roku nie były tożsame z zaplanowanymi w programie wydatkami. Przykładowo w latach 2015-2016 planowane w programie

wydatki na remonty wynosiły odpowiednio: 475 tys. zł i 175 tys. zł. Ponadto określając w projekcie ww. programu wielkość planowanych kosztów remontów nie ujęto w nich kosztów remontów zasobu mieszkaniowego Gminy oddanego w zarządzanie ZGK. Obejmowały one jedynie zasób mieszkaniowy bezpośrednio zarządzany przez Urząd.

(dowód: akta kontroli, str. 45-93)

Burmistrz wyjaśnił, że różnice pomiędzy prognozowanymi kosztami remontu zasobu mieszkaniowego określone w tabeli 11 i 12 Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2012-2016 a określonymi w tabeli 18 wynikają z różnicy w ich kalkulacji. W tabeli 11 i 12 kalkulację dokonano w oparciu o możliwości finansowe Gminy (analiza planowanych przychodów), natomiast w tabeli 18 planowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego wynikają z dotychczasowej struktury kosztów i spodziewanych zmian w tym zakresie (analiza planowanych kosztów).

Odnosząc do braku planowania remontów zasobu zarządzanego przez ZGK wyjaśnił, że koszty remontów zasobu mieszkaniowego Gminy oddanych do zarządzania ZGK miały być zlecane podmiotom zewnętrznym, dlatego nie przypisano ich bezpośrednio zarządcy. Natomiast remonty związane z bieżącą eksploatacją mieszkań, w tym zarządzanych przez ZGK, zostały ujęte w ogólnych kosztach utrzymania zasobu mieszkaniowego ujętych w tabelach od 9-12 Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2012-2016.

(dowód: akta kontroli str. 305-306, 311-312, 315-317)

W ocenie NIK, zgłoszone w projekcie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2012-2016 koszty remontów powinny wynikać z analizy potrzeb (obejmować wszystkie potrzeby) i być tożsame z przyjętym w nim planem remontów.

4. Burmistrz nie opracował i nie przedłożył Radzie Miejskiej projektu uchwały dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a tym samym nie wypełnił obowiązku wynikającego z art. 30 ust. 2 pkt. 1 ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym do zadań burmistrza należy w szczególności przygotowywanie projektów uchwał rady gminy. Przyczyniło się to do tego, iż:

- Gmina od 1 stycznia 2017 r. (dnia wygaśnięcia wieloletniego programu mieszkaniowego na lata 2012-2016) do 17 września 2018 r.<sup>13</sup> nie posiadała ww. zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy<sup>14</sup>, w tym m.in. zasad obniżania czynszów. Obowiązek ustalenia tych zasad wynikał z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- Burmistrz od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2018 r. przydzielił 10 lokali komunalnych i zawarł umowy najmu na trzy lokale mieszkalne i siedem socjalnych, podczas gdy w Gminie nie obowiązywały zasady wynajmowania

<sup>13</sup> Do dnia wejścia w życie uchwały Rady Miejskiej nr XLVIII/383/2018 z dnia 29 sierpnia 2018 r., ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego w dniu 3 września 2018 r. pod poz. 4293.

<sup>14</sup> Do 1 marca 2012 r. obowiązywały wcześniej wprowadzone zasady: uchwałą Rady Miejskiej nr XLII/425/2002 z dnia 26 kwietnia 2002 r. w sprawie ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i uchwałą Rady Miejskiej nr XLII/424/2002 z tego samego dnia w sprawie ustalania zasad polityki czynszowej, które to uchwały w dniu 2 marca 2012 r. utraciły moc obowiązywania na podstawie uchwały Rady Miejskiej nr XVI/104/11 z dnia 29 grudnia 2011 r.

lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, ustalone stosownie do art. 21 ust.1 pkt. 2 i ust. 3 oraz art. 25a ustawy o ochronie praw lokatorów.

(dowód: akta kontroli str. 45-93)

Burmistrz wyjaśnił, że projekt uchwały dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nie został przygotowany i przedłożony Radzie Miejskiej w wymaganym terminie z takich samych powodów, jak projekt dotyczący wieloletniego programu mieszkaniowego.

Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sępólno Krajeńskie została podjęta na sesji Rady Miejskiej 29 sierpnia 2018 r.

(dowód: akta kontroli, str. 94-97, 311-312, 315-317)

5. Burmistrz w badanym okresie nie ustalił stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, co było niezgodne z art. 8 pkt. 1 w związku z art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowił m.in., że w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową. Natomiast art. 8 tej ustawy stanowił, że jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu, o których mowa w art. 7, ustala organ wykonawczy tej jednostki: w przypadku gminy - zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4.

W wieloletnim programie mieszkaniowym na lata 2012-2016 zawarto informację o ustalonej zarządzeniem Burmistrza<sup>15</sup> z 18 października 2011 r. stawce czynszu na 2012 r. w wysokości 4,19 zł. W programie tym prognozowano wzrost tej stawki do: 4,48 zł w 2013 r., 4,18 zł w 2014 r., 5,13 zł w 2015 r. i 5,49 zł w 2016 r. Określono, że organ wykonawczy Gminy ma możliwość podwyższenia stawki czynszu zarządzeniem w przypadku wzrostu inflacji, zmiany wartości odtworzeniowej lokalu, zmian wysokości czynszów za wynajem mieszkań na rynku.

(dowód: akta kontroli, str. 94-97, 301-303)

Burmistrz wyjaśnił, że czynsz określony został w wieloletnim programie mieszkaniowym na lata 2012-2016 zapisem, iż organ wykonawczy ma możliwość zmiany stawki w przypadku wzrostu inflacji, zmiany wartości odtworzeniowej lokalu. W latach 2017-2018 przyjęto zerowy wskaźnik wzrostu dochodów do budżetu, w związku z czym nie zmieniano wysokości czynszów i stosowano taką samą stawkę jak w 2016 r.

(dowód: akta kontroli, str. 259-262)

NIK wskazuje, że wprowadzona zarządzeniem Burmistrza z 18 października 2011 r. stawka czynszu w wysokości 4,19 zł obowiązywała jedynie w 2012 r.<sup>16</sup>, natomiast kwoty wskazane na lata 2013-2016 były stawkami bazowymi przyjętymi do prognozy skutków wzrostu czynszu w tych latach, a nie obowiązującymi na te lata.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie działania jednostki kontrolowanej w zbadanym zakresie. Burmistrz do 29 sierpnia 2018 r. nie przedłożył Radzie

Ocena cząstkowa

<sup>15</sup> Nr OR.0050.1.91.2011.

<sup>16</sup> Co wynika m.in. z tego, że Burmistrz wydając ww. zarządzenie powołał się na uchwałę Rady Miejskiej nr XLII/425/2002 z dnia 26 kwietnia 2002 r. w sprawie ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, która utraciła moc obowiązywania na podstawie uchwały Rady Miejskiej nr XVII/104/11 z dnia 29 grudnia 2011 r.

Miejskiej projektów kluczowych dokumentów dla prowadzenia gospodarki mieszkaniowej Gminy, tj. wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i zasad wynajmowania lokali wchodzących w jego skład, przez co przez ponad 1,5 roku gospodarka ta była oparta o nieaktualne akty prawne. Burmistrz w kontrolowanych latach nie ustalił stawek czynszu, przez co stawki te oparto o prognozowane wielkości określone w nieaktualnym już programie.

## 2. Zasób i gospodarowanie mieszkaniami komunalnymi Gminy

**2.1.** W skład mieszkaniowego zasobu Gminy, według stanu na 30 czerwca 2018 r., wchodziło 289 lokali komunalnych, z tego 249 mieszkalnych (86,2%), 38 socjalnych (13,2%) i dwa lokale – mieszkania chronione (0,7%). Ww. mieszkania były zlokalizowane w 103 budynkach, a ich łączna powierzchnia użytkowa wynosiła 13,1 tys. m<sup>2</sup>.

W stosunku do stanu z 1 stycznia 2015 r. liczba lokali zasobu zmniejszyła się o osiem (2,7%) z 297 do 289. W okresie tym liczba lokali mieszkalnych zmniejszyła się o 13 (o 5,2% z 262 do 249), zaś liczba mieszkań socjalnych wzrosła o trzy (o 8,6%; z 35 do 38). Dodatkowo zmieniono przeznaczenie i utworzono dwa lokale na mieszkania chronione.

W okresie objętym kontrolą Gmina sprzedała trzy lokale mieszkalne i oddała właścicielom jeden budynek z 10 lokalami mieszkalnymi i jednocześnie w wyniku przebudowy i remontu utworzono trzy lokale socjalne.

W wieloletnim programie mieszkaniowym Gminy na lata 2012-2016 przewidywano, że Gmina będzie posiadała w latach 2015-2016 odpowiednio: 305 i 300 lokali, podczas gdy faktycznie posiadała 298 i 288 lokali.

Z wyjaśnień Burmistrza wynikało, że w programie tym ujęto prognozę liczby lokali, którą trudno było dokładnie oszacować, w tym liczbę lokali przewidzianą do sprzedaży.

(dowód: akta kontroli str. 98, 259-263)

Zarządzanie 279 lokalami (wg stanu na 30 czerwca 2018 r.), w tym dwoma mieszkaniami chronionymi w Sępólnie Krajeńskim i Wałdowie, powierzono w badanym okresie ZGK<sup>17</sup>. Pozostałymi 10 mieszkaniami komunalnymi zarządzał Urząd.

(dowód: akta kontroli str. 98, 264-292)

**2.2.** W Gminie na koniec 2015 r., 2016 r., 2017 r. i na koniec I pół. 2018 r. było odpowiednio: jeden, zero, dwa i trzy wolnych, niezajętych lokali (tzw. pustostanów).

Z wyjaśnień Burmistrza wynikało, że jeden lokal socjalny pozostawiony w stanie krytycznym przez zmarłego lokatora wymagał wysokich nakładów finansowych na jego odtworzenie, w związku z czym przez dłuższy okres pozostawał niezamieszkały, natomiast w 2017 r. utworzono w Zalesiu trzy nowe lokale socjalne, których nie wszystkie rodziny chciały przyjąć, a nadto wydłużył się okres ich remontu. W 2018 r. lokale te są remontowane, a jeden planuje się przeznaczyć na lokal chroniony.

(dowód: akta kontroli str. 98-99, 259-26)

<sup>17</sup> Na podstawie umów z: 11 grudnia 2013 r., 28 grudnia 2016 r. i 29 grudnia 2017 r.

**2.3.** W okresie objętym kontrolą liczba gospodarstw domowych oczekujących na lokale mieszkalne, komunalne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe wzrosła z 86 na 1 stycznia 2015 r. do 118 na 1 stycznia 2018 r. Liczba oczekujących na lokale mieszkalne wzrosła z 32 do 35, a na lokale socjalne z 54 do 83.

Na dzień 30 czerwca 2018 r. oczekiwało na lokale komunalne 110 wnioskodawców.

W poszczególnych latach okresu 2015-2018 (I połowa) przydzielono odpowiednio dwa, cztery, sześć i cztery lokale, w tym osiem lokali mieszkalnych, siedem socjalnych i jedno tymczasowe.

Średni okres oczekiwania w badanych latach wynosił 6 lat. Natomiast okres oczekiwania wg stanu na 30 czerwca 2015 r., 2016 r., 2017 r. i 2018 r. wykazywał tendencję rosnącą i wynosił odpowiednio (w latach): 5,4, 5,8, 6,0 i 6,3.

Najdłuższy okres oczekiwania wynosił ponad 24,5 roku, a najkrótszy 10 dni.

(dowód: akta kontroli str. 100, 415-420)

**2.4.** W okresie objętym kontrolą Burmistrz zawarł 16 umów najmu lokali, z tego dziewięć mieszkalnych i siedem socjalnych. Wszystkie umowy najmu lokali socjalnych zawarte zostały na czas oznaczony, co było zgodne z art. 5 ust. 1 i 2 w związku z art. 20 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

(dowód: akta kontroli str. 253-255)

**2.5.** Analiza ww. 16 umów wykazała, że Burmistrz przy ich zawieraniu zasięgał opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej<sup>18</sup>. Badanie prawidłowości przydziału lokali, w związku z brakiem od 1 stycznia 2017 r. zasad ich wynajmowania, przeprowadzono na podstawie sześciu umów zawartych w latach 2015-2016, a wyniki tego badania przedstawiono w sekcji nieprawidłowości.

(dowód: akta kontroli str. 109-255)

**2.6.** W okresie objętym kontrolą do Urzędu nie wpłynęły żadne skargi od obywateli dotyczące przydzielania mieszkań/lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

(dowód: akta kontroli str. 296-298)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w powyższym zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

**1.** Burmistrz w okresie od 1 stycznia 2015 r. do 30 grudnia 2016 r. przydzielił i zawarł umowy najmu pięciu lokali mieszkalnych (spośród sześciu badanych) z osobami niespełniającymi kryteriów pierwszeństwa przy zawarciu umów najmu, określonych w pkt. 3 ppkt. 2 lit. e zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, rozdziału I wieloletniego programu mieszkaniowego Gminy na lata 2012-2016; i tak:

a) w jednym przypadku<sup>19</sup> z osobą, której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące przekraczały 80% najniższej emerytury oraz bez weryfikacji i potwierdzenia spełnienia przez tą osobę kryterium dotyczącego powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę,

<sup>18</sup> Powołanej zarządzeniem nr 94/15 Wójta Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 24 listopada 2015 r., dalej: „komisja”.

<sup>19</sup> 28 czerwca 2015 r. z M.W.



b) w czterech przypadkach<sup>20</sup> z osobami zamieszkującymi przed przydziałem w lokalach, w których na osobę przypadało więcej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej.

(dowód: akta kontroli str. 52-53, 110-113, 118-136, 142-156, 253-255)

Burmistrz wyjaśnił, że przydzielił ww. osobie lokal mieszkalny pomimo wyższych dochodów z uwagi na trudną sytuację, w jakiej znalazła się rodzina wielodzietna. Dochody jej były niewystarczające na wynajęcie lokalu w zasobie prywatnym – mąż był jedynym żywicielem rodziny i z jego pensji utrzymywała się żona wraz z dziećmi w Polsce, a mąż pracuje za granicą. Ponadto rodzinie tej przydzielono kuratora z uwagi na złe warunki mieszkaniowe i zagrożenie bezdomnością.

Odnosnie do przydziału lokali osobom niespełniającym kryterium zamieszkiwania na powierzchni mniejszej niż 5 m<sup>2</sup>, Burmistrz wyjaśnił, że były to przypadki, w których pomimo, iż dotychczasowi najemcy zajmowali lokale o powierzchni przypadającej na jedną osobę przekraczającej tą wielkość, to ich lokale były zwilgocone i zagrzybione, częściowo nieogrzewane, z nieszczelnymi oknami. Ich dzieci chorowały. Ponadto zajmowali oni także w dwóch przypadkach części lokalu, np. jedno pomieszczenie z dostępem do łazienki i kuchni. A w jednym przypadku ośmioosobowa rodzina zmuszona była opuścić dotychczas wynajmowany dom, a w związku z jej trudną sytuacją materialną nie była w stanie zapewnić sobie innego mieszkania. Ponadto rodzina ta w niedługim czasie odzyskała swoje dzieci, jednocześnie ze względu na swoją sytuację zagrożona była ich odebraniem i umieszczeniem w rodzinach zastępczych.

(dowód: akta kontroli str. 259-262)

Najwyższa Izba Kontroli, uznając potrzebę przydzielania lokali mieszkaniowych m.in. rodzinom wielodzietnym, czy znajdującym się w trudnych warunkach bytowych, wskazuje na występujące faktycznie w ww. przypadkach naruszenie obowiązujących w tym okresie zasad wynajmowania lokali. Powyższe przypadki wskazują na potrzebę wystąpienia przez Burmistrza do Rady Miejskiej o zmianę kryteriów pierwszeństwa przy przyznawaniu lokali mieszkalnych.

2. Burmistrz w trzech<sup>21</sup> spośród 16 badanych przypadków zawarł umowy najmu lokali mieszkalnych na czas oznaczony<sup>22</sup>, niezgodnie z art. 5 ust. 2 i art. 20 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z tym przepisami umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego, z wyjątkiem lokalu socjalnego lub lokalu związanego ze stosunkiem pracy, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

(dowód: akta kontroli str. 118-119, 157-158, 200-201, 203-205)

Burmistrz wyjaśnił, że w pierwszym przypadku zawarto umowę na czas oznaczony z uwagi na prowadzone postępowanie spadkowe. Natomiast w drugim przypadku wnioskodawca posiadał umowę najmu lokalu komunalnego w Sikorzu, który został zniszczony i wyłączony z użytkowania wskutek wybuchu gazu. Lokal ten znajdował się w małej miejscowości, w której Gmina nie posiadała lokalu, który mógłby być

<sup>20</sup> 1 października 2015 r. z K. P. w przypadku której na osobę przypadało 11,39 m<sup>2</sup>, 23 grudnia 2015 r. z M.A. w przypadku której na osobę przypadało 10 m<sup>2</sup>, 11 lipca 2016 r. z W.S. w przypadku której na osobę przypadało 16,3 m<sup>2</sup> i 24 października 2016 r. z B.B. w przypadku której na osobę przypadało 9,3 m<sup>2</sup>.

<sup>21</sup> Umowa z 28 czerwca 2015 r. zawarta z M.W., umowa z 27 lipca 2017 r. zawarta z A.D. i umowa z 1 września 2017 r. zawarta z B.P.

<sup>22</sup> Odpowiednio: na 3 lata i 5 miesięcy, na 5 miesięcy i na 10 miesięcy.

wynajęty jako lokal zastępczy, w związku z powyższym, wobec braku wolnych lokali, Gmina zmuszona była wynająć mieszkanie na rynku prywatnym.

Odnosnie do trzeciego przypadku wyjaśnił, że umowa została zawarta zgodnie z wnioskiem zainteresowanej z 4 października 2017 r.

(dowód: akta kontroli str. 259-262)

NIK zauważyła, że choć art. 5 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów dopuszczał zawarcie umowy na czas oznaczony na żądanie lokatora, jednak w opisywanym przypadku wyrażone ono zostało 4 października 2017 r., tj. po zawarciu umowy najmu z 1 września 2017 r.

Uwaga dotycząca  
badanej działalności

W kontrolowanym okresie wydłużył się w Gminie czas oczekiwania na przydział lokali komunalnych z 5,4 do 6,3 lat, a najdłuższy czas oczekiwania na lokal wyniósł ponad 24,5 roku. Jednocześnie zasób mieszkaniowy Gminy zmniejszył się o osiem lokali (z 297 do 289), a wzrosła liczba gospodarstw domowych oczekujących na przydział lokalu. Izba zwraca zatem uwagę, że w badanych latach zmniejszył się stopień zaspokajania przez Gminę potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, do czego Gmina jest zobowiązana na mocy ustawy<sup>23</sup>.

Burmistrz wyjaśnił, że okresy oczekiwania na przydzielenie lokali komunalnych wzrastały, ponieważ Gmina posiada ograniczony zasób mieszkaniowy, który jednak systematycznie w miarę możliwości powiększa. Między innymi, w wyniku adaptacji innych pomieszczeń, oddano do użytku cztery lokale w Sępólnie Krajeńskim i trzy lokale w miejscowości Zalesie. Ponadto w 2017 r. podjęto działania mające na celu przystąpienie do programu Mieszkanie Plus. M.in. podpisano List Intencyjny z Krajowym Zasobem Nieruchomości w Warszawie. Przeznaczono tereny w Zalesiu, w Sępólnie Krajeńskim przy ul. Koronowskiej, Sienkiewicza i Baczyńskiego jako wkład własny w tym programie i jednocześnie uzyskano dla nich w czerwcu i lipcu 2018 r. decyzje o warunkach zabudowy. Ponadto przygotowano nowe plany zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne przy ul. Odrodzenia (tereny Gminy oddane w wieczyste użytkowanie) oraz w miejscowości Piaseczno, w wyniku czego powstały cztery budynki wielorodzinne wybudowane przez prywatnych inwestorów. W budynkach tych powstało 86 nowych lokali, w których mieszkania mogą wynająć lub zakupić mieszkańcy Gminy. Dodatkowo 30 maja 2018 r. Rada Miejska podjęła uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy Osiedlu Leśnym w Sępólnie Krajeńskim przeznaczając teren ten pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

(dowód: akta kontroli str. 421-423)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie działania kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie w latach 2015-2016<sup>24</sup>, ponieważ przydzielono lokale najemcom w pięciu (83,3%) spośród sześciu badanych przypadków niezgodnie z zasadami wynajmowania lokali. Ponadto w ograniczonym zakresie zaspokajano potrzeby mieszkaniowe osób oczekujących na przydział lokali komunalnych. Na 30 czerwca 2018 r. na lokale te oczekiwało 110 gospodarstw domowych, a średni czas oczekiwania wynosił 6 lat.

<sup>23</sup> Art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

<sup>24</sup> W okresie obowiązywania zasad wynajmowania lokali.

### 3. Finansowe aspekty gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym

Opis stanu faktycznego

3.1. Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Gminy w 2015 r., 2016 r., 2017 r. i I poł. 2018 r. wyniosły odpowiednio: 796,7 tys. zł, 783,4 tys. zł, 1 039,0 tys. zł i 435,2 tys. zł, co stanowiło odpowiednio: 1,3%, 1,3%, 1,3% i 0,6% wydatków ogółem Gminy, w tym wydatki na zwiększenie komunalnego zasobu mieszkaniowego poniesiono tylko w 2017 r., w kwocie 410,7 tys. zł.

W związku z tym, iż w wieloletnim programie mieszkaniowym na lata 2012-2016 nie uwzględniono planowanych kosztów remontu mieszkaniowego zasobu Gminy zarządzanych przez ZGK, a planowane koszty remontów nie były tożsame z wydatkami na ten cel (co przedstawiono w pkt. 2 nieprawidłowości I obszaru), do porównania wydatków poniesionych w latach 2015-2016 w stosunku do planowanych przyjęto, jak niżej.

Planowane w programie wydatki w latach 2015-2016 na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy wynosiły odpowiednio: 975,0 tys. zł<sup>25</sup> i 682,2 tys. zł<sup>26</sup>. Zamiast przyjętej kwoty kosztów w każdym roku w wysokości 80 tys. zł uwzględniono planowane w tym programie wydatki na remonty w kwotach odpowiednio: 475,0 tys. zł i 175,0 tys. zł.

Z powyższego wynikało, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy w 2015 r., w kwocie 796,7 tys. zł były niższe od planowanych w wieloletnim programie mieszkaniowym na lata 2012-2016 o 178,3 tys. zł (18,3%). Natomiast w 2016 r. wydatki te w kwocie 783,4 tys. zł były wyższe od planowanych w tym programie o 101,2 tys. zł (14,8%).

W latach 2015-2016 wydatkowano tylko na remonty budynków zasobu mieszkaniowego Gminy odpowiednio: 139,0 tys. zł i 164,0 tys. zł, tj. kwoty niższe od zaplanowanych w wieloletnim programie mieszkaniowym na lata 2012-2016 (475,0 tys. zł i 175,0 tys. zł) o odpowiednio: 336,0 tys. zł i 11,0 tys. zł. Wydatki wykonane do planowanych na ten cel stanowiły odpowiednio: 29,3% i 93,7%.

(dowód: akta kontroli str. 45-67, 99, 102-103)

Burmistrz nie wyjaśnił przyczyn wydatkowania na remonty kwot niższych od planowanych, uznając że Gmina na remonty planowała wydatkować w tych latach jedynie po 80 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 305-306)

3.2. W okresie objętym kontrolą źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej były wyłącznie środki własne budżetu Gminy.

Gmina uzyskała w badanych latach 2015-2018 (I pół.) przychody z mieszkaniowego zasobu w kwotach odpowiednio: 660,9 tys. zł, 688,1 tys. zł, 759,2 tys. zł i 305,2 tys. zł, a jednocześnie wydatkowała na jego utrzymanie w tych okresach odpowiednio: 796,7 tys. zł, 783,4 tys. zł, 1 039,0 tys. zł i 435,2 tys. zł.

Z wyjaśnień Burmistrza wynikało, że ww. koszty na utrzymanie zasobu przekraczające przychody pokryte zostały z innych tytułów – pozostałych przychodów, m.in. z najmu lokali biurowych, świetlic wiejskich, pozostałych lokali użytkowych nie wchodzących w skład zasobu.

<sup>25</sup> 580,0 tys. zł + 475,0 tys. zł – 80,0 tys. zł.

<sup>26</sup> 587,2 tys. zł + 175,0 tys. zł – 80,0 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 102, 256, 145-146, 149-151)

**3.3.** W wieloletnim programie mieszkaniowym na lata 2012-2016 przyjęto bazową stawkę czynszu na 2012 r. w wysokości 4,19 zł za 1m<sup>2</sup> i prognozowane stawki na następne lata, w tym w 2015 r. i 2016 r. odpowiednio: 5,13 zł i 5,49 zł za 1 m<sup>2</sup>.

Stawka bazowa czynszu lokalu mieszkalnego, zgodnie z zasadami zawartymi w programie, podlegała obniżeniu ze względu na: położenie lokalu w budynku<sup>27</sup>, wyposażenie lokalu i budynku w urządzenia techniczne i instalacje<sup>28</sup>, stan techniczny budynku<sup>29</sup>.

W zasadach ustalania stawek czynszowych przewidziano również możliwość obniżania wysokości czynszu na wniosek mieszkańca, jednak w badanym okresie nie wystąpiły takie przypadki.

Badanie sześciu umów najmu lokali z lat 2015-2016<sup>30</sup> wykazało, że czynsz został ustalony zgodnie z zasadami wynajmowania lokali i z prognozowaną stawką ustaloną w wieloletnim programie mieszkaniowym na lata 2012-2016.

W pięciu badanych przypadkach czynsz został obniżony ze względu na brak w lokalach ciepłej wody i centralnego ogrzewania (15%) lub brak ciepłej wody, centralnego ogrzewania i gazu (20%).

W przypadku jednego mieszkania socjalnego wysokość czynszu została ustalona zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Ustalona stawka czynszu (1,89 zł za 1 m<sup>2</sup>) nie przekraczała połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w lokalach komunalnych.

(dowód: akta kontroli str. 45-67, 257-258)

**3.4.** Egzekwowanie zaległości z tytułu należności z najmu lokali komunalnych należało w kontrolowanym okresie do zadań ZGK.

**3.5.** W okresie objętym kontrolą odnotowano pięć przypadków<sup>31</sup> wypłat odszkodowań z tytułu niedostarczenia przez Gminę lokalu socjalnego przyznanego na podstawie wyroku sądu. Łącznie z tego tytułu poniesiono wydatki w kwocie 9,4 tys. zł.

(dowód: akta kontroli, str. 259-262)

**3.6.** Do Urzędu w kontrolowanym okresie nie wpłynęły skargi od obywateli dotyczące wysokości czynszów za wynajem mieszkań/lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

(dowód: akta kontroli, str. 35-37, 296-298)

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

Ustalone  
nieprawidłowości

Ocena cząstkowa

<sup>27</sup> W trzech przypadkach: po 10% - lokal położony w suterenie lub na poddaszu, lokal położony na dwóch kondygnacjach (...), lokal powyżej trzeciej kondygnacji, bez c.o.

<sup>28</sup> W czterech przypadkach: 5% - bez ciepłej wody dostarczanej centralnie, 5% - bez gazu przewodowego, 10% - bez centralnego ogrzewania i 15% - ze względu na brak łazienki lub w.c.

<sup>29</sup> W czterech przypadkach: po 20% - lokal w baraku i lokal w budynku do rozbiórki lub remontu, po 10% - lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego i lokal jednoizbowy.

<sup>30</sup> Spośród 16 umów zawartych w latach 2015-2018 (I połowa) badaniem objęto sześć umów z lat 2015-2016, ponieważ od 1 stycznia 2017 r. nie było w Gminie ustalonych zasad wynajmowania lokali.

<sup>31</sup> Dwa w 2015 r. w kwotach 300 zł i 250 zł miesięcznie; dwa w II pół. 2016 r. w kwotach 300 zł i 250 zł miesięcznie, od marca tylko 300 zł miesięcznie i jeden w 2017 r. - 300 zł miesięcznie przez trzy miesiące.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

#### **4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy**

Opis stanu faktycznego

**4.1.** Utrzymywanie odpowiedniego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy należało w kontrolowanym okresie do zadań ZGK.

**4.2.** W badanym okresie nie wpłynęły do Urzędu skargi od obywateli w ww. zakresie.

(dowód: akta kontroli, str. 35-37, 296-298)

#### **5. Wypełnienie obowiązków związanych z prowadzeniem mieszkań chronionych**

Opis stanu faktycznego

**5.1.** Na terenie Gminy utworzono dwa lokale chronione. W lutym 2014 r. i październiku 2017 r. Burmistrz oddał OPS, do bezpłatnego używania, trzypokojowy lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 93,95 m<sup>2</sup> w Sępólnie Krajeńskim (dla siedmiu osób) oraz dwupokojowy lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 43,54 m<sup>2</sup> w Wałdowie (dla trzech osób).

W Urzędzie opracowano szczegółowe zasady odpłatności za pobyt w mieszkaniach chronionych, które zostały uchwalone przez Radę Miejską.

(dowód: akta kontroli str. 23-32)

**5.2.** W całym okresie objętym kontrolą mieszkania chronione były przydzielane osobom uprawnionym bez oczekiwania, co zostało ustalone w kontroli przeprowadzonej w OPS.

(dowód: akta kontroli str. 5)

**5.3.** Przygotowanie się Gminy do realizacji zadań w zakresie prowadzenia mieszkań chronionych, stosownie do przepisów znowelizowanej ustawy o pomocy społecznej, według wyjaśnień Jarosława Dery - Kierownika Referatu Gospodarki Komunalnej i Rolnictwa Urzędu, polegało m.in. na (1) upoważnieniu Dyrektora OPS do realizacji zadań wynikających z ustawy o pomocy społecznej, należących do właściwości Gminy; (2) przekazaniu OPS do bezpłatnego używania lokali mieszkalnych w Sępólnie Krajeńskim i w Wałdowie na mieszkania chronione; (3) opracowaniu wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2012-2016.

(dowód: akta kontroli str. 5-32)

**5.4.** W latach 2015-2018 (do 30 czerwca), w związku z prowadzeniem mieszkań chronionych, poniesiono koszty w wysokości odpowiednio: 20,5 tys. zł; 17,8 tys. zł; 29,1 tys. zł i 13,8 tys. zł.

Przychody z tytułu opłat za pobyt w mieszkaniach chronionych, wnoszone przez osoby tam zamieszkujące, wyniosły w tym okresie odpowiednio 1,6 tys. zł; 4,8 tys. zł; 8,4 tys. zł i 3,9 tys. zł, co stanowiło 7,8%; 27,0%; 28,9% i 28,3% kosztów poniesionych przez Gminę w związku z prowadzeniem mieszkań chronionych.

(dowód: akta kontroli str. 5)

**5.5.** Zaległości z tytułu opłat za pobyt w mieszkaniu i działania podejmowane w celu ich wyegzekwowania zbadane zostały w kontroli OPS.

(dowód: akta kontroli str. 5-22)

**5.6.** Spełnienie warunków dotyczących mieszkań chronionych przedstawione zostało w wystąpieniu pokontrolnym z kontroli przeprowadzonej w tym zakresie w OPS.

**5.7.** W latach 2015-2018 (do 30 czerwca), w ramach nadzoru nad OPS, Komisja Statutowa i Pomocy Społecznej Rady Miejskiej analizowała składane przez Dyrektora Ośrodka sprawozdania. Urząd analizował projekty planów finansowych Ośrodka w części dotyczącej kosztów funkcjonowania oraz przychodów z tytułu opłat za pobyt w mieszkaniach chronionych. W tym zakresie badano wykonanie przyjętych planów finansowych za półrocza i dane lata. Wydatki i przychody kontrolowano także poprzez sprawdzanie miesięcznych sprawozdań Rb-28S i Rb-27S. Ponadto, co miesiąc, z udziałem Burmistrza, organizowano narady z kierownikami jednostek organizacyjnych Gminy, w tym z Dyrektorem OPS.

(dowód: akta kontroli str. 5; 33-34)

**5.9.** W okresie objętym kontrolą do Urzędu nie wpłynęły skargi obywateli dotyczące prowadzenia mieszkań chronionych.

(dowód: akta kontroli, str. 35-37)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

## 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 Kontroli<sup>32</sup> wnosi o:

1. Przydzielanie lokali zgodnie z ustalonymi w Gminie zasadami wynajmowania lokali oraz zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Bieżące ustalanie obowiązującej w Gminie stawki czynszu najmu lokali komunalnych.

## 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 Bydgoszczy.

<sup>32</sup> Dz. U. z 2017 r. poz. 524, ze zm., dalej: „ustawa o NIK”.

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwagi i 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.

Bydgoszcz, 3 października 2018 r.

Najwyższa Izba Kontroli

Delegatura w Bydgoszczy

Dyrektor  
Barbara Antkiewicz

Kontroler:

Karol Sobieszczyk  
główny specjalista kontroli państwowej

Karol Sobieszczyk

Podpis

Barbara Antkiewicz

podpis