



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Gdańsku

LGD.410.011.01.2021

Pani
Magdalena Majewska
Burmistrz Kępic
Urząd Miejski w Kępicach
ul. Niepodległości 6
77-230 Kępice

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/21/026 – Funkcjonowanie programu Mieszkanie Plus

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Kępicach, ul. Niepodległości 6, 77-230 Kępice (dalej: „Urząd”).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Magdalena Majewska, Burmistrz Kępic, od 13 grudnia 2010 r. (dalej: „Burmistrz”).
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Realizacja inwestycji mieszkaniowych w gminach, w ramach programu Mieszkanie Plus. 2. Dostępność mieszkań z programu Mieszkanie Plus dla lokalnej społeczności.
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2021 r., z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed lub po tym okresie.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ¹ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku.
Kontroler	Hanna Rybczyńska, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LGD/62/2021 z 23 kwietnia 2021 r.

(akta kontroli str. 1-8)

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA	Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Gminy w zakresie korzystania z instrumentów dostępnych w ramach programu Mieszkanie Plus w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności.
Uzasadnienie oceny ogólnej	<p>W okresie objętym kontrolą Gmina diagnozowała potrzeby mieszkaniowe grup mieszkańców zróżnicowanych pod kątem osiąganych dochodów i uwzględniała je w dokumentach strategicznych dotyczących rozwoju Gminy.</p> <p>Gmina ustaliła zasady i kryteria dla najemców mogących korzystać z budowanych mieszkań na wynajem oraz zapewniła środki na pomoc w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych dla uprawnionych do tej pomocy najemców. Nabór najemców przebiegał zgodnie z przyjętymi przez Gminę zasadami.</p>

¹ Dz. U. z 2020 r. poz. 1200, ze zm. (dalej: „ustawa o NIK”).

² Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe³ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Realizacja inwestycji mieszkaniowych w Gminie w ramach programu Mieszkanie Plus

Opis stanu faktycznego

1.1. W okresie objętym kontrolą w Gminie obowiązywały regulacje, w których określone zostały kierunki budownictwa mieszkaniowego oraz działania i projekty służące realizacji przyjętych założeń. Wskazywano w nich głównie na zapotrzebowanie na mieszkania komunalne⁴ (zaspokajanie tych potrzeb jest zadaniem własnym Gminy), ale również na mieszkania na wynajem⁵, tj. skierowane do osób, których dochody były wyższe niż kryterium dochodowe określone w gminach dla gospodarstw domowych ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego od gminy, a jednocześnie zbyt niskie dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, na zasadach rynkowych (tzw. umiarkowane dochody).

Z wyjaśnień Burmistrza wynika m.in., że Gmina stale diagnozuje potrzeby mieszkaniowe mieszkańców, zarówno tych o dochodach kwalifikujących ich do otrzymania lokalu komunalnego, jak i o umiarkowanych dochodach. Według przyjętych w Urzędzie zasad, w każdy poniedziałek, Burmistrz przyjmuje interesantów. Większość wizyt, począwszy od 2010 r. (tj. od momentu objęcia obowiązków przez obecną Burmistrz), dotyczyła i nadal dotyczy spraw związanych z brakiem mieszkania. Mieszkańcy podkreślali, że powoduje to u nich brak poczucia stabilizacji i stawia ich przed podjęciem decyzji czy pozostać mieszkańcem Gminy. Chcąc sprostać potrzebom mieszkańców, Gmina, przy wsparciu z Funduszu Dopląt (jego obsługę prowadzi Bank Gospodarstwa Krajowego, dalej: „BGK”), budowała, remontowała oraz kupowała lokale z przeznaczeniem na lokale komunalne. Okazało się jednak, że są osoby, których dochody przekraczały możliwy próg kwalifikujący ich do otrzymania lokalu mieszkalnego od Gminy, a proponując im mieszkanie w TBS⁶, okazywało się, że nie stać ich na wpłatę partycypacji. Gmina wiedziała również, że mieszkańców nie stać na zakup mieszkania (w 2015 r. w Kępicach firma wybudowała blok, w którym sprzedała tylko trzy mieszkania – Gmina odkupiła 12 lokali z przeznaczeniem na mieszkania komunalne, również nie sprzedały się mieszkania w Biesowicach – Gmina odkupiła pięć mieszkań). W związku z powyższym, zaczęto szukać możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa o umiarkowanych dochodach. I tak, w 2016 r., po przeprowadzonych analizach i wielokrotnych spotkaniach Burmistrza i Skarbnika z doradcami finansowymi, wiadomym było, że jedyną możliwością odbudowy – w możliwie najszybszym czasie – bloków przy ul. Niepodległości będzie przystąpienie do spółki celowej, która sfinansuje ich budowę. Przed podjęciem decyzji o przystąpieniu Gminy do spółki, przeprowadzono wiele rozmów z mieszkańcami, konsultując z nimi ich potrzeby mieszkaniowe. Na decyzję o przystąpieniu do spółki, która wybuduje mieszkania na wynajem, duży wpływ miała stale malejąca liczba mieszkańców.

³ 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.

⁴ „Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy Kępice na lata 2016-2021”, zatwierdzona uchwałą Nr XI/104/2015 Rady Miejskiej w Kępicach z 29 grudnia 2015 r. oraz uchwałą Nr XVI/149/2016 Rady Miejskiej w Kępicach z 7 lipca 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kępice na lata 2016-2021.

⁵ „Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2018-2023 dla Gminy Kępice”, przyjęty uchwałą Nr XLI/379/2018 Rady Miejskiej w Kępicach z 30 lipca 2018 r.

⁶ Towarzystwo Budownictwa Społecznego.

Gmina miała świadomość, że czymś, co zatrzyma odpływ ludzi do innych miast, a nawet przyciągnie nowych mieszkańców – są mieszkania.

(akta kontroli str. 9-95, 319-323)

Uchwałą Rady Miejskiej w Kępicach z 30 lipca 2018 r.⁷, został przyjęty „Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2018-2023 dla Gminy Kępice” (dalej: „Program”). W celu opracowania Programu, diagnozą została objęta cała Gmina. Z Programu wynikało m.in., że Gmina zidentyfikowała, w wyniku przeprowadzonej diagnozy obszaru rewitalizacji oraz konsultacji społecznych, najważniejsze problemy i potrzeby występujące na tym obszarze w Gminie, w tym brak wystarczającej liczby mieszkań komunalnych oraz na wynajem. Jako potrzeby określiła konieczność zwiększenia zasobu mieszkaniowego przez budowę nowych mieszkań. Jednym z podstawowych projektów rewitalizacyjnych zgłoszonych do Programu był projekt nr 1 („Nadanie nowych funkcji społeczno-gospodarczych obszarowi rewitalizacji Gminy Kępice”), który zakładał kompleksowe zagospodarowanie głównej ulicy Kępice – Niepodległości, na której wyburzono bloki mieszkalne wielorodzinne, poprzez budowę: trzech budynków wielorodzinnych oraz dwóch usługowo-mieszkalnych. W wyniku realizacji projektu zwiększony zostanie zasób lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem, jako wypełnienie niszy rynkowej pomiędzy mieszkaniami komunalnymi, a własnościowymi. Z zakresu realizowanego projektu wynikało, że budowa ww. budynków trwa od marca 2018 r. i jest realizowana w ramach programu Mieszkanie Plus (inwestycja została ukończona w kwietniu 2020 r.). Kolejnym projektem włączonym do Programu był projekt nr 4 („Poprawa jakości zamieszkania obszaru rewitalizacji gminy Kępice poprzez rozwój funkcji mieszkalno-rekreacyjnych”), który zakładał budowę budynku wielorodzinnego dla ok. 12 rodzin przy ul. Sikorskiego w Kępicach. Przedsięwzięcie miało być odpowiedzią na problem braku mieszkań w Kępicach, w tym mieszkań na wynajem. Według rozeznania Gminy, część społeczeństwa nie stać na zakup własnego lokum, a jednocześnie nie spełniają oni kryteriów, aby otrzymać mieszkanie socjalne, czy też komunalne. Nie posiadają również wystarczających środków finansowych, aby zapewnić wkład własny w TBS. Jediną możliwością jest wynajem mieszkania, a takich mieszkań brak jest na rynku lokalnym. Odpowiedzią na ww. potrzeby miała być budowa kolejnego budynku na wynajem w ramach rządowego programu Mieszkanie Plus (ww. inwestycja nie została jeszcze rozpoczęta).

(akta kontroli str. 78-95, 323)

Ponadto, Rada Miejska w Kępicach podjęła m.in. następujące uchwały w sprawach polityki mieszkaniowej:

- uchwała Nr VIII/76/2019 z 27 czerwca 2019 r. w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym kryteria pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz maksymalnej wysokości miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, obowiązkowej kaucji w budynkach mieszkalnych przy ul. Niepodległości w Kępicach w ramach programu „Mieszkanie Plus”⁸ (dalej: „uchwała z 27 czerwca 2019 r.”); w uchwale określono maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego dla inwestycji realizowanej w ramach programu Mieszkanie Plus (zgodnie z § 11 uchwały prawo do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego mają najemcy, których średni miesięczny dochód ustalony na gospodarstwo domowe nie przekracza w przypadku gospodarstwa: jednoosobowego 150% i wieloosobowego 150% zwiększonego o dodatkowe 30 punktów procentowych na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym, przeciętnego

⁷ Uchwała Nr XLI/379/2018.

⁸ Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 3328.

wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych⁹);

- uchwała Nr XXIV/240/2021 z 6 maja 2021 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Kępice na lata 2021-2026¹⁰, z którego wynikało, że zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gmina będzie realizować m.in. poprzez budowę budynków, w których lokale mieszkalne będą przeznaczone na wynajem.

(akta kontroli str. 29-45, 59-67)

1.2. W Gminie, w okresie od 4 do 26 maja 2021 r., przeprowadzono audyt wewnętrzny pn.: „Audyt zgodności realizowanego programu Mieszkanie Plus przez Gminę Kępice”. Audyt został zrealizowany poza planem audytu na 2021 r., a celem jego było dokonanie oceny procesu i dostarczenie Burmistrzowi informacji i zapewnienia, że w badanym obszarze w zakresie dopłat do czynszu i rozliczeń finansowych z BGK zadania są realizowane efektywnie i zgodnie z prawem. Badany obszar audytor ocenił pozytywnie, bez zastrzeżeń.

Burmistrz wyjaśniła, że we wcześniejszych latach nie były przeprowadzane kontrole wewnętrzne i audyty w zakresie zagadnień związanych z mieszkalnictwem, czy też realizacją inwestycji budownictwa komunalnego, ponieważ Gmina na bieżąco była i jest informowana przez administratora zasobów komunalnych (Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.) o sytuacji mieszkaniowej w Gminie.

(akta kontroli str. 9-12, 97-110)

1.3. W dniu 29 lipca 2016 r. Gmina przystąpiła do Porozumienia w sprawie wspólnego przedsięwzięcia (zmienionego Anekssem nr 1 z 23 maja 2017 r.), którego stronami były: Kępickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (dalej: „KTBS”) oraz Fundusz Muncypalny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych¹¹ (dalej: „Fundusz”), za który działało Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych BGK S.A.¹² (dalej: „TFI BGK S.A.”). Intencją stron była wspólna realizacja przedsięwzięcia polegającego na powołaniu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (tj. spółki celowej), której zadaniem miała być realizacja projektu inwestycyjnego obejmującego budowę trzech budynków mieszkalnych i dwóch budynków usługowo-mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz przekazanie ww. nieruchomości KTBS do korzystania i pobierania pożytków na podstawie umowy dzierżawy w celu wykonywania usług użyteczności publicznej. Powyższe miało być realizowane zgodnie z założeniami określonymi w przyszłej umowie inwestycyjnej. Intencją stron było także, aby powołana spółka celowa przeprowadziła postępowania: na inwestora zastępczego (postępowanie nr 1, za pośrednictwem KTBS), a następnie na wykonanie zadania inwestycyjnego dotyczącego realizacji inwestycji (postępowanie nr 2, za pośrednictwem inwestora zastępczego).

Spółka celowa została zawiązana 23 maja 2017 r., pomiędzy KTBS a Funduszem, zarządzanym przez TFI BGK S.A., pod nazwą Projekt Muncypalny Kępice 1 spółka

⁹ Dz. U. z 2021 r. poz. 291, ze zm.

¹⁰ Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 2061.

¹¹ Obecnie: Fundusz Sektora Mieszkań Dla Rozwoju Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych.

¹² Obecnie PFR Nieruchomości.

z ograniczoną odpowiedzialnością¹³, z siedzibą w Warszawie (dalej: „Spółka Celowa”).

Umowa inwestycyjna została zawarta 10 lipca 2017 r., pomiędzy Gminą oraz KTBS a Funduszem, za który działał organ zarządzający TFI BGK S.A. Zgodnie z założeniami ww. umowy, Fundusz miał przystąpić do finansowania budowy do łącznej kwoty 10 310 000 zł i w związku z powyższym, strony zobowiązały się do wspólnej realizacji inwestycji poprzez:

- przystąpienie Gminy do Spółki Celowej,
- wyposażenie Spółki Celowej przez Gminę w nieruchomości, na terenie której ma być zrealizowana inwestycja budowlana, poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego na pokrycie udziałów w kapitale zakładowym Spółki Celowej w ramach pierwszego dokapitalizowania,
- udzielenie przez Fundusz finansowania Spółce Celowej,
- budowę przez Spółkę Celową domów wielorodzinnych wraz z infrastrukturą,
- przekazanie przez Spółkę Celową zabudowanej nieruchomości na rzecz KTBS w oparciu o umowę o dzierżawę,
- systematyczne wyjście Funduszu z inwestycji poprzez sprzedaż udziałów Spółki Celowej na rzecz KTBS, bądź umarzenie (za wynagrodzeniem) udziałów Funduszu w Spółce Celowej przy jednoczesnym podwyższeniu kapitału zakładowego.

Gmina, zgodnie z założeniami Umowy inwestycyjnej, przystąpiła do Spółki Celowej jako nowy wspólnik (15 lutego 2018 r.)¹⁴ i objęła 17 705 udziałów o łącznej wartości nominalnej 885 250 zł (co stanowiło 11,9% całości udziałów), pokrywając wpłaty w następujący sposób:

- 7600 udziałów o łącznej wartości 380 000 zł gotówką (kwota przeznaczona na zagospodarowanie terenu),
- 10 105 udziałów o łącznej wartości 505 250 zł aportem w postaci przeniesienia na Spółkę Celową niezabudowanej nieruchomości położonej w Kępicach przy ul. Niepodległości nr 9-13, w gminie Kępice, w powiecie słupskim, w województwie pomorskim, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 197/2 o obszarze 6150 m², dla której Sąd Rejonowy w Miastku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW SL1M/00020315/1, o wartości 505 250 zł.

Wartość nieruchomości, której prawo własności stanowił wkład niepieniężny, została ustalona na kwotę 505 250 zł (tj. 621 457,50 zł brutto), w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego 10 kwietnia 2017 r., zaktualizowany 24 stycznia 2018 r.

Przeniesienie ww. nieruchomości na Spółkę Celową nastąpiło 15 lutego 2018 r.¹⁵
(akta kontroli str. 324-706)

1.4. Decyzję o warunkach zabudowy¹⁶, dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz dwóch budynków usługowo-mieszkalnych, na działkach nr 197/2 i 1/3 położonych w obrębie ewidencyjnym Kępic, gmina Kępice, Burmistrz wydał 24 lutego 2017 r.

Pozwolenie na budowę, obejmujące budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz dwóch budynków usługowo-mieszkalnych w miejscowości

¹³ Akt notarialny Repertorium A nr 8311/2017.

¹⁴ Akt notarialny Repertorium nr 2228/2018 (Oświadczenie wspólnika o przystąpieniu do spółki i objęciu udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym).

¹⁵ Akt notarialny Repertorium nr 2234/2018 (Umowa o przeniesienie nieruchomości).

¹⁶ Nr 5/2017.

Kępice na działce nr 197/2 w obrębie ewidencyjnym Kępice, Gmina otrzymała decyzją Starosty Słupskiego z 26 maja 2017 r.¹⁷. Ww. decyzja została przeniesiona na Spółkę Celową (na jej wniosek, gdyż posiadała prawo dysponowania ww. nieruchomością) decyzją Starosty Słupskiego z 29 maja 2018 r.¹⁸. Gmina, jako poprzedni inwestor, 10 października 2017 r. wyraziła zgodę na przeniesienie ww. decyzji o pozwoleniu na budowę na rzecz Spółki Celowej.

W wyniku realizacji inwestycji, w ramach programu Mieszkanie Plus, do użytkowania oddano 42 mieszkania w Kępicach przy ul. Niepodległości 9A, 10A, 9, 10 i 11 (inwestycja została zakończona w kwietniu 2020 r.). Z tytułu zrealizowanej inwestycji Gmina poniosła łączne nakłady w kwocie 885 250 zł, co stanowiło 9,18% wartości inwestycji ogółem (9 641 112,68 zł).

(akta kontroli str. 299-321)

Stwierdzona
nieprawidłowość

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

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Gminy w badanym zakresie. Gmina diagnozowała potrzeby mieszkaniowe grup mieszkańców zróżnicowanych pod kątem osiąganych dochodów i uwzględniała je w dokumentach strategicznych dotyczących rozwoju Gminy.

OBSZAR

2. Dostępność mieszkań z programu Mieszkanie Plus dla lokalnej społeczności

Opis stanu
faktycznego

2.1. Rada Miejska w Kępicach, działając na podstawie art. 8 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych¹⁹, w drodze uchwały z 27 czerwca 2019 r., określiła zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu (w tym kryteria pierwszeństwa), zasady przeprowadzania oceny punktowej, maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego oraz obowiązkową kaucję w budynkach mieszkalnych przy ul. Niepodległości w Kępicach w ramach programu Mieszkanie Plus.

W ww. uchwale określono inne dodatkowe kryteria pierwszeństwa (oprócz kryteriów, o których mowa w art. 8 ust. 2 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych), które przyjęto w celu rozwiązania lokalnych problemów mieszkaniowych Gminy, tj.:

- co najmniej jedna pełnoletnia osoba (powyżej 18 roku życia) w gospodarstwie domowym na dzień składania wniosku nie ukończyła 35 roku życia – 5 punktów (§ 9 ust. 3 pkt 2 ww. uchwały); z wyjaśnień Burmistrza wynika, że miało to na celu przyciągnięcie młodych ludzi na teren Gminy, działania te miały zapobiec postępującej depopulacji Gminy;
- osoba była najemcą lokalu komunalnego położonego w Kępicach przy ul. Niepodległości 9, 10, 11 lub jest najemcą lokalu komunalnego przy ul. Niepodległości 8 w Kępicach – 5 punktów (§ 9 ust. 3 pkt 5 ww. uchwały); z wyjaśnień Burmistrza wynika, że ww. budynki zostały wybudowane ponad 100 lat temu i ze względu na stan techniczny zostały przeznaczone do rozbiórki, więc Gmina chciała zapewnić wieloletnim lokatorom lepsze warunki zamieszkania;

¹⁷ Decyzja Nr 403/2017 Starosty Słupskiego zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę.

¹⁸ Decyzja Nr 403-1/2017/2018.

¹⁹ Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551, ze zm.).

- co najmniej jedna osoba w gospodarstwie domowym ma wyższe wykształcenie – 5 punktów (§ 9 ust. 3 pkt 6 ww. uchwały); z wyjaśnień Burmistrza wynika, że powyższe miało zachęcić młodych ludzi do powrotu na teren Gminy po zakończonych studiach, wyższe wykształcenie jest gwarantem znalezienia lepszej pracy o wyższych zarobkach.

(akta kontroli str. 59-67, 288-289)

2.2. Nabór wniosków do programu Mieszkanie Plus został ogłoszony 31 lipca 2019 r. na stronie internetowej Urzędu w zakładce „Mieszkanie Plus”. W ogłoszeniu poinformowano, że od 1 sierpnia 2019 r. osoby zainteresowane zawarciem umowy najmu lokali mieszkalnych w ramach programu Mieszkanie Plus mogą składać wnioski wraz z załącznikami (w wersji papierowej lub elektronicznie). Termin składania wniosków upływał 30 września 2019 r. Ponadto poinformowano, że przewidywany czynsz najmu będzie wynosił ok. 19,00 zł za 1 m² lokalu (stawka czynszu nie obejmowała opłat eksploatacyjnych, m.in. za: centralne ogrzewanie, energię elektryczną, wodę i ścieki, śmieci) oraz, że w przypadku podpisania przez Gminę z BGK umowy o dofinansowanie wydatków mieszkaniowych zgodnie z ustawą o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych, najemcy, którzy nie będą przekraczali kryterium dochodowego określonego w ww. ustawie będą mogli otrzymać dopłatę do czynszu.

Termin naboru wniosków przedłużono do 29 maja 2020 r., jak wyjaśniła Burmistrz, z powodu licznych telefonów i zapytań osób zainteresowanych wynajęciem mieszkania.

Czynsz, w wysokości 19,00 zł za 1 m² dla lokali mieszkalnych, określony został w zarządzeniu Prezesa KTBS z 15 lipca 2019 r. w sprawie wysokości opłat za najem lokali mieszkalnych i usługowych dzierżawionych przez KTBS w budynkach „Mieszkanie Plus” (zarządzenie weszło w życie 1 sierpnia 2019 r.). W 2019 r., w Kępicach (w granicach administracyjnych miasta), stawka czynszu za 1 m² powierzchni:

- w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynosiła od 2,96 zł do 5,35 zł, a lokalu socjalnego 1,34 zł²⁰;
- w lokalu nienależącym do publicznego zasobu mieszkaniowego wynosiła od 5,71 zł do 8,71 zł²¹.

(akta kontroli str. 113-118, 129-132, 179-216)

W odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza o naborze wniosków do programu Mieszkanie Plus (na podstawie § 3 ust. 1 uchwały z 27 czerwca 2019 r.), do Urzędu wpłynęły łącznie 82 wnioski o najem mieszkania w Kępicach przy ul. Niepodległości.

Spośród 82 złożonych wniosków:

- siedmiu wnioskodawców zrezygnowało z udziału w naborze (złożyli oświadczenie),
- cztery wnioski pozostawiono bez rozpatrzenia (wnioskodawcy nie uzupełnili wniosków),
- jeden wniosek nie spełniał wymogu formalnego określonego w § 9 ust. 2 ww. uchwały (wnioskodawca był właścicielem lokalu mieszkalnego).

Z pozostałych 70 wniosków, spełniających warunki formalne:

²⁰ Zarządzenie Nr 110/2018 Burmistrza Kępic z 30 listopada 2018 r. w sprawie określenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne zajmowane na podstawie umowy najmu (stawki czynszu obowiązywały od 1 kwietnia 2019 r.).

²¹ Na podstawie danych dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego za I półrocze 2019 r. (zarządca nieruchomości: Poczta Polska S.A. Region Pionu Infrastruktury w Gdańsku).

- z 42 wnioskodawcami podpisano umowę (tyle było dostępnych mieszkań w ramach programu Mieszkanie Plus),
- 28 wnioskodawców nie zostało zakwalifikowanych do przydziału mieszkania, umieszczono ich na liście rezerwowej (pismo takiej treści otrzymali od Burmistrza)²².

Kompletność złożonych wniosków, zgodnie z zapisami §§ 5 ust. 1 i 6 ust. 1 uchwały z 27 czerwca 2019 r., sprawdzali pracownicy Referatu Obrotu Nieruchomościami, Zagospodarowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska (w razie konieczności wzywali wnioskodawców do uzupełnienia), a następnie dokonywali weryfikacji formalnej wniosków wraz ze złożonymi oświadczeniami i dokumentami.

(akta kontroli str. 119-130)

Badanie 30 wniosków²³ (20 zakończonych podpisaniem umowy najmu i 10 niezakończonych podpisaniem umowy) wraz ze złożonymi dokumentami i oświadczeniami wykazało, że pracownicy Referatu Obrotu Nieruchomościami, Zagospodarowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska szczegółowo rozpatrzyli ww. wnioski i dokonali ich oceny punktowej, zgodnie z przyjętymi zasadami określonymi w uchwale z 27 czerwca 2019 r. Dokonali również weryfikacji finansowej ww. wnioskujących pod kątem zgodności dochodu gospodarstwa domowego z postanowieniami ww. uchwały oraz sporządzili listę najemców, których wnioski zostały pozytywnie zweryfikowane, uszeregowanych w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów (tzw. lista najemców).

Do 20 wnioskodawców wysłano pisma z Urzędu informujące, że w związku ze złożonym wnioskiem i spełnianiem warunków formalnych, dokonano dla nich wstępnego przydziału lokalu mieszkalnego²⁴ oraz, że Burmistrz wystąpi do właściciela nieruchomości (Spółka Celowa) i zarządzającego w jej imieniu KTBS, o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego. Jednak zastrzeżono, że ostateczną decyzję w tej sprawie podejmą ww. spółki. Do pozostałych 10 wnioskodawców, z którymi nie podpisano umowy najmu (wnioskodawcy wykazali niski dochód, bądź byli najemcami mieszkania komunalnego), wysłano pisma z Urzędu, informujące, że nie zostali zakwalifikowani do przydziału mieszkania oraz, że zostali umieszczeni na liście rezerwowej i ewentualny przydział lokalu będzie możliwy po opuszczeniu mieszkania przez najemcę lub nieprzyjęciu propozycji zawarcia umowy najmu.

(akta kontroli str. 124-126)

Z wyjaśnień Burmistrza wynika, że Gmina na bieżąco przekazywała do KTBS kserokopie pism, kierowanych do przyszłych najemców, o zakwalifikowaniu ich do wstępnego przydziału mieszkania. Gmina sporządziła i przekazała KTBS listę najemców lokali. Umowy najmu lokali mieszkalnych w ramach programu Mieszkanie Plus, z najemcami, zawierał KTBS (zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy z 13 lutego 2018 r., zawartej pomiędzy Spółką Celową, a KTBS) i zawarł je ze wszystkimi wskazanymi na przekazanej liście osobami.

(akta kontroli str. 129-131, 165-178)

2.3. Na podstawie art. 7 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych²⁵, pomiędzy Spółką Celową (tj. Inwestorem), a Gminą, została

²² Z tego: trzech wnioskodawców od razu poinformowało, że chce być na liście rezerwowej, a czterech, że nie są aktualnie zainteresowani wynajmem mieszkania.

²³ Spośród 70 wniosków spełniających warunki formalne.

²⁴ Ww. wnioskodawcom przyznano od 11 do 22 pkt (zgodnie z kryteriami i punktacją określonymi w uchwale z 27 czerwca 2019 r.), w tym dwóch było najemcami lokali komunalnych wybudowanych ponad 100 lat temu.

²⁵ Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania; przywołany art. 7 ww. ustawy – w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia ww. umowy (Dz. U. poz. 1540).

zawarta 14 listopada 2019 r. Umowa o współpracy. Celem ww. umowy była m.in. współpraca w przedmiocie umożliwienia najemcom lokali w pięciu budynkach mieszkalnych położonych w Kępicach przy ul. Niepodległości, uzyskania dopłat do czynszu najmu tych lokali, w trybie ww. ustawy. Gmina, zgodnie z § 2 ust. 2 lit. h) i ust. 3 ww. umowy, zobowiązała się do zawarcia z BGK umowy w sprawie stosowania dopłat, a następnie do składania co miesiąc do BGK wniosku o wypłatę dopłat (nie później niż w terminie 10 dni kalendarzowych przed upływem miesiąca poprzedzającego miesiąc, którego dotyczy wniosek) oraz wpłaty otrzymanej z BGK kwoty dopłat na wskazany przez KTBS rachunek bankowy w terminie 3 dni roboczych od dnia jej otrzymania.

Gmina, 30 marca 2020 r., złożyła do BGK pięć wniosków o zawarcie umowy w sprawie stosowania dopłat ze środków Funduszu Dopłat na zasadach określonych ustawą o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych. Każdy wniosek dotyczył odrębnej inwestycji, łączna kwota zapotrzebowania na środki zabezpieczające stosowanie dopłat (od kwietnia 2020 r. do marca 2035 r.) wynosiła 2 340 835,20 zł (na 42 mieszkania w pięciu lokalizacjach: trzy budynki mieszkalne i dwa usługowo-mieszkalne), tj.:

- 1) ul. Niepodległości 9A – liczba mieszkań: 2, zapotrzebowanie: 106 104, 60 zł;
- 2) ul. Niepodległości 10A – liczba mieszkań: 4, zapotrzebowanie: 139 561,20 zł;
- 3) ul. Niepodległości 9 – liczba mieszkań: 12, zapotrzebowanie: 753 490,80 zł;
- 4) ul. Niepodległości 10 – liczba mieszkań: 12, zapotrzebowanie: 638 213,40 zł;
- 5) ul. Niepodległości 11 – liczba mieszkań: 12, zapotrzebowanie: 703 465,20 zł.

Gmina zawarła z BGK pięć umów w sprawie stosowania dopłat (28 kwietnia 2020 r.). Od czerwca 2020 r. do maja 2021 r. Gmina otrzymała dopłaty w łącznej kwocie 149 423,43 zł, z tego:

- w 2020 r. (od czerwca do grudnia): 84 445,58 zł,
- w 2021 r. (do maja): 64 977,85 zł.

W czerwcu 2020 r. Gmina otrzymała dopłatę w kwocie 6472,16 zł, która obejmowała 19 gospodarstw domowych, po tej dacie dopłatę otrzymywało co miesiąc 41 gospodarstw domowych. Najniższa dopłata wynosiła 150,66 zł, najwyższa 445,28 zł.

Otrzymane kwoty dopłat Gmina przekazywała na rachunek bankowy KTBS.

(akta kontroli str. 129-158, 217-287)

2.4. W okresie objętym kontrolą w Gminie, w wyniku prowadzonych nowych inwestycji, powstało 16 mieszkań komunalnych (w 2016 r.) i 42 mieszkania w ramach programu Mieszkanie Plus (w 2020 r.). Ponadto Gmina zakupiła w 2016 r. 17 mieszkań u innych podmiotów. W ww. okresie wyremontowano sześć lokali mieszkalnych.

Na mieszkanie od Gminy, w poszczególnych latach objętych kontrolą, oczekiwało²⁶:

- w 2016 r.: 60 gospodarstw domowych (z tego: 27 na mieszkanie z czynszem socjalnym i 33 z czynszem komunalnym);
- w 2017 r.: 99 gospodarstw domowych (z tego: 26 na mieszkanie z czynszem socjalnym, 38 z czynszem komunalnym, jedno w KTBS i 34 budowane na zasadach określonych w programie Mieszkanie Plus);
- w 2018 r.: 107 gospodarstw domowych (z tego: 17 na mieszkanie z czynszem socjalnym, 48 z czynszem komunalnym, cztery w KTBS i 38 budowanych na zasadach określonych w programie Mieszkanie Plus);

²⁶ Dane na podstawie złożonych podań i wniosków, przy czym dane dotyczące oczekujących na mieszkania budowane w ramach programu Mieszkanie Plus, wykazane w latach 2016-2018, dotyczą okresu przed ogłoszeniem naboru wniosków do programu, zaś w 2019 r. wykazano łączną liczbę oczekujących przed i po ogłoszeniu naboru (nabór trwał od 1 sierpnia 2019 r.).

- w 2019 r.: 108 gospodarstw domowych (z tego: 12 na mieszkanie z czynszem socjalnym, 45 z czynszem komunalnym, cztery w KTBS i 87 budowanych na zasadach określonych w programie Mieszkanie Plus);
- w 2020 r.: 124 gospodarstwa domowe (z tego: 10 na mieszkanie z czynszem socjalnym, 37 z czynszem komunalnym, siedem w KTBS i 70 budowanych na zasadach określonych w programie Mieszkanie Plus);
- w 2021 (do 31 marca): 88 gospodarstw domowych (z tego: 10 na mieszkanie z czynszem socjalnym, 37 z czynszem komunalnym, osiem w KTBS i 26 budowane na zasadach określonych w programie Mieszkanie Plus).

(akta kontroli str. 96, 111-112)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Gminy w badanym zakresie. Gmina ustaliła zasady i kryteria dla najemców mogących korzystać z budowanych mieszkań na wynajem oraz zapewniła środki na pomoc w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych dla uprawnionych do tej pomocy najemców. Nabór najemców przebiegał zgodnie z przyjętymi w Gminie zasadami.

IV. Uwagi i wnioski

W związku z nie stwierdzeniem nieprawidłowości, Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag ani wniosków.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Gdańsku. 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.

Gdańsk, dnia 08 lipca 2021 r.

Kontroler

Hanna Rybczyńska

główny specjalista kontroli państwowej


.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku
Dyrektor

2 up.

WICEDYREKTOR DELEGATURY
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI
w Gdańsku

Teresa Sawicka

.....
podpis

Gdańsk, dnia 7 lipca 2021 r.

LGD.410.011.01.2021

UPOWAŻNIENIE

Upoważniam Panią Teresę Sawicką – wicedyrektor Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Gdańsku do podpisania wystąpienia po kontroli P/21/026 „Funkcjonowanie programu Mieszkanie Plus” przeprowadzonej w URZĄD MIEJSKI W KĘPICACH.

p.o. DYREKTOR DELEGATURY
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI
w Gdańsku

Tomasz Staboszowski

