



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Warszawie

LWA. 410.018.02.2019

Krzysztof Chęciński
Burmistrz Miasta Radzymin
Urząd Miasta i Gminy Radzymin
ul. T. Kościuszki 2, 05-250 Radzymin

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Warszawie
ul. Filtrowa 57, 02-056 Warszawa
T +48 22 444 57 72, F +48 22 444 57 62
lwa@nik.gov.pl
Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-14, 00-950 Warszawa 1

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta i Gminy Radzymin ¹ , 05-250 Radzymin, ul. T. Kościuszki 2
Kierownik jednostki kontrolowanej	Krzysztof Chaciński, Burmistrz Radzymina od 30 listopada 2014 r. (akta kontroli str. 3-4)
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Diagnozowanie potrzeb osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową od gminy oraz określanie zasad najmu lokali.2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.3. Inwestycje mieszkaniowe gminy.4. Wykorzystywanie instrumentów finansowego wsparcia z budżetu państwa oraz ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego na tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.
Okres objęty kontrolą	2016 - 2019 (I półrocze)
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ²
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie
Kontroler	Zbigniew Dudzik, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWA/144/2019 z 12 września 2019 r. (akta kontroli str. 1-2)

¹ Dalej: Urząd.

² Dz. U. z 2019 r. poz. 489, ze zm., dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna³ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W okresie objętym kontrolą Miasto i Gmina Radzymin⁴ realizowało zadania związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁵, Rada Miejska uchwaliła dokumenty dotyczące gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, tj. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzymin na lata 2016-2021” oraz „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radzymin”. Należy jednak zaznaczyć, że nie zawierały one niektórych obligatoryjnych regulacji wymaganych przywołaną ustawą.

Jako nie w pełni rzetelny należy ocenić proces rozpatrywania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Wprawdzie Burmistrz Radzimina wywiązał się z ustawowego obowiązku poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, to jednak powołana w tym celu Społeczna Komisja Mieszkaniowa nie przestrzegała obowiązujących zasad najmu lokali mieszkalnych, wydając pozytywne opinie w tych sprawach w odniesieniu do osób, u których nie przeprowadziła wcześniej kontroli i oceny warunków ich zamieszkania. W konsekwencji spośród 10 objętych sprawdzeniem umów najmu, siedem z nich zostało zawartych pomimo niedostarczenia przez wnioskodawców deklaracji o wysokości dochodów w okresie trzech miesięcy poprzedzających jej złożenie oraz oświadczeń o stanie majątkowym. Urząd nie posiadał też dokumentacji świadczącej o weryfikacji wszystkich wpływających wniosków przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. Ponadto niezgodnie z postanowieniami ustawy o ochronie praw lokatorów, jedyną umowę najmu lokalu socjalnego zawarto na czas nieoznaczony, a stawkę czynszu ustalono powyżej 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie.

Jednocześnie NIK pozytywnie ocenia podejmowane działania mające na celu zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy w ramach realizowanej, z udziałem finansowego wsparcia z Funduszu Dopląt, inwestycji budowy nowych budynków mieszkalnych i oddania do użytku jednego z nich.

³ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁴ Dalej także: Miasto.

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

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁶ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Diagnozowanie potrzeb osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową od gminy oraz określenie zasad najmu lokali

Opis stanu faktycznego

Rada Miejska w Radzyminie, zgodnie z obowiązkiem określonym w art. 21 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, uchwaliła w 2007 r. „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Radzymin”⁷. Ujęto w nich m.in. określone w art. 21 ust. 3 ww. ustawy postanowienia dotyczące: wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu, tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

W Zasadach przyjęto, iż uprawnione do najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy są osoby, których średni miesięczny dochód⁸ na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% w gospodarstwie wieloosobowym, a w budynkach nowo budowanych lub nowo adaptowanych nie jest niższy od wymienionych progów i nie wyższy niż 200% najniższej emerytury.

W okresie objętym kontrolą progi dochodowe nie były zmieniane. W Urzędzie nie prowadzono analiz potrzeb mieszkaniowych, w tym dochodów gospodarstw domowych uprawniających do otrzymania lokalu mieszkalnego z zasobu gminy.

(akta kontroli str. 9-27, 82, 84)

Zgodnie z § 34 regulaminu organizacyjnego Urzędu za prowadzenie spraw związanych z gospodarką lokalami odpowiedzialny był inspektor ds. administracji budynkami komunalnymi w Referacie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej⁹. Wykazy wniosków o przydział lokali komunalnych prowadzone były w formie elektronicznej, odrębnie dla lokali komunalnych i socjalnych. Obejmowały one okres od 1993 r. do 2019 r. i zawierały dane osób oczekujących na lokale, w tym: imiona, nazwiska, adresy zamieszkania wnioskodawców, datę złożenia wniosku (od 2016 r. tylko rok złożenia wniosku) oraz liczbę osób w gospodarstwie domowym. Z listy oczekujących sukcesywnie wykreślano osoby, którym przyznano lokale i wpisywano je na odrębną listę zrealizowanych przydziałów.

Liczba wpływających do Urzędu wniosków o najem lokalu komunalnego na czas nieoznaczony, według stanu na 31 grudnia w latach 2016-2018 oraz na 30 czerwca 2019 r., wynosiła odpowiednio: 124, 156, 190 i 196. Wykaz wniosków oczekujących na lokale socjalne (według stanu na 30 czerwca 2019 r.) zawierał 3 wnioski na

⁶ 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.

⁷ Uchwała nr 95/VIII/2007 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Radzymin, zmieniona uchwałami: nr 501/XXXVI/2010 z 26 marca 2010 r., nr 159/XVIII/2012 z 25 maja 2012 r. i nr 251/XXIV/2012 z 20 grudnia 2012 r. Dalej także: Zasady.

⁸ Przyjęto, iż przy ustalaniu dochodu stosuje się kryteria określone w art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 r., poz. 2133), tj. przy wydawaniu decyzji uwzględnia się kwotę najniższej emerytury obowiązującą w dniu złożenia wniosku, ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

⁹ Przed 27 września 2017 r. było to Referat Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i Utrzymania Dróg, dalej: Referat.

realizację wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego (2 wyroki z 2004 r. oraz jeden wyrok z 2013 r.).

(akta kontroli str. 5-8, 9-27, 71-75, 88-91, 98-114, 288-298)

W latach 2016-2019 (I półrocze) Miasto zrealizowało łącznie 35 wniosków o najem lokalu komunalnego, w tym dwa na lokale zamienne oraz jeden na lokal socjalny (odpowiednio: 4, 2, 15 i 14). Czas oczekiwania na przydział wynosił od 6 miesięcy do 17 lat. Zgodnie z § 11 pkt 5 Zasad, o przydziale lokalu nie decydował czas umieszczenia na liście, lecz spełnienie warunków do otrzymania lokalu.

(akta kontroli str. 9-26, 74-81)

Wymóg wynikający z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczący poddania społecznej kontroli spraw związanych z rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali został zrealizowany poprzez umieszczenie informacji o przydzielonych lokalach na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz powołanie Społecznej Komisji Mieszkaniowej¹⁰, w skład której wchodziło od pięciu do sześciu członków, w tym radni, pracownicy Urzędu, Ośrodka Pomocy Społecznej¹¹ i Zakładu Opieki Zdrowotnej w Radzyminie. Do zadań Komisji, zgodnie z § 12 Zasad, należało m.in. opiniowanie wniosków o najem lokali po uprzednim przeprowadzeniu kontroli i oceny warunków zamieszkiwania osób ubiegających się o przydział lokalu. Osobom oczekującym nie zapewniono natomiast możliwości śledzenia zmian na liście oczekujących.

(akta kontroli str. 5- 20, 28-47, 86-87, 114-117)

Urząd nie posiadał dokumentacji świadczącej o weryfikacji przez Komisję wszystkich wpływających wniosków. W Zasadach nie określono też szczegółowego sposobu załatwiania wniosków. Z Referatu do Komisji przekazywano dokumentację tylko tych osób, których wnioski miały zostać zakwalifikowane do przydziału lub zamiany. Inspektor Referatu wyjaśniła m.in., że: „Komisja zbierała się kilkakrotnie i przeglądała listę osób ubiegających się o przydział lokali z zasobów komunalnych i następnie prosiła o dostarczenie teczek osób, z którymi członkowie Komisji chcieli zapoznać się bardziej szczegółowo. Niestety nie jest to udokumentowane na piśmie, ponieważ wszyscy członkowie Komisji mieli do siebie zaufanie (...)”.

Komisja opiniowała wnioski o przydzielenie lub zamianę lokalu tylko tych osób, którym proponowała przydział lub zamianę. Pisemne protokoły¹² z jej obrad zawierały (z wyjątkiem jednego) wyłącznie propozycję przydziału lub zamiany lokalu mieszkalnego. W protokole z 15 lutego 2016 r. zawarto również stwierdzenie, iż według Komisji wnioskodawca spełnia wymogi określone w Zasadach. Komisja kwalifikowała do przydziału lub zamiany lokali nie przeprowadzając wcześniej kontroli i oceny warunków zamieszkania.

Kontrola dokumentacji 10 wnioskodawców, z którymi podpisano umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony wykazała, iż tylko trzech z nich złożyło deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających jej złożenie oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, tj. zgodnie z art. 21b ustawy o ochronie praw lokatorów. Ich średni miesięczny dochód spełniał wymogi określone w Zasadach.

(akta kontroli str. 5- 20, 28-47, 86-87, 114-117)

¹⁰ Zarządzenia Burmistrza Radzymina w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej dla opiniowania wniosków o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radzymin, nr 0050.38.2015 z 24 marca 2015 r. oraz Nr 0050.46.2018 z 3 kwietnia 2018 r. Dalej także: Komisja.

¹¹ Dalej: OPS.

¹² Przeanalizowano protokoły z posiedzeń Komisji w dniach: 15 lutego 2016 r., 6 grudnia 2016 r., 22 lutego 2017 r., 27 lipca 2017 r., 23 kwietnia 2018 r., 25 lipca 2018 r. 14 listopada 2018 r.

W okresie od 1 stycznia 2016 r. do lipca 2018 r. Miasto nie dysponowało lokalami socjalnymi. Zarządzeniem z dnia 26 lipca 2018 r. Burmistrz utworzył zasób lokali socjalnych¹³ obejmujący 2 mieszkania o łącznej powierzchni 41,57 m², które zostały zasiedlone: jeden jako lokal zamienny przydzielony na okres remontu w związku z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego¹⁴ o wyłączeniu z użytkowania części budynku mieszkalnego, a drugi w wyniku realizacji wyroku eksmisyjnego z prawem do lokalu socjalnego. Umowa najmu lokalu socjalnego przyznanego wyrokiem sądu została zawarta niezgodnie z art. 23 ust. 1 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, co opisano w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

(akta kontroli str. 48-53, 79, 88-91, 98-114)

W okresie objętym kontrolą Miasto nie wypłacało odszkodowań z tytułu niewywiązywania się z obowiązków dostarczenia lokalu socjalnego. Według stanu na 30 czerwca 2019 r. nie zrealizowano trzech wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego, w tym: dwóch wydanych w 2004 r. oraz jednego z 2013 r. Urząd nie podejmował działań mających na celu uniknięcie narażenia budżetu Miasta na wypłatę odszkodowania wraz z odsetkami właścicielowi/om zasiedzonych lokali w związku z niewykonaniem wyroków. Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że wnioski nie zostały zrealizowane ze względu na brak lokali mieszkalnych spełniających ustawowe kryteria. Poinformował ponadto, że zostaną podjęte działania w sprawie przydziału lokalu osobom eksmitowanym w celu uniknięcia wypłaty odszkodowania.

(akta kontroli str. 27, 48-53, 79, 88-91, 98-114, 118-119)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radzymin” nie zawierały uregulowań dotyczących wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej stosowanie obniżek czynszu oraz warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, co było niezgodne z art. 21 ust. 3 pkt 1 i 6a ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że Miasto nie stosuje obniżania czynszu, bo i tak jego stawki są dość niskie, a w chwili opracowywania Zasad nie obowiązywały przepisy dotyczące standardów dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 9-26, 82-85)

2. Powołana przez Burmistrza Społeczna Komisja Mieszkaniowa w żadnej z 10 kontrolowanych spraw nie przeprowadziła kontroli i oceny warunków zamieszkania osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego¹⁵, co było niezgodne z §12 ust. 3 Zasad.

Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że nie przeprowadzono wizji w terenie, gdyż informacje o warunkach mieszkaniowych osób ubiegających się o przydział lokali z zasobów komunalnych były pozyskiwane z OPS, którego pracownicy socjalni przeprowadzali z tymi osobami wywiady środowiskowe i dlatego sytuacja mieszkaniowa była znana członkom Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

W trakcie kontroli NIK nie przedłożono dokumentacji potwierdzającej pozyskiwanie informacji o warunkach mieszkaniowych z OPS.

(akta kontroli str. 9-16, 28-36, 82-85)

¹³ Zarządzenie Nr 0050.106.2018.

¹⁴ Decyzja nr 431/2018 z dnia 14 sierpnia 2018 r.

¹⁵ Ustalono na podstawie analizy protokołów z 7 posiedzeń Komisji w latach 2016-2018.

3. Do siedmiu z 10 skontrolowanych wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu mieszkania komunalnego na czas nieokreślony nie dołączono wymaganej art. 21 b ustawy o ochronie praw lokatorów deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. Wnioski te zostały rozpatrzone przez Komisję pozytywnie.

Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że kryterium dochodowe oraz oświadczenia o stanie majątkowym osób zakwalifikowanych do przydziału było sprawdzane przy składaniu pierwszego wniosku, ale w związku z tym, że przydziałów lokali dokonywano w późniejszym okresie, powtórnie nie dokonywano weryfikacji dochodów i oświadczeń o stanie majątkowym, gdyż osoby zakwalifikowane do przydziału ustnie oświadczały o braku zmian w tym zakresie.

(akta kontroli str. 115-116, 118-119)

4. Umowa najmu lokalu socjalnego przyznanego wyrokiem sądu sygn. akt I C 1513/12 z dnia 27 marca 2013 r. została zawarta w dniu 4 czerwca 2018 r. na czas nieznaczony i określała stawkę czynszu najmu w wysokości 4,94 zł/m², przy czym stawka najniższego czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy wynosiła 1,95 zł/m². Było to niezgodne z art. 23 ust. 1 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy, który stanowił, iż umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony, a stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.

Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że w chwili przydziału lokal nie był jeszcze wyodrębniony w zasobie jako lokal socjalny, a właścicielka mieszkania wystąpiła o zapłatę odszkodowania za brak zapewnienia lokalu socjalnego. Czynsz nie został obniżony z tego względu, że uznano za niesprawiedliwe, iż osoby które mają eksmisję z poprzedniego lokalu, płaciłyby czynsz niższy niż pozostali lokatorzy tego samego budynku.

(akta kontroli str. 48-53, 95-97)

OCENA CZĄSTKOWA

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie zawierały niektórych postanowień określonych w art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Przyjęta praktyka weryfikacji wniosków osób ubiegających się o przydział mieszkania, tj. pisemne opiniowanie przez Społeczną Komisję Mieszkaniową tylko wybranych wniosków o przydzielenie lub zamianę lokalu, nie gwarantowała przejrzystości tego procesu. Komisja, wbrew obowiązkom określonym w Zasadach, nie dokonywała kontroli i oceny warunków zamieszkania osób ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego oraz, niezgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów i uchwalonymi Zasadami, nie egzekwowała od ubiegających się o najem aktualnych deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

1.2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy

Opis stanu faktycznego

Urząd opracował wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzymin na lata 2016-2021¹⁶ oraz na lata 2019-2023¹⁷. Pierwszy z nich nie zawierał wszystkich elementów określonych w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Program na lata 2019-2023 zawierał wszystkie regulacje wymagane przywołaną ustawą. Stwierdzono natomiast, że wysokość kosztów gospodarowania

¹⁶ Uchwała nr 186/XV/2015 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 grudnia 2015 r.

¹⁷ Uchwała nr 39/IV/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 28 stycznia 2019 r.

mieszkaniowym zasobem gminy ustalono łącznie, bez szczególności określonej w art. 21 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy, co wyjaśniono omyłką.

(akta kontroli str. 57-71, 82-85, 92-94)

Według stanu na 30 czerwca 2019 r. w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodziło 21 budynków¹⁸, w których znajdowały się 134 mieszkania komunalne o łącznej powierzchni 4653,5 m² oraz dwa lokale socjalne (41,57 m²). W okresie objętym kontrolą zasób mieszkaniowy zwiększył się o 13 lokali (603,7 m²), a z powodu decyzji o rozbiórce, z użytkowania wyłączono dwa lokale (52,1 m²).

(akta kontroli str. 76-81)

Program mieszkaniowy na lata 2016-2021 nie określał kwotowo wysokości wydatków zaplanowanych na mieszkaniowy zasób gminy, ale zakładał (§ 9), że nakłady na eksploatację, remonty oraz modernizację mieszkaniowego zasobu gminy w tym okresie kształtować się będą na poziomie wpływów za czynsze lokali mieszkalnych w danym roku kalendarzowym. W latach 2016-2019 (I półrocze) koszty utrzymania zasobu wyniosły łącznie 385,0 tys. zł (40,6% dochodów z czynszu), a uzyskane dochody ogółem 947,6 tys. zł, w tym: 259,9 tys. zł w 2016 r., 259,7 tys. zł w 2017 r., 264,8 tys. zł w 2018 r. i 163,2 tys. zł w 2019 r. (I półrocze), co stanowiło odpowiednio: 42,3% (110,0 tys. zł), 43,8% (114,0 tys. zł), 41,0% (108,0 tys. zł) oraz 32,5% (53,0 tys. zł) poniesionych kosztów utrzymania zasobu.

W latach 2016-2019 na potrzeby remontowe Miasto zabezpieczyło w rocznych planach finansowych ogółem 578,0 tys. zł, w tym: 75,0 tys. zł w 2016 r.; 88,0 tys. zł w 2017 r.; 65,0 tys. zł w 2018 r. oraz 350,0 tys. zł w 2019 r., z których wykorzystano odpowiednio: 38,0 tys. zł, tj. 50,6%; 32,0 tys. zł, tj. 36,3%; 25,0 tys. zł, tj. 38,4% oraz 13,0 tys. zł, tj. 3,7%. Wnioskowane potrzeby remontowe budynków i lokali komunalnych na koniec 2017 r. wyniosły 397,7 tys. zł, a do 30 czerwca 2019 r. – 820,0 tys. zł. W toku kontroli NIK nie przedłożono takich wniosków na rok 2016 i 2018. Skarbnik wyjaśnił, że mogły one zostać przesłane drogą mailową, a następnie usunięte.

Niższe niż zakładane nakłady na eksploatację, remonty i modernizację zasobu Burmistrz wyjaśnił tym, że większość środków finansowych przeznaczono na budowę nowego budynku mieszkalnego, a w obiektach wchodzących w skład wcześniej posiadanego zasobu mieszkaniowego wykonywano tylko bieżące i niezbędne remonty.

(akta kontroli str. 54-70, 80, 120-124, 180-186, 299-300)

Ustalona w 2012 r. stawka jednostkowa czynszu na najem lokalu mieszkalnego wynosiła 7,20 zł/m², a od 28 czerwca 2018 r. wzrosła do 7,80 zł/m². Zaległości z tytułu opłat czynszowych na dzień 30 czerwca 2019 r. wyniosły 125,4 tys. zł (w tym z tytułu odsetek 17,3 tys. zł) i wzrosły w stosunku do roku 2018 o 16% (o 17,8 tys. zł). W Urzędzie nie dokonywano analiz dotyczących wpływu wzrostu stawki czynszu na zadłużenie z tytułu opłat czynszowych.

(akta kontroli str. 54-70, 80, 120-121-124, 180-186)

W latach 2016-2019 nie sprzedawano lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mimo iż w §13 programu mieszkaniowego na lata 2016-2021 zakładano sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w budynku wspólnoty mieszkaniowej Stary Rynek 23, aż do całkowitego ich zbycia. Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że niewykupione są tylko 2 lokale mieszkalne, a najemcy nie są zainteresowani ich nabyciem.

(akta kontroli str. 59, 76-81, 175-176)

¹⁸ Spośród 21 budynków Miasta, 10 oddano do użytkowania przed 1945 r., 10 przed 2016 r., a jeden z 13 lokalami w 2018 r.

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono nieprawidłowość polegającą na tym, że program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzymin na lata 2016-2021 nie zawierał elementów określonych w art. 21 ust. 2 pkt 1, 2, 3 i 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, tj. prognozy wielkości oraz stanu technicznego zasobu w poszczególnych latach, analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji lokali komunalnych, wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata (zawierał ogólne informacje o remontach), liczby lokali zaplanowanych do zbycia w poszczególnych latach oraz nie określał wysokości wydatków zaplanowanych na mieszkaniowy zasób gminy.

Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że skoro Wojewoda nie wskazał na te uchybienia, nie było konieczne ujęcie tych regulacji w uchwalonym programie.

(akta kontroli str. 57-71, 82-85, 93-94)

OCENA CZĄSTKOWA

W Urzędzie opracowano wymagane ustawą o ochronie praw lokatorów wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2016-2021 oraz na lata 2019-2023, z tym że w pierwszym z nich nie ujęto niektórych elementów wymaganych ww. ustawą. W kontrolowanym okresie Miasto przeprowadzało bieżące remonty, przeznaczając dochody z czynszów również na wybudowanie nowych mieszkań komunalnych.

OBSZAR

1.3. Inwestycje mieszkaniowe gminy oraz wykorzystanie instrumentów finansowego wsparcia rozwoju budownictwa komunalnego z budżetu państwa

Opis stanu
faktycznego

W kontrolowanym okresie Miasto zrealizowało jedną inwestycję związaną z wybudowaniem komunalnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na finansowanie której otrzymała za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego¹⁹ dotację pochodzącą ze środków Funduszu Dopląt. Inwestycję ujęto w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Radzymin na lata 2015-2024²⁰. Wielkość nakładów na realizację tej inwestycji określono w kwocie 3 100,0 tys. zł. W programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Radzymin na lata 2016-2021 zaplanowano wykonanie w 2016 r. dokumentacji projektowej budynku komunalnego wielorodzinnego. Decyzją²¹ Starosty Wołomińskiego z dnia 29 kwietnia 2016 r. zatwierdzono projekt budowlany i pozwolenie na budowę trzech budynków komunalnych wielorodzinnych, każdy z 13 mieszkaniami. W dniu 24 lutego 2017 r. Miasto zawarło z BGK umowę²² na sfinansowanie części kosztów wybudowania nowego budynku mieszkalnego z wykorzystaniem środków Funduszu Dopląt.

W wyniku przeprowadzenia przetargu nieograniczonego wybrano wykonawcę i w dniu 25 września 2017 r. zawarto z nim umowę na wybudowanie budynku komunalnego przy ulicy Słowackiego w Radzyminie, w terminie 9 miesięcy od daty jej podpisania, ustalając wynagrodzenie z tego tytułu w wysokości 2 939,2 tys. zł brutto. Termin realizacji zadania został wydłużony do 30 listopada 2018 r.²³, tj. o ponad 5 miesięcy, co Burmistrz wyjaśnił koniecznością dostosowania terminu realizacji przedsięwzięcia określonego w specyfikacji istotnych warunków

¹⁹ Dalej także: BGK.

²⁰ Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie nr 15/IV/2015 z dnia 30 stycznia 2015 r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Radzymin na lata 2015-2024, zmieniona Uchwałą nr 182/XV/2015 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 grudnia 2015 r. oraz uchwałą nr 477/XLII/2017 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 września 2018 r.

²¹ Nr 277/pR/2016.

²² Nr BS17-00654.

²³ Aneks nr 1 z dnia 29 września 2017 r.

zamówienia do założeń określonych w budżecie Miasta oraz w wieloletniej prognozie finansowej.

Realizację zadania zakończono 9 grudnia 2018 r.²⁴ Koszty przedsięwzięcia wyniosły 3 045,9 tys. zł, w tym wsparcie z BGK 931,2 tys. zł (30,6% kosztów zadania). W dniu 19 grudnia 2018 r. Miasto przedłożyło Bankowi Gospodarstwa Krajowego końcowe rozliczenie poniesionych kosztów budowy²⁵. Zakres wykonanych robót oraz poniesionych nakładów udokumentowano fakturami i innymi dokumentami, zgodnie z załącznikiem nr 2 do umowy wsparcia. Pismem z 28 lutego 2019 r. BGK poinformował Burmistrza, że dokonano sprawdzenia i rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia zrealizowanego na podstawie umowy finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopląt. W wyniku zakończenia inwestycji mieszkaniowy zasób gminy zwiększył się o 13 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 603,7 m², z czego cztery przydzielono osobom z listy oczekujących, jedno rodzinie repatriantów²⁶, dwa przeznaczono na lokale zamienne, a sześć zamieniono za mieszkania w starym budownictwie o niższym standardzie.

Na podstawie dokumentacji zasiedlenia nowo wybudowanego budynku stwierdzono, że cztery mieszkania przydzielono osobom z listy oczekujących na podstawie wniosków²⁷ zawierających oświadczenia o stanie majątkowym oraz informacje o dochodach, które w każdym przypadku były niższe od dolnego progu dochodu ustalonego w §6 Zasad. Zgodnie z nimi dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w nowo budowanym budynku powinien wynosić nie mniej niż 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym (w 2018 r. było to 1802,15 zł) i 125% (1287,25 zł) w gospodarstwie wieloosobowym. W każdym z czterech przypadków deklarowany dochód był niższy i wynosił od 625 zł do 1250 zł.

(akta kontroli str. 35-36, 45, 58, 125-174, 177-179, 252-288)

Odnosnie do sposobu zagospodarowania nowej inwestycji Burmistrz wyjaśnił m.in., że istniała konieczność przydziału lokali zamiennych dla trzech rodzin w związku z rozbiórką dotychczas zajmowanego przez nich budynku mieszkalnego, a lokatorzy z aktualnie zajmowanych lokali komunalnych, po otrzymaniu propozycji przydziału lokali w nowym budynku, zwalniali mieszkania o niższym standardzie, które można było przydzielić osobom znajdującym się w bardzo złej sytuacji zarówno mieszkaniowej, jak i rodzinnej. Ponadto Zastępca Burmistrza wyjaśnił, że przydzielając lub zamieniając mieszkania kierowano się głównie bardzo złą sytuacją zarówno mieszkaniową, jak i rodzinną osób oczekujących oraz zapotrzebowaniem na lokale o niskim standardzie, zwalniane przez dotychczasowych najemców. Nowe mieszkania były przydzielane osobom, które nie spełniały kryterium dochodowego, jednak miały wyższe dochody niż osoby, które uzyskały mieszkania z odzysku w starym budownictwie.

(akta kontroli str. 9-15, 125-162)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

²⁴ Decyzją nr 623/2018 z dnia 9 grudnia 2018 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wołominie o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie.

²⁵ Zgodnie z wzorem formularza stanowiącym załącznik nr 4 do wniosku.

²⁶ Na podstawie Porozumienia z dnia 8 lipca 2019 r. pomiędzy Wojewodą Mazowieckim a Gminą Radzymin.

²⁷ Wnioski z: 16 kwietnia 2014 r., 2 sierpnia 2017 r., 9 kwietnia i 25 maja 2018 r.

OCENA CZĄSTKOWA

Miasto podejmowało skuteczne działania w celu zwiększenia posiadanego zasobu mieszkań komunalnych, których efektem było włączenie do niego 13 nowych mieszkań o łącznej powierzchni 603,7 m², wybudowanych w ramach inwestycji zrealizowanej przy finansowym wsparciu z Funduszu Dopląt.

IV. Wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następującej wnioski:

Wnioski

1. Dostosowanie „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radzymin” do przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.
2. Zapewnienie przestrzegania „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Radzymin”.

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 Warszawie.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 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.

Warszawa, 16 grudnia 2019 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie

Kontroler
Zbigniew Dudzik
główny specjalista k.p.

.....
podpis

.....
podpis