

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miasta w Świnoujściu ul. Wojska Polskiego 1/5 (72-600), Regon 000591900, zwanego w dalszej treści „Urzędem”.

Prezydentem Świnoujścia od 12 listopada 2002 r. jest Janusz Żmurkiewicz.

Stanowisko I Zastępcy Prezydenta zajmowała od dnia 6 grudnia 2010 r. Barbara Michalska, a stanowisko II Zastępcy Prezydenta od dnia 8 grudnia 2010 r. zajmowała Joanna Agatowska.

[Dowód: akta kontroli, str. 2, 595-596]

Kontrolę przeprowadził Wiesław Kaszak, starszy inspektor kontroli państwowej z Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Szczecinie, na podstawie upoważnienia nr 078190 z dnia 13 kwietnia 2012 r., w okresie od 17 kwietnia do 22 czerwca 2012 r., z przerwami w dniach 30 kwietnia – 4 maja i 6 czerwca 2012 r.

[Dowód: akta kontroli, str. 1]

Przedmiotem kontroli było gospodarowanie zasobem mieszkaniowym w latach 2009 – 2011 r. w Gminie Miejskiej Świnoujście, zwanej dalej „Miastem”.

W toku kontroli ustalono, co następuje:

1. Rozwiązania organizacyjne w zakresie tworzenia i wdrażania zasad gospodarowania lokalami w Mieście

1.1. W Urzędzie obowiązywał regulamin organizacyjny nadany zarządzeniem nr 216/2011 Prezydenta z dnia 31 marca 2011 r. ze zmianą wprowadzoną zarządzeniem nr 14/2012 z dnia 12 stycznia 2012 r. Powyższy regulamin zastąpił Regulamin organizacyjny Urzędu nadany zarządzeniem Prezydenta nr 125/2009 z dnia 19 lutego 2009 r.

[Dowód: akta kontroli str. 5-38]

Zadania z zakresu niniejszej kontroli realizowały trzy wydziały Urzędu: Wydział Ewidencji i Obrotu Nieruchomościami (zwany dalej „WEN”), Wydział Eksploatacji i Zarządzania Nieruchomościami (zwany dalej „WEZ”) i Wydział Inżyniera Miasta (zwany dalej „WIM”) oraz jednostka organizacyjna Miasta, tj. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zwanego dalej „ZGm”. W regulaminie organizacyjnym Prezydent określił, że do zadań Zastępców Prezydenta w szczególności należało określanie zadań merytorycznych nadzorowanych wydziałów, sprawowanie nadzoru nad działalnością podporządkowanych wydziałów i jednostek organizacyjnych. Nadzór nad pracą WEN, WEZ, WIM i ZGM sprawował I Zastępca Prezydenta Barbara Michalska.

Do zadań WEN należała m.in. sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz najemców oraz gruntów pod garażami, sprzedaż i wdzierzawianie nieruchomości w drodze przetargu, bezprzetargowa sprzedaż, oddawanie w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, użytkowanie i dzierżawa nieruchomości, sporządzanie planów dochodów i wydatków z zakresu gospodarowania nieruchomościami na każdy rok budżetowy, prowadzenie ewidencji zasobu nieruchomości i regulacja stanów prawnych nieruchomości, ewidencjonowanie danych o stanie mienia komunalnego, nadzór nad wykonaniem zadań własnych Miasta realizowanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

[Dowód: akta kontroli str. 21-22]

Do zadań WEZ należało m.in. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Miasta i Skarbu Państwa, w zakresie ich właściwej technicznej eksploatacji, kontrola zarządców nieruchomości, którzy administrują mieniem komunalnym Miasta i Skarbu Państwa, w zakresie utrzymania obiektów we właściwym stanie technicznym, tworzenie baz danych obejmujących dane wejściowe do procesów przygotowania i realizacji zadań remontowych oraz ich analiza, planowanie przedsięwzięć remontowych na nieruchomościach Miasta i Skarbu Państwa, ich przygotowanie, prowadzenie i rozliczanie, przedkładanie Prezydentowi opinii w zakresie wykorzystania przez jednostki organizacyjne Miasta środków na remonty prowadzone przez te jednostki,

[Dowód: akta kontroli str. 21]

Do zadań WIM należało m.in. tworzenie baz danych obejmujących dane wejściowe do procesów przygotowania i realizacji inwestycji miejskich oraz ich analiza, planowanie roczne i wieloletnie przedsięwzięć inwestycyjnych, przygotowanie, prowadzenie i rozliczanie inwestycji Miasta, nadzór nad wykonywaniem zadań własnych Miasta powierzonych spółkom: Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o., Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., Komunikacja Autobusowa Sp. z o.o.

[Dowód: akta kontroli str. 21-22, 33-38]

Zadania w zakresie gospodarki lokalami z zasobu mieszkaniowego Miasta realizowane były przez ZGM w następującym zakresie: - podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem oraz uzasadnione inwestowanie w te nieruchomości, - prowadzenie niezbędnej ewidencji, - zawieranie i rozwiązywanie umów dotyczących przedmiotu działalności. ZGM reprezentował Miasto w postępowaniu sądowym związanym z przedmiotem działalności Za-

UŁ



kładu w tym: - prowadzenie windykacji należności czynszowych, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali, obiektów, gruntów oraz innych należności wynikających z zawartych umów, w sprawach dotyczących wydania lokali, obiektów i gruntów, których przedmiotem jest uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, dochodzenie odszkodowań za poniesione szkody.

[Dowód: akta kontroli str. 613-616]

1.2. Pracownicy, zatrudnieni w ZGM: Wiesława Borowska, Teresa Kaczmarek oraz Anna Semeniuk-Zajączkowska, którym w zakresie obowiązków i odpowiedzialności zapisano wykonywanie czynności związanych z rozpatrywaniem i realizacją spraw dotyczących najmu lokali mieszkalnych posiadali upoważnienia do przetwarzania danych osobowych, zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych¹,

[Dowód: akta kontroli str. 40-51]

1.3. W badanym okresie w strukturze organizacyjnej Urzędu funkcjonował Wydział Audytu Wewnętrznego i Kontroli, który przeprowadził w 2009 r. kontrolę 5% wydatków zrealizowanych przez ZGM (protokół z 07.06.2010 r.) Wydział ten w zakresie gospodarki mieszkaniowej w kontrolowanym okresie nie przeprowadził kontroli. Rada Miasta i jej komisje w kontrolowanym okresie przeprowadzały kontrole w zakresie gospodarowania lokalami. Sprawy gospodarowania lokalami były przedmiotem działań Rady i jej komisji wyrażonymi m.in. opiniowaniem projektów uchwał w tym zakresie, działaniami Komisji Rewizyjnej w związku ze skargami na działalność Prezydenta Miasta.

[Dowód: akta kontroli str. 52-56, 59-82]

1.4. Rada uchwałami: Nr XVII/169/2007 z dnia 31 maja 2007 r. oraz Nr IV/15/2010 z dnia 30 grudnia zainteresowania 2010 r. powołała Społeczną Komisję Mieszkaniową zwanej dalej Komisją. Komisja powołana uchwałą z 31 maja 2007 r. w składzie: Paweł Sujka, Ryszard Gozdek, Katarzyna Pawlicka, Tadeusz Kaczmarek, Wanda Maciejczyk, oraz skład Komisji ustalony uchwałą z 30 grudnia 2010 r. przedstawiał się następująco: Ryszard Gozdek, Tadeusz Kaczmarek, Wanda Maciejczyk, Zdzisław Merchelski, Paweł Sujka. Do zadań Komisji należało: opiniowanie list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu, kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, wyrażanie opinii w sprawach wynajmu lokali. Komisja zobowiązana została do składania sprawozdań ze swojej działalności za każdy rok kalendarzowy, najpóźniej do końca kwartału roku następnego. Członkowie tych Ko-

¹ Zgodnie z art. 37 ustawy o danych osobowych, do przetwarzania danych mogą być dopuszczone wyłącznie osoby posiadające upoważnienie nadane przez administratora danych.

UŁ

misji posiadali upoważnienia do przetwarzania danych osobowych, wystawione przez Dyrektora ZGM Artura Ćwika, przyjęte przez zainteresowanych dnia 22.08.2011 r. Upoważnienia dotyczyły Komisji powołanej uchwałą Rady z dnia 30 grudnia 2010 r.

[Dowód: akta kontroli str. 57-58, 97-98, 197-198, 255-259]

2. Przepisy prawa miejscowego stanowiące podstawę kształtowania i wdrażania polityki gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

2.1. Rada Miasta Świnoujścia (zwana dalej „Radą”) uchwałą Nr XLIX/401/2009 z dnia 15 stycznia 2009 r. uchwaliła „*Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Świnoujścia na lata 2009-2013*” na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów², zwanej dalej ustawą o ochrona praw lokatorów. Rada uchwałami: Nr LI/413/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., Nr LXV/531/2010 z dnia 25 lutego 2010 r., Nr LXX/569/2010 z dnia 27 maja 2010 r., Nr IV/16/2010 z dnia 30 grudnia 2010 r., wprowadziła zmiany ww. programie.

[Dowód: akta kontroli str. 102, 135-158]

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2009-2013 zawierał:

A) Ocenę wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta. Dane dotyczące liczby budynków, lokali i ich powierzchni przedstawione zostały według stanu na październik 2008 r. Wykazano, że ogółem lokali mieszkalnych w budynkach gminy i wspólnot z jej udziałem było w Mieście 4.021, w tym wszystkich mieszkalnych lokali gminnych było 1.621, z tego w budynkach gminnych 158, w budynkach gminnych do rozbiórki, sprzedaży lub remontu kapitalnego 83, w budynkach wspólnot 1.069 oraz lokali socjalnych 311. Lokali wykupionych przez lokatorów było 2.400. Powierzchnia lokali mieszkalnych ogółem wynosiła 188.579 m², w tym lokali gminnych 71.375 m², z tego 8.140 m² w budynkach gminnych, 3.622 m² w budynkach gminnych do rozbiórki, sprzedaży lub remontu kapitalnego, 53.412 m² w budynkach wspólnot, 4.796 m² lokali socjalnych oraz powierzchnia lokali wykupionych wynosiła 122.000 m². Wykazano, że liczba budynków mieszkalnych z udziałem gminy wynosiła 271, udział gminy we wspólnotach wynosił 0,3. Stan techniczny budynków uzależniono w programie od ich wieku, wykazanego, jako budynki przedwojenne z drewnianymi stropami i więźbą dachową i tynkami na trzcinie. Wskazano na wady elementów konstrukcji i elementów narażonych na wpływ środowiska (osiadanie fundamentów, zawilgocenia murów na poziomie podpiwniczenia i przyziemia, pęknięcia nadproży, pęknięcia i odspojenia ścian nośnych). Główne wady

² Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

konstrukcji drewnianych wykazano, jako uszkodzenia belek stropowych, uszkodzenia elementów konstrukcji dachów. Wykazano stan techniczny elewacji: termomodernizacje wykonano dla 44% budynków z lokalami gminnymi przeznaczonymi do dalszej eksploatacji i ok. 40% budynków z lokalami gminnymi we wspólnotach mieszkaniowych. Program w tym punkcie zawierał także ogólny opis wyposażenia budynków, w którym znajdował się zasób mieszkaniowy Miasta. Budynki wyposażone były w instalacje: wodną, kanalizacyjną (kilka nieruchomości posiadało zbiorniki bezodpływowe), elektryczną, gazową, grzewczą w tym c.o., piece kaflowe lub ogrzewanie etażowe. Przewody kominowe w budynkach poniemieckich określono, jako wymagające znacznych remontów, w budynkach wybudowanych po 1960 r. stan przewodów kominowych określono, jako dobry.

[Dowód: akta kontroli str. 105-108]

- B) Analizę potrzeb w zakresie wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta. W programie potrzeby w zakresie dostarczania lokali mieszkalnych określono: w 2008 r. na 81 lokali, w tym 11 dla rodzin, które zakwalifikowały się do najmu lokali mieszkalnych, 27 dla rodzin, które zakwalifikowały się do najmu w zamian za remont we własnym zakresie, 43 dla rodzin do wykwaterowania z budynków przeznaczonych do rozbiórki i kapitalnego remontu, w 2009 r. na 97, w tym odpowiednio: 30, 30 i 37, w 2010 r. na 99, w tym analogicznie: 40, 30 i 29, w 2011 r. na 90 lokali, w tym odpowiednio: 40, 30 i 20, w 2012 r. na 80, w tym odpowiednio: 40, 30 i 10.

Prognoza potrzeb na 2013 r. to 70 lokali, w tym 40 (rodziny zakwalifikowane), 30 (rodziny zakwalifikowane w zamian za remont), nie wykazano potrzeb w zakresie lokali dla rodzin wykwaterowanych z budynków przeznaczonych do rozbiórki i kapitalnego remontu. Założono, że potrzeby w zakresie dostarczenia lokali zamiennych dla rodzin z budynków przeznaczonych do rozbiórki lub sprzedaży, zaspakajane będą głównie poprzez odzyskiwanie lokali z istniejącego zasobu mieszkaniowego w wyniku eksmisji, utraty prawa najmu lub śmierci najemcy. Z zasobu mieszkaniowego Miasta wydzielono 311 lokali socjalnych o powierzchni 4.797,2 m². W 2008 r. na przydział lokalu socjalnego oczekiwało 138 rodzin (32 rodziny, które zakwalifikowane zostały do najmu lokalu socjalnego, 65 rodzin, które zakwalifikowały się do najmu lokali socjalnych z wykwaterowań, 1 wyrok sądu o eksmisję (sprzed 1994 r.), 40 rodzin, które na podstawie wyroku sądowego oczekiwały na wskazanie lokalu socjalnego (wyroki po 1994 r.). Prognoza potrzeb w zakresie dostarczania kolejnych lokali socjalnych w latach 2009 – 2013 przedstawiała się odpowiednio: 156, 175, 195, 205, 140. W każdym z lat 2009-2012 prognozowano, że ok. 65 rodzin będzie oczekiwać na przydział lokalu socjalnego w wyniku przeznaczenia do rozbiórki budynków przy ul. Steyera. W 2013 r., po wybudowa-

niu nowych lokali socjalnych zapotrzebowanie na takie lokale zmniejszono do zera. W programie przyjęto, że w miejscu po rozbiórce budynku przy ul. Steyera powstanie 30 nowo wybudowanych lokali socjalnych dla tzw. grupy A, oraz 70 lokali dla rodzin patologicznych (grupa C i D) zlokalizowanych na obrzeżach miasta. Przyjęto w programie, że grupa B to mieszkańcy lokali socjalnych, stanowiący podstawowy zasób lokali socjalnych,

[Dowód: akta kontroli str. 109-113]

C) Prognozę wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem lokali socjalnych oraz planowane środki na remonty i modernizacje w latach 2009-2013. W programie przyjęto, że liczba lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym Miasta wynosić będzie ogółem: w 2009 r. - 3.944, z tego 1500 lokali gminy i 2.444 lokali wykupionych; w 2010 r. - 3.847, z tego 1.363 gminnych i 2.484 wykupionych; w 2011 r. - 3.770, z tego 1.246 gminnych i 2.524 wykupionych; w 2012 r. - 3.721, z tego 1.157 gminnych i 2.564 wykupionych; w 2013 r. - 3.644, z tego 1.040 gminnych i 2.604 wykupionych. Przyjęto, że środki remontowe w pierwszej kolejności przeznaczane będą na prace zabezpieczające: przestawienia pieców kaflowych, wymianę pieców i innych elementów ogrzewań etażowych, wymianę i naprawę instalacji gazowych, instalacji elektrycznych, naprawę przewodów kominowych oraz zapobiegających degradacji - wzmocnienia i naprawy elewacji i stropów, naprawy dachów. Prognozowano w programie wybudowanie w 2012 r. około 100 lokali socjalnych o łącznym koszcie ok. 6.250 tys. zł (250 tys. zł w 2009 r. i 6.000 tys. zł w 2012 r.), założono wzrost zaliczek na fundusze remontowe w latach 2009-2011 z uwagi na zaciąganie przez kolejne wspólnoty mieszkaniowe kredytów na termomodernizację i spadek ich poziomu od 2012 r. ze względu na stopniowe zaspokajanie potrzeb remontowych ze środków już zgromadzonych na funduszach remontowych i spadek udziałów gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

[Dowód: akta kontroli str. 114-116]

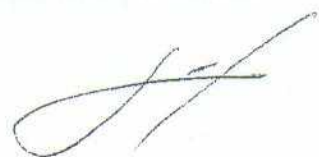
D) Zasady polityki czynszowej. Przyjęto, że bazowa stawka czynszu dotyczyć będzie standardowego mieszkania komunalnego wyposażonego w instalacje: wodno-kanalizacyjną, gazową, elektryczną, posiadającego ogrzewanie piecowe, etażowe lub inne lokalne oraz wyposażone w łazienkę i w.c., oraz, że w 2009 r. wysokość czynszu wzrośnie o 15% w stosunku do roku 2008 i wyniesie 6,01 zł/m² miesięcznie. Założono, że osiągnięcie minimalnego poziomu stawki czynszowej odpowiadającej 3% wartości odtworzeniowej 1 m² budynku nastąpi w 2012 r., tj. później niż przy zachowaniu wcześniej przyjętych zasad urealnienia czynszów (wcześniej prognozowano urealnienie na 2009 r.). W każdym kolejnym roku kwota bazowa będzie podwyższana w stosunku do poprzedniej o 15% i w

2010 r. będzie wynosić 6,92 zł/m², i w następnych latach odpowiednio: 7,95 zł/m², 9,15 zł/m² i 10,52 zł/m² (2013 r.).³ Stawki czynszu dla lokali socjalnych ustalono w wysokości połowy minimalnej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Miasta. Założono, że urealnienie czynszów, powinno być powiązane ze zwiększaniem nakładów na remonty budynków poprzez udzielanie dotacji na ten cel z budżetu Miasta w wysokości, co najmniej 100% rocznych dochodów ze sprzedaży mieszkalnych i użytkowych lokali i budynków komunalnych będących w zasobie Miasta. Ustalono, że stawki czynszu będą kształtowane w zależności od:

- położenia budynku (Bunkrowa 2) w bezpośredniej bliskości linii kolejowej – od kwoty bazowej – 5%,
- położenia lokalu w budynku i funkcjonalność lokalu: - lokal położony na I piętrze - + 10%, - mieszkanie ze wspólnym używaniem kuchni lub łazienki - -10%, - brak łazienki lub w.c. w lokalu - -15%,
- wyposażenie mieszkania w instalacje i urządzenia oraz ich stanu: - centralne ogrzewanie zasilane z miejskiej sieci ciepłej lub kotłowni lokalnej budynku - +15%, - zmiana sposobu ogrzewania lokalu wykonana po 31.12.2003 r. na każdy wydatkowany, rozpoczęty 1000 zł, wzrost (nie więcej niż o 15%) - +1%, - brak instalacji wodnej lub kanalizacyjnej - -30%, brak instalacji gazowej - -5%,
- ogólnego stanu technicznego budynku: - budynek nowy (stopień zużycia technicznego do 10%) - +25%, - budynek w stanie bardzo dobrym (stopień zużycia technicznego powyżej 10% do 20%) - +10%, - budynki w stanie dobrym (stopień zużycia technicznego powyżej 20% do 40%) – 0%, - budynki w stanie zadawalającym (stopień zużycia technicznego powyżej 40 do 60%) - - 10%, - budynki w stanie dostatecznym (stopień zużycia technicznego powyżej 60%), - -20%, budynek w stanie złym, przeznaczony przez wynajmującego do rozbiórki lub remontu kapitalnego - -30%,
- z uwagi na wykonanie: - docieplenia budynku - +20%, częściowego docieplenia budynku - +10%, - dachu (z przewagą pokrycia papowego) - +10%, - remontu klatki schodowej - +5%,
- elementy dodatkowe: - lokal z balkonem, tarasem lub loggią, powyżej 1 m² - +5%, - budynek z windą z wyłączeniem lokali położonych na parterze - +10%.

³ Procent podwyżki stawki bazowej zmieniono od 2011 r. z 15% w stosunku do roku poprzedniego uchwałą Rady nr IV/16/2010 z dnia 30.12.2010 r. o wskaźnik wzrostu towarów i usług + 2%, jednak nie więcej niż o 7% w stosunku do roku poprzedniego. Zmiany polityki czynszowej określone w uchwale z 30.12.2010 r. szczegółowo opisano w pkt. 2.3 niniejszego protokołu

M



Przyjęto, że podwyższenia stawki czynszu nie stosuje się w przypadku zmian w substancji lokalu lub budynku, których koszty w całości poniósł najemca, obniżenia stawki czynszu nie stosuje się w przypadku zmian w substancji lokalu lub budynku, z przyczyn leżących po stronie najemcy, podwyższenie stawki czynszu z tytułu ogólnego stanu technicznego budynku nie może przekroczyć 25% stawki bazowej, łączne podwyższenie lub obniżenie stawki czynszu nie może przekroczyć 50% stawki bazowej.

Przyjęto, że dodatki mieszkaniowe stanowią element polityki socjalnej i mieszkaniowej Miasta. Dodatek mieszkaniowy pełni funkcję świadczenia finansowego mającego na celu pomoc gospodarstwom domowym o niskich dochodach w pokryciu części kosztów świadczeń okresowych (tzw. wydatków), ponoszonych przez nie w związku z zajmowaniem lokalu. Dodatek mieszkaniowy przyznaje się na okres 6 miesięcy w drodze decyzji administracyjnej Prezydenta Miasta na wniosek osoby uprawnionej. Wysokość dodatku mieszkaniowego zależała od następujących czynników: - wysokości średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy, - wysokości wydatków na mieszkanie ponoszonych przez gospodarstwo, powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, - liczby członków gospodarstwa domowego. Dodatki te mogą być wypłacane pod warunkiem braku bieżących zaległości czynszowych, przez co umożliwiają lepszą ściągalność należności.

[Dowód: akta kontroli str. 117-120, 149-157]

- E) Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Lokalami i budynkami będącymi własnością Miasta zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zwany dalej „ZGM”. Czynności zarządzania wykonywane przez ZGM obejmowały całokształt zagadnień związanych z wynajmem lokali, ich przydziałem, zawieraniem i rozwiązywaniem umów, odzyskiwaniem lokali, remontami i konserwacjami lokali i budynków. W budynkach, w których część lokali była wykupiona i zarządzana przez wspólnoty mieszkaniowe, zarządzanie zostało podzielone na: zarządzanie tzw. częściami wspólnymi oraz zarządzanie lokalami (każdy właściciel osobno w tym Miasto reprezentowane przez ZGM). Z mieszkaniowego zasobu wydzielono trzy grupy:
- I grupa – budynki stanowiące własność Miasta (wyłączony ze sprzedaży zasób obejmujący 145 lokali mieszkalnych w 24 budynkach). W grupie tej przyjęto część lokali z grupy 317 lokali socjalnych,
 - II grupa – budynki będące własnością Miasta, z których należy wykwaterować mieszkańców, z uwagi na stan techniczny a także na brak infrastruktury technicznej lub zapisy zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego. Budynki przeznaczone do rozbiórki

lub sprzedane w okresie 5 lat, a w przypadku podjęcia decyzji o pozostawieniu budynku w zasobach Miasta – poddanie go kapitalnemu remontowi. Do grupy tej zakwalifikowano 83 lokali mieszkalnych i 94 lokali socjalnych w 29 budynkach,

- III grupa – budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiadało lokale. W grupie tej znajdowało się 1.069 lokali mieszkalnych Miasta oraz 2.499 prywatnych lokali mieszkalnych i użytkowych w 213 budynkach.

[Dowód: akta kontroli str. 121-122]

F) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2009-2013. Przyjęto, że źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z czynszów z najmu lokali mieszkalnych oraz dochody z tytułu najmu lokali użytkowych, garaży, z reklam i dzierżawy gruntów, wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i gruntów znajdujących się w zasobach zarządzanych przez ZGM i inne wpływy do budżetu gminy. Środkami zewnętrznymi możliwymi do uzyskania były: środki Regionalnego Programu Operacyjnego województwa zachodniopomorskiego, program wspierania przedsięwzięć termomodernizacyjnych, programu wspierania budownictwa socjalnego, innych programów pomocowych np. dla społeczności romskiej. Przyjęto, że szacunkowe wpływy z tytułu czynszów za lokale mieszkalne (z wyłączeniem lokali socjalnych) będą wynosić w latach 2008-2013 odpowiednio: 3.944; 4.100; 4.070; 4.115; 4.173; 4.077 tys. zł, współczynnik ściągłości dla tej grupy najemców przyjęto na poziomie 98% w latach 2008 i 2009 oraz 95% w latach 2010-2013. Założono, że szacunkowe wpływy z tytułu czynszów za lokale socjalne wyniosą odpowiednio w tys. zł: 53,6; 55,1; 56,1; 64,5; 92,5; 106,3 (zakładany współczynnik ściągłości 94% w 2008 r., 90% w 2009 r. oraz 88% w latach 2010-2013). Prognozowane koszty utrzymania lokali socjalnych wynosiły odpowiednio: 233; 276; 262; 275; 361; 379 tys. zł. Przyjęto, że dochody z tytułu najmu lokali użytkowych, garaży, z reklam i dzierżawy gruntów wyniosą w latach 2008-2013 odpowiednio w tys. zł: 899; 626; 796; 753; 712; 677. Założono, że w latach 2009-2013 następować będzie sukcesywna sprzedaż lokali mieszkalnych w ilości ok. 100 lokali rocznie,

[Dowód: akta kontroli str. 123-127]

G) Wysokość i strukturę planowanych wydatków w latach 2009-2013. Prognozowane wydatki na pokrycie kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego wraz z lokalami socjalnymi przedstawiały się następująco: w 2008 r. – 5.937 tys. zł, w 2009 r. – 6.072 tys. zł, w 2010 r. – 5.563 tys. zł, w 2011 r. – 5.573 tys. zł, w 2012 r. – 11.577 tys. zł i w 2013 r. – 5.400 tys. zł. Miesięczny prognozowany koszt utrzymania 1m² lokalu wynosił: 6,93 zł

w 2008 r., 7,75 zł w 2009 r., 7,89 zł w 2010 r., 8,83 zł w 2011 r., 19,94 zł w 2012 r. i 10,64 zł w 2013 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 128-129]

H) Planowane przepływy gotówkowe. Prognozowano m.in., że środki gminy przeznaczone będą na zasób mieszkaniowy z dotacji na uzupełnienie wpłat na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych, dotacji celowych, na pokrycie wydatków inwestycyjnych w wysokości 6.250 tys. zł przeznaczonych na budowę lokali socjalnych oraz planowanych rozbiórek.

[Dowód: akta kontroli str. 130]

I) Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta przyjęte w programie to m.in.: opracowanie i wdrożenie programu aktywizacji osób, które znalazły się w trudnej sytuacji życiowej, usprawnianie mechanizmów ułatwiających proces zamiany lokali na mniejsze ze względu na zaległości czynszowe, sprzedaż wolnych pomieszczeń, które nie stanowiły samodzielnych lokali, na powiększenie lokali sąsiadujących, angażowanie spółdzielni mieszkaniowych, Wojskowej Administracji Mieszkaniowej do wspólnych działań mających na celu pozyskanie lokali socjalnych (współfinansowanie, nieodpłatne przekazanie).

[Dowód: akta kontroli str. 132]

2.2. Rada uchwałą Nr XXVIII/236/2004 z dnia 19 sierpnia 2004 r. uchwaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, zmienione uchwałą Nr XI/112/2007 z dnia 28 marca 2007 r. oraz podjęła uchwałą Nr LXX/568/2010 z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, zmienionej uchwałą Nr LXXI/575/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r.

[Dowód: akta kontroli str. 178-196]

W uchwale z dnia 28 marca 2007 r., obowiązującej w kontrolowanym okresie Rada przyjęła zasady najmu lokali mieszkalnych, warunki przydziału lokali zamiennych, zasady najmu lokali socjalnych, oddawanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², zamiany lokali mieszkalnych.

W zasadach wynajmowania lokali określono m.in.:

A) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lokal na czas nieoznaczony oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego zastosowanie obniżki czynszu. Lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta mógł być wynajęty, gdy średni miesięczny poziom dochodu w przeliczeniu na członka

gospodarstwa domowego, za okres 12 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o wynajęcie lokalu mieścić się w przedziale:

- 125% - 175% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 75% - 125% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych,

[Dowód: akta kontroli str. 183]

B) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy. Lokal mieszkalny mógł być wynajęty osobie o niskich dochodach, które zamieszkują w lokalu, w którym w przeliczeniu na osobę wszystkich uprawnionych do zamieszkiwania w tym lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni łącznej i spełniające jeden z warunków:

- nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
- zamieszkują w lokalu socjalnym,

W przypadku osób niepełnosprawnych powierzchnie pokoi lokalu mieszkalnego zwiększa się o 15 m², po udokumentowaniu uprawnienia,

O zawarcie umowy najmu mogły ubiegać się osoby o niskich dochodach opuszczające placówki opiekuńczo-wychowawcze lub rodziny zastępcze w związku z usamodzielnieniem,

[Dowód: akta kontroli str. 183]

W sprawie przyjęcia w ww. uchwale rozwiązań uzależniających ubieganie się o lokal mieszkalny po spełnieniu powyższych kryteriów Z-ca Prezydenta Miasta Barbara Michalska wyjaśniła: „Na podstawie zapisów zawartych w uchwale Rady Miasta Nr XI/112/2007 z dnia 28 marca 2007 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali (...) uważa się, że powodem przyjęcia uregulowań ograniczających wynajmowanie lokali mieszkalnych dla osób, których średni miesięczny poziom dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, za okres 12 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o wynajęcie lokalu mieścić się w przedziale 125% - 175% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych oraz 75% - 125% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych, było zróżnicowanie czynszów w lokalach wynajmowanych na czas nieoznaczony i czynszów w lokalach socjalnych. Dolną granicę dochodu ustalono tak, aby o lokal wynajmowany na czas nieoznaczony ubiegać się mogły rodziny, które będzie stać na ponoszenie kosztów utrzymania takiego lokalu, w którym czynsz, zgodnie z ustawą jest co najmniej 2 razy wyższy niż w lokalu socjalnym. Górną granicę dochodu ustalono, gdyż zgodnie z ustawą, gmina powinna zapewnić lokale osobom o niskich dochodach, a za dochód niski uznany został dochód nie przekraczający progów podanych w uchwale. Możliwość ubiegania się o lokal mieszkalny ograni-

czono do warunków zawartych w § 5 ust. 1 pkt 1 z uwagi na deficyt lokali mieszkalnych, jakie gmina mogła zapewnić w tym czasie osobom ubiegającym się o taki lokal."

[Dowód: akta kontroli str. 570-571, 608]

C) Umowa najmu lokalu socjalnego mogła być zawierana z osobą, która nie miała tytułu prawnego do lokalu i której dochody z gospodarstwa domowego w przeliczeniu na osobę nie przekraczały

- 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

Umowy najmu lokalu socjalnego mogły być zawarte na okres jednego roku i umowa taka może być przedłużona na następne okresy, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy, lub uprawniającej do lokalu mieszkalnego na czas do uzyskania takiego lokalu, umowy najmu zawiera się w kolejności umieszczenia na liście. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego miały osoby w stosunku, do których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania takiego lokalu.

[Dowód: akta kontroli str. 186-187]

D) warunki przydziału lokali zamiennych. Prawo do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego miały osoby, które zamieszkiwały w lokalach z zasobu Miasta, które wymagały opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru, remontu lub sprzedaży budynku, którym wypowiedziano umowę oraz zobowiązane zostały opróżnić lokal używany miastu w związku z upływającym terminem dysponowania tym lokalem. Pierwszeństwo otrzymania lokalu zamiennego miały osoby zajmujące lokale, w których występowało zagrożenie życia lub mienia stwierdzone przez organ nadzoru budowlanego, oraz osoby, które utraciły mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

[Dowód: akta kontroli str. 185]

E) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. Wnioski o najem lokali przyjmuje się zgodnie z datą ich wpływu. Wynajmujący sporządza projekt listy osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu w terminie do 15 lutego każdego roku, projekt ten po zaopiniowaniu przez Społeczną Komisję Mieszkaniową zatwierdza Prezydent Miasta i wywiesza do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu do końca lutego danego roku,

[Dowód: akta kontroli str.183-184]

115

F) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. Zawarcie umowy najmu z pominięciem listy oczekujących przysługiwało osobom, które wcześniej zamieszkiwały w lokalu opuszczonym przez najemcę (dzieci najemcy, dzieci jego współmałżonka, rodzice, rodzeństwo lub wnuki oraz osoby prowadzące z najemcą wspólne gospodarstwo domowe, przez co najmniej 5 lat przed opuszczeniem przez niego lokalu), spełniające kryterium dochodowe i nie mające prawa do innego lokalu i lokal, w którym zamieszkiwały nie jest zadłużony, oraz w okresie ostatnich dwóch lat nie wykraczały przeciwko porządkowi domowemu, wynajmujący zawiera umowę najmu tego lokalu. Zawarcie umowy najmu z pominięciem listy oczekujących przysługiwało osobom, które opuściły placówki opiekuńczo-wychowawcze lub rodziny zastępcze, lecz nie były spokrewnione z opiekunami i nie mają możliwości zamieszkania w lokalu na terenie Świnoujścia, a jednocześnie złożyły wniosek o zawarcie umowy najmu w terminie 6 miesięcy od dnia opuszczenia placówki lub rodziny zastępczej w związku z usamodzielnieniem.

[Dowód: akta kontroli str. 184-185]

G) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m². Lokale takie mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu według stawki ustalonej w drodze przetargu publicznego, po zaspokojeniu potrzeb rodzin wielodzietnych ubiegających się o lokal z zasobu mieszkaniowego Miasta.

[Dowód: akta kontroli str. 187]

Rada w kontrolowanym okresie podjęła uchwałę z dnia 27 maja 2010 r. (LXX/568/2010) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Uchwała ta zawierała elementy wymagane art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Przyjęto m.in., że osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony składa wypełniony wniosek, do którego dołącza dowody potwierdzające członkostwo we wspólnocie samorządowej Miasta w tym m.in. zameldowanie w Mieście Świnoujście, zatrudnienie na terenie Miasta, zaświadczenie dotyczące uzyskiwanych dochodów. Najemcami lokalu socjalnego mogły zostać osoby, które łącznie spełniały następujące warunki: były członkami wspólnoty samorządowej Miasta, nie posiadały tytułu prawnego do lokalu, za wyjątkiem lokalu socjalnego aktualnie zajmowanego i pozostawały w niedostatku. Osoba ubiegająca się o lokal socjalny składała wniosek, do którego dołącza dowody jak w przypadku wniosków na lokale na czas nieoznaczony.

Uchwałą tą wprowadzono także ocenę punktową, jakiej podlegać miały wnioski spełniające wymogi przydziału lokalu mieszkalnego. Punkty przyznawane były m.in.: z tytułu po-

wierzchni pokoi mniejszej niż 5 m², przypadającej na 1 osobę uprawnioną (2 punkty), osobom opuszczającym rodzinę zastępczą lub placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z usamodzielnieniem się (40 punktów), z tytułu faktycznego ciągłego zamieszkiwania w Mieście, potwierdzonego stałym zameldowaniem, za każdy rok przed datą złożenia wniosku (po 1,5 punktu – maksymalna liczba punktów -15), z tytułu czasu oczekiwania na realizację (do 5 lat – 2 punkty, po 5 latach – 3 punkty), z tytułu zamieszkiwania w lokalu bez łazienki lub w.c. (10 punktów), z tytułu nie wykraczania w okresie ostatnich 2 lat w sposób uporczywy lub rażący przeciwko porządkowi domowemu (20 punktów), z tytułu nie zalegania przez wnioskodawcę z opłatami za korzystanie z dotychczas zajmowanych lokali za okres powyżej 3 pełnych miesięcy (10 punktów), wnioskodawcom, którzy nie byli najemcami lokalu należącego do zasobu mieszkaniowego Miasta lub dobrowolnie oddali taki lokal w stanie wolnym od osób i rzeczy (30 punktów), wnioskodawcom nie posiadającym tytułu prawnego do lokalu w postaci własności, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub budynku mieszkalnego lub mieszkania (30 punktów), z tytułu osiągniętych dochodów (10 punktów). Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługiwało m.in. osobom oczekującym na lokal zamienny w związku z koniecznością rozbiórki, remontu lub sprzedaży budynku. O kolejności umieszczenia w projektach list decydowała ocena punktowa (liczba punktów), w przypadku uzyskania przez wnioskodawców równej ilości punktów o kolejności decydowała kolejność zarejestrowania wniosku. Zgodnie z uchwałą do 15 marca każdego roku sporządza się projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu: lokali na czas nieoznaczony, lokali dla osób uprawnionych do zamiany lokalu, lokali dla osób oczekujących na lokal zamienny. O kolejności umieszczenia w projektach list decyduje ocena punktowa. W przypadku równej liczby punktów o kolejności decyduje kolejność zarejestrowania wniosku.

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługiwało m.in. osobom: oczekującym na lokal zamienny, które zamieszkiwały w lokalach położonych w budynkach stanowiących własność Miasta, wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki, remontu lub sprzedaży budynku. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługiwało m.in. osobom, które nabyły prawo do takiego lokalu na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego, spełniają łącznie następujące warunki: zamieszkiwały w lokalach położonych w budynkach stanowiących własność Miasta, wymagających opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki, remontu lub sprzedaży budynku, została wypowiedziana umowa najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1, 2, lub 3 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz pozostaje w niedostatku.

MS



Rada uchwałą nr LXXI/575/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. wprowadziła zmianę do ww. uchwały w treści § 22, z którego wykreślono punkt 2 „O sposobie załatwienia spraw, nie objętych niniejszą uchwałą decyduje Prezydent Miasta Świnoujście po uzyskaniu opinii komisji mieszkaniowej”.

[Dowód: akta kontroli str. 359-372]

W sprawie przyjęcia w uchwale z 27 maja 2010 r. uregulowań uzależniających ubieganie się o wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony od zameldowania w Mieście Świnoujście, zatrudnienia na terenie Miasta Z-ca Prezydenta Barbara Michalska wyjaśniła: „W uchwale Rady Miasta Nr LXX/568/2010 z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali (...) w § 4 ust. 3 pkt 1 ustalono, że członkostwo we wspólnocie samorządowej Miasta należy potwierdzić załączając dokumenty, które mogą o tym świadczyć, w tym np. dokumenty o zameldowaniu lub zatrudnieniu na terenie Miasta. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Stąd, aby potwierdzić członkostwo w tej wspólnocie wskazano dokumenty, przy pomocy których można potwierdzić ten fakt”.

[Dowód: akta kontroli str. 570-571,608]

Rada uchwałą Nr XVI/126/2011 z dnia 27 października 2011 r. przyjęła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Uchwała weszła w życie w 14 dni od ogłoszenia dnia 1 grudnia 2011 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego nr 140.

[Dowód: akta kontroli str. 159-177, 484-485]

2.3. Zasady polityki czynszowej ustalone zostały w *Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Świnoujścia na lata 2009-2013* (opis tych zasad w punkcie 2.1.D niniejszego protokołu kontroli). Prezydent Miasta w dniu 25 maja 2009 r. wydał zarządzenie nr 388/2009 w sprawie ustalenia wysokości czynszu za lokale mieszkalne, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Stawki bazowe przyjęte w tym zarządzeniu wynosiły: w 2009 r. – 6,01 zł/m² miesięcznie, w 2010 r. – 6,92 zł/m² miesięcznie, w 2011 r. – 7,95 zł/m² miesięcznie, w 2012 r. – 9,15 zł/m² miesięcznie i w 2013 r. - 10,52 zł/m² miesięcznie.

W dniu 17 maja 2010 r. zarządzeniem nr 318/2010 Prezydent Miasta zawiesił wykonanie Zarządzenia nr 388/2009 na podstawie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie (WSA) z dnia 17 listopada 2009 r. wydanego na podstawie skargi Prokuratora Okręgowego w Szczecinie na uchwałę Rady Miasta (XLIX/401/2009) z dnia 15 stycznia 2009 r. W dniu 25.06.2010 r. NSA oddaliła skargę kasacyjną w ww. sprawie złożoną przez Radę Miasta w Świnoujściu. WSA stwierdził nieważność uchwały w części obejmującej roz-

dział V jej załącznika zatytułowany „Zasady polityki czynszowej”. WSA uchylił uregulowania dotyczące zasad ustalania stawki bazowej i wskaźników podwyższających i obniżających jej wysokość. WSA wyrokiem tym zakwestionował m.in.:

- wskaźnik obniżający stawkę czynszu ze względu na położenie budynku dla jednostkowego przypadku budynku położonego niedaleko linii kolejowej,
- wskaźnik podwyższający stawkę czynszu, ze względu na położenia lokalu na pierwszym piętrze, bez podania wskaźników mających wpływ na obniżenie stawek czynszu z tytułu położenia lokalu w budynku,
- wskaźnik obniżający lub podwyższający stawkę czynszu ze względu na funkcjonalność - wspólne używanie kuchni lub łazienki oraz braku łazienki lub w.c. w lokalu, bez podania definicji pojęcia funkcjonalności,
- wskaźnik dotyczący wyposażenia mieszkania w instalacje i urządzenia oraz ich stan ze wskazaniem, że czynnikiem podwyższającym będzie m.in. zmiana sposobu ogrzewania lokalu wykonana po 31.12.2003 r.,
- wskaźniki podwyższające i obniżające ze względu na stan techniczny uzależniając zużycie budynku od jego wieku, a nie od indywidualnej oceny stanu technicznego budynków znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Miasta.

Sąd stwierdził, że uchwała nie zawierała, wbrew nakazowi art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów warunków obniżania czynszów.

W 2008 r. stawka bazowa czynszu wynosiła 5,23 zł/m². W 2009 r. podwyższono stawkę bazową do 6,01 zł/m², w 2010 r. stawka bazowa pozostała bez zmian w stosunku do 2009 r.

[Dowód: akta kontroli str. 83-86, 117-120, 611]

Uchwałą nr IV/16/2010 z dnia 30 grudnia 2010 r. w sprawie zmiany wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Rada przyjęła m.in., że bazowa stawka czynszu w 2011 r. wyniesie 6,31 zł/m². Stawka bazowa została określona jako podwyższenie o 5% stawki bazowej z 2009 r. Podjęcie tej uchwały związane było z nieważnością uchwały z dnia 15 stycznia 2009 r. w części dotyczącej „Zasad polityki czynszowej” (rozdział V) stwierdzone orzeczeniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie (wyrok z dnia 17 listopada 2009 r.).

Uchwała obejmowała m.in. zagwarantowanie w budżecie Miasta pomocy finansowej dla wszystkich najemców, którzy okresowo nie byli w stanie wywiązać się z obowiązku opłacania czynszu za zajmowany lokal, spełnią kryteria udzielenia takiej pomocy zgodnie z obo-

wiązującymi przepisami prawa oraz zwrócić się do Miasta o udzielenie takiej pomocy. Uchwała ta wprowadzała zasadę, że stan techniczny budynku określany będzie w oparciu o dane zawarte w okresowych kontrolach obiektów budowlanych przeprowadzonych zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁴, uwzględniła zakwestionowane przez WSA uregulowania dotyczące uzależnienie stanu technicznego budynku od jego wieku. Przyjęła, że czynnikami podwyższającymi lub obniżającymi wartość użytkową lokalu będą m.in. położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan techniczny, ogólny stan techniczny budynku. Określono dodatkowe czynniki takie jak m.in. lokal bez w.c., lokal z pomieszczeniami użytkowymi wspólnie, ocieplone ściany zewnętrzne przylegające do lokalu.

W każdym przypadku w lokalu mieszkalnym podwyżka stawki czynszu nie mogła przekraczać 7% stawki czynszu naliczonej przez wynajmującego w roku poprzedzającym rok podwyżki. Stawka bazowa będzie podnoszona od 2012 r. o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w poprzednim roku kalendarzowym, plus 2 punkty procentowe, aż do osiągnięcia w skali roku 3% wartości odtworzeniowej. Stawka czynszu w lokalach mieszkalnych ustalana będzie w oparciu o stawkę bazową czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.

[Dowód: akta kontroli str. 149-158]

W dniu 11 maja 2011 r. Prezydent Miasta zarządzeniem nr 294/2011 ustalił wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i socjalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali socjalnych na rok 2011 wynosiła 1,61 zł miesięcznie. Stawka czynszu dla lokali mieszkalnych w 2011 r. przyjęta tym zarządzeniem oraz wysokość czynszu obowiązującego w przypadku zawarcia nowej umowy najmu określone zostały indywidualnie do poszczególnych lokali. Bazowa stawka ustalona została na podstawie przeciętnego lokalu wyposażonego w instalację wodną, kanalizacyjną i elektryczną, posiadającego ogrzewanie akumulacyjne na paliwo stałe oraz wyposażonego w łazienkę lub w.c., znajdującego się w budynku o średnim stanie technicznym.

[Dowód: akta kontroli str. 149-157, 467-483]

2.4. W kontrolowanym okresie w zasobie mieszkaniowym nie wydzielono lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas stosunku pracy.

[Dowód: akta kontroli str. 100]

⁴ Dz. U. z 2006 r., Nr 156, poz. 1118 ze zm.

MR



2.5. W zasobie mieszkaniowym Miasta, Rada wydzieliła lokale przeznaczone na wynajem, jako lokale socjalne. (opis tych działań w punkcie 2.1. C i E niniejszego protokołu). Prezydent Miasta zarządzeniem nr 742/2010 z dnia 12 listopada 2010 r. wydzielił dodatkowo z zasobu mieszkaniowego Miasta lokale przy ul. Modrzejewskiej 20 (3 lokale) z przeznaczeniem na wynajem, jako lokale socjalne.

[Dowód: akta kontroli str. 115, 121-122, 205]

2.6. W kontrolowanym okresie nie wydzielono w Mieście zasobu tymczasowego pomieszczeń. W sprawie nieutworzenia zasobu tymczasowego pomieszczeń Zastępca Prezydenta Barbara Michalska wyjaśniła: „*W związku z wejściem w życie przepisów precyzujących obowiązki gminy w zakresie dostarczania pomieszczeń tymczasowych i przygotowywaniem nowego programu wieloletniego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w wyniku konsultacji z Ekspertem ukierunkowującym pracę nad programem, ustalono, że musi być podjęta odrębna od programu uchwała Rady Miasta dot. pomieszczeń tymczasowych. Jej przygotowanie zaplanowano na okres po zakończeniu prac nad programem tj. czerwiec-lipiec br.*”

[Dowód: akta kontroli str. 83-86, 100]

2.7. Rada uchwałą Nr XXXXVIII/325/2008 z dnia 29 maja 2008 r. przyjęła zasady gospodarowania nieruchomościami Miasta. Upoważniono Prezydenta Miasta do nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i najmu zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Przyjęto m.in., że podstawową formą zbywania nieruchomości jest przetarg, a cena wywoławcza w pierwszym przetargu nie może być niższa od wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Uchwałą tą Rada wyraziła zgodę na bezprzetargowe wydzierżawianie nieruchomości na czas nieoznaczony z nowymi dzierżawcami oraz z osobami, które były dzierżawcami na podstawie umów zawartych na czas do trzech lat, a umowy z nimi zawarte wygasły na skutek upływu czasu oraz zgodę na bezprzetargowe wynajmowanie nieruchomości na czas nieoznaczony z osobami, które były najemcami na podstawie umów zawartych na czas określony, a umowy z nimi zawarte wygasły na skutek upływu czasu. Umowy najmu lokali i budynków użytkowych mogły być zawierane po przeprowadzeniu przetargu ustnego lub pisemnego, a w przypadku zgłoszenia się jednego oferenta: - po przeprowadzeniu negocjacji przy przetargu ustnym, - po przyjęciu oferty przy przetargu pisemnym. Najemcom lokali użytkowych przyznano pierwszeństwo w ich nabywaniu za cenę nie niższą od wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Upoważniono Prezydenta Miasta do ustalania: stawek czynszu za dzierżawę oraz minimalnych stawek czynszu za najem nieruchomości.

Prezydent Miasta zarządzeniem nr 224/2009 z dnia 25 marca 2009 r. ustalił stawki opłat z tytułu dzierżawy oraz minimalne stawki czynszu za najem nieruchomości. Stawki czynszu uzależnione były od lokalizacji nieruchomości.

W zarządzeniu określono m.in. stawki czynszu za dzierżawę gruntów komunalnych wykorzystywanych z przeznaczeniem na działalność gospodarczą (uprawa warzyw, hodowla zwierząt, garaże, rekreacja i wypoczynek, handel i gastronomia), stawki czynszu za dzierżawę gruntów komunalnych położonych w dzielnicy nadmorskiej – z wyłączeniem Promenady, stawki czynszu za dzierżawę gruntów komunalnych wykorzystywanych na cele rolne, oraz minimalne stawki czynszu za najem nieruchomości. Minimalne stawki za najem nieruchomości uzależnione były od przeznaczenia nieruchomości (handel, usługi) oraz strefy, w jakiej znajdowała się nieruchomość. Stawki czynszu dla nieruchomości przeznaczonej na handel wynosiły 8 zł/m² w strefie III, 12 zł/m² w strefie II, 16 zł/m² w strefie I oraz 14 zł/m² w okresie od 1 czerwca do 30 września w strefie IV i 4 zł/m² w pozostałej części roku kalendarzowego. Stawki czynszu dla nieruchomości przeznaczonych na usługi (biura) wynosiły w zależności od strefy od 6 do 11 zł/m². Stawka czynszu za garaże wynosiła 3,80 zł/m² i za pomieszczenia gospodarcze 2 zł/m² (ogrzewanie inne niż na paliwo stałe) oraz 3,60 zł/m² dla pozostałych użytkowników.

Prezydent Miasta zarządzeniem nr 676/2010 z dnia 12 października 2010 r. wprowadził zmiany do ww. zarządzenia podwyższając stawki czynszu za garaże oraz pomieszczenia gospodarcze. Stawka czynszu za garaże wynosiła 5 zł/m² oraz za pomieszczenia gospodarcze 4 zł/m². Pozostałe wysokości stawek zostały zachowane analogicznie do zarządzenia 224/2009. W 2011 r. stawki czynszu za najem nieruchomości nie uległy zmianie.

[Dowód: akta kontroli str. 87-96]

2.8. W uchwale z dnia 29 maja 2008 r. Rada przyjęła zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiący mieszkaniowy zasób Miasta oraz zasady zbywania lokali użytkowych. W uchwale tej określono m.in., że podstawową formą zbywania nieruchomości miejskich będzie przetarg. Przyznano pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych dla najemców tych lokali oraz określono, m.in., że:

- cena sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowić będzie kwotę równą jego wartości rynkowej, określoną w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego,
- od ustalonej kwoty będzie udzielana bonifikata w wysokości 95%, gdy sprzedawane będą jednocześnie wszystkie niesprzedane lokale w danej nieruchomości bonifikata wyniesie 97%. Bonifikata przysługuje najemcom, którzy w okresie ostatnich 24 miesięcy poprzedzających

104

złożenie wniosku o wykup, nie posiadali zadłużenia. Bonifikata podlegała obniżeniu o 0,5%, za każde rozpoczęte 1.000 zł nakładów Miasta. Cena sprzedaży nie podlegała rozłożeniu na raty i ze sprzedaży wyłączone zostały m.in. lokale socjalne oraz lokale, które tworzyły zasób mieszkań dla osób niepełnosprawnych,

[Dowód: akta kontroli str. 87-89]

3. Polityka informacyjna Miasta dotycząca zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Na stronach internetowych BIP Urzędu były zamieszczone ogłoszenia dot. remontów i usług (przeglądy, ochrona), ogłoszenia o wolnych lokalach użytkowych, sprzedażach ruchomości, wyposażenia, informacje o majątku, planie finansowym, kontrolach, informacje o strukturze organizacyjnej i regulaminie. Na tablicy ogłoszeń Urzędu i ZGM zamieszczano listy osób uprawnionych do najmu/zamiany lokali mieszkalnych, ogłoszenia dot. zamówień publicznych, przetargów dotyczących lokali użytkowych, sprzedażach ruchomości i wyposażenia. Polityka informacyjna realizowana była także poprzez spotkania i konsultacje z mieszkańcami oraz informacje w prasie i telewizji.

[Dowód: akta kontroli str. 101]

4. Zbieranie i wykorzystywanie informacji o zasobie mieszkaniowym.

ZGM prowadził rejestr lokali mieszkalnych w systemie komputerowym. W sprawie ewidencjonowania lokali i budynków w systemie komputerowym Dyrektor ZGM Artur Ćwik wyjaśnił: „*Budynki i lokale oraz informacje o nich są wprowadzone na stan środków trwałych zakładu (program „środki trwałe”) i do ewidencji administracyjno-czynszowej (programy: administracyjny „ADM” i czynszowy „CZYNSZE”) na podstawie stosownych zarządzeń i decyzji Prezydenta Miasta Świnoujście oraz dokumentów księgowych (PT) i protokołów przejęcia – przekazania. Niezbędne informacje o obiektach pochodzą także z innych dokumentów, takich jak akty notarialne (dotyczące przejęcia przez Miasto danego budynku czy lokalu) lub dokumentacja budowlana (...). Ponadto, w przypadku, gdy nowy lokal gminny powstaje w budynku już istniejącym (...), do ewidencji jest wprowadzany bezpośrednio na podstawie ww. dokumentacji technicznej. Budynki i lokale są wykreślane ze stanu środków trwałych zakładu i z ewidencji administracyjno-czynszowej także na podstawie stosownych zarządzeń i decyzji Prezydenta(...) oraz dokumentów księgowych i protokołów przejęcia – przekazania. W przypadku rozbiórek, stosownego wykreślenia dokonuje się na podstawie protokołów odbioru końcowego robót budowlanych-rozbiórkowych. Natomiast w przypadku sprzedaży przez Mia-*

114

sto budynków i lokali, wykreślenia dokonuje się bezpośrednio na podstawie comiesięcznej informacji – pisemnego wykazu z Urzędu Miasta z Wydziału Ewidencji i Obrotu Nieruchomościami oraz na podstawie danych zawartych w aktach notarialnych. Ponadto, w przypadku zasobu socjalnego wprowadzenie do ewidencji ZGM informacji, iż dany lokal uzyskał lub utracił status lokalu socjalnego odbywa się na podstawie zarządzeń Prezydenta.

[Dowód: akta kontroli str. 252]

Rejestr lokali i budynków prowadzony przez ZGM zawierał: numer ewidencyjny budynku, numer ewidencyjny lokalu, adres z numerem domu i lokalu, powierzchnię lokalu, rodzaj własności oraz uwagi z informacjami m.in. o umowie najmu, w tym dacie zawarcia takiej umowy oraz zmianach w trakcie użytkowania. Dane gromadzone i uzupełniane były na bieżąco. W uwagach rejestr zawierał m.in. informacje określające, że lokal jest pustostanem i kiedy został zdany lub kiedy został przejęty przez ZGM. Spośród 1289 lokali wykazanych w rejestrze wg stanu na dzień 1 maja 2012 r., w 142 przypadkach, nie ujęto informacji o zawartej umowie najmu i o rodzaju lokalu oraz innych danych - rubryka uwagi nie zawierała żadnej informacji. Rejestr zawierał wskazanie, co do rodzaju lokalu z podziałem na lokal mieszkalny oraz lokal mieszkalny socjalny.

[Dowód: akta kontroli str. 209-240]

W sprawie zasad gromadzenia informacji o mieszkaniowym zasobie oraz danych dotyczących przyczyn powstawania pustostanów oraz informacji o zadłużeniu lokatorów Zastępca Prezydenta Miasta Barbara Michalska wyjaśniła: „Gromadzenie informacji o mieszkaniowym zasobie gminy jest zadaniem Zakładu (...), który zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 2 Statutu zakładu (...) ma obowiązek prowadzić niezbędne ewidencje. Wielkość zasobów mieszkaniowych Gminy Świnoujście jest gromadzona w aplikacji komputerowej o nazwie „ADM” z podziałem na: lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony, lokale socjalne i lokale użytkowe. W aplikacji tej wprowadzane są również dane odnośnie opuszczenia lokalu czyli tzw. pustostany. System ten pozwala na umieszczenie informacji odnośnie daty powstania pustostanu i istotnych uwag dotyczących lokalu, które użytkownik obsługujący moduł może wprowadzić. Całość dokumentacji dotycząca lokalu, w tym przyczyn powstawania pustostanu wynika z akt sprawy prowadzonych dla każdego lokalu. Dane odnośnie wielkości zasobu gromadzone w aplikacji ADM wraz z danymi zawartymi w aktach spraw są wystarczające dla potrzeb podejmowania decyzji odnośnie potrzeb jego zwiększenia. Operacje księgowe, w tym zaległości czynszowe i inne wynikające z opłat niezależnych od właściciela są ewidencjonowane w aplikacji komputerowej „CZYNSZE”.

UR



[Dowód: akta kontroli str.492-494]

Zasób mieszkaniowy Miasta w latach 2009-2011 wg stanu na dzień 31 grudnia przedstawiono w poniższej tabeli nr 1:

L.p.	Wyszczególnienie	2009 r.	2010 r.	2011 r.
1.	Liczba lokali ogółem:	1917	1817	1748
	w tym:			
1.	liczba lokali mieszkalnych ogółem:	1442*	1361*	1315*
	w tym:			
1.1.	liczba lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony,	1133*	1068*	1022*
1.2.	liczba lokali wynajmowanych na czas oznaczony ogółem:	309	293	293
	w tym:			
1.2.1.	liczba wydzielonych lokali socjalnych,	309	293	293
1.2.2.	liczba wydzielonych lokali wynajmowanych na czas wykonywania pracy,	0	0	0
2.	liczba lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne (lokale użytkowe i garaże murowane)	475	456	433
	w tym:			
2.1.	lokale użytkowe	264	253	246
2.2.	Garaże murowane ogółem	211	203	187
2.2.1.	- w tym garaże z zasobów ZGM	36	36	17

* nie ujęto umów najmu na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony w lokalach podzielonych (w 2009 r. – 20 lokali, w 2010 r. – 18 lokali, w 2011 r. – 16 lokali)

[Dowód: akta kontroli str. 200]

5. Potrzeby i stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

5.1. Liczbę wniosków osób oczekujących na lokale z mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2009 – 2011, przedstawiono w tabeli poniżej:

L.p.	Wyszczególnienie	1 stycznia 2009 r.	31 grudnia 2009 r.	31 grudnia 2010 r.	31 grudnia 2011 r.
1.	Liczba wniosków osób oczekujących ogółem:	210	222	265	227
	w tym:				
1.1.	Liczba wniosków osób o najem lokalu, które zarejestrowano w urzędzie w ciągu roku,	155	135	252	186
2.	Liczba wniosków osób oczekujących na wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony	82	78	143	75
	w tym:				
2.1.	Liczba wniosków osób, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód,	11	12	105	54
2.2.	Liczba wniosków osób oczekujących na lokal zamienny,	43	34	30	12
2.3.	Inne (do remontu, do adaptacji)	28	32	8	0
3.	Liczba wniosków osób oczekujących na wynajęcie lokalu na czas oznaczony,	73	57	109	111
	w tym:				
3.1.	Liczba wniosków osób oczekujących na zapewnienie lokalu socjalnego, w związku z wyrokiem sądu orzekającym eksmisję do lokalu socjalnego,	41	23	56	44

3.2.	Liczba wniosków osób oczekujących na najem lokalu socjalnego z innych przyczyny.	32	34	53	45
3.3	Liczba wniosków osób oczekujących na najem lokalu na czas stosunku pracy.	0	0	0	0
4.	Liczba zrealizowanych wniosków ogółem:	X	99	117	86
	w tym:				
4.1.	Liczba wniosków osób, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód,	X	10	14	5
4.2.	Liczba wniosków osób oczekujących na lokal zamienny,	X	12	11	4
4.3.	Liczba wniosków osób oczekujących na zapewnienie lokalu socjalnego, w związku z wyrokiem sądu orzekającym eksmisję do lokalu socjalnego,	X	11	12	13
4.4.	Liczba wniosków osób oczekujących na najem lokalu socjalnego z innych przyczyny,	X	56	61	52
4.5.	Liczba wniosków osób oczekujących na najem lokalu na czas stosunku pracy	X	X	X	X
4.6.	Inne	X	10	19	12

[Dowód: akta kontroli str. 202, 248]

5.2. Analizie kontrolnej poddano 20 spraw, które najdłużej oczekiwały na realizację i które nadal znajdowały się na liście osób oczekujących., w tym 6 spraw osób, które złożyły wniosek o najem lokalu na czas nieoznaczony, 4 sprawy osób oczekujących na lokal zamienny oraz 10 spraw osób oczekujących na lokal socjalny.

Najdłużej oczekujące na realizację o najem lokalu do remontu oraz lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony były wnioski złożone 10.08.2007 r., 13.03.2008 r., 18.02.2008 r., 21.03.2008 r., 28.05.2008 r., 22.04.2009 r.

Najdłużej oczekujące na zamianę lokalu, były osoby, które złożyły wnioski 30.04.2002 r., 24.05.2007 r., 19.03.2008 r., 07.01.2009 r.

Najdłużej na najem lokalu socjalnego oczekiwała osoby, które złożyły wnioski: 23.03.2006 r., 28.08.2006 r., 16.01.2007 r., 03.04.2007 r., 20.07.2007 r., 11.02.2008 r., 06.06.2008 r., 13.11.2008 r., 26.11.2008 r., 30.06.2009 r.,

[Dowód: akta kontroli str. 417-420]

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Świnoujściu (PINB) w kontrolowanym okresie wydał 4 decyzje nakazujące ZGM usunięcia występowania w 3 budynkach położonych przy ul. Steyera (11-13-15-17); (19-21-23-25); (27-29-31-33) w Świnoujściu oraz przy placu Słowiańskim 9-9a w Świnoujściu nieprawidłowości, dotyczących złego stanu technicznego budynków. PINB decyzją (PINP-MM-7356-11-4/09/10 T-2677 z dnia 14 stycznia 2010 r.) do czasu usunięcia nieprawidłowości zakazał użytkowania budynku (Plac Sło-

115

3.2.	Liczba wniosków osób oczekujących na najem lokalu socjalnego z innych przyczyny.	32	34	53	45
3.3	Liczba wniosków osób oczekujących na najem lokalu na czas stosunku pracy.	0	0	0	0
4.	Liczba zrealizowanych wniosków ogółem:	X	99	117	86
	w tym:				
4.1.	Liczba wniosków osób, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód ,	X	10	14	5
4.2.	Liczba wniosków osób oczekujących na lokal zamienny,	X	12	11	4
4.3.	Liczba wniosków osób oczekujących na zapewnienie lokalu socjalnego, w związku z wyrokiem sądu orzekającym eksmisję do lokalu socjalnego,	X	11	12	13
4.4.	Liczba wniosków osób oczekujących na najem lokalu socjalnego z innych przyczyny,	X	56	61	52
4.5.	Liczba wniosków osób oczekujących na najem lokalu na czas stosunku pracy	X	X	X	X
4.6.	Inne	X	10	19	12

[Dowód: akta kontroli str. 202, 248]

5.2. Analizie kontrolnej poddano 20 spraw, które najdłużej oczekiwały na realizację i które nadal znajdowały się na liście osób oczekujących., w tym 6 spraw osób, które złożyły wnioski o najem lokalu na czas nieoznaczony, 4 sprawy osób oczekujących na lokal zamienny oraz 10 spraw osób oczekujących na lokal socjalny.

Najdłużej oczekujące na realizację o najem lokalu do remontu oraz lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony były wnioski złożone 10.08.2007 r., 13.03.2008 r., 18.02.2008 r., 21.03.2008 r., 28.05.2008 r., 22.04.2009 r.

Najdłużej oczekujące na zamianę lokalu, były osoby, które złożyły wnioski 30.04.2002 r., 24.05.2007 r., 19.03.2008 r., 07.01.2009 r.

Najdłużej na najem lokalu socjalnego oczekiwała osoby, które złożyły wnioski: 23.03.2006 r., 28.08.2006 r., 16.01.2007 r., 03.04.2007 r., 20.07.2007 r., 11.02.2008 r., 06.06.2008 r., 13.11.2008 r., 26.11.2008 r., 30.06.2009 r.,

[Dowód: akta kontroli str. 417-420]

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Świnoujściu (PINB) w kontrolowanym okresie wydał 4 decyzje nakazujące ZGM usunięcia występowania w 3 budynkach położonych przy ul. Steyera (11-13-15-17); (19-21-23-25); (27-29-31-33) w Świnoujściu oraz przy placu Słowiańskim 9-9a w Świnoujściu nieprawidłowości, dotyczących złego stanu technicznego budynków. PINB decyzją (PINP-MM-7356-11-4/09/10 T-2677 z dnia 14 stycznia 2010 r.) do czasu usunięcia nieprawidłowości zakazał użytkowania budynku (Plac Sło-

Uls



wiański 9-9a), oraz decyzjami (PINP-MM-7356-12-3/09/10 T-2608; PINP-MM-7356-13-3/09/10 T-2700; PINP-MM-7356-14-3/09/10 T-2712 - wszystkie z dnia 20 stycznia 2010 r.) zakazał na czas wykonywania robót budowlanych związanych z remontem, użytkowania budynków lub ich poszczególnych segmentów (3 ww. budynki przy ul. Steyera).

Osoby najdłużej oczekujące na lokal zamienny zajmowały lokale przy ul. Chopina 22/4a, ul. Chopina 3/4a, ul. Armii Krajowej 8/7, ul. Kołłątaja 18/8 w Świnoujściu. Lokale te nie były zlokalizowane w budynkach, dla których PINB wydał decyzje zakazujące użytkowania do czasu przeprowadzenia remontu. W 10 zbadanych sprawach wnioski o najem lokali zamiennych uzasadniane były koniecznością zamiany lokalu ze względu na stan zdrowia lokatorów.

[Dowód: akta kontroli str. 241-247]

6. Zgodność wynajmu lokali mieszkalnych z art. 5 i art. 23 ustawy o ochronie praw lokatorów i zasadami ustalonymi przez Radę.

Kontroli poddano 26 umów najmu z okresu sprzed okresu objętego kontrolą, w tym 10 umów najmu lokalu socjalnego.

Spośród 26 zbadanych umów 16 dotyczyło lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony. Stwierdzono, że wszystkie te umowy o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu zawarte były wyłącznie na czas nieoznaczony, nie stwierdzono przypadków takich umów zawartych na czas oznaczony. Wszystkie skontrolowane 10 umów najmu lokalu socjalnego zawarte zostały na czas oznaczony, na okres 1 roku od dnia podpisania umowy. W kontrolowanym okresie nie zawierano umów najmu związanych ze stosunkiem pracy - takie umowy w tym okresie nie obowiązywały.

[Dowód: akta kontroli str. 253-254]

7. Realizacja obowiązku określonego w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów i uchwał Rady w zakresie kontroli społecznej załatwiania wniosków.

7.1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana została uchwałą Rady z dnia 31 maja 2007 r. i z dnia 30 grudnia 2010 r. Komisja ta składała się z 5 osób (skład Komisji opisano wcześniej w pkt 2.3 niniejszego protokołu) i skład jej uległ zmianie w przypadku 1 osoby - Katarzyna Pawlicka ze składu z 2007 r. zastąpiona została przez Zdzisława Merchelskiego. Zakres zadań tej Komisji opisano w punkcie 1.3 niniejszego protokołu kontroli.

[Dowód: akta kontroli str. 57-58, 197-198]

Komisja w kontrolowanym okresie przeprowadziła łącznie 15 posiedzeń w sprawie rozpatrzenia spraw związanych z najmem lokali, z których sporządziła: 4 protokoły w 2009 r., 6

protokołów w 2010 r. oraz 5 protokołów w 2011 r. Komisja rozpatrywała projekty list osób wstępnie zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i pomieszczeń przeznaczonych na adaptację na cele mieszkaniowe. Wykazy były sporządzane na każdy kolejny rok. Listy oczekujących po zaakceptowaniu przez Prezydenta Miasta podawano do wiadomości w terminach do końca lutego w 2009 i 2010 r. oraz 2011 r., zgodnie z § 7 uchwały z 2007 r. (nr XI/112/2007) wywieszając w gablocie na tablicy ogłoszeń Urzędu. Komisja rozpatrywała m.in. sprawy sprzedaży z bonifikatą lokali mieszkalnych oraz realizacji wniosków o wynajem lokali do remontu. Komisja rozpatrywała także sprawy związane z wykwaterowaniami (z powodów złego stanu technicznego budynku) oraz wnioski o ponowne zawarcie umów najmu lokali socjalnych. Wszystkie sprawy, które wymagały opiniowania dotyczące wynajmu lokali mieszkalnych przekazywane były do rozpatrzenia przez Komisję. Wnioski o najem lokalu przekazywane były do rozpatrzenia przez Komisję po weryfikacji wniosku przez ZGM.

[Dowód: akta kontroli str. 277-319]

7.2. Na posiedzeniu w dniu 10.02.2009 r. Komisja zaopiniowała na 2009 r. projekty list, osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu, do zamiany lokalu, do zamiany w wyniku wykwaterowania, do wynajmu lokalu socjalnego dla osób, które na podstawie wyroku sądowego zostały pozbawione tytułu prawnego do lokalu. Rozpatrzyła także sprawy związane ze sprzedażą z bonifikatą lokalu mieszkalnego oraz umieszczenia na liście zakwalifikowanych do otrzymania pomieszczenia do adaptacji dla osoby, która złożyła wniosek w dniu 13.01.2009 r. Komisja uzasadniła przyjęcie wniosku, brakiem wniosków wcześniejszych na taki lokal. Po zaopiniowaniu wniosków Komisja wskazywała miejsce wnioskodawcy na liście oczekujących. Sprawy po rozpatrzeniu przez Komisję i sporządzeniu wykazów osób oczekujących przedkładane były do zatwierdzenia przez Prezydenta Miasta. Prezydent zarządzeniem 113/2009 z dnia 16 lutego 2009 r. w sprawie wykazów osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu na 2009 r. zaakceptował wykazy zaopiniowane przez Komisję. Listy osób oczekujących na lokale mieszkalne tworzone z zachowaniem porządku chronologicznego.

[Dowód: akta kontroli str. 277-304]

Na posiedzeniu w dniu 11.02.2010 r. Komisja zaopiniowała na 2010 r. projekty list, osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu mieszkalnego, lokalu socjalnego, do zamiany lokalu, do zamiany w wyniku wykwaterowania, do wynajmu lokalu socjalnego dla osób, które na podstawie wyroku sądowego zostały pozbawione tytułu prawnego do lokalu, wykaz osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu mieszkalnego bez odnowienia (do remontu).

Zarządzeniem nr 132/2010 z dnia 23 lutego 2010 r. Prezydent zaakceptował wykazy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali na 2010 r. Listy zostały utworzone z zachowaniem porządku chronologicznego, na podstawie uchwały z 2007 r. Prezydent zarządzeniem nr 753/2010 z dnia 19 listopada 2010 r., zaakceptował na nowo sporządzony wykaz w oparciu o uchwałę Rady z dnia 27 maja 2010 r. (LXX/568/2010) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, zmienionej uchwałą Nr LXXI/575/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. Kolejność na nowych listach oparta została na kwalifikacji punktowej.

[Dowód: akta kontroli str. 305-338]

Na posiedzeniu w dniu 31.01.2011 r. Komisja zaopiniowała pozytywnie wnioski osób o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, na posiedzeniu z dnia 29.04.2011 r. Komisja zaopiniowała projekty list osób uprawnionych do zamiany lokalu, do zamiany w wyniku wykwaterowania, do otrzymania lokalu socjalnego na 2011 r.,

Prezydent zarządzeniem nr 337/2011 z dnia 26 maja 2011 r. zaakceptował listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu na 2011 r. Wykazy te obejmowały osoby uprawnione do zamiany lokalu na 2011 r. (kwalifikacja punktowa), osoby oczekujące na lokal zamienny, osoby zakwalifikowane do otrzymania lokalu socjalnego na rok 2011 (kwalifikacja punktowa). Komisja nie sprawdzała stanu realizacji wniosków zaopiniowanych pozytywnie.

[Dowód: akta kontroli str. 339-358]

7.3. Komisja zobowiązana była do składania sprawozdań ze swojej działalności za każdy rok kalendarzowy, najpóźniej do końca kwartału roku następnego. Takie sprawozdania złożone zostały za 2009 r. i 2010 r. Do dnia 25 maja 2012 r. Komisja nie przedłożyła sprawozdania za 2011 r.

[Dowód: akta kontroli str. 412-414]

Powody braku monitorowania wniosków zaopiniowanych pozytywnie przez Komisję, wyjaśniła Z-ca Prezydenta Barbara Michalska: „*Spółeczna Komisja Mieszkaniowa powołana Uchwałą Rady (...) w badanym okresie miała za zadanie: - opiniowanie list osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu, - kontrolowanie trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, - wyrażanie opinii w sprawach zawarcia umowy najmu z pominięciem list. Nie ma ona narzędzi prawnych do kontrolowania działania zakładu budżetowego, jakim jest Zakład (...). Zgodnie z § 3 Statutu (...) zakład realizuje zadania gminy związane z zaspokajaniem*

114



niem potrzeb mieszkaniowych ludności oraz gospodaruje w imieniu Miasta Świnoujście nieruchomościami, w skład, których wchodzi w szczególności: gminny zasób mieszkaniowy (...). Corocznie Prezydent (...) składa Radzie (...) sprawozdanie z realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zgodnie z dyspozycją zawartą w uchwale. Sprawozdanie zawiera dane w zakresie ilości zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w danym roku jak również liczby wniosków oczekujących na realizację. Ponadto każdorazowo w przypadku interwencji wnioskodawców Społeczna Komisja Mieszkaniowa wносиła o przekazanie akt sprawy celem kontroli trybu rozpatrywania wniosków, a wypracowane stanowisko przedstawiała Prezydentowi (...). Uchwała w sprawie powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej zawiera enumeratywne wymienione zadania, będące przedmiotem jej działania. Nie określa jednak szczegółowo sposobu ich realizacji. Kontrola trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków mogła więc odbywać się w sposób pośredni jak to też komisja realizowała a nie bezpośredni."

[Dowód: akta kontroli str. 492-495]

8. Postępowania przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali mieszkalnych.

8.1. W ZGM prowadzony był rejestr wniosków o najem lokali w formie papierowej osobno dla lokali na czas nieoznaczony i osobno na lokale socjalne.

Wnioski były weryfikowane pod względem formalnym oraz zgodności ze stanem faktycznym przez pracowników ZGM. ZGM prowadził korespondencję w sprawie ewentualnego uzupełnienia wniosku. Dochody wnioskodawców były potwierdzane zaświadczeniami o dochodach z zakładów pracy, ZUS, Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie. Spośród zbadanych 20 spraw we wszystkich brak było zaświadczeń o wysokości dochodów z urzędów skarbowych oraz brak było wizji lokalnych i wywiadów środowiskowych.

Z-ca Prezydenta Barbara Michalska wyjaśniła: „Przy weryfikacji wniosków o najem lokali mieszkalnych nie wymagano przedkładania zaświadczeń o wysokości dochodów z urzędów skarbowych, ponieważ organy podatkowe, jakimi są urzędy skarbowe w wydawanych przez siebie zaświadczeniach wykazują dochód według definicji określonej w materialnym prawie podatkowym, a nie zgodnie z unormowaniami zawartymi w uchwale samorządowej dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu (...). Nie wykonywano wizji lokalnych i wywiadów środowiskowych u wnioskodawców, ponieważ obowiązujące akty prawne, na podstawie których wnioski poddawano weryfikacji nie nadały takiego uprawnienia, a co za tym idzie brak było podstaw prawnych do przeprowadzania tego typu działań. Wnioski weryfikowano w oparciu o dostarczane przez wnioskodawców

uk

dokumenty, zaświadczenia o dochodach, informacje uzyskiwane od pracowników MOPR oraz zarządców budynków.”

[Dowód: akta kontroli str. 418-420, 492-495]

8.2. Wnioski z 2009 r. z pozytywną weryfikacją ZGM skierowane zostały do zaopiniowania i kwalifikacji do Komisji w terminie do końca stycznia 2010 r. Wnioskodawcy, których wnioski nie przeszły wstępnej weryfikacji, zostali powiadomieni pisemnie o wynikach weryfikacji i konieczności ewentualnego uzupełnienia wniosku. Komisja wnioski z pozytywną weryfikacją zaopiniowała w dniu 11.02.2010 r., oraz w dniu 16 listopada 2010 r. i przedłożyła do akceptacji przez Prezydenta listy osób pozytywnie zakwalifikowanych do najmu, na których umieszczono nazwiska tych osób. Wszystkie wnioski z pozytywną opinią Komisji umieszczone były na liście osób oczekujących. Prezydent zarządzeniami z dnia 23 lutego 2010 r. nr 132/2010 zaakceptował listę osób oczekujących w terminie 11 dni od zaopiniowania przez Komisję, oraz zarządzeniem z dnia 19 listopada 2010 r. zaakceptował listy osób oczekujących tj. 3 dni od daty pozytywnej kwalifikacji przez Komisję. Nie stwierdzono przypadków umieszczenia na liście oczekujących osób, których wnioski uzyskały negatywną opinię komisji. Przy realizacji wniosków przestrzegano kolejności ustalonej na liście osób oczekujących. Po wprowadzeniu punktacji w 2010 r. listy osób oczekujących uległy zmianie – o kolejności na liście oczekujących decydowała suma zebranych punktów.

Skontrolowano 20 spraw osób, których wnioski wpłynęły w 2009 r., (10 o najem lokalu na czas nieoznaczony i 10 o najem lokalu socjalnego), stan realizacji tych wniosków na 31 grudnia 2011 r., przedstawiał się następująco:

- 10 wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony złożonych w 2009 r. pozytywnie zweryfikowane: z 1 osobą Dyrektor ZGM zawarł umowę najmu lokalu z dnia 03.12.2010 r. – zarządzenie Prezydenta 754/2010 o przyznaniu lokalu z pominięciem list), w 3 przypadkach z powodu braków formalnych wnioski uznano za niekompletne (1 zmarła), w 1 przypadku wnioskodawca nie zgłosił się z nowym wnioskiem, w 3 przypadkach zakwalifikowano do umieszczenia na liście oczekujących w 2010 i 2011 r., i wezwano o złożenie wniosku ponownie po zmianie uchwały w 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali, 2 nie zakwalifikowano ze względu na przekroczenie kryterium dochodowego. Spośród 10 spraw zbadanych 5 wniosków uzyskało kwalifikację Komisji i po akceptacji przez Prezydenta umieszczono na liście oczekujących w 2010 r., oraz 5 wniosków nie zostały zakwalifikowane przez Komisję do realizacji w 2010 r. i nazwiska umieszczono na liście osób nie zakwalifikowanych na 2010 r., z tego 3 ze względu na braki w dokumentacji oraz 2 ze względu na przekroczone kryterium dochodowe.

U

- 10 spraw o lokal socjalny, które po pozytywnej weryfikacji zostały skierowane do kwalifikacji przez Komisję. Spośród tych wniosków 3 po pozytywnej weryfikacji i zakwalifikowaniu przez Komisję zakończone zostały podpisaniem umowy najmu, z tego 2 umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz 1 lokalu socjalnego. W 2 przypadkach Prezydent wydał zarządzenie o najmie z pominięciem listy oczekujących, w 1 przypadku dla lokalu mieszkalnego przy ul. Węgierskiej 3/7 przydzielono lokal osobie znajdującej się na liście oczekujących. Wnioskodawca został zakwalifikowany do umieszczenia na liście oczekujących w 2010 r. na pozycji 12. Dyrektor ZGM zawarł umowę z tym wnioskodawcą w dniu 24.09.2010 r. z pominięciem listy oczekujących; 4 wnioski zostały zakwalifikowane do umieszczenia na liście oczekujących na 2010 r. i 2011 i oczekiwały na weryfikację na 2012 r., 3 nie zostały zakwalifikowane do realizacji w 2010 r. ze względu na przekroczony metraż (1 przypadek) i ze względu na przekroczone kryterium dochodowe (2 przypadki). Nazwiska osób nie zakwalifikowanych zostały umieszczone w wykazie.

Z-ca Prezydenta Barbara Michalska w sprawie zawarcia umowy najmu na lokal przy ul. Węgierskiej 3/7, z pominięciem listy oczekujących wyjaśniła: „Lokal przy ul. Węgierskiej 3/7 wskazano pani (...) w dniu 15.09.2010 r. (nazwisko pani (...) figurowało na poz. 12 listy osób zakwalifikowanych do najmu lokalu mieszkalnego w roku 2010 (...), ponieważ osobom, których nazwiska znajdowały się na wcześniejszej pozycji ww. listy, bądź wskazane zostały inne lokale, bądź metraż albo położenie lokalu przy ul. Węgierskiej 3/7 nie były odpowiednie dla tych osób. Ponadto pani (...) zwolniła lokal socjalny. (...)”

[Dowód: akta kontroli str. 442-446, 492-496]

8.3. Decyzje o wskazaniu lokalu do najmu osobom oczekującym podejmował Prezydent. Skierowanie do najmu oraz podpisywanie umów najmu dokonywał dyrektor ZGM na podstawie upoważnienia Prezydenta Miasta. Spośród 21 zbadanych spraw (10 umów zawartych po raz pierwszy na czas nieoznaczony i 11 umów najmu lokali socjalnych), stwierdzono, że:

- a) We wszystkich przypadkach zawarcia umowy na czas nieoznaczony dokumentacja zawierała informację o przekazaniu wniosku do Komisji oraz opinię tej Komisji w terminie do 1 miesiąca od daty weryfikacji wniosków. Wszystkie wnioski z pozytywną opinią Komisji umieszczane były na liście oczekujących. W 6 przypadkach tych umów pominięto kolejność na liście oczekujących, po wydaniu zarządzenia Prezydenta w tej sprawie i pozytywnej opinii Komisji. Pozostałe 4 umowy zawarte zostały wg kolejności zamieszczenia na liście. Wszystkie 10 umów dotyczyło lokali na czas nieoznaczony do remontu przez najemców. Podpisane umowy poprzedzone były ponowną weryfikacją uprawnień najemcy do najmu lokalu. W 5 przypadkach podpisanie umowy najmu nastąpiło w termi-

114

nie do 7 dni od daty wskazania lokalu, na który najemca wyraził zgodę oraz w 5 przypadkach podpisanie to nastąpiło w terminie od 3 lat i 6 miesięcy w 1 przypadku i od 2 lat do 1 roku w pozostałych 4 przypadkach dla tych najemców, którzy wykonywali samodzielnie remont mieszkania i na który ZGM podpisał umowę na wykonanie remontu. W 1 przypadku dla umowy z dnia 21.07.2011 r. dla lokalu przy ul. Hołdu Pruskiego 14/9 brak było dokumentów (umów) potwierdzających wykonanie remontu przez najemcę w okresie od 31.12.2007 r. tj. od dnia wskazania lokalu do najmu do dnia podpisania umowy najmu i zgody Prezydenta na przydział tego lokalu z pominięciem listy oczekujących oraz w 1 przypadku dla najmu lokalu przy ul. Konstytucji 3 Maja 28/4A (umowa z dnia 16.11.2011 r.) przydzielono według kolejności na liście.

b) Umowy najmu 10 lokali socjalnych zawarto w 8 przypadkach na podstawie wyroków sądów o eksmisji do lokalu socjalnego. Pozostałe 2 zostały zawarte na podstawie wniosków złożonych w Urzędzie (w 2006 r. – 1 wniosek i w 2008 r. – 1 wniosek) po zaopiniowaniu przez Komisję i skierowaniem do najmu przez Prezydenta zarządzeniami. W 1 przypadku umowa została zawarta z pominięciem listy ze względu na przekwaterowanie z powodu remontu.

[Dowód: akta kontroli str. 329, 488-492]

W sprawie zawarcia umowy najmu przy braku dokumentu potwierdzającego wykonanie remontu z pominięciem listy oczekujących na lokal przy ul. Hołdu Pruskiego 14/9, oraz braku zgody na przydział poza kolejnością dla lokalu przy ul. Konstytucji 3 Maja 28/4A, Z-ca Prezydenta Barbara Michalska wyjaśniła: „Komplet dokumentów dotyczących wykonania remontu lokalu przy ul. Hołdu Pruskiego 14/9, (...), znajduje się w aktach sprawy, będących przedmiotem działania służb sekcji mieszkaniowej. Służby te nadzorowały remont lokalu, nie było więc konieczności powiadamiania służb lokalowych o etapach remontu. (...). Nie było również potrzeby występowania do Prezydenta Miasta o wskazanie tego lokalu poza kolejnością, ponieważ wszystkim osobom, których nazwiska umieszczone były na liście osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu mieszkalnego bez odnowienia (do remontu) na 2007 r., a którym można było wskazać tej wielkości lokal, albo otrzymały już lokal, albo nie były zainteresowane przedmiotowym lokalem ze względu na duży zakres prac i duże nakłady finansowe, jakie trzeba było ponieść na dostosowanie lokalu do zamieszkania. Jedynie pani (...) zdecydowała się podjąć trud wyremontowania lokalu przy ul. Hołdu Pruskiego 14/9”.

„W przypadku lokalu położonego przy ul. Konstytucji 3 Maja 28/4a, który został przyznany panu (...), spośród osób, których nazwiska umieszczone były na wcześniejszej pozycji ww. listy, nie było chętnych do najmu tego lokalu. Nie było, więc potrzeby występowania do Pre-

ML



zydenta Miasta o przyznanie lokalu poza kolejnością ww. Wszystkie osoby, którym można było wskazać ten lokal odmówiły jego przyjęcia. Powodem były wysokie koszty remontu lokalu. Dla pełnej informacji podaję, że propozycje zawarcia umowy najmu w zamian za remont lokalu przy ul Konstytucji 3 Maja 28/4a otrzymali: (...). Były to osoby, którym można było zaproponować lokal o tak małym metrażu (pow. użytkowa 25,71 m², pow. pokoju – 19,80 m² bez łazienki i przedpokoju z w.c. na półpiętrze klatki schodowej). Dla pozostałych osób z listy przedmiotowy lokal nie mógł zostać wskazany, ponieważ, albo otrzymały one propozycje zawarcia umowy najmu innego lokalu (...), albo metraż tego lokalu był za mały, aby zapewnić przewidzianą przepisami powierzchnię przypadającą na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy”.

[Dowód: akta kontroli str. 493-498]

8.4. Do Urzędu w kontrolowanym okresie wpłynęły 4 wnioski o najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m².

Kontroli poddano 6 umów najmu lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², w tym 4 umów zawartych w okresie kontrolowanym oraz 2 umowy zawarte przed tym okresem, tj. 1 umowa z 1998 r. oraz 1 z 2007 r. Wszystkie ww. umowy zawarte zostały na czas nieoznaczony. Powierzchnia tych lokali znajdowała się w przedziale od 82,34 m² do 106,40 m². Spośród 4 umów z kontrolowanego okresu 2 zostały zawarte z osobami, które wystąpiły z wnioskiem o najem po zmarłych najemcach i byli w tych lokalach zameldowani jako zamieszkujący we wspólnym gospodarstwie, 1 umowa została zawarta z osobą w wyniku zamiany z lokalu własnościowego na lokal komunalny o pow. 80 m², 1 umowa została zawarta na najem lokalu do którego uprawnienie do zamieszkiwania posiadało 8 osób, włącznie z osobą, z którą podpisana została umowa najmu. Wszystkie ww. umowy najmu zawarto z osobami, które posiadały uprawnienia do otrzymania takich lokali. Nie było przypadków wymagających oddawania takich lokali w najem po przeprowadzeniu przetargu publicznego na wysokość czynszu.

[Dowód: akta kontroli str. 415]

9. Dokonywanie zamian lokali dla poprawy gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Kontroli poddano 5 umów najmu lokalu mieszkalnego, które zostały zawarte w wyniku zamian z inicjatywy Miasta oraz 10 zamian między stronami.

Zamiana z inicjatywy Miasta w 2 przypadkach dotyczyła zamiany na lokal o mniejszej powierzchni spowodowanej zadłużeniem i trudną sytuacją materialną najemcy, w 2 przypadkach dotyczyła zamiany na lokal o większej powierzchni ze względu na stan zdrowia lokatora oraz 1 przypadek zamiany lokalu ze względu na stan techniczny lokalu.

llh



Umowy zamian między stronami (10 takich przypadków) dotyczyły w 2 przypadkach zamiany lokalu spółdzielczego na lokal komunalny, w 5 przypadkach zamiany lokalu własnościowego na lokal komunalny, w 2 przypadkach zamiany lokalu komunalnego na inny komunalny w wyniku woli lokatorów, 1 przypadek zamiany lokalu Miasta Szczecina na lokal komunalny z zasobu Miasta Świnoujście.

[Dowód: akta kontroli str. 423-424]

10. Skargi na procedury i sposób realizacji wniosków o najem lokali mieszkalnych.

W 2009 r. do Urzędu wpłynęła 1 skarga z dnia 1.07.2009 r. dotyczyła działań dyrektora ZGM w przydziale lokalu socjalnego dla skarżącej. Prezydent uznał skargę za nieuzasadnioną i udzielił odpowiedzi skarżącej.

W 2010 r. do Urzędu wpłynęły 3 skargi dotyczące spraw mieszkaniowych, z tego 2 dotyczące realizacji wniosków o najem lokali mieszkalnych:

- skarga z dnia 16.04.2010 r. dotyczyła wskazania lokalu socjalnego, uprawnienia do lokalu socjalnego zasądzonego w postępowaniu sądowym i opróżnienia zajmowanego lokalu. Po przeprowadzonym postępowaniu wyjaśniającym ustalono, że osoba skarżąca posiadała tytuł do ½ części lokalu spółdzielczego własnościowego. Jednym z warunków przydziału lokalu socjalnego był warunek nieposiadania tytułu prawnego do lokalu. (uchwała z 2007 r.). Prezydent pisemnie poinformował o bezzasadności skargi,
- skarga z dnia 18.03.2010 r. dotyczyła realizacji wniosku o najem lokalu. Po przeprowadzonym postępowaniu wyjaśniającym ustalono, że osoba skarżąca posiada tytuł do lokalu mieszkalnego, a zgodnie z uchwałą z 2007 r. o najem mogą ubiegać się osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego. Prezydent poinformował osobę skarżącą m.in., że poza złożeniem kompletnego wniosku, w celu uzyskania lokalu mieszkalnego jest spełnienie warunków kwalifikujących do wynajmu lokalu.

W 2011 r. skarg dotyczących przydziału lokali nie odnotowano.

[Dowód: akta kontroli str. 373-394]

11. Wdrażanie zasad wynajmowania i dzierżawy lokali użytkowych z zasobu Miasta.

W kontrolowanym okresie 2009-2011 zawartych zostało 51 umów najmu lokali użytkowych udostępnionych w trybie przetargowym oraz 2 umowy najmu lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym

Kontroli poddano 7 umów (5 w trybie przetargowym i 2 w trybie bezprzetargowym). Spośród 5 umów zawartych w trybie przetargowym 2 umowy zawarto w wyniku przetargu ustnego oraz 3 w wyniku przetargu ofert. Umowy w trybie przetargowym oraz bezprzetargowym zostały zawarte na podstawie uchwały Rady Nr XXXXVIII/325/2008 z dnia 29 maja 2008 r. w

UŁ

sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta. W przypadku przetargów informacje o zamiarze wynajęcia lokali podawano do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz w BIP Urzędu zgodnie z art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁵. W 1 przypadku wadium wynosiło 2.000 zł i zostało zaksięgowane, jako kaucja zabezpieczająca umowę i należyty stan techniczny lokalu, w 2 przypadkach wadium wynosiło 500 zł, w 1 przypadku 570 zł oraz w 1 przypadku 10.000 zł i zostały zaksięgowane, jako kaucja zabezpieczająca umowę i należyty stan techniczny. Wysokość wadium uzależniona była od wielkości oraz stanu technicznego lokalu. Uzyskane w przetargach stawki czynszu nie były obniżane.

W kontrolowanym okresie odnotowano 2 skargi odnośnie procedur i sposobu realizacji wniosków o najem lokali użytkowych. Autorem skarg była ta sama osoba. Skargi złożone zostały w dniu 27.06.2011 r. i 24.07.2011 r. i dotyczyły działań Dyrektora ZGM w sprawie wynajmu lokalu użytkowego. Skargi uznano za bezzasadne.

[Dowód: akta kontroli str. 251, 416, 395- 411]

12. Zgodność wykorzystywania lokali z zasobu Miasta z przeznaczeniem.

12.1 W kontrolowanym okresie Miasto wypowiedziało 103 umowy najmu lokali na czas nieoznaczony. Wypowiedzeń z tytułu dewastacji było 1, z tytułu zwłoki w zapłacie było 99, z tytułu wynajęcia, podnajęcia lokalu lub jej części bez wymaganej pisemnej zgody właściciela było 1, z tytułu używania lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku było 2. Odnotowano 4 sprawy, w których lokatorowi przysługiwał tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator mógł używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

Kontrolą objęto 20 spraw dotyczących lokali zajmowanych w 14 przypadkach umów na czas nieoznaczony oraz 6 umów najmu lokali socjalnych:

- z tytułu dewastacji wypowiedziano 1 umowę najmu na czas nieoznaczony, w którą najemca wstąpił w dniu 06.04.2011 r. po śmierci matki. ZGM udokumentował dewastację lokalu i wypowiedział stosunek najmu w dniu 04.01.2011 r. po wcześniejszych pismach interwencyjnych kierowanych do lokatora i nakazał bezzwłoczne uprzątnięcie oraz naprawienie zdewastowanej toalety,
- z tytułu zwłoki w zapłacie skontrolowano 12 umów najmu na czas nieoznaczony. W 5 zbadanych sprawach najemcy uregulowali zadłużenie, z tego w 2 przypadkach podpisano ugodę z rozłożeniem na raty, w 3 przypadkach najemcy spłacili zadłużenie po skierowaniu wezwań do zapłaty i przedstawieniu wysokości należności. W pozostałych 7 Miasto

⁵ Dz. U. z 2010, Nr 102, poz. 651 ze zm.

116

przeprowadziło postępowania egzekucyjne w wyniku, których Sąd zasądził eksmisję z zajmowanego lokalu z tego w 5 przypadkach z prawem do lokalu socjalnego oraz w 2 przypadkach bez takiego prawa. W 2 przypadkach eksmisja została wykonana.

- z tytułu podnajmu lokalu osobom nieuprawnionym w dniu 12.10.2010 r. wypowiedziano 1 umowę najmu na czas nieoznaczony. Sprawa dotyczyła osoby, która była zatrudniona za granicą i która podnajmowała lokal komunalny osobie, która nie miała prawa do tego lokalu. Lokator nie wystąpił pisemnie do Miasta o wyrażenie zgody na podnajem lokalu,
- z tytułu używania lokalu, który wymagał opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku skontrolowano 6 spraw najmu lokali socjalnych. W 4 przypadkach dla lokali przy ul. Steyera 11, 13 (2 lokale), 19, umowy najmu przedłużono na okres 1 roku tj do sierpnia 2012 r. (3 umowy) i do października 2012 r. (1 umowa), dla 2 lokali przy ul. Boh. Września 7/4 i 7/5 ZGM wypowiedział umowy najmu i wskazał lokal zamienny odpowiednio przy ul. Konstytucji 3 Maja 4/1 oraz Plac Słowiański 8/4. Wszystkie te sprawy dotyczyły osób, które zamieszkiwały w budynkach przeznaczonych decyzjami PINB do rozbiórki lub remontu. ZGM stwierdził wykonanie zaleceń z decyzji PINB.

[Dowód: akta kontroli str. 425-430]

12.2. Dane dotyczące lokali niezagospodarowanych - pustostanów przedstawiono w poniższej tabeli nr 2 poniżej:

.p.	Wyszczególnienie	2009 r.	2010 r.	2011 r.
1.	Liczba lokali „pustostanów” ogółem:	172	149	156
2.	w tym: Liczba lokali mieszkalnych „pustostanów”:	133*	113*	117*
2.1.	w tym: oczekujących na ponowne wynajęcie,	35	14	8
2.2.	oczekujących na zbycie w drodze przetargu,	35	18	14
2.3.	w związku z przeznaczeniem budynków/lokali do remontu,	20	17	32
2.4.	w związku z przeznaczeniem budynku do rozbiórki,	41	58	58
2.5.	w związku z nieuregulowanym stanem prawnym,	0	0	0
2.6.	z innych przyczyny.	2	6	5
3.	Liczba lokali użytkowych „pustostanów”:	39	36	39
3.1.	w tym: oczekujących na ponowne wynajęcie,	7	3	5
3.2.	oczekujących na zbycie w drodze przetargu,	16	15	18
3.3.	w związku z przeznaczeniem budynków/lokali do remontu,	4	5	6
3.4.	w związku z przeznaczeniem budynków do rozbiórki,	9	9	8
3.5.	z innych przyczyny.	1	2	2

*nie ujęto pustostanów w lokalach podzielonych, jeżeli lokal jest częściowo zasiedlony.

[Dowód: akta kontroli str. 201]

16

Budynki przeznaczone do rozbiórki znajdowały się przy ulicy:

- Barlickiego 6 (5 lokali). Budynek, w którym lokale zarejestrowane, jako pustostany zostały w lipcu 2006 r., w lipcu 2009 r., w styczniu 2010 r., w lutym 2011 r. oraz w październiku 2011 r.,
- Barlickiego 13 (9 lokali). Lokale zarejestrowane jako pustostany w latach 2000 – 2009,
- Boh. Września 7 (1 lokal), zarejestrowany jako pustostan w kwietniu 2008 r.
- Brzozowej 6 (2 lokale), zarejestrowane jako pustostany w lutym 2008 r. i w kwietniu 2009 r.
- Konstytucji 3 Maja 15a (3 lokale), jako pustostany od marca 2007 r., od września 2007 r. oraz od sierpnia 2010 r.
- Steyera 11-13-15-17 (9 lokali), zarejestrowane, jako pustostany w latach 2009-2011,
- Steyera 19-21-23-25 (2 lokale), zarejestrowane, jako pustostany w sierpniu 2007 r. i lutym 2009 r.
- Steyera 27-29-31-33(24 lokale), zarejestrowane, jako pustostany w latach 2006 – 2011,
- Trzciny 9 (1 lokal), zarejestrowany jako, pustostan w marcu 2011 r.

Łącznie przeznaczonych do rozbiórki było 9 budynków oraz 2 lokale przy ul. Hołdu Pruskiego 13 (zarejestrowany jako pustostan w czerwcu 2010 r.), oraz Wyszyńskiego 6 (zarejestrowany jako pustostan w czerwcu 2007 r.). W 2012 r. został rozebrany budynek przy ul. Steyera 27-29-31-33. Pozostałe lokale, zarejestrowane, jako pustostany w latach 2009 – 2011 przeznaczone zostały do ponownego wynajęcia, do sprzedaży bądź remontu.

Na działania inwestycyjne w tym remontowe całego zasobu mieszkaniowego przeznaczono łącznie w 2009 r. kwotę 1.014,1 tys. zł, (z tego Miasto - 788,2 tys. zł oraz ZGM - 225,9 tys. zł), w 2010 r. kwotę 367,3 tys. zł, (z tego Miasto - 331,8 tys. zł i ZGM - 35,5 tys. zł), w 2011 r. kwotę 1.207,4 tys. zł, (z tego Miasto - 1.042,2 i ZGM - 165,3 tys. zł).

[Dowód: akta kontroli str. 431-434, 572-583]

13. Monitoring wykorzystania lokali użytkowych z zasobu mieszkaniowego Miasta.

13.1. Spośród 39 ww. niezagospodarowanych lokali użytkowych (na koniec 2011 r.) 8 lokali przeznaczonych było do rozbiórki. Lokale te zarejestrowane zostały, jako pustostany:

- budynek przy ul. Barlickiego 13 (1 lokal) zarejestrowany, jako pustostan w marcu 2008 r.,
- budynek przy ul. Barlickiego 6 (4 lokale) zarejestrowane, jako pustostan w lipcu 2003 r. (1 lokal) we wrześniu 2003 r. (1 lokal), w marcu 2005 r. (1 lokal), w czerwcu 2006 r. (1 lokal),
- budynek przy ul. Kołtąta 4 (2 lokale) zarejestrowany, jako pustostan we wrześniu 2009 r. (1 lokal) oraz w październiku 2011 r. (1 lokal),

- budynek przy ul. Paderewskiego 10B (1 lokal) zarejestrowany, jako pustostan w styczniu 2009 r.

Budynek przy ul. Barlickiego 4 zarejestrowany, jako pustostan w maju 1999 r. był przeznaczony do zamiany ze wspólnotą mieszkaniową. Budynek przy ul. Monte Cassino 22 zarejestrowany, jako pustostan w maju 2005 r. wg stanu na dzień 23.05.2012 r., był w trakcie adaptacji na lokale mieszkalne. Pozostałe 31 lokali, zarejestrowanych, jako pustostany w latach 2009 – 2011 przeznaczone zostały do ponownego wynajęcia, do sprzedaży bądź remontu.

[Dowód: akta kontroli str. 421-422]

W sprawie okresu oczekiwania na rozbiórkę bądź zagospodarowanie Z-ca Prezydenta Miasta Barbara Michalska wyjaśnił: „*Rozbiórki budynków wykonywane są w kolejności wynikającej z ustalonych priorytetów, wśród których należy wymienić: stan techniczny, brak użytkowników w całym obiekcie i środki finansowe. Corocznie środki przeznaczone na ten cel w budżecie Miasta nie wystarczają na dokonanie wszystkich rozbiórek, w niektórych przypadkach następuje próba sprzedaży obiektu i przeniesienie obowiązku rozbiórki na kupującego. Lokal przy ul. Barlickiego 4 do 1999 r. wyposażony był w kotłownię lokalną, Najemca zmienił za zgodą Wynajmującego sposób ogrzewania lokalu na elektryczny i oddał pomieszczenie kotłowni do naszej dyspozycji. Próby wynajęcia ww. pomieszczenia nie przyniosły efektu – mała atrakcyjność, położony w budynku z wejściem od podwórka na ogrodzonej posesji. Dlatego też starano się zagospodarować w inny sposób. W 2008 r. wspólnota podjęła uchwałę, w której wyrażono zgodę na zamianę z gminą części strychowej, możliwej do przebudowy na lokal mieszkalnych, na ww. pomieszczenie (...). Przebudowa strychu dokonała się w XI/2011 i obecnie była kotłownią dysponują lokatorzy, a ZGM nie wnosi za nią opłat. Lokator przebudowujący część strychową na mieszkalną miał obowiązek złożyć inwentaryzację obejmującą ww. zmiany i pozwalającą na notarialne sprostowanie udziałów. Z informacji od projektanta wynika, że inwentaryzacja jest na ukończeniu*”.

[Dowód: akta kontroli str. 570-571,607]

13.2. Kontroli poddano 10 umów najmu lokali użytkowych. W 1 przypadku lokal przy ul. Konstytucji 3 Maja 15 ostatni aneks do umowy podwyższający wysokość czynszu za lokal został podpisany w dniu 01.12.2003 r., w latach 2009 – 2011 brak było monitorowania tego lokalu pod względem wykorzystywania przez najemcę oraz nie podwyższano w tym czasie wysokości czynszu, w 1 przypadku dla umowy z dnia 29.12.2008 r. w kontrolowanym okresie brak było działań monitorujących realizację tej umowy. W 7 przypadkach dla umów podpisanych przed 2009 r., w latach 2009 - 2010 nie podwyższano wysokości czynszu dla tych najemców, a aneksami z 2011 r. podwyższano wysokość czynszu. W 1 przypadku umowę

Me

zawarto w kontrolowanych latach, tj. w dniu 23.03.2010 r. Nie stwierdzono przypadków użytkowania lokalu niezgodnie z zawartą umową.

[Dowód: akta kontroli str. 627-628]

W sprawie braku monitorowania wykorzystania lokalu przy ul. Konstytucji 3 Maja 15 oraz nie podwyższania wysokości czynszu w 2009 i 2010 r. Z-ca Prezydenta Barbara Michalska wyjaśniła „*Dotyczy lokalu użytkowego przy ul. Konstytucji 3 Maja 15A – (...). Ww. lokal był kontrolowany, m.in. z powodu częstych zalań, do których przyczyniali się lokatorzy I piętra – nieporadni i wymagający pomocy społecznej lub uzależnieni od alkoholu oraz zły stan techniczny instalacji. Specyfika działalności – magiel – powodowała, że szkodie w takim wypadku ulegała nie tylko substancja budynku, ale również urządzenia i powierzone usługodawcy rzeczy klientów, które należało ponownie wyprać i wymagłować. Kodeks cywilny w art. 664 § 1 przewiduje możliwość żądania przez Najemcę obniżenia czynszu z powodu okoliczności uniemożliwiających lub utrudniających korzystanie z przedmiotu najmu z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego. Przesłanką do niepodwyższania stawki czynszu był zły stan techniczny lokalu i budynku i przeznaczenie go do rozbiórki Zarządzeniem nr 943/2007 Prezydenta Miasta Świnoujścia z dnia 31-12-2007 r. Gmina była zainteresowana wynajmowaniem najemcy tego lokalu bez przeprowadzania większych remontów ponieważ, gdy budynek pustoszeje, nie przynosi żadnych dochodów a jedynie koszty związane z jego zabezpieczeniem przed kradzieżami i gnieźdzeniem się osób z marginesu społecznego aż do czasu jego rozbiórki”.*

[Dowód: akta kontroli str. 493-497]

13.3. W kontrolowanym okresie podjęto 1 decyzję o zmianie przeznaczenia lokalu użytkowego (Bursa) przy ul. Monte Cassino na lokale mieszkalne. Decyzją nr 396/2008 z dnia 21.08.2008 r. Starosta Powiatowy w Kamieniu Pomorskim zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę, dla ZGM polegającego na „Przebudowie pomieszczeń „Bursy” – IV kondygnacji obiektu na lokale mieszkalne w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. Monte Cassino nr 22 a, b, c, d w Świnoujściu”. W dniu 18.04.2012 r. na stronach internetowych Urzędu oraz Urzędu Zamówień Publicznych zamieszczono ogłoszenie o zamówieniu na roboty budowlane.

[Dowód: akta kontroli str. 435-441]

14. Realizacja planów sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego Miasta.

14.1. Dane dotyczące sprzedanych lokali z mieszkaniowego zasobu przedstawiono w poniższej tabeli nr 4:

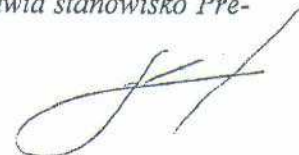
114

L.p.	Wyszczególnienie	2009 r.	2010 r.	2011 r.
1.	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych ogółem:	103	60	38
1.1.	w tym: liczba lokali sprzedanych w drodze przetargu (lub rokowań po drugim przetargu),	1	-	-
1.2.	liczba lokali sprzedanych na rzecz najemców.	102	60	38
2.	Liczba sprzedanych lokali użytkowych ogółem:	1	2	1
2.1.	W tym: liczba lokali sprzedanych w drodze przetargu (lub rokowań po drugim przetargu),	-	1	-
2.2.	liczba lokali sprzedanych na rzecz najemców.	1	1	1

[Dowód: akta kontroli str. 203]

W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2009-2013 przyjęto m.in., że w kontrolowanych latach sprzedaż lokali mieszkalnych wynosić będzie po 100 lokali rocznie, wpływy przeznaczone zostaną na pokrycie części kosztów zadań inwestycyjnych w tym adaptacji pomieszczeń.

(6) W sprawie sprzedaży mniejszej o 99 liczby lokali mieszkalnych niż założono w wieloletnim programie z 2009 r. Z-ca Prezydenta Barbara Michalska wyjaśniła „*Prognoza wielkości sprzedaży lokali mieszkalnych przyjęta na poziomie 300 sztuk w latach 2009-2011 oparta była o średnie ilości sprzedaży wykonane w latach poprzedzających prognozę. Przyjęty plan realizacji sprzedaży w ilości 300 sztuk lokali w okresie 3 lat z rzeczywistym wykonaniem tego przedsięwzięcia w ilości 201 sztuk został zdeterminowany następującymi czynnikami: 1. część najemców, którzy wcześniej byli zainteresowani nabyciem lokalu mieszkalnego rezygnowało na etapie wykupu, gdyż cena jaką należało zapłacić (po bonifikacie) była za wysoka (większość tych najemców to emeryci i renciści), 2. istnieją przypadki, w których właściciele lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach posiadają różne udziały w częściach wspólnych, dlatego też przed sprzedażą lokalu mieszkalnego należy uregulować stan tereno-wo-prawny i dokonać sprostowania udziałów w częściach wspólnych w danej nieruchomości. Sprostowanie dokonywane jest na podstawie inwentaryzacji budynków, dlatego też czynność przeprowadzenia sprostowania prowadzona jest sukcesywnie (do momentu sprostowania udziałów aktem notarialnym sprzedaż jest wstrzymana), 3. część najemców, którzy w kontrolowanym okresie złożyli wnioski o wykup lokali mieszkalnych posiadało zadłużenie. Zgodnie z Uchwałą NR XXXVIII/325/2008 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 29 maja 2008 r. § 2 pkt 2, kto posiadał zadłużenie trzykrotnego miesięcznego czynszu wraz z zaliczkami na poczet opłat niezależnych od wynajmującego nie może nabyć lokalu z bonifikatą. W takich sytuacjach najemca przedkłada pisemne wyjaśnienie, z jakiego powodu powstało zadłużenie. Wyjaśnienie zostaje skierowane do Społecznej Komisji Mieszkaniowej, która przedstawia stanowisko Pre-*



zydentowi Miasta, 4. część najemców po złożeniu wniosku rezygnuje z nabycia lokalu mieszkalnego z uwagi na sytuację rodzinną, bądź też zamianę lokalu na inny”.

[Dowód: akta kontroli str. 125-126, 590]

14.2. Realizacja wpływów ze sprzedaży. W kontrolowanym okresie z tytułu sprzedaży 201 lokali mieszkalnych, z czego 200 na rzecz dotychczasowych najemców, Miasto uzyskało kwotę w wysokości 2.436,7 tys. zł i 1 lokalu w drodze przetargu w kwocie 176,5 tys. zł. Plan sprzedaży na lata 2009-2011 zakładał wpływy z tytułu sprzedaży mieszkań w wysokości 2.300 tys. zł.

Z tytułu sprzedaży 4 lokali użytkowych (1 w drodze przetargu i 3 na rzecz najemców) Miasto uzyskało kwotę w wysokości 398,7 tys. zł, z tego z przetargu 1 lokalu kwotę 251,7 tys. zł. Plan sprzedaży zakładał sprzedaż lokali użytkowych w tym okresie na kwotę 700 tys. zł. W trybie przetargowym Miasto sprzedało 2 budynki z 11 lokalami łącznie, z tego 1 budynek przy ul. Łąkowej 4 sprzedany po pierwszym przetargu ustnym nieograniczonym oraz 1 budynek przy ul. Wybrzeże Władysława IV sprzedany po przeprowadzeniu dwóch przetargów. Nie było przypadków zbycia budynków w drodze rokowań.

[Dowód: akta kontroli str. 486-487]

15. Prawidłowość zbywania lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta.

15.1. Prezydent zarządzeniami, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami⁶, podawał do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem bądź dzierżawę. Wykazy te w kontrolowanym okresie oznakowane były numerami od 1 do 371 w 2009 r., od 1 do 360 w 2010 r. oraz od 1 do 235 w 2011 r. Wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży wywieszane były na okres 21 dni w siedzibie Urzędu, a informacje o wywieszeniu wykazów ogłaszano w prasie lokalnej („Głos Szczeciński”) oraz na stronach internetowych Urzędu. Wykazy zawierały wszystkie wymagane art. 35 ust. 2 ww. ustawy informacje tj. oznaczenie nieruchomości, powierzchnię nieruchomości, opis nieruchomości, przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania, rodzaj zbycia, cenę nieruchomości, wysokość opłat, termin wnoszenia opłat, zasady aktualizacji opłat, cenę nieruchomości do przetargu.

Kontroli poddano wszystkie lokale użytkowe i mieszkalne sprzedane w kontrolowanym okresie w trybie przetargowym, w tym 1 sprzedaż lokalu mieszkalnego, 2 sprzedaże budynków oraz 1 sprzedaż lokalu użytkowego. Stwierdzono, że w wszystkich 4 przypadkach zgodnie z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość nieruchomości ustalona była przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Zgodnie z art. 38 ust 1 tej ustawy ba-

⁶ Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651

dane przetargi przeprowadzone zostały przez Urząd, informacje zamieszczone w ogłoszeniach o przetargach były zgodne z art. 38 ust. 2 ustawy, w 3 przypadkach pierwszy przetarg zakończony został wynikiem pozytywnym, w 1 przypadku nabywca został wyłoniony w drugim przetargu. Osoby ustalone, jako nabywcy zgodnie z art. 41 ust 1 ustawy zawiadomione zostały o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży. Ceny sprzedaży tych lokali ustalone zostały zgodnie z zasadami określonymi w art. 67 ust. 2 ustawy, tj. cena wywoławcza w pierwszym przetargu była w wysokości nie mniejszej niż wartość nieruchomości, oraz cena, jaką zapłacili nabywcy była zgodna z ceną uzyskaną w przetargu. Przy wszystkich 4 transakcjach przestrzegane były procedury postępowania dla zastosowanych przetargów w trybie ustnym nieograniczonym: - warunki zbycia były zgodne z określonymi w wykazie i ceną ustaloną w trakcie przetargu, - do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nabywcy zapłacili za wszystkie ww. nieruchomości, - w kontrolowanym okresie do Urzędu nie wpływały skargi dotyczące przebiegu przetargów.

[Dowód: akta kontroli str. 514-549]

15.2. Przy transakcjach z nabywcami wyłonionymi w trybie bezprzetargowym przestrzegano warunków wymaganych art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Skontrolowano sprzedaż bezprzetargową 10 lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz 3 sprzedaże lokali użytkowych (wszystkie) na rzecz dotychczasowych najemców.

Stwierdzono, że sprzedaż ta była zgodna z przyjętymi przez Radę zasadami gospodarowania nieruchomościami Miasta, przyjęte uchwałą Nr XXXXVIII/325/2008 z dnia 29 maja 2008 r. (opis zasad w punkcie 2.7 i 2.8 niniejszego protokołu kontroli). Przy sprzedaży 10 kontrolowanych lokali mieszkalnych Miasto udzieliło bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości zgodnie z art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z zasadami przyjętymi ww. uchwałą. Miasto nie prowadziło sprzedaży na raty lokali mieszkalnych. Cena za 1 m² lokalu według wyceny rzeczoznawcy dla 10 ww. lokali wynosiła w 2 przypadkach poniżej 3 tys. zł (2.142,47 zł i 2.365,56 zł) oraz w 8 przypadkach powyżej 3 tys. zł (od 3.210,38 zł do 3.583,68 zł).

[Dowód: akta kontroli str. 499-509]

Przy sprzedaży bezprzetargowej 3 lokali użytkowych stwierdzono, że w 2 przypadkach Prezydent rozłożył płatność na raty, przy czym w 1 przypadku (na 6 rat) nabywca zapłacił całość do dnia podpisania umowy sprzedaży, oraz w 1 przypadku (na dwie raty) pierwszą wpłatę nabywca uiścił do dnia zawarcia umowy sprzedaży tj. do 05.08.2011 r. w kwocie 72.000 zł, druga rata została ustalona w akcie notarialnym do 31.11.2011 r. w kwocie 14.805 zł. Wierzytelność Miasta została zabezpieczona m.in. poprzez ustanowienie na nabytej nieru-

114



chomości hipoteki do 15.000 zł na rzecz Miasta. Ceny za 1 m² lokalu według wyceny rzeczoznawcy dla 3 ww. lokali wynosiła: 1.138,15 zł, 1.105,10 zł, 1.077,12 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 510-513]

W sprawie bezprzetargowej sprzedaży lokali użytkowych za cenę za 1 m² niższą od ceny za 1 m² lokali mieszkalnych Z-ca Prezydenta Barbara Michalska wyjaśniła: „Przed sprzedażą lokali w trybie bezprzetargowym na rzecz głównego najemcy sporządzany jest operat szacunkowy określający wartość lokalu użytkowego i wartość udziału w gruncie. Sprzedaż kontrolowanych lokali a tym samym ustalenie ceny sprzedaży odbywała się następująco: 1. lokal użytkowy przy ulicy **Niecałej 2A** – wycena sporządzona w 2011 roku przez rzeczoznawcę majątkowego Stanisława Kłosowicza z Koszalina. Cena określona została przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównania parami przy założeniu poprawek korygujących wyrażonych kwotowo. Przy zastosowaniu tej metody wartość została określona na kwotę 1.077,12 zł za 1 m². Cena lokalu ustalona przez Prezydenta Miasta do sprzedaży została ustalona na kwotę 1.100,- zł za 1 m². 2. lokal użytkowy przy ulicy **Hołdu Pruskiego 10/4A** – wycena sporządzona w 2009 roku przez rzeczoznawcę majątkowego Stanisława Bartkowiaka ze Świnoujścia. Cena określona została przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównania parami. Przy zastosowaniu tej metody wartość została określona na kwotę 1.138,15 zł za 1 m². Cena lokalu ustalona przez Prezydenta Miasta do sprzedaży została ustalona na kwotę 36.000,- zł czyli ok. 1.169,- zł za 1 m². 3. lokal użytkowy przy ulicy **Sąsiedzkiej 9** – wycena sporządzona w 2009 roku przez rzeczoznawcę majątkowego Stanisława Bartkowiaka ze Świnoujścia. Cena określona została przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównania parami. Przy zastosowaniu tej metody wartość została określona na kwotę 1.105,10 zł za 1 m². Cena lokalu ustalona przez Prezydenta Miasta do sprzedaży została ustalona na tym samym poziomie co wartość określona w operacie szacunkowym.

Dokonano sprawdzenia operatów szacunkowych będących podstawą określenia wartości lokali i nie znaleziono podstaw do uznania, iż operaty te są wadliwe, bądź ustalają zaniżone wartości wycenianych lokali.

Lokale mieszkalne o których mowa w pkt 2 posiadają znacznie wyższą wartość z uwagi na ich lokalizację oraz stan techniczny. Były to lokale atrakcyjne pod względem ich funkcjonalności oraz położenia na terenie miasta Świnoujście.

Rzeczoznawca majątkowy w oparciu o obowiązujące przepisy (ustawa o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenie RM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z uwzględnieniem Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny -PKZW) jak rów-

niez biorąc pod uwagę cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję w planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości, dostępne dane o cenach rynkowych nieruchomości, zakres wyceny, uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny oraz stan prawny nieruchomości - przyjmuje jako najbardziej odpowiednie podejście do sporządzenia wyceny. Ww. lokale użytkowe wyceniane były przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównania parami.

Lokale przy ulicy Niecałej 2A i Sądzieckiej 9 położone są na wyspie Wolin, w najmniej atrakcyjnej części miasta gdzie ceny nieruchomości są znacznie niższe od cen osiągniętych na wyspie Uznam. Stan techniczny lokali, niedogodna lokalizacja (dwa lokale na lewobrzeżu miasta, jeden lokal jednoizbowy położony na drugiej kondygnacji budynku) jak również mały obrót wtórny przy sprzedaży lokali użytkowych uwarunkował takie wartości, jakie wycenione zostały w operatach szacunkowych."

[Dowód: akta kontroli str.570-571, 588-589]

16. Prawidłowość stosowania stawek czynszu za najem lokali.

16.1. Wysokości stawek czynszu w 2009 r. wynikała z Zasad Polityki Czynszowej przyjętej w *Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2009-2013*, oraz z zarządzenia Prezydenta nr 388/2009 z 25 maja 2009 r. Ustalona tym zarządzeniem bazowa stawka czynszu w wysokości 6,01 zł/m² naliczana była od 01.09.2009 r. do 31.08.2011 r. Wysokości stawek w zależności od czynników zwiększających i zmniejszających kształtowały się od 3,01 zł/m² do 8,83 zł/m². Średni przyrost stawki czynszu z zastosowaniem zwwyżek i zniżek wyniósł 19% we wrześniu 2009 r. w odniesieniu do grudnia 2008 r. Średni czynsz z zastosowaniem zwwyżek i zniżek za 1 m² powierzchni użytkowej w grudniu 2008 r. wynosił 4,81 zł/m², w 2009 r. wynosił 5,71 zł/m².

Od 2011 r. bazowa stawka czynszu wynosiła 6,31 zł/m² i po zastosowaniu czynników zwiększających i zmniejszających wysokości stawek kształtowały się od 3,22 zł/m² do 8,33 zł/m². Naliczone czynsze w okresie od 01.09.2009 r. do 31 sierpnia 2011 r. według stawki bazowej w wysokości 6,01 zł/m² wynosiły średnio w miesiącu dla powierzchni 48.409,88 m², łącznie 284,4 tys. zł, od września 2011 r. przy stawce bazowej w wysokości 6,31 zł/m² i ograniczeniu wysokości do 7% z roku poprzedzającego, naliczone czynsze za miesiąc dla takiej powierzchni wynosiły łącznie 303,6 tys. zł.

[Dowód: akta kontroli str. 83, 591-594,612]

W 2009 r. dokonano podwyżek stawki bazowej czynszów według zasad określonych w uchwale nr XLIX/401/2009 z dnia 15.01.2009 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2009-2013. W 2010 r. nie dokonywano zmiany stawki bazowej. W 2011 r. i 2012 r. dokonano podwyżek stawki bazowej i czynszów odpowiednio z dniem 1.09.2011 r. i 1.07.2012 r. według zasad określonych uchwałą nr IV/16/2010 z dnia 30 grudnia 2010 r. w sprawie zmiany wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2009-2011.

Dochody Miasta z tytułu czynszów po zastosowaniu podwyżek lub obniżek stawki bazowej bez zastosowania ograniczenia do 7% z roku poprzedzającego, dla ogólnej powierzchni użytkowej lokali w wysokości 49.466,56 m², wg symulacji wyniosłyby miesięcznie 344.255,73 zł, po zastosowaniu ograniczenia wysokość ta wyniosła 309.578,95 zł,

[Dowód: akta kontroli str. 597-606]

W kontrolowanym okresie nie stosowano w Mieście obniżek czynszów z powodu niskich dochodów, najemcy nie występowali o obniżki czynszu. Przy naliczaniu stawek każdorazowo ZGM wypowiadał dotychczasowe stawki czynszu i na nowych zasadach naliczał stawki stosując tabelę wysokości zwwyżek i zniżek dla danego lokalu zgodnie z uchwałą nr IV/16/2010 z dnia 30 grudnia 2010 r. w sprawie zmiany wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2009-2013.

[Dowód: akta kontroli str. 550-569]

16.2. W 2010 r. obowiązywały stawki czynszu z 2009 r. Wzrost stawek czynszu zgodnie z uchwałą z 30 grudnia 2010 r. nie mógł przekroczyć 7% stawki czynszu naliczonej w roku poprzedzającym.

Zastosowanie ograniczenia podwyżki do 7% stawki z roku poprzedzającego oraz nowych regulacji dotyczących zniżek bądź zwwyżek stawki bazowej miało wpływ na ustalenie wysokości czynszów dla niżej wymienionych lokali. Skontrolowano dokumentację czynszową dla 5 budynków. Dla budynku przy ul. Boh. Września 75 (3 lokale), stosowanie stawek czynszu w 2011 r. wynikało m.in. ze złego stanu technicznego budynku wymagającego kompleksowego remontu kapitalnego (- 30%), lokale bez łazienki (- 10%), zastosowane zwwyżki wynikały m.in. z lokalizacji budynku w centrum miasta, poza głównymi ciągami komunikacyjnymi (3 %), z posiadania ogrzewania etażowego opalanego gazem (7%). Dla 3 ww. lokali po zastosowaniu obniżek i zwwyżek wyliczone procentowe wielkości wynosiły w 2011 r. odpowiednio -17%, - 32% i - 37%. Wysokość czynszu wyliczono o stawkę bazową przy zastosowaniu

ML

zniżek i czynsz ten wyniósł mniej niż w roku poprzedzającym (opis tego przypadku poniżej przy opisie skutków stosowania polityki czynszowej):

[Dowód: akta kontroli str. 564-569]

Dla budynku przy ul. Bema 12-13 (6 lokali) stawki czynszu w 2011 r. podlegały zwiększeniu odpowiednio o 6, 8, 7, 6, 6 i 1(%) i były podyktowane lokalizacją budynku w centrum miasta (3%), oraz lokalizacją lokalu np. na I piętrze (3%), dla budynku przy ul. Chopina 20 (2 lokale) stawki czynszu podlegały zwiększeniu w 2011 r. o 4% i wynikały z docieplenia ścian zewnętrznych przylegających do lokali, dla budynku przy ul. Grunwaldzkiej 5-6-7 (3 lokale) stawki czynszu podlegały zwiększeniu w 2011 r. odpowiednio o 31, 28 i 28 (%) i wynikały m.in. z wyposażenia budynku i lokali w instalację c.o. zasilanej z sieci miejskiej lub gazowej kotłowni lokalnej (10%) z dobrego stanu technicznego budynku (10%), z docieplenia ścian zewnętrznych (5%), dla budynku przy ul. Kołłątaja 12-13-14 (4 lokale) stawki czynszu podlegały zwiększeniu o 7, 8, 7, 4 (%) i wynikały m.in. z dobrego stanu technicznego budynku (10%) oraz docieplenia ścian zewnętrznych budynku (5%), oraz z obniżek związanych z położeniem budynku przy głównych ciągach komunikacyjnych (-2%) i czynników dodatkowych np. lokal bez łazienki (-10%). Dla 4 ww. budynków wysokość czynszu ograniczono do 7% z roku poprzedzającego.

[Dowód: akta kontroli str. 550-563]

Skutki ograniczenia podwyżki stawek czynszu do 7% w stosunku do roku poprzedniego oraz nowych regulacji dotyczących zniżek i zwwyżek stawki bazowej przedstawiono na przykładzie poniższych 10 zbadanych umów najmu lokalu mieszkalnego:

- dla lokalu przy ul. Grunwaldzkiej 7/7 po zastosowaniu zwwyżki do stawki bazowej o 28%, czynsz w 2011 r. powinien wynieść 8,08 zł/m². Ograniczając podwyżkę do 7% stawki z roku poprzedzającego wyliczono stawkę w wysokości 7,34 zł/m² (6,86 zł/m² + 7% = 7,34 zł/m²). Łącznie czynsz dla tego lokalu przy powierzchni 27,33 m² wyniósł 200,60 zł, przy stawce 8,08 zł/m² wyniósłby 220,83 zł,
- dla lokalu przy ul. Chopina 20/8 po zastosowaniu zwwyżki do stawki bazowej o 4% czynsz w 2011 r. powinien wynieść 6,56 zł/m². Ograniczając podwyżkę do 7% z roku poprzedzającego wyliczono stawkę w wysokości 5,78 zł/m² (5,41 zł/m² + 7% = 5,78 zł/m²). Łącznie czynsz dla tego lokalu przy powierzchni 59,73 m² wyniósł 345,24 zł, przy stawce 6,56 zł/m² wyniósłby 391,83 zł,
- dla lokalu przy ul. Bema 13/7 po zastosowaniu zwwyżki do stawki bazowej o 1% czynsz w 2011 r. powinien wynieść 6,37 zł/m². Ograniczając podwyżkę do 7% stawki z roku poprzedzającego wyliczono w wysokości 5,14 zł/m² (4,81 zł/m² + 7% = 5,15 zł/m²). Łącznie

- czynsz dla tego lokalu przy powierzchni 51,84 m², wyniósł 266,46 zł, przy stawce 6,37 zł/m² wyniósłby 330,2 zł,
- dla lokalu przy ul. Bema 13/4 po zastosowaniu zwwyżki do stawki bazowej o 6% czynsz w 2011 r. powinien wynieść 6,69 zł/m². Ograniczając podwyżkę do 7% stawki z roku poprzedzającego wyliczono stawkę w wysokości 5,78 zł/m² (5,41 zł/m² + 7% = 5,78 zł/m²). Łącznie czynsz dla tego lokalu dla powierzchni 51,14 m² wyniósł 295,59 zł, przy stawce 6,69 zł/m² wyniósłby 342,13 zł,
 - dla lokalu przy ul. Bema 13/1 po zastosowaniu zwwyżki do stawki bazowej o 7% czynsz w 2011 r. powinien wynieść 6,75 zł/m². Ograniczając podwyżkę do 7% stawki z roku poprzedzającego wyliczono stawkę w wysokości 5,14 zł/m² (4,81 zł/m² + 7% = 5,14 zł/m²). Łącznie czynsz dla tego lokalu przy powierzchni 51,14 m² wyniósł 260,86 zł, przy stawce 6,75 zł/m² wyniósłby 314,19 zł,
 - dla lokalu przy ul. Bema 12/3 po zastosowaniu zwwyżki do stawki bazowej o 8% czynsz w 2011 r. powinien wynieść 6,81 zł/m². Ograniczając podwyżkę do 7% stawki z roku poprzedzającego wyliczono stawkę w wysokości 5,78 zł/m² (5,41 zł/m² + 7% = 5,78 zł/m²). Łącznie czynsz dla tego lokalu przy powierzchni 58,68 m² wyniósł 339,17 zł, przy stawce 6,81 zł/m² wyniósłby 399,61 zł,
 - dla lokalu przy ul. Bema 12/1 po zastosowaniu zwwyżki do stawki bazowej o 6% czynsz w 2011 r. powinien wynieść 6,69 zł/m². Ograniczając podwyżkę do 7% stawki z roku poprzedzającego wyliczono stawkę w wysokości 5,14 zł/m² (4,81 zł/m² + 7% = 5,14 zł/m²). Łącznie czynsz dla tego lokalu przy powierzchni 56,22 m² wyniósł 288,97 zł, przy stawce 6,69 zł/m² wyniósłby 376,11 zł,
 - dla lokalu przy ul. Boh. Września 75/4 po zastosowaniu zniżki do stawki bazowej o -37% wyliczono stawkę czynszu w wysokości 3,98 zł/m². Stawka czynszu z roku poprzedzającego wynosiła 4,45 zł/m². Stawkę czynszu na 2011 r. obniżono do stawki wyliczonej po zastosowaniu zniżki do stawki bazowej tj. do 3,98 zł/m². Łącznie czynsz dla tego lokalu przy powierzchni 49,91 m² wyniósł 198,64 zł, przy stawce z roku poprzedzającego 4,45 zł/m² wynosił 222,10 zł,
 - dla lokalu przy ul. Boh. Września 75/1 po zastosowaniu zniżki do stawki bazowej o -17% wyliczono stawkę czynszu w wysokości 5,24 zł/m². Stawka czynszu z roku poprzedzającego wynosiła 5,56 zł/m². Stawkę czynszu na 2011 r. obniżono do stawki wyliczonej po zastosowaniu zniżki do stawki bazowej tj. do 5,24 zł/m². Łącznie czynsz dla tego lokalu przy

164



powierzchni 120,78 m² wyniósł 632,89 zł, przy stawce z roku poprzedzającego 5,56 zł/m² wynosił 671,54 zł,

- dla lokalu przy ul. Boh. Września 75/3 po zastosowaniu zniżki do stawki bazowej o – 31% wyliczono stawkę czynszu w wysokości 4,29 zł/m². Stawka czynszu z roku poprzedzającego wynosiła 4,57 zł/m². Stawkę czynszu na 2011 r. obniżono do stawki wyliczonej po zastosowaniu zniżki do stawki bazowej tj. do 4,29 zł/m². Łącznie czynsz dla tego lokalu przy powierzchni 61,64 m² wyniósł 264,44 zł, przy stawce z roku poprzedzającego 4,57 zł/m² wynosił 281,69 zł,

W 7 ww. przypadkach ograniczono wysokość czynszu do 7% z roku poprzedzającego, w 3 przypadkach obniżono wysokość czynszu w stosunku do roku poprzedzającego po ograniczeniu wysokości czynszu do wysokości wyliczonej po zastosowaniu zniżek do stawki bazowej przyjętej na 2011 r. w wysokości 6,31 zł/m². W przypadkach, gdy po zastosowaniu zniżki do stawki bazowej, stawka czynszu wynosiła mniej niż w roku poprzedzającym, ograniczono jej wysokość do wysokości po zastosowaniu zniżki stawki bazowej. Czynsze w 2011 r. naliczane były na podstawie zasad polityki czynszowej przyjętych uchwałą z 30 grudnia 2010 r.

[Dowód: akta kontroli str. 550-569]

Wpływ polityki czynszowej na wysokość czynszów w 2011 r. dla 5 ww. budynków przedstawiał się następująco: wielkość miesięcznego czynszu dla 3 lokali przy Boh. Września 75 wyniosła 1.095,96 zł, w roku poprzedzającym tj. 2010 r., wyniosła 1.175,33 zł, dla 6 lokali przy ul. Bema 12 i 13 wyniosła 1.605,86 zł, w roku poprzedzającym (2010) wyniosła 1.715,91 zł, dla 3 lokali przy ul. Grunwaldzkiej 5 i 7, wyniosła 721,00 zł, w roku poprzedzającym wyniosła 678,08 zł, dla 6 lokali przy ul. Kołłątaja 12, 13 i 14, wyniosła 1.993,83 zł, w roku poprzedzającym wyniosła 1.865,07 zł, dla 2 lokali przy ul. Chopina 20 wyniosła 831,31 zł, w roku poprzedzającym wyniosła 778,11 zł. W 1 z ww. przypadków po zastosowaniu regulacji czynszów na podstawie uchwały z 30 grudnia 2010 r. nastąpiło obniżenie czynszów w stosunku do roku poprzedzającego tj. dla lokali przy ul. Boh. Września 75.

[Dowód: akta kontroli str. 616-626]

W sprawie polityki czynszowej Za-ca Prezydenta Miasta Barbara Michalska wyjaśniła: *„Ograniczenie nagłego wzrostu stawek czynszu zawarte w polityce czynszowej gminy wynika z uwarunkowań społecznych i ustawowego ukierunkowania zadania gminy, jakim jest wynajmowanie lokali mieszkalnych osobom o niskich dochodach. Osoby takie będące w większości mieszkańcami zasobów gminy nie były w stanie podźwignąć nagłego wzrostu czynszów, tym bardziej, że nie są to jedyne podwyżki związane z kosztami utrzymania. Około 25% lokatorów mieszkań gminnych zalega z opłatami powyżej 3 miesięcy. Około 30% najemców lokali*

111

gminnych to osoby w wieku emerytalnym. Nagły wzrost czynszów w tej grupie mieszkańców gminy spowodowałyby wzrost liczby osób zadłużonych. Takie zjawisko nie jest korzystne z uwagi na koszty windykacji a w ostateczności eksmisji oraz bardzo duże koszty społeczne związane z marginalizacją osób eksmitowanych (ponoszone są wówczas między innymi znaczne wydatki związane z pomocą społeczną)”.

[Dowód: akta kontroli str. 570-571,607-608]

17. Zabezpieczanie należności Miasta przy udostępnianiu lokali.

Kontroli poddano 10 umów, w tym 5 umów na lokal mieszkalny oraz 5 na lokal użytkowy.

Przyszłe należności Miasta z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych zabezpieczone zostały poprzez protokoły zdawczo – odbiorcze określające stan techniczny lokalu i stopień użycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół będący załącznikiem do umowy stanowił podstawę do rozliczeń stron przy zwrocie lokalu. Po zakończeniu najmu, Najemca został zobowiązany do odnowienia lokalu i dokonania w nim obciążających go napraw, zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy. W 5 przypadkach umów najmu lokali mieszkalnych nie występowały zabezpieczenia tych umów kaucją mieszkaniową.

Przyszłe należności Miasta z tytułu wynajmu lokali użytkowych zostały zabezpieczone poprzez zaksięgowanie wadium, jako kaucji zabezpieczającej umowę. W przypadku rozwiązania umowy i przejęcia umowy przez Wynajmującego w stanie nie pogorszonym kaucja zostanie wypłacona Najemcy lub zaliczona na poczet zobowiązań. W skontrolowanych 5 przypadkach wadium zaksięgowane, jako kaucja zabezpieczająca umowę wynosiło od 500 do 10.000 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 415-416]

18. Działania Miasta w zakresie egzekucji należności z tytułu najmu lokali.

Występowanie zaległości w opłatach, ogółem w danym roku za lokale mieszkalne i użytkowe przedstawiono w poniżej tabeli nr 5:

Rok		Wysokość zadłużenia (w tys. zł)	Zadłużenia rozłożone na raty (w tys. zł)	Zadłużenia umorzone (w tys. zł)	Kwota odszkodowań z tytułu niezapewnienia lokalu socjalnego (w tys. zł)	Liczba eksmisji orzeczonych przez sąd	
						Ogółem	Wykonanych
1		2	3	4	5	6	7
Lokale mieszkalne							
2009, wg stanu na dzień	1 stycznia	3.259	487	313	0	37	10
	31 grudnia	3.235	346	250	0	23	11

2010, wg stanu na dzień 31 grudnia	3.715	439	2	0	23	12
2011, wg stanu na dzień 31 grudnia	3.895	670	34	0	32	19
Lokale użytkowe						
2009, wg stanu na dzień	1 stycznia	888	12	80	x	
	31 grudnia	938	21	0	x	1
2010, wg stanu na dzień 31 grudnia	942	12	26	x	0	0
2011, wg stanu na dzień 31 grudnia	1.057	11	0	x	0	0

[Dowód: akta kontroli str. 204]

Działania podejmowane przez Miasto zapobiegające powstawaniu lub wzrostowi zaległości za najem lokali i ich odzyskaniu przedstawiały się następująco:

- prowadzony był bieżący monitoring wpłat czynszu i poziomu zadłużenia w aplikacji komputerowej „CZYNSZE”,
- dla poprawy skuteczności windykacji w kontrolowanych latach do dłużników, którzy posiadali zaległości powyżej 3 miesiące ZGM wysyłał upomnienia i wezwania do zapłaty. Wezwania zawierały 14 dniowy termin zapłaty od daty otrzymania wezwania,
- skontrolowano dostarczanie wezwań do zapłaty dla 10 spraw dotyczących działań egzekucyjnych. Stwierdzono, że we wszystkich badanych sprawach wezwania do zapłaty zostały skutecznie dostarczone,
- z tytułu zadłużenia w kontrolowanym okresie wypowiedziano 99 umów najmu, z tego 26 w 2009 r., 34 w 2010 r., 39 w 2011 r.,
- w kontrolowanych latach zawarto łącznie 398 umów w zakresie ratalnej spłaty zaległości, z tego 115 w 2009 r., 124 w 2010 r., 159 w 2011 r. Zaległości rozkładane były maksymalnie na 120 rat. W przypadkach nie wywiązywania się dłużnika z warunków umowy kierowane były do sądu, lub w stosunku do osób uporczywie uchylających się od zapłaty wypowiedziano umowy najmu. Ugody zawierane były na każdym poziomie windykacji. W kontrolowanych latach ZGM skierował 194 pozwy (53 w 2009 r., 49 w 2010 r. i 92 w 2011 r.) o zapłatę do sądu wobec dłużników notorycznie uchylających się od regulowania zobowiązań oraz skierował łącznie 104 wnioski o egzekucję należności do Komornika Sądowego, z tego 38 w 2009 r., 22 w 2010 r. i 44 w 2011 r.
- po wypowiedzeniu umowy najmu, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego uiszczaly, co miesiąc, do dnia opróżnienia lokalu odszkodowanie. Nie było przypadku nie wyegzekwowania takiego odszkodowania.

W

[Signature]

Dla zapobiegania powstawania lub wzrostu zaległości czynszowych z tytułu najmu lokali użytkowych ZGM podejmował działania polegające m.in. na zabezpieczeniu umowy najmu poprzez kaucje zabezpieczające. W kontrolowanym okresie ZGM na poczet zaległości czynszowych rozliczył łącznie 38 kaucji na ogólną kwotę 12.765,42 zł, z tego w 2009 r. 21 kaucji na kwotę 8.573,64 zł, w 2010 r. 5 kaucji na kwotę 808,05 zł oraz w 2011 r. 12 kaucji na kwotę 3.383,73 zł. Opróżnienia lokali następowało zgodnie z warunkami określonymi w umowach.

[Dowód: akta kontroli str. 586-587, 610]

Poprzez zamieszczenie poniższego wpisu kontroler poinformował Pana Prezydenta o przysługujących mu prawach:

- art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK, prawie zgłoszenia w terminie 14 dni przed podpisaniem protokołu, umotywowanych zastrzeżeń na piśmie, co do ustaleń w nim zawartych,
- art. 57 ust. 1 ustawy o NIK, prawie odmowy podpisania protokołu kontroli z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni od daty przekazania protokołu, pisemnych wyjaśnień dotyczących przyczyn takiej odmowy,
- art. 59 ust. 2 ustawy o NIK, prawie złożenia dodatkowych pisemnych wyjaśnień, co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w protokole kontroli.

Fakt przeprowadzenia kontroli odnotowano wpisem do książki ewidencji kontroli Urzędu pod poz. nr 3/2012.

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden przekazano Prezydentowi Januszowi Żmurkiewiczowi w dniu 22 czerwca 2012 r.

[Dowód: akta kontroli str. 617]

Świnoujście, dn. 22 czerwca 2012 r.

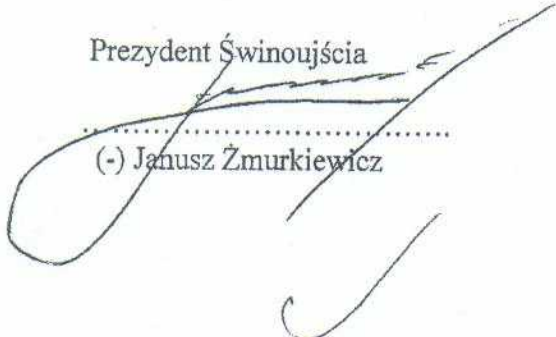
St. inspektor k. p.

Najwyższej Izby Kontroli
z Delegatury w Szczecinie


.....
(-) Wiesław Kaszak

Świnoujście, dn. 22.06.2012 r.

Prezydent Świnoujścia


.....
(-) Janusz Żmurkiewicz