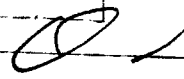


URZĄD MIASTA BIAŁOGARD	
WPLYNĘŁO	
2012 -06- 05	
Załączników	
Nr sprawy:	

Wzrostu, pny meluaci
lub naprawiac 9N, 9K i B2N

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miasta Białogard, 78 -200 Białogard, ul. 1 Maja 18, zwanego w dalszej treści protokołu „Urzędem”, oznaczonego numerem statystycznym REGON 000523821.

Burmistrzem Białogardu od dnia 15.12.2010 r. jest Pan Krzysztof Bagiński.

(Dowód: akta kontroli str.2 - 4)

Skarbnikiem Miasta od 01.04.1994 r. jest Pani Lucyna Szymecka.

(Dowód: akta kontroli str. 5)

Naczelnikiem Wydziału Gospodarki Komunalnej od 01.06.2011 r. jest Pani Ewelina Szulakiewicz.

(Dowód: akta kontroli str.6 -7)

Kontrolę na podstawie upoważnienia nr 078180 z dnia 9.03.2012 r. przeprowadziła Ewa Róg, główny specjalista kontroli państwowej z Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Szczecinie w okresie od 12.03.– 31.05.2012 r., z przerwami w dniach 4 – 6.04.2010 r., 10.04.2010 r., 2.05.2010 r. oraz 4.05.2010 r.

(Dowód: akta kontroli str. 1)

Kontrolą objęto gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Białogard, zwanej dalej „Miastem” w latach 2009- 2011.

W toku kontroli ustalono co następuje:

1. Rozwiązania organizacyjne w zakresie tworzenia i wdrażania zasad gospodarowania lokalami z zasobu mieszkaniowego Miasta.

1.1. W okresie od 1.01.2004 r. do 31.10.2009 r. w Urzędzie obowiązywał Regulamin organizacyjny wprowadzony Zarządzeniem Nr 149/03 z 17.12.2003 r., w którym sprawy związane z gospodarowaniem miejskim zasobem mieszkaniowym przypisano Wydziałowi Mieszkalnictwa. Od 1.11.2009 r. do 31.05.2011 r. obowiązywał Regulamin organizacyjny wprowadzony zarządzeniem Nr I/40/09 z 20.10.2009 r., w myśl którego gospodarowanie miejskim zasobem mieszkaniowym prowadził Wydział Infrastruktury i Mieszkalnictwa.



ERP

Wg zapisów ww. Regulaminów, kompetencje i zakresy zadań Wydziału Mieszkalnictwa, a później Wydziału Infrastruktury i Mieszkalnictwa przejął utworzony od 1.06.2011 r. Wydział Gospodarki Komunalnej – Referat Mieszkalnictwa.

(Dowód: akta kontroli str. 8 - 17)

Wprowadzony 1.06.2011 r. Zarządzeniem Nr I/9/2011 Burmistrza Miasta Białogardu regulamin organizacyjny Urzędu w § 16 ustalał, że do zakresu działania Wydziału Gospodarki Komunalnej (Wydział GK) należy prowadzenie spraw związanych z gospodarką i eksploatacją miejskiej infrastruktury, w tym do zadań wchodzącego w skład Wydziału GK Referatu Mieszkalnictwa należą sprawy zarządzania miejskim zasobem mieszkaniowym, w szczególności:

- 1) ustalanie najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta w razie opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostania w nim osób zamieszkujących wspólnie z najemcą,
- 2) ustalanie najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta,
- 3) potwierdzanie wstąpienia w stosunek najmu lokalu po śmierci jego najemcy,
- 4) wydawanie pozwoleń na zamianę lokali, w której co najmniej jedna ze stron zamieszkuje w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu miasta,
- 5) kwalifikowanie osób do wykonania we własnym zakresie i na własny koszt
 - a) remontu kapitalnego lokalu mieszkalnego
 - b) adaptacji strychu
 - c) przebudowy, rozbudowy i adaptacji na cele mieszkalne pomieszczeń niemieszkalnych
- 6) ustalanie najemców lokali zamiennych i socjalnych,
- 7) wyrażanie zgody na połączenie dwóch lub więcej lokali mieszkalnych w jeden lokal,
- 8) wyrażanie zgody na podział jednego lokalu na co najmniej dwa samodzielne lokale,
- 9) sporządzanie list, list ostatecznych i list dodatkowych osób, którym przysługuje prawo zawarcia umowy najmu w pierwszej kolejności na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu miasta, odrębnie na zasadach ogólnych i na lokale socjalne,
- 10) prowadzenie ewidencji budynków i lokali mieszkalnych z uwzględnieniem ich stanu technicznego i ich aktualizacja

- 14) kwalifikowanie lokali do remontów kapitalnych i sprzedaży,
- 15) prowadzenie spraw związanych z ustalaniem opłat za korzystanie z mieszkaniowego zasobu miasta,
- 16) opracowanie, prowadzenie i aktualizacja:
 - a) rocznego planu wykorzystania zasobu mieszkaniowego,
 - b) wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym,
- 17) przygotowywanie propozycji do projektu budżetu Miasta w zakresie realizowanych zadań związanych z gospodarowaniem miejskim zasobem mieszkaniowym,
- 18) nadzór oraz współpraca z miejskimi jednostkami organizacyjnymi zajmującymi się zarządzaniem nieruchomościami miejskimi, w szczególności analiza i ocena planów finansowych, rzeczowych i gospodarczych oraz opracowywanie rocznych i wieloletnich planów remontowych i inwestycyjnych,
- 19) współpraca z zarządcami, którym ogół właścicieli powierzył zarządzanie (administrowanie) wspólnotami mieszkaniowymi, w których Miasto jest współwłaścicielem,
- 20) prowadzenie spraw związanych z dodatkami mieszkaniowymi.

Do zadań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami należało m.in. prowadzenie gospodarki nieruchomościami stanowiącymi miejski zasób nieruchomości, w szczególności:

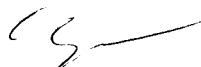
- przygotowywanie aktów prawnych ustalających ceny i wysokość opłat za nieruchomości,
- przejmowanie od przedsiębiorstw państwowych na własność Miasta zakładowych budynków mieszkalnych,
- określanie udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntów przy sprzedaży lokali,
- opracowywanie projektów zasad sprzedaży lokali w domach wielomieszkaniowych,
- prowadzenie postępowań w sprawie ustalania cen nieruchomości.

Ww. wydziały odpowiedzialne były za przygotowywanie projektów uchwał Rady Miejskiej oraz wydawania na ich podstawie zarządzeń Burmistrza w zakresie gospodarowania lokalami.

(Dowód: akta kontroli str. 18 - 29)

Sprawy dotyczące najmu lokali mieszkalnych, zgodnie z zakresami czynności prowadziły dwie osoby, które posiadały stosowne upoważnienia do przetwarzania danych osobowych.

(Dowód: akta kontroli str. 30 - 37)




1.2. W strukturze Urzędu funkcjonowało Biuro Kontroli i Nadzoru, do zakresu działania którego należały m.in.:

- dbałość o zapewnienie adekwatnej, skutecznej i efektywnej kontroli zarządczej,
- koordynacja i monitorowanie kontroli zarządczej w Urzędzie,
- koordynacja i realizacja zadań z zakresu audytu wewnętrznego,
- kontrola gospodarki finansowej, wykorzystania dotacji udzielanych przez Miasto oraz realizacji zadań przypisanych poszczególnym komórkom Urzędu oraz jednostkom organizacyjnym Miasta.

(Dowód: akta kontroli str.28 - 29)

W latach 2009 – 2011 Biuro Kontroli i Nadzoru (Biuro) prowadziło 1 kontrolę dotyczącą użyczenia lokalu użytkowego Stowarzyszeniu Pomocy „Przytulisko”. Kontroli wewnętrznych w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Biuro nie prowadziło.. Jak wyjaśniła Pani Małgorzata Stachowiak zastępca Burmistrza Białogardu: *„(...) W ramach swoich obowiązków naczelnicy komórek organizacyjnych Urzędu Miasta wykonują tzw. kontrolę funkcjonalną swoich pracowników w zakresie przypisanych im czynności. W latach 2009 – 2011 zagadnienia związane z gospodarowaniem zasobami mieszkaniowymi gminy monitorowane były m.in. w następujący sposób:*

1. monitorowano ze względu na konieczność przydziału mieszkań komunalnych w zasobach niebędących własnością Miasta – lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Miasto od towarzystwa budownictwa społecznego.

2. monitorowano ze względu na uwagi mieszkańców (podczas tzw. przyjęć interesantów przez Burmistrza) – modyfikowanie wniosków o najem lokalu zawieranego na czas nieoznaczony, najem lokalu socjalnego; ponadto w roku bieżącym uchwałą Rady Miejskiej zmieniono zasady wynajmu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta. Wynikiem monitorowania zagadnienia związanego z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym jest podjęty w 2010 r. Program pomocy osobom i rodzinom zagrożonym eksmisją, którego realizację powierzono Białogardzkiemu Zarządowi Nieruchomości.”

(Dowód: akta kontroli str.127 - 129)

1.3. Przewodniczący Rady Miejskiej w Białogardzie Pan Józef Leszczyk, w informacji złożonej w sprawie kontroli prowadzonych w Urzędzie w latach 2009 – 2011 w zakresie

2011 r. dokonano analizy działań Dyrektora Białogardzkiego Zarządu Nieruchomości (BZN) w zakresie zadłużonego lokalu mieszkalnego przy ul. Grunwaldzkiej 43. Rada nie stwierdziła naruszenia obowiązujących przepisów i uznała skargę za bezzasadną.

Skargę na działalność Dyrektora BZN w sprawie zamiany mieszkań uznano za niezasadną. (...) Ponadto Komisja Rewizyjna na posiedzeniach w dniach 27 kwietnia i 15 czerwca 2010 r. kontrolowała przydział lokali mieszkalnych. Merytoryczna Komisja Infrastruktury i Ochrony Środowiska na bieżąco kontrolowała działania w zakresie gospodarki lokalami poprzez opiniowanie przedstawionych spraw, tj.:

- zamianę lokalu przy ul. Nowowiejskiego 2f,
- przeznaczonych do zbycia lokali użytkowych i mieszkalnych (Wojska Polskiego 28, Pomorskiej 21),
- zbycie nieruchomości przy ul. Obotrytów 25.

Dodatkowo Rada Miejska poprzez swoich przedstawicieli radnych : Emilię Bury i Andrzeja Mielczarka w Komisji Mieszkaniowej powołanej przez Burmistrza Białogardu na bieżąco śledzi działania w zakresie gospodarowania lokalami. ”

(Dowód: akta kontroli str. 134 - 135)

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

2.1. Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta.

Stosownie do postanowień art. 21 ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów¹ Rada Miejska w Białogardzie uchwałą Nr LVIII/385/10 z 27.01.2010 r. uchwaliła Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Białogard na lata 2010 – 2014, zwany dalej Wieloletnim programem, który określał:

- a) prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne (art. 21 ust.2 pkt. 1 ww. ustawy),
- b) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata obowiązywania programu,
- c) planowaną sprzedaż lokali w latach 2010 – 2014 wraz z określeniem zasad i celu ich prywatyzacji,
- d) zasady polityki czynszowej wraz z warunkami obniżania czynszu,
- e) sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu,

¹ Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

- f) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2010 – 2014 wraz ze źródłami pokrycia kosztów,
- g) wysokość wydatków związanych z utrzymaniem zasobu z podziałem na koszty eksploatacji bieżącej, koszty remontów, modernizacji lokali i budynków, koszty inwestycyjne oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których miasto jest jednym ze współwłaścicieli.
- h) działania promocyjne i informacyjne w zakresie polityki mieszkaniowej w tym m.in. współpraca ze wspólnotami mieszkaniowymi, aktywna windykacja należności czynszowych, współpraca z Białogardzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego.

(Dowód: akta kontroli str.40 - 75)

Do *Wieloletniego programu* nie zostały opracowane harmonogramy działań dotyczące realizacji poszczególnych zadań, tj. realizacji planu sprzedaży, remontów itp.

Jak wyjaśnił Burmistrz Pan Krzysztof Bagiński: „(...) co roku, przy budowie budżetu na rok następny, Białogardzki Zarząd Nieruchomości opracowuje plan remontów lokali mieszkalnych i części wspólnych nieruchomości, a Wydział Gospodarki Nieruchomościami określa sprawy dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych.”

(Dowód: akta kontroli str.140)

Realizacja działań określonych w *Wieloletnim programie*, jak wyjaśnił Burmistrz przedstawiała się w sposób następujący:

„(...) W oparciu o *Wieloletni program*...Burmistrz Białogardu ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, wydając na tę okoliczność zarządzenie. Mając jednak na uwadze aspekt społeczny, w tym sytuację materialną najemców lokali komunalnych przyjęto, że stawki czynszu powinny być podnoszone stopniowo.”

(Dowód: akta kontroli str. 140)

W zakresie sprzedaży lokali Burmistrz wyjaśnił: „na planowane do sprzedaży w 2010 r. 50 lokali mieszkalnych, sprzedanych zostało 59 a w roku 2011 na planowane 40 sprzedano łącznie 96 lokali. W dalszej treści wyjaśnił: „W latach 2010 – 2011 Białogardzki Zarząd Nieruchomości przeprowadził remonty lokali komunalnych na łączną kwotę 234 tys. zł. Przygotowanych do zasiedlenia zostało 10 lokali mieszkalnych, na które zostały zawarte umowy najmu na czas nieoznaczony, 9 lokali socjalnych, na które zawarte zostały umowy na

Do czasu opracowania i wdrożenia *Wieloletniego programu*, Miasto dysponowało zasobem mieszkaniowym na podstawie uchwał podejmowanych przez Radę Miejską oraz wydawanych w tych sprawach zarządzeniach Burmistrza. Podstawowymi, obowiązującymi aktami prawa lokalnego w tym zakresie były:

- uchwała Nr XXXV/365/01 z 28.09.2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta,
- uchwała Nr XLII/513/98 z 6.03.1998 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych, zmieniona uchwała Nr VII/44/07 z 28.02.2007 r.,
- uchwała Nr XX/181/04 z 16.06.2004 r. w sprawie zasad polityki czynszowej w mieszkaniowym zasobie miasta na lata 2004 – 2009,
- uchwały Nr VII/43/07 z 28.02.2007 r. w sprawie udzielania zgody przez Burmistrza na stosowanie bonifikaty od ceny nieruchomości oraz zastosowanie innej stopy procentowej oraz rozłożenia na raty niespłaconej części ceny nieruchomości.

Obowiązywały także zarządzenia Burmistrza:

- zarządzenie Nr 232/04 z 20.09.2004 r., Nr 5/10 z 27.12.2010 r., Nr 112/2011 z 13.12.2011 r. w sprawie stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, których właścicielem jest Miasto,
- zarządzenie Nr 230/09 z 8.09.2009 r. w sprawie powołania Komisji Mieszkaniowej,
- zarządzenie Nr 270/10 z 5.03.2010 r. w sprawie szczegółowego zakresu zadań wykonywanych przez Białogardzki Zarząd Nieruchomości (BZN).

(Dowód: akta kontroli str. 76 - 126)

2.2. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych.

2.2.1. Uchwałą Nr XXXV/365/01 z 28 września 2001 r. Rada Miejska uchwaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta. Do czasu kontroli ww. uchwałę zmieniano dwukrotnie:

- 14 lipca 2010 r. uchwałą Nr LXVI/455/10 z mocą obowiązywania od 11 września 2010 r., w zakresie pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu po śmierci najemcy ze współmałżonkiem, zstępnymi najemcy innymi niż dzieci lub wstępnymi najemcy lub jego współmałżonka, rodzeństwem, zięciem, synową, osobami przysposobionymi, jeżeli stale zamieszkiwali z najemcą w tym lokalu co najmniej dwa ostatnie lata do chwili jego śmierci (nie dotyczy osób posiadających tytuł prawny do innego lokalu),
- 6 kwietnia 2011 r. uchwałą Nr VI/46/2011 z mocą obowiązywania od 14 czerwca 2011 r., w zakresie:



- zasad postępowania w stosunku do osób, które pozostawały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
- warunków dokonywania zamiany lokali stanowiących zasób mieszkaniowy miasta oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- trybu opiniowania i ustalania list osób uprawnionych do najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych,
- wykazu lokali o powierzchni przekraczającej 80 m².

(Dowód: akta kontroli str. 76 – 86)

2.2.2. Wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego uprawniająca do oddania w najem lokalu na czas nieoznaczony określona została w uchwale Nr XXXV/365/01 na poziomie 150% kwoty najniższej emerytury dla gospodarstwa jednoosobowego i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym. Wg uchwały, tak liczony średniomiesięczny dochód winien zostać udokumentowany w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu.

Wysokość dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego uprawniająca do ubiegania się o przydział lokalu socjalnego wg ww. uchwały określona została na poziomie 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

Warunkiem zastosowania obniżek czynszu naliczanego wg obowiązujących stawek w lokalach stanowiących zasób miasta były następujące okoliczności:

- średni miesięczny dochód najemcy ubiegającego się o obniżkę czynszu w przeliczeniu na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 125% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,
- wysokość stawki czynszu w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego najemcy w miesiącu poprzedzającym datę złożenia wniosku o obniżkę czynszu jest równa lub wyższa niż 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

(Dowód: akta kontroli str. 52 i 77)

a) Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony przysługuje osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu, które:

- pozbawione zostały dotychczasowego lokalu w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej, pożaru,
- zamieszkują w budynkach bezpośrednio grożących zawaleniem, w stosunku do których organ nadzoru budowlanego nakazał ich opróżnienie bądź wyłączenie z użytkowania,
- zamieszkują w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, z uwagi na zły stan techniczny lub w związku z podejmowaną na tym terenie inwestycją,
- zamieszkują w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego lub modernizacji,
- zamieszkują w zastępczych pomieszczeniach mieszkalnych, przydzielonych do czasu otrzymania lokalu zamiennego.

W dalszej kolejności osobom, które:

- mieszkają w lokalach, w których na 1 członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5m² powierzchni pokoi lub nie nadających się na stały pobyt ludzi,
- opuszczają dom dziecka w wyniku osiągniętej pełnoletniości i równocześnie ich średni miesięczny dochód nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury.

b) Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wg uchwały przysługuje osobom uprawnionym do otrzymania takiego lokalu na podstawie wyroku sądu nakazującego najemcy opróżnienie lokalu. W dalszej kolejności umowy najmu lokalu socjalnego mogą być zawierane z osobami:

- które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- których miesięczny dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 125% kwoty najniższej emerytury i 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

(Dowód: akta kontroli str. 76 -77)

2.2.4. W uchwale Nr XXXV/365/01 określono warunki i zasady dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, w sposób następujący:

zamiana lokalu może nastąpić pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego oraz pomiędzy najemcami a innymi osobami, po złożeniu przez zainteresowanych stosownego wniosku oraz z zachowaniem nw. okoliczności:

- utrudnionego dostępu do swoich lokali, a konieczność zamiany wynika z warunków zdrowotnych (zamieszkiwanie na wyższych kondygnacjach osób o ograniczonych możliwościach ruchowych, orzeczoną kalectwie itp.).

- lokali o powierzchniach nie odpowiadających liczbie osób w gospodarstwie (zamiana lokalu mniejszego na większy lub odwrotnie), celem poprawy warunków lub obniżenia opłat czynszowych,
- lokalu o niższym standardzie, który może zostać przeznaczony na lokal socjalny (w przypadku gdy najemca nie zalega z opłatami czynszowymi),
- zamiana lokali wymaga dokonania przez strony czynności prawnych, powodujących wygaśnięcie tytułów prawnych oraz powstania nowych tytułów prawnych, wynikających z zamiany,
- wynajmujący nie może odmówić zgody na zamianę bez uzasadnionej przyczyny,
- wynajmujący odmawia zgody na zamianę w przypadku, gdy wynajmowana powierzchnia pokoi po dokonanej zamianie była by mniejsza niż 5 m² na członka gospodarstwa domowego,
- zgoda lub odmowa zgody na zamianę wymagają formy pisemnej oraz opinii komisji mieszkaniowej.

(Dowód: akta kontroli str. 79)

2.2.5. W uchwale Nr XXXV/365/01 nie określono spraw związanych z przyjmowaniem i rozpatrywaniem wniosków o najem lokali. Zagadnienia te uregulowane zostały w uchwale Rady Miejskiej Nr XVIII/147/2012 z 29 lutego 2012 r., zmieniającej uchwałę Nr XXXV/365/01 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta. W myśl wprowadzonych zmian, wnioski o najem lokali na czas nieoznaczony oraz lokali socjalnych rozpatruje i załatwia Burmistrz. Na podstawie złożonych wniosków wraz z wymaganą dokumentacją, Burmistrz tworzy projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, w tym osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego. W terminie do końca października roku poprzedzającego rok, na który ustalane są listy, projekty list przedkładane są komisji mieszkaniowej celem zaopiniowania. Pisemna opinia komisji o projekcie list przedkładana jest Burmistrzowi w terminie do końca listopada roku poprzedzającego rok, na który ustalane są listy, a do 15 grudnia Burmistrz pisemnie informuje komisję o uwzględnieniu uwag i wniosków lub przyczynach ich nieuwzględnienia. Listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali

na listach są udostępniane w trybie przepisów o dostępie do informacji publicznej z zachowaniem przepisów o ochronie danych osobowych².

(Dowód: akta kontroli str. 87 – 91)

2.2.6. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas z najemcą, wynajmujący może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu przez te osoby z zastrzeżeniem, że małżonek niebędący współnajemcą lokalu, pełnoletni zstępni, wstępni i rodzeństwo najemcy lub jego współmałżonka, zięć, synowa, osoby przysposobione oraz osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, którzy pozostali w lokalu opuszczonym przez najemcę, mają prawo do najmu tego lokalu jeżeli zamieszkiwali wspólnie z najemcą dłużej niż dwa ostatnie lata przed opuszczeniem lokalu przez najemcę, z wyłączeniem osób, które w chwili opuszczenia lokalu przez najemcę miały tytuł prawny do innego lokalu.

Zawarcie umowy w takiej sytuacji z ww. osobami zależne jest od wpłacenia przez osobę uprawnioną do najmu kaucji w wysokości 12 – krotności miesięcznego czynszu za ten lokal, z wyłączeniem osób, których dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w ostatnich trzech miesiącach przed złożeniem wniosku o najem nie przekraczał 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

W razie śmierci najemcy lokalu w stosunek najmu lokalu wstępują małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która faktycznie pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli stale zamieszkiwali z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

(Dowód: akta kontroli str. 78 – 79)

2.2.7. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oferowane są do wynajęcia w pierwszej kolejności tym osobom, spośród osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, których liczba członków w gospodarstwie domowym uzasadnia oddanie w najem takiego lokalu ze względu na potrzebę zapewnienia nie mniej niż 10 m² powierzchni pokoi na jednego członka gospodarstwa. W przypadku braku osób spełniających takie kryteria, lokale te mogą być oferowane innym najemcom lub osobom zajmującym lokale mniejsze w innych zasobach.

(Dowód: akta kontroli str. 70 – 71)

² Dz. U. z 1997 r. Nr 133 poz. 883



2.3. Polityka czynszowa i ustalanie stawek czynszu.

Stosownie do postanowień art.8 ust.1 uchwały z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów¹, Burmistrz Białogardu w drodze wydawanych zarządzeń ustalał stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta.

Zarządzeniem Nr 232/04 z 20.09.2004 r. ustalono miesięczną stawkę podstawową za najem lokali w wysokości 2,73 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu oraz w wysokości 0,55 zł/m² powierzchni użytkowej dla lokali socjalnych. Ww. stawki czynszu obowiązywały od 20.09.2004 r. do 29.04.2010 r.

Określone w ten sposób podstawowe stawki czynszu podlegały zróżnicowaniu po uwzględnieniu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, stanowiących załącznik do uchwały Nr XX/181/04 z 16 czerwca 2004 r. w sprawie zasad polityki czynszowej w mieszkaniowym zasobie miasta Białogard na lata 2004 – 2009.

(Dowód: akta kontroli str.92 - 96)

Zarządzeniem Nr 284/10 z 30.04.2010 r. w sprawie stawek czynszu w lokalach, których właścicielem jest miasto Białogard podstawowe stawki czynszu w lokalach przeznaczonych na wynajem na czas nieoznaczony i w lokalach socjalnych utrzymano na niezmiennym poziomie (odpowiednio 2,73 zł i 0,55 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu). Wprowadzono natomiast szerszą gamę zróżnicowań tych stawek w zależności od czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Czynniki te określone zostały w tabeli nr 13 zamieszczonej w Wieloletnim programie.

(Dowód: akta kontroli str. 61 – 63 i 97)

Zarządzeniem Nr 5/10 z 27.12.2010 r. w sprawie stawek czynszu, obowiązującym od 1.01.2011 r. podstawowe stawki czynszu zwiększone zostały do kwot: 3,00 zł/m² dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i 0,90 zł/m² dla lokali socjalnych. Ww. stawki podlegały zróżnicowaniu po uwzględnieniu czynników zwiększających lub zmniejszających wartość użytkową lokalu, określonych w Wieloletnim programie.

(Dowód: akta kontroli str. 61 –63 i 98)

Zarządzeniem Nr 112/2011 z 13.12.2011 r. w sprawie stawek czynszu, obowiązującym od 1.01.2012 r. podstawowe stawki czynszu zwiększono odpowiednio do kwot 3,30 zł/m²

w zł/m²

Stawki podstawowe za lokale stanowiące zasób mieszkaniowy miasta Białogard	2009	2010	2011	2012
przeznaczone na wynajem na czas nieoznaczony	2,73	2,73	3,00	3,30
Lokale socjalne	0,55	0,55	0,90	1,00
Lokale wynajmowane na czas stosunku pracy	-	-	-	-
pomieszczenia tymczasowe	-	-	-	-

Wartość odtworzeniowa lokali, tj. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej w budynkach wielorodzinnych na terenie województwa zachodniopomorskiego, wg danych Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego w Szczecinie na lata 2009 – 2011 kształtowały się odpowiednio:

- w okresie od 1.10. 2008 r. do 31.03.2009 r. - 3.241 zł
- w okresie od 1.04.2009 r. do 30.09.2009 r. - 3.261 zł
- w okresie od 1.10.2009 r. do 30.09.2010 r. - 3.370 zł
- w okresie od 1.10.2010 r. do 31.03.2011 r. - 3.407 zł
- w okresie od 1.04.2011 r. do 30.09.2011 r. - 3.441 zł
- w okresie od 1.10.2011 r. do 31.03.2012 r. - 3.560 zł.

Biorąc pod uwagę ww. wskaźniki, stawki czynszu ustalane zarządzeniami Burmistrza na kolejne lata nie przekraczały 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Przy średniej stawce wartości odtworzeniowej (dla przedziału czasowego 1.10.2008 r. – 31.03.2012 r.) wynoszącej 3.380 zł, stawka czynszu za 1 m² nie powinna przekroczyć kwoty 8,45 zł.

W okresie objętym kontrolą bazowe stawki czynszu w kolejnych latach wynosiły: w 2009 i 2010 r. – 2,73 zł/m² , w 2011 r. – 3,00 zł/m², a w 2012 r – 3,30 zł/m² i stanowiły odpowiednio 32%, 35% i 39% stawki wyliczonej na podstawie wartości odtworzeniowej.

(Dowód: akta kontroli str.102- 103)

Stawka czynszu za lokale socjalne w kolejnych latach nie przekraczała połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy. Wg danych Białogardzkiego Zarządu Nieruchomości w Białogardzie (BZN) najniższa stawka bazowa wynosiła odpowiednio: w 2009 r. i 2010 r. – 1,64 zł/m² , w 2011 r. – 1,80 zł/m² .

(Dowód: akta kontroli str.103)

Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali określone zostały w Wieloletnim programie i przedstawiały się w sposób następujący:

a/ czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- ciepła woda (dostarczana z kotłowni lokalnych) o 10%.

- łazienka z pełnym węzłem sanitarnym	o 10%,
- centralne ogrzewanie	o 10%,
- lokal w budynku objętym programem rewitalizacji	o 10%,
- lokal w budynku o stopniu zużycia < niż 10%	o 20%
- lokal w budynku o stopniu zużycia > niż 10% ale < niż 20%	o 10%
- instalacja gazowa (gaz przewodowy)	o 10%,
- położenie budynku (centrum wg planu zagospodarowania)	o 5%,
- położenie lokalu do max. II kondygnacji	o 5%,
- antena TV kablowej	o 8%,
- antena TV AZART	o 2%,
- sprzątnięcie klatek schodowych	o 5%,
- domofon	o 1%,
- wodomierze	o 2%.
b) czynniki obniżające stawkę bazową czynszu	
- lokal w budynku o 80% stopniu zużycia i więcej	o 40%,
- lokal w budynku o 70% stopniu zużycia ale mniej niż 80%	o 25%,
- „ślepa” kuchnia	o 10%,
- wc poza lokalem	o 10%,
- położenie lokalu na V kondygnacji	o 5%,
- wspólne wc	o 5%,
- wspólna łazienka i wc	o 5%,
- wspólny przedpokój	o 5%,
- wspólna kuchnia	o 5%,
- lokal w suterenie	o 5%,

przy założeniu, że maksymalna kwota obniżek nie może przekroczyć 40% kwoty bazowej czynszu.

(Dowód: akta kontroli str. 61)

W okresie objętym kontrolą najwyższe i najniższe stawki czynszu za lokale stanowiące zasób mieszkaniowy miasta przedstawiały się następująco:

(w zł/m²)

rok

Stawka najwyższa

stawka najniższa

2.4. Wydzielanie z zasobu lokali do wynajmu na czas trwania stosunku pracy.

Dane dotyczące mieszkaniowego zasobu Miasta, z uwzględnieniem lokali przeznaczonych na wynajem na czas nieoznaczony, lokali socjalnych i innych przedstawiono w tabeli nr 1, w pkt. 4 niniejszego protokołu. Wg stanu na 31.12.2011 r. w zasobie mieszkaniowym Miasta znajdowało się łącznie 1280 mieszkań, w tym 1156 lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony.

(Dowód: akta kontroli str.104)

Z zasobu mieszkaniowego Miasta w okresie objętym kontrolą nie przeznaczano lokali na wynajem na czas stosunku pracy. Jak wyjaśniła Pani Anna Bartman „*Miasto Białogard nie przeznaczało na taki cel żadnego lokalu mieszkalnego. Nie istniała bowiem potrzeba takiego przeznaczenia lokalu mieszkalnego.*”

(Dowód: akta kontroli str.101)

2.5. Lokale socjalne.

Stosownie do postanowień zawartych w §2 uchwały Nr XXXV/365/01 z 28.09.2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta. Burmistrz ustala lokale, które przeznaczają się na wynajem jako lokale socjalne. Wg stanu na 31.12. 2009 r. w Białogardzie były wydzielone 62 lokale socjalne, na 31.12.2010 r. – 65 lokali socjalnych, a na 31.12.2011 r. – 72. W okresie objętym kontrolą, liczba wydzielonych lokali socjalnych wzrosła z 62 na koniec 2009 r. do 72 na 31.12.2011 r. , tj. o 10 mieszkań.

(Dowód: akta kontroli str.104)

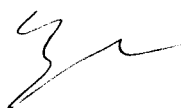
Wg ustaleń zawartych w Wieloletnim programie: „*wg stanu na koniec 2009 r. na przydział mieszkania socjalnego oczekiwało 248 rodzin, z czego 173 rodziny z tytułu orzeczonej eksmisji z uprawnieniem do lokalu socjalnego oraz 75 rodzin spełniających kryteria uchwały RM do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, w dalszej kolejności. (...)Należy przyjąć, że przynajmniej w części budynków mieszkalnych kategorii II znajdują się lokale o standardzie lokali socjalnych. Z punktu widzenia kilku najbliższych lat istnieje potrzeba wyznaczania obiektów mieszkalnych z przeznaczeniem ich w przyszłości na cele socjalne.*”

(Dowód: akta kontroli str. 43)

2.6. Lokale tymczasowe.

W mieszkaniowym zasobie Miasta, po dniu 16 listopada 2011 r. wydzielone zostały dwa pomieszczenia tymczasowe, przeznaczone dla osób, wobec których orzeczona została eksmisja bez prawa do otrzymania lokalu socjalnego.

Jak wyjaśniła Pani Anna Bartman – inspektor w Wydziale GK Urzędu: „*Na dzień dzisiejszy opracowywane są zasady wskazywania pomieszczeń tymczasowych, które po przyjęciu przez*



Radę Miejską Białogardu zostaną ujęte w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta oraz Wieloletnim programie gospodarowania zasobem miasta Białogard na lata 2010 – 2014.”

(Dowód: akta kontroli str.101)

2.7. Zasady najmu i dzierżawy lokali użytkowych z zasobu mieszkaniowego Miasta.

Uchwałą Nr XV/156/2000 z 25 lutego 2000 r. Rada Miejska określiła i wprowadziła zasady wynajmowania lub wydzierżawiania komunalnych budynków i lokali użytkowych.

W rozumieniu ww. uchwały lokalami użytkowymi są lokale niemieszkalne, garaże, pomieszczenia użytkowe nie służące do wspólnego użytku właścicieli lub najemców lokali mieszkalnych, magazyny, komórki, składy, strychy itp.

W myśl postanowień ww. uchwały, wolne lokale użytkowe oddawane są w najem/dzierżawę w drodze przetargu nieograniczonego lub ograniczonego. Lokal może zostać oddany w najem lub dzierżawę w drodze bezprzetargowej, jeżeli przeznaczony jest na :

- 1) cele publiczne związane z realizacją zadań miasta, powiatu, powiatowych służb, inspekcji, straży oraz administracji rządowej,
- 2) działalność statutową podmiotów nie działających w celu osiągnięcia zysku.

Kwota wywoławcza czynszu za dany lokal lub stawka wywoławcza czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, nie mogą być niższe niż uzasadniony koszt administrowania i utrzymania technicznego 1 m² wynajmowanej/dzierżawionej powierzchni. Zawierane umowy najmu/dzierżawy winny zawierać postanowienia o zasadach podwyższania kwot najmu oraz określać sposób wprowadzania podwyżek. Wysokość podwyżki winna odpowiadać co najmniej wskaźnikowi wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych, w okresie trzech kwartałów roku poprzedzającego rok wprowadzenia podwyżki.

Uchwała nie różnicowała zasad najmu/dzierżawy na okres do 3 lat i powyżej 3 lat.

(Dowód: akta kontroli str.107 – 110)

2.8. Zasady zbywania lokali mieszkalnych.

W uchwale Rady Miejskiej Nr XLII/513/98 z 6 marca 1998 r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych, zawarte zostało postanowienie, że nie ustanawia się odrębnej własności lokali w domach wielolokalowych:

- a) sprzedaży w całości,
- b) rozbiórki,
- c) remontu kapitalnego, przebudowy lub modernizacji z zastrzeżeniem, że dopuszcza się sprzedaż takich lokali pod warunkiem, że:
 - nastąpi jednoczesne wyodrębnienie wszystkich lokali w budynku przez zawarcie w jednym dniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali,
 - wszyscy nabywcy lokali zobowiążą się do wykonania remontu kapitalnego, przebudowy lub modernizacji budynku, w terminie ustalonym w umowie.

(Dowód: akta kontroli str. 111)

Ww. uchwałę zmieniono uchwałą Rady Miejskiej Nr LXIV/429/10 z 19 maja 2010 r., przy czym zapis dotyczący nie ustanawiania odrębnej własności i zbywania lokali w domach wielolokalowych nie został zmieniony.

(Dowód: akta kontroli str. 116 – 118)

Pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych, wg postanowień zawartych w uchwale Rady Miejskiej Nr XLII/512/98 z 6 marca 1998 r. przysługuje najemcom tych lokali, jeżeli najem został nawiązany na podstawie umowy najmu, a najemca nie jest w zwłoce z zapłatą czynszu oraz opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania płatnych za pośrednictwem wynajmującego.

(Dowód: akta kontroli str. 115)

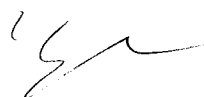
Udzielanie bonifikat oraz rozkładanie na raty niespłaconej części ceny nieruchomości określone zostało w uchwale Rady Miejskiej Nr VII/43/07 z 28 lutego 2007 r.

Rada Miejska w formie uchwały wyraziła zgodę na udzielenie przez Burmistrza bonifikaty od ceny nieruchomości, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana w drodze bezprzetargowej, jako lokal mieszkalny najemcy, któremu przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu.

Jeżeli nabywca dokonuje nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność zapłaty co najmniej 25% ceny nieruchomości po udzieleniu bonifikaty, a pozostała część tej ceny zapłaci w ratach do trzech lat od dnia zawarcia umowy przenoszącej własność, bonifikata od ceny nieruchomości w budynkach wybudowanych:

- do końca 1945 r. - 90% ceny,
- w latach 1946 – 1990 - 80% ceny.

Dla budynków przebudowanych, odbudowanych lub wyremontowanych po roku 1990, bonifikaty przysługują od ceny nieruchomości ustalonej przed poniesieniem nakładów związanych z remontem, przebudową itd.



Oprocentowanie rozłożonej na raty niespłaconej części należności z tytułu nabycia lokalu określono, w sposób następujący:

- należność spłacana w okresie do lat 2 1%,
- powyżej 2 lat do 4 lat 2%,
- powyżej 4 lat do 6 lat 3%.

(Dowód: akta kontroli str.119 – 120)

W nw. uchwałach Rady Miejskiej zawarto postanowienia:

- Nr VIII/55/07 z 28 marca 2007 r. o obowiązku ponoszenia przez nabywcę kosztów m.in. sporządzenia operatu szacunkowego, umowy w formie aktu notarialnego,
- Nr XV/106/07 z 26 września 2007 r., że bonifikaty od ceny nieruchomości nie obejmują kosztów remontu, przebudowy itp., wykonanych po 31 października 2007 r. oraz nie przysługują w przypadku lokali mieszkalnych oddanych do użytku w okresie 10 lat przed dniem ogłoszenia wykazu lokali do sprzedaży,
- Nr XXI/145/08 z 6 lutego 2008 r., że cena nieruchomości po udzieleniu bonifikat nie może być mniejsza niż kwota podlegającej zwrotowi na rzecz nabywcy zwaloryzowanej kaucji zabezpieczającej,
- Nr IV/27/2011 z 9 lutego 2011 r. , że określone w ww. uchwałach zasady zbywania lokali mieszkalnych obowiązują do 31 grudnia 2011 r.

(Dowód: akta kontroli str. 121 – 124)

2.9. Zasady zbywania lokali użytkowych.

Zbywanie lokali użytkowych odbywało się na zasadach określonych w uchwale Rady Miejskiej Nr XLII/513/98 z 6 marca 1998 r., zmienionej uchwałą Nr LXIV/429/10 z dnia 19 maja 2010 r. Co do zasady, lokale użytkowe zbywane były w trybie przetargowym, po uprzednim sporządzeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia i zaopiniowaniu tego wykazu przez właściwą przedmiotowo komisję Rady Miejskiej.

(Dowód: akta kontroli str.111 – 113 i 116 – 118)

W uchwale Rady Miejskiej Nr XL/512/98 z 6 marca 1998 r. określono , że pierwszeństwo w nabywaniu lokali użytkowych przysługuje najemcom tych lokali, jeżeli najem trwa 10 lat, a najemca nie jest w zwłoce z zapłatą czynszu oraz opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, płatnych za pośrednictwem wynajmującego.

Na mocy uchwały Rady Miejskiej Nr VII/44/07 z 28 lutego 2007 r. ze sprzedaży wyłączono lokale znajdujące się w miejskich obiektach użyteczności publicznej oraz obiektach administracyjnych.

(Dowód: akta kontroli str.126)

3. Polityka informacyjna dotycząca zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

Informacje dotyczące spraw związanych z najmem, sprzedażą, uprawnieniami do korzystania z lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego miasta, a także zasady ustalania stawek czynszu, tryb rozpatrywania spraw o przydział lokalu, odwołań oraz wymagane przy tym dokumenty, zamieszczone były w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy informacyjnej Urzędu. Jak wyjaśniła Pani Anna Bartman: *„Burmistrz Białogardu ustala listy przydziału lokali mieszkalnych, które podawane są do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty, poprzez ich wywieszenie na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta oraz w siedzibie zarządcy – Białogardzkiego Zarządu Nieruchomości przy ul. Dąbrowszczaków 18 w Białogardzie. Dodatkowo listy publikowane są w Biuletynie Informacji Publicznej. W przypadku przeznaczania lokali mieszkalnych do remontu we własnym zakresie i na własny koszt i wykazania ich w ofercie mieszkaniowej, informacja ta podawana jest do publicznej wiadomości, w sposób określony powyżej.”*

(Dowód: akta kontroli str.101)

Na stronie internetowej Urzędu dostępne były wzory wniosków dotyczące najmu lokali, zamiany lub remontu wyszczególnione poniżej:

- o potwierdzenie wstąpienia w najem lokalu po śmierci najemcy,
- o zawarcie umowy najmu lokalu po wyprowadzeniu się najemcy,
- zawarcie /przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego,
- o przekwalifikowanie lokalu na lokal socjalny,
- o zamianę lokalu,
- o zakwalifikowanie do wykonania remontu lokalu we własnym zakresie i na własny koszt.

Druki wniosków można było także uzyskać w Urzędzie, w Referacie Mieszkalnictwa.

Opisany wyżej, przyjęty w Urzędzie sposób udostępniania informacji w zakresie spraw gospodarowania lokalami stanowiącymi zasób mieszkaniowy miasta, gwarantowały równy dostęp do nich wszystkim zainteresowanym.

(Dowód: akta kontroli str. 101)

Skargi dotyczące spraw mieszkaniowych ewidencjonowane były w Wydziale Organizacyjnym Urzędu. W latach 2009 – 2011 zarejestrowano łącznie 20 skarg, w tym dotyczących spraw związanych z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym 7 (przydziały lokali, zamiany, opłaty czynszowe itp.). Żadna ze złożonych skarg nie dotyczyła barier w dostępności do informacji o przyjętych zasadach gospodarowania lokalami.

(Dowód: akta kontroli str.137 - 139)

4. Ewidencja lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta.

4.1. Ilość lokali w zasobie mieszkaniowym Miasta Białogard obrazuje tabela nr 1.

L.p.	Wyszczególnienie	2009 r.	2010 r.	2011 r.
1.	Liczba lokali ogółem:	1422	1351	1280
	w tym:			
1.	liczba lokali mieszkalnych ogółem:	1364	1299	1228
	w tym:			
1.1.	liczba lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony,	1302	1234	1156
1.2.	liczba lokali wynajmowanych na czas oznaczony ogółem:	62	65	72
	w tym:			
1.2.1.	liczba wydzielonych lokali socjalnych,	62	65	72
1.2.2.	liczba wydzielonych lokali wynajmowanych na czas wykonywania pracy,	-	-	-
2.	liczba lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne (lokale użytkowe)	58	52	52

Wg danych Urzędu, w skład zasobu mieszkaniowego Miasta wg stanu na 30 grudnia w latach 2009, 2010 i 2011 wchodziło odpowiednio 1422 lokale mieszkalne, 1351 i 1280.

(Dowód: akta kontroli str.104)

4.2. Zasady i sposób gromadzenia danych dotyczących mieszkaniowego zasobu Miasta.

Poza przyjętym uchwałą Nr LVIII/385/10 z 27 stycznia 2010 r. *Wieloletnim Programem*, w którym określona została liczba lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta, w Urzędzie nie prowadzono ewidencji ani rejestrów dokumentujących ten zasób.

Zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Nr 270/10 z 5.03.2010 r. w sprawie szczegółowego zakresu zadań wykonywanych przez Białogardzki Zarząd Nieruchomości (BZN), szczegółową ewidencję budynków i lokali komunalnych z uwzględnieniem ich stanu

mieszkalne oraz domów przeznaczonych do nadbudowy i rozbudowy. Dane gromadzone przez BZN są na bieżąco aktualizowane i przekazywane w terminie do 20 dnia każdego miesiąca do tut. Urzędu w postaci wykazu. Niniejszy wykaz obejmuje informacje pozwalające określić położenie lokalu, jego powierzchnię użytkową i mieszkalną, skład i stan techniczny oraz ewentualne prace remontowe niezbędne do wykonania (...). Zawiera również propozycje przeznaczenia lokalu. Referat Mieszkalnictwa gromadzi niniejsze wykazy. W oparciu o zgromadzone dane zawarte w wykazach oraz przeprowadzona wizje lokalną mającą na celu określenie stanu technicznego lokalu, pracownicy Urzędu przedstawiają Burmistrzowi informacje umożliwiające podjęcie decyzji w zakresie przeznaczenia lokalu na lokal socjalny, zamienny bądź do remontu.

Dodatkowo, przy sporządzaniu list przydziału lokali mieszkalnych, Referat Mieszkalnictwa występuje do BZN o przesłanie w terminie do października wykazu budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta przeznaczonych do kapitalnego remontu lub rozbiórki.

Miasto dysponuje wykazem lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych, sporządzanym przez pracowników Referatu, który zawiera informacje dotyczące adresu lokalu, powierzchni użytkowej, mieszkalnej oraz osób zajmujących lokal.

(Dowód: akta kontroli str. 127 - 128)

5. Wnioski osób oczekujących na lokale mieszkalne.

5.1. Wnioski osób oczekujących na lokale mieszkalne przyjmowane są w Biurze Podawczym Urzędu i rejestrowane w Wydziale GK – Referacie Mieszkalnictwa.

Zestawienie wniosków osób oczekujących na lokale mieszkalne zawiera poniższa tabela nr 3:

L.p.	Wyszczególnienie	1 stycz- nia 2009 r.	31 grudnia 2009 r.	31 grudnia 2010 r.	31 grudnia 2011 r.
1.	Liczba wniosków osób oczekujących ogółem:	427	391	458	478
	w tym:				
1.1.	liczba wniosków osób o najem lokalu, które zarejestrowano w urzędzie w ciągu roku.	39	37	51	21
2.	Liczba wniosków osób oczekujących na wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony	102	109	135	147
	w tym:				
2.1	liczba wniosków osób, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód,	84	72	90	99
2.2.	liczba wniosków osób oczekujących na lokal zamienny,	18	37	45	48
2.3.	Inne	0	0	0	0
3.	Liczba wniosków osób oczekujących na wynajęcie lokalu na czas oznaczony,	325	282	277	293

3.1.	w tym: liczba wniosków osób oczekujących na zapewnienie lokalu socjalnego, w związku z wyrokiem sądu orzekającym eksmisję do lokalu socjalnego,	202	173	182	191
3.2.	liczba wniosków osób oczekujących na najem lokalu socjalnego z innych przyczyny.	123	109	95	102
3.3.	liczba wniosków osób oczekujących na najem lokalu na czas stosunku pracy.	0	0	0	0
4.	Liczba zrealizowanych wniosków ogółem:	X	22	23	20
4.1.	w tym: liczba wniosków osób, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód ,	X	8	6	6
4.2.	liczba wniosków osób oczekujących na lokal zamienny,	X	4	6	6
4.3.	liczba wniosków osób oczekujących na zapewnienie lokalu socjalnego, w związku z wyrokiem sądu orzekającym eksmisję do lokalu socjalnego,	X	10	11	8
4.4.	liczba wniosków osób oczekujących na najem lokalu socjalnego z innych przyczyn,	X	0	0	0
4.5.	liczba wniosków osób oczekujących na najem lokalu na czas stosunku pracy	X	0	0	0
4.6.	Inne	X	0	0	0

(Dowód: akta kontroli str. 105)

5.2. Wnioski osób oczekujących na lokale wynajmowane na czas nieoznaczony dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Wg stanu na 01.01. 2009 r. liczba wniosków osób o niskich dochodach oczekujących na lokal wynajmowany na czas nieoznaczony wynosiła 84, a na 31.12. 2009 r. – 72. Odpowiednio wg stanu na 31.12.2010 r. wynosiła 90, a na 31.12.2011 r. – 99.

W poszczególnych latach zawarto odpowiednio 8 umów najmu w 2009 r., oraz po 6 umów najmu w roku 2010 i 2011.

Najdłuższy czas oczekiwania na wynajem lokalu na czas nieoznaczony wynosił wg stanu na 31.12.2011 r. 5 lat (od 2006 r.) i dotyczył 1 wnioskodawcy. Od roku 2009, tj. od 3 lat na mieszkania oczekiwało 8 wnioskodawców i jeden wniosek złożony został w 2010 r.

(Dowód: akta kontroli str. 135)

5.3. Wnioski osób oczekujących na lokale zamienne.

Na lokale zamienne oczekiwało wg stanu na 01.01.2009 r. – 18 osób, na 31.12.2009 r. – 37 osób, na 31.12.2010 r. – 45 osób i na 31.12.2011 r. – 48 osób. Wnioski o lokale zamienne dotyczyły sytuacji związanych z koniecznością przeprowadzenia remontu lub zapewnienia lokalu w związku z rozbiórką budynku. W latach 2009 – 2011 w tej sprawie rozpatrzono 1

5.4. Wnioski osób oczekujących na lokale socjalne.

Wg stanu na 01.01.2009 r. liczba wniosków osób oczekujących na wynajęcie lokalu na czas oznaczony wynosiła 325, a na 31.12.2009 r. – 282. Odpowiednio wg stanu na 31.12.2010 r. wynosiła 277, a na 31.12.2011 r. – 293. Spośród ww. wniosków, w związku z wyrokiem sądu orzekającym eksmisję do lokalu socjalnego, na przydział lokalu oczekiwało odpowiednio: 202 wnioski wg stanu na 01.01.2009 r., 173 wg stanu na 31.12.2009 r., 182 wg stanu na 31.12.2010 r. i 191 wg stanu na 31.12.2011 r. W latach 2009 – 2011 w grupie tej zrealizowano odpowiednio 10 przydziałów lokali w 2009 r., 11 w 2010 r. oraz 8 w 2011 r.

Z powodu trudnej sytuacji materialnej na lokale socjalne oczekiwało wg stanu na 1.01.2009 r. -123 osoby, na 31.12.2009 r. – 109, na 31.12.2010 r. – 95 i na 31.12.2011 r. –102 osób. W tej grupie oczekujących, w latach 2009 - 2011 żaden wniosek nie został zrealizowany.

Najdłuższy czas oczekiwania na przydział lokalu socjalnego wynosił 13 lat i dotyczył 1 wnioskodawcy (oczekuje od 1999 r.). Dwie osoby oczekują na lokal socjalny od 2000 r., tj. od 12 lat, 3 osoby oczekują od roku 2001(11 lat), 2 osoby od 2002 (10 lat) oraz 2 osoby od roku 2003 (9 lat).

(Dowód: akta kontroli str.149)

6. Zasady najmu lokali mieszkalnych. Umowy o najem.

Umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, do marca 2010 r. zawierane były na podstawie uchwały Rady Miejskiej Nr XXV/234/04 z 29.12.2004 r. przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych, będący zakładem budżetowym miasta i wykonującym to zadanie w jego imieniu.

Analiza 25 umów najmu zawartych w okresie od I. 2001 – I. 2009 r. wykazała, że:

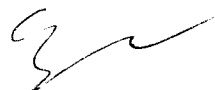
- 15 analizowanych umów najmu o odpłatne użytkowanie lokalu, stosownie do postanowień art. 5 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, zawartych zostało na czas nieoznaczony;
- 10 umów o najem lokalu socjalnego, stosownie do delegacji art.23 ust1 ww. ustawy zawarto na czas oznaczony (na 1 rok, licząc od daty zawarcia umowy),
- do 1.01.2009 r. nie zawarto umów związanych ze stosunkiem pracy.

Wszystkie ww. umowy zawarto z zachowaniem kryteriów określonych w uchwale Rady Miejskiej Nr XXXV/365/01 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta.

(Dowód: akta kontroli str. 221)

7. Komisja mieszkaniowa.

7.1. Zarządzeniem Nr 230/09 Burmistrza z dnia 8 września 2009 r. powołana została Komisja opiniotwórczo - doradcza do realizacji zadań wynikających z uchwały Nr XXXV/365/01 Rady




charakterystykę lokalu, zakres prac remontowych i ich koszt. Po analizie wniosków pod kątem stanu osobowego, sytuacji rodzinnej i finansowej oraz uprawnień do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta, następuje głosowanie – decyduje większość głosów. Po ustaleniu stanowiska Komisji podpisany jest protokół z posiedzenia Komisji, w którym wskazana jest osoba zakwalifikowana do wykonania remontu oraz uzasadnienie dokonanego wyboru. Następnie stanowisko Komisji przedstawiane jest Burmistrzowi.

Wykaz osób zakwalifikowanych do wykonania remontu podawany jest do publicznej wiadomości.

Komisja opiniowała również wnioski o zamianę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta na wolny lokal mieszkalny z tego samego zasobu. Procedura opiniowania odbywała się analogicznie jak opiniowania lokali do remontu.

Od kwietnia 2011 r. w wyniku zmian uchwały określającej zasady wynajmowania lokali mieszkalnych z zasobu miasta kompetencje Komisji zostały poszerzone o opiniowanie projektów list osób, którym w danym roku kalendarzowym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego oraz opiniowanie wszystkich wniosków o zamianę lokali mieszkalnych (uprzednio tylko lokali wchodzących w skład zasobu na lokal niezasiedlony). (...) Burmistrz przekazuje co roku po 1 egzemplarzu projektów list do Komisji mieszkaniowej celem zaopiniowania. Komisja może w ciągu miesiąca wnieść do projektów list uwagi i zastrzeżenia. Po rozpatrzeniu zgłoszonych zastrzeżeń Burmistrz zawiadamia Komisję o zajętych w tej sprawie stanowisku. W celu realizacji ww. wytycznych przewodniczący zwołuje posiedzenie Komisji, na którym przedkłada do weryfikacji ww. projekty list. Po zapoznaniu się z listami Komisja sporządza i podpisuje protokół na okoliczność opiniowania projektów list."

(Dowód: akta kontroli str. 158 - 159)

7.2. W roku 2009 i 2010 Komisja odbyła po 6 posiedzeń w związku z zaopiniowaniem do wyboru ofert przydziału lokalu mieszkalnego do remontu, na koszt własny przyszłego lokatora.

W 2011 r. Komisja na 6 posiedzeniach opiniowała wybór oferty, dotyczącej przyznania lokal do remontu oraz na 3 posiedzeniach opiniowała zamiany lokali mieszkalnych.

Na posiedzeniu w dniu 8.11.2011 r. Komisja opiniowała projekt listy osób, którym w 2012 r. przysługuje prawo pierwszeństwa zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego.

(Dowód: akta kontroli str.160 - 218)

Składane w Urzędzie wnioski, analizowane były przez pracowników Referatu Mieszkalnictwa pod kątem spełnienia przez wnioskodawcę warunków określonych w uchwale Nr XXXV/365/01 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta. W wyniku dokonanej weryfikacji, dany wniosek rejestrowany był zgodnie z kolejnością wpływu do Urzędu, a listy rejestrowe stanowiły podstawę do tworzonych corocznie list osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego.

Wszyscy członkowie Komisji mieszkaniowej posiadali upoważnienie do przetwarzania danych osobowych udzielone przez Burmistrza Białogardu.

(Dowód: akta kontroli str.219 - 224)

7.3. Listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu w pierwszej kolejności (na czas nieoznaczony lub lokalu socjalnego) zatwierdzone przez Burmistrza w listopadzie każdego roku na rok następny, podawane były do publicznej wiadomości poprzez:

- wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu, przez okres 1 miesiąca,
- wywieszenie na tablicy ogłoszeń zarządcy – Białogardzkiego Zarządu Nieruchomości ul. Dąbrowszczaków 18, przez okres 1 miesiąca,
- zamieszczenie na stronie internetowej Urzędu przez okres 1 roku.

Listy z imieniem i nazwiskiem osoby ubiegającej się o przydział lokalu i adresem dotychczasowego zamieszkania zawierały informacje o ilości osób jaka będzie zamieszkiwać z wnioskodawcą oraz przysługującej w związku z tym powierzchni pokoi.

(Dowód: akta kontroli str. 226 – 258)

8. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych.

8.1. Rejestrowanie i weryfikacja wniosków o najem lokali mieszkalnych.

Wnioski o ujęcie na liście przydziału lokali mieszkalnych przyjmowane są w Biurze Obsługi Interesanta Urzędu i tam też rejestrowane w systemie EDOK. Następnie kierowane są do dekretacji i wpływają do Wydziału GK, gdzie zostaje nadany numer sprawy, zgodnie z rzeczowym wykazem akt obowiązującym w Urzędzie.

Weryfikacji poszczególnych wniosków dokonują pracownicy Wydziału GK, zgodnie z zapisem § 5 ust. 2 i 3 uchwały Nr XXXV/365/01 z 28.09.2001 r. w sprawie zasad

zaświadczenie ZUS o wysokości emerytury lub renty, inne lub roczne zeznanie podatkowe PIT potwierdzone przez Urząd Skarbowy) uzyskiwanych przez pełnoletnich członków pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym osoby ubiegającej się o lokal mieszkalny, które przedkładane są wraz z wnioskiem. W przypadku przekroczenia wskazanej w uchwale kwoty dochodu, wniosek rozpatrzony zostaje negatywnie, o czym wnioskodawca zostaje pisemnie poinformowany. W przypadku spełnienia kryteriów dochodowych, zainteresowany zostaje ujęty na liście osób oczekujących na przydział lokalu.

(Dowód: akta kontroli str. 159)

Jak wyjaśniła Z-ca Burmistrza: „Na przełomie września każdego roku Wydział GK występuje do BZN o dostarczenie w terminie do 14 października danego roku wykazu budynków i lokali do opróżnienia z uwagi na ich zły stan techniczny, oraz wykazu osób, w stosunku do których została orzeczona eksmisja z prawem do lokalu socjalnego. W tym samym czasie Wydział GK powiadamia osoby, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego o możliwości ponownego złożenia wniosku o ujęcie na liście w terminie do 14 października danego roku. Następnie w terminie do końca października projekty list przydziału lokali mieszkalnych zostają podane do publicznej wiadomości. Jeden egzemplarz list przekazany zostaje do komisji mieszkaniowej celem zaopiniowania. W ciągu miesiąca komisja oraz osoby zainteresowane mogą zgłaszać do projektów list uwagi i zastrzeżenia. Po upływie miesiąca, do końca grudnia danego roku zostają podane do publicznej wiadomości listy ostateczne osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego w przyszłym roku.”

(Dowód: akta kontroli str. 262-264)

8.2. W roku 2009 do Urzędu wpłynęło łącznie 37 wniosków o najem lokalu mieszkalnego, w roku 2010 wniosków takich złożono 51, a w 2011 r. – 21. Spośród złożonych wniosków, w wyniku dokonanej weryfikacji pod kątem spełnienia kryteriów określonych ww. uchwałą negatywnie rozpatrzono odpowiednio 20, 26 i 21 wniosków.

(Dowód: akta kontroli str.105)

Szczegółową kontrolą objęto 20 wniosków zarejestrowanych w Urzędzie w okresie 1.01.2009 r. – 31.12.2009 r., w tym 10 wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony i 10 o najem lokalu socjalnego.

W wyniku analizy przedłożonej dokumentacji ustalono, że wszystkie wnioski, które zostały zweryfikowane przez pracowników Wydziału GK i nie zostały odrzucone (wnioski 00spełniające kryterium dochodowe określone uchwałą Nr XXXV/365/01), stanowiły podstawę do ujęcia wnioskodawcy na projekcie listy osób oczekujących na zawarcie umowy

najmu. Komisja mieszkaniowa w 2009 r. na posiedzeniach zwoływanych w dniach 11.02., 30.03., 20.04., 16.06., 13.08., 9.09. opiniowała jedynie wnioski osób, które wyraziły zainteresowanie objęcia lokalu mieszkalnego przeznaczonego do remontu na koszt własny.

Projekty listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu do czerwca 2011 r. nie były opiniowane przez Komisję mieszkaniową.

Po zmianie uchwały Nr XXXV/365/01 wprowadzonej uchwałą Nr VI/46/2011 z mocą obowiązującą od 14.06.2011 r., projekty list stosownie do zapisu § 12 ust.4 ww. uchwały podlegały opiniowaniu przez Komisję.

Wyjaśnienie w tej sprawie złożyła Z-ca Burmistrza, stwierdzając że: *„Zgodnie z §12 ust.4 uchwały, komisja mieszkaniowa opiniuje projekty list osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego. Na zwołanym w tym celu posiedzeniu komisji przewodniczący komisji udostępnia do wglądu poszczególne wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego, jeżeli członkowie zgłoszą zastrzeżenia lub uwagi w stosunku do przedłożonych projektów list.”*

(Dowód: akta kontroli str. 262-264)

W sprawie kolejności załatwiania wniosków osób oczekujących na zawarcie umowy najmu, z-ca Burmistrza wyjaśniła: *„Miejsce na liście nie ma odniesienia do kolejności złożonego wniosku. Umieszczenie na liście przydziału lokali opiera się jedynie na spełnieniu warunków określonych w uchwale Nr XXXV/365/01 z 28.09.2001 r. Kolejność na liście nie decyduje o kolejności zawarcia umowy najmu. W przypadku pozyskania wolnego lokalu mieszkalnego osoby ujęte na liście są o tym informowane. Składają zaktualizowane wnioski o zawarcie umowy najmu. Wnioski te opiniowane są przez komisję, która wskazuje Burmistrzowi osobę, z którą powinna zostać zawarta umowa najmu.”*

Lista osób zamieszkujących w budynkach przeznaczonych do rozbiórki uprawnionych do lokalu zamiennego tworzona jest z uwzględnieniem kolejności wykwaterowywania określanej przez zarządcę. Kolejność na tej liście decyduje o kolejności zawierania umowy najmu.”

(Dowód: akta kontroli str.264)

Spośród objętych analizą 10 wniosków złożonych w okresie 01.01.2009 r. – 31.12.2009 r. o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, wg stanu na 31.12.2009 r. skierowanie

Decyzje o wskazaniu lokalu do najmu osobom oczekującym podejmował Burmistrz i w ślad za tym podpisywał skierowanie do zawarcia umowy najmu. Umowę najmu z osoba wskazaną, na podstawie skierowania zawierał Dyrektor BZN w oparciu o pełnomocnictwo w tej sprawie wydane przez Burmistrza w dniu 26.02.2010 r.

(Dowód: akta kontroli str. 269)

8.3. Najem lokali o powierzchni powyżej 80 m²

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² określone zostały w § 13 uchwały Nr XXXV/365/01 Rady Miasta Białogard z 28.09.2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta. W latach 2009 – 2011 nie został przydzielony ani jeden lokal o takiej powierzchni, gdyż jak wyjaśniła Z-ca Burmistrza Pani Małgorzata Stachowiak: „miasto nie dysponowało w tym okresie takim wolnym lokalem mieszkalnym.”

(Dowód: akta kontroli str. 259)

8.4. Umowy najmu na czas stosunku pracy.

W latach 2009 – 2011 jak wyjaśniła Pani Anna Bartman „Miasto Białogard nie przeznaczało na taki cel żadnego lokalu mieszkalnego. Nie istniała bowiem potrzeba takiego przeznaczenia lokalu mieszkalnego.”

(Dowód: akta kontroli str.101)

9. Zamiany lokali.

Zasady i warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta określone zostały w § 10 uchwały Nr XXXV/365/01 Rady Miejskiej z 28.09.2001 r. W myśl ww. przepisu najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób miasta mogą dokonywać ich zamiany na inne lokale z tego zasobu, na lokale z innych zasobów, a także możliwe są zamiany tych lokali pomiędzy najemcą a właścicielami domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości.

Zamiana lokali wymagała dokonywania przez strony czynności prawnych powodujących wygaśnięcie tytułów prawnych do zajmowania przez osoby zamieniające lokale dotychczasowe oraz powstanie tytułów prawnych do lokali uzyskiwanych po zamianie.

Wyrażenie zgody na zamianę lub jej odmowa wymagały opinii Komisji mieszkaniowej.

Ustalono, że w latach 2009 – 2011 zrealizowanych zostało łącznie 15 zamian lokali, w tym 3 zamiany dokonane zostały pomiędzy stronami, a 5 z inicjatywy Urzędu. Ponadto 7 zamian dokonano z inicjatywy BZN, z uwagi na trudną sytuację lokatora i zadłużenie z tytułu opłat czynszowych jednej ze stron.

W okresie objętym kontrolą nie dokonano żadnych zamian w związku z planowaną sprzedażą lub likwidacją lokali niesamodzielnych.

W roku 2010 jednokrotnie Miasto i BZN wyraziły zgodę na zamianę pomiędzy stronami, w sytuacji kiedy jedna ze stron posiadała zadłużenie z tytułu czynszu, a w wyniku zamiany otrzymała lokal o znacznie niższym standardzie.

(Dowód: akta kontroli str. 527)

Z dokumentacji prowadzonej w Urzędzie w sprawie zamian lokali, w wyniku doboru celowego wybrano 10 zamian dokonanych pomiędzy stronami oraz 5 zamian dokonanych z inicjatywy BZN, w sytuacji zadłużenia jednej ze stron.

W wyniku analizy dokumentacji dotyczącej ww. zamian ustalono, że każdorazowo opinię w sprawie zamiany lokalu wydawała Komisja mieszkaniowa.

Zamiany lokali dokonane zostały zgodnie z zasadami określonymi w § 10 uchwały Nr XXXV/365/01 Rady Miejskiej z 28.09.2001 r.

(Dowód: akta kontroli str.528)

10. Skargi dotyczące procedur i sposobu realizacji wniosków o najem lokali.

W latach 2009 – 2011 do Urzędu wpłynęło 7 skarg dotyczących spraw związanych z gospodarowaniem lokalami stanowiącymi zasób mieszkaniowy Miasta, w tym 6 w roku 2009 i 1 w roku 2010. Spośród 7 wniesionych skarg 1 dotyczyła zbyt długiego okresu oczekiwania na przydział lokalu mieszkalnego, 2 zbyt długiego okresu oczekiwania na remont budynku (1 remont dachu, 1 remont ścian piwnicy i lokalizacji śmietnika), 1 zamiany mieszkania, 1 nieprawidłowego zachowania się pracownika Referatu Mieszkalnictwa, 1 eksmisji dokonanej w czasie odbywania kary pozbawienia wolności, 1 działalności dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych (obecnie Białogardzki Zarząd Nieruchomości).

W przypadku skargi dotyczącej działalności dyrektora ZBiLK – skarga została wycofana przez skarżącego. Pozostałe skargi po ich rozpatrzeniu, uznane zostały za niezasadne. We wszystkich przypadkach o sposobie załatwienia spraw powiadomiono skarżących.

W okazanym kontrolującej „Rejestrze skarg”, prowadzonym w Urzędzie od 1998 r. nie odnotowano innych skarg dotyczących działalności objetej kontrolą.

11. Najem i dzierżawa lokali użytkowych z mieszkaniowego zasobu Miasta.

11.1. Obowiązujące procedury, związane z najmem i dzierżawą lokali użytkowych.

Tryb i zasady najmu i dzierżawy lokali użytkowych określone zostały w uchwale Rady Miejskiej Nr XV/156/2000 z 25 lutego 2000 r. w sprawie zasad wynajmowania lub wydzierżawiania komunalnych budynków i lokali użytkowych.

Lokalami użytkowymi w rozumieniu ww. uchwały były lokale przeznaczone na cele niemieszkalne, a także garaże, pomieszczenia użytkowe przeznaczone do użytku wspólnego najemców lub właścicieli lokali mieszkalnych, piwnice, strychy, komórki, magazyny i składziki przeznaczone do przechowywania opału, płodów rolnych, sprzętów, urządzeń itp.

W myśl § 3 ww. uchwały, wolne lokale oddawane były w najem w drodze przetargu.

W trybie bezprzetargowym lokale oddawane były w najem w przypadku:

- przeznaczenia lokalu na cele publiczne, związane z realizacją zadań Miasta, Powiatu Białogardzkiego, powiatowych służb, inspekcji, straży oraz administracji rządowej,
- działalności statutowej podmiotów nie działających w celu osiągnięcia zysku.

W ww. uchwale określono także formy przetargów, zasady organizacji i podawania informacji o przetargach do publicznej wiadomości, ustalanie wysokości wadów, kwot lub stawek wywoławczych czynszu, postąpienia, terminy i warunki zawierania umów z wyłonionym w drodze przetargu najemcą.

(Dowód: akta kontroli str.107 – 110)

11.2. Przestrzeganie trybu i zasad obowiązujących przy zawieraniu umów najmu i dzierżawy lokali użytkowych.

Szczegółową kontrolą objęto wszystkie umowy najmu lokali użytkowych zawarte w latach 2009 – 2011. w tym 3 umowy najmu zawarte w trybie bezprzetargowym oraz 4 umowy zawarte w wyniku rozstrzygniętych postępowań przetargowych.

W informacji złożonej w sprawie najmu lokali użytkowych w latach 2009 – 2011, zastępca dyrektora BZN stwierdził, że: *„Jednocześnie informujemy, że załączenie mniejszej ilości dokumentów, względem liczby wnioskowanej przez organ kontrolujący (odpowiednio 5 w trybie bezprzetargowym i 5 w drodze przetargu) wynika z faktu, iż zdecydowana większość lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Białogard została wynajęta przed wskazanym terminem tj. przed 1 stycznia 2009 r.”*

(Dowód: akta kontroli str.526)

11.2.1. Najem w trybie przetargu.

Spośród 4 umów zawartych na najem lokali użytkowych, 3 umowy zawarte zostały w roku 2009 i 1 w roku 2011.

W ogłoszeniach o przetargu na najem każdego z 4 lokali, jako podstawę prawną do ich przeprowadzenia wskazano Rozporządzenie Rady Ministrów z 14.09.2004 r. (Dz. U. Nr 207, poz. 2108). W myśl zapisów § 1 ww. aktu, przepisy rozporządzenia określają sposób i tryb przeprowadzania przetargów oraz rokowań po drugim przetargu zakończonym negatywnym wynikiem. Wyjaśnienia w sprawie zastosowania ww. podstawy prawnej stosowanej już w pierwszym organizowanym przetargu złożył Dyrektor BZN Pan Andrzej Nowak, stwierdzając, że: *„Brak stosownego zapisu w przedmiotowych ogłoszeniach wynikał z faktu, że od momentu przejęcia przez naszą jednostkę obowiązków związanych z przeprowadzaniem postępowań przetargowych, tj. od 1.04.2009 r. posługiwaliśmy się schematem szablonu ogłoszenia, jakie stosował ówczesny zarządca, którym było Białogardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. Ponadto wyjaśniamy, iż brak powołania się we wcześniejszych ogłoszeniach na ustawę o gospodarce nieruchomościami wynikał również z uznania, że przedmiotowa ustawa reguluje tryb oddawania w najem i dzierżawę nieruchomości, a zgodnie z definicją poszczególne lokale nie są nieruchomościami a tylko częścią nieruchomości (...).”*

(Dowód: akta kontroli str. 537)

Ogłoszenia o przetargach na najem każdego z 4 lokali użytkowych zamieszczane były na tablicy ogłoszeń w siedzibie BZN oraz Urzędu Miasta, a także na stronie internetowej Urzędu. Ogłoszenia zawierały informacje o przyjętym trybie postępowania, lokalizacji lokalu, powierzchni, cenie wywoławczej, miejscu, terminie i godzinie przetargu, wysokości żadanego wadium i terminie jego wniesienia, wielkości postąpienia oraz dane co do możliwości wcześniejszego obejrzenia lokalu przez zainteresowanych.

Wadia określone w ogłoszeniach o przetargach stanowione były w granicach określonych w art. 45 ust.4 ustawy z 29.01.2004 r. Prawo zamówień publicznych³.

Wynajmowane lokale, o których mowa nie zostały zbyte na rzecz najemców w okresie objętym kontrolą, a stawki z tytułu najmu nie były obniżone. W zawartych umowach o najem przedmiotowych 4 lokali, wynajmujący zastrzegł możliwość zmiany wysokości opłat po uprzednim zawiadomieniu najemcy o tym fakcie. Zawarto także zapis dotyczący obowiązku wnoszenia przez najemcę opłat z tytułu podatku od nieruchomości.

(Dowód: akta kontroli str. 279, 347)

- 17.09.2009 r. z Polskim Związkiem Wędkarskim w Białogardzie Koło Nr 3 „TOPIK”,
Umowa zawarta na czas nieokreślony.

- 09.11.2009 r. z Senatorem RP Panią Anną Sztark; umowa zawarta na czas wykonywania
mandatu Senatora.

- 15.06.2011 r. ze Strażą Miejską – jednostką organizacyjną Miasta Białogard; umowa
zawarta na czas nieoznaczony.

Umowy zawarte zostały w trybie i na zasadach określonych w ww. uchwale Rady Miejskiej.

(Dowód: akta kontroli str. 348 - 364)

Na podstawie prowadzonego w Urzędzie „Rejestru skarg” ustalono, że w latach 2009
– 2011 do Urzędu nie wpłynęła żadna skarga dotycząca trybu, zasad i procedur najmu lokali
użytkowych.

(Dowód: akta kontroli str. 137 – 139)

12. Działania podejmowane w Urzędzie dla poprawy stopnia i sposobu wykorzystania lokali z zasobu mieszkaniowego Miasta.

12.1. Wypowiadanie umów zawartych na czas nieoznaczony.

W latach 2009 – 2011 BZN wypowiedział łącznie 153 umowy najmu zawarte na czas
nieoznaczony, w tym w 2009 r. wypowiedział 54 umowy, w 2010 r. – 53 umowy i w 2011 r.
46 umów.

Wszystkie ww. umowy wypowiedziane zostały w związku z nieterminowym wnoszeniem
opłat czynszowych przez najemcę i pozostawaniem w zwłoce z opłatami co najmniej za trzy
okresy płatności.

Szczegółowym badaniem objęto 5 wypowiedzianych umów najmu, stwierdzając że:

- umowy wypowiedziano zgodnie z postanowieniami art. 11 ust.2 pkt 2 ustawy o ochronie
praw lokatorów¹,

- wypowiedzenie umów każdorazowo poprzedzono pisemnym powiadomieniem najemcy
o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego
terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

(Dowód: akta kontroli str. 539)

12.2. Monitorowanie umów najmu zawartych na czas oznaczony.

W latach 2009 – 2011 BZN nie wypowiedział żadnej z umów zawartych na czas
oznaczony, tj. umów o najem lokali socjalnych, które zawierane były na okres 1 roku.

Przed upływem okresu na jaki zawarta była umowa. Urząd wzywał najemców do
przedstawienia dowodów (zaświadczenia o dochodach) uprawniających do ponownego

zawarcia umowy najmu. W okresie objętym kontrolą spośród 293 zweryfikowanych wniosków 20 nie spełniało kryteriów dochodowych, co w konsekwencji stanowiło o braku podstaw do ponownego zawarcia umowy o najem.

(Dowód: akta kontroli str. 278)

W latach 2009 – 2011 Miasto nie zawierało umów najmu wynikających ze stosunku pracy.

12.3. Zagospodarowanie pustostanów.

Liczbę lokali niezagospodarowanych, tzw. „pustostanów” wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta w latach 2009 – 2011, wg stanu na 31 grudnia, przedstawiono w poniższej tabeli nr 2:

L.p.	Wyszczególnienie	2009 r.	2010 r.	2011 r.
1.	Liczba lokali „pustostanów” ogółem:	59	66	64
2.	w tym: Liczba lokali mieszkalnych „pustostanów”:	51	56	52
2.1.	w tym: oczekujących na ponowne wynajęcie,	11	16	14
2.2.	oczekujących na zbycie w drodze przetargu,	11	6	8
2.3.	W związku z przeznaczeniem budynków/lokali do remontu,	7	14	11
2.4.	w związku z przeznaczeniem budynku do rozbiórki,	19	17	18
2.5.	w związku z nieuregulowanym stanem prawnym,	0	0	0
2.6.	z innych przyczyny.	3	3	1
3.	Liczba lokali użytkowych „pustostanów”:	8	10	12
3.1.	w tym: oczekujących na ponowne wynajęcie,	2	2	3
3.2.	oczekujących na zbycie w drodze przetargu,	4	5	2
3.3.	w związku z przeznaczeniem budynków/lokali do remontu,	-	-	1
3.4.	w związku z przeznaczeniem budynków do rozbiórki,	-	1	5
3.5.	z innych przyczyny.	2	2	1

(Dowód: akta kontroli str. 104)

Liczba lokali niezagospodarowanych tzw. „pustostanów” wg stanu na koniec 2009 r. stanowiła 59 lokali, w tym 51 lokali mieszkalnych i 8 lokali użytkowych. Na koniec 2010 i 2011 roku odpowiednio 66 lokali, w tym 56 lokali mieszkalnych i 64 lokale, w tym 52 lokale mieszkalne.

Spółród niezagospodarowanych lokali mieszkalnych największą grupę w kolejnych latach stanowiły lokale przeznaczone do rozbiórki lub remontu. Odpowiednio było to 19 i 7 lokali w roku 2009, 17 i 14 w roku 2010 oraz 18 i 11 na koniec 2011 r.

były podejmowane żadne działania poza ich zabezpieczeniem przed bezprawnym zajęciem lub dewastacją. W stosunku do pozostałych wolnych lokali były podejmowane następujące działania: zbycie w drodze przetargu, przeznaczenie do remontu we własnym zakresie i na koszt własny przez przyszelego najemcę."

(Dowód: akta kontroli str.542)

13. Monitoring wykorzystania lokali użytkowych.

13.1. W trakcie trwania umów najmu, administrujący zasobem BZN prowadził stały monitoring wykorzystania lokali użytkowych pod kątem przestrzegania zapisów zawartych w umowach, tj.m.in.:

- użytkowania lokalu w sposób określony w umowie,
- utrzymania zajmowanego lokalu, pomieszczeń przynależnych oraz terenu przyległego do lokalu w należytym stanie czystości i porządku,
- należytego utrzymania i konserwacji reklamy – szyldu, jak i powierzchni na której reklama została zamontowana,
- dokonywania podnajmu lub użyczenia lokalu osobom trzecim,
- zmiany branży prowadzonej działalności.

Ponadto na bieżąco analizowano terminowość regulowania opłat czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych (zużycie wody, odprowadzanie ścieków, energia elektryczna, energia cieplna), jeżeli nie były wnoszone na podstawie odrębnie zawieranych umów, a także uiszczania podatku od nieruchomości wnoszonego na rzecz Miasta Białogard, wg obowiązujących stawek.

(Dowód: akta kontroli str. 279- 282, 292- 295, 309-313,320-323)

W informacji złożonej w tej sprawie, Dyrektor BZN stwierdził: „Nadzorowaliśmy wynajmowane lokale użytkowe pod kątem: użytkowania lokalu zgodnie z przeznaczeniem, podnajmowania części lub całego lokalu, zalegania z opłatami z tytułu najmu.”

(Dowód: akta kontroli str.528)

13.2. W okresie objętym kontrolą, wśród badanych umów najmu nie stwierdzono przypadku użytkowania lokalu niezgodnie z warunkami określonymi w umowie.

Badaniem objęto 7 lokali, tj. wszystkie, które wynajęte zostały w okresie objętym kontrolą. W stosunku do żadnego z tych lokali nie doszło do wypowiedzenia umowy z tytułu nieprzestrzegania zapisów umów lub zalegania z opłatami czynszowymi.

Liczba pustostanów wśród lokali użytkowych to 8 lokali na koniec 2009 r., 10 na koniec 2010 r. i 12 na koniec 2011 r.

W latach 2009 – 2011 nie podejmowano decyzji o zmianie przeznaczenia użytkowania lokalu.

(Dowód: akta kontroli str. 104 i 542))

14. Tryb i zasady zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych z mieszkaniowego zasobu Miasta.

Wieloletni program zakładał sprzedaż lokali mieszkalnych w roku 2010 na poziomie 50 mieszkań i w roku 2011 na poziomie 40 mieszkań.

(Dowód: akta kontroli str. 45)

Sprzedaż lokali użytkowych nie została objęta *Wieloletnim programem*. Założenia w zakresie zbywania takich lokali, corocznie były dokonywane na etapie tworzenia budżetu miasta na dany rok. Wg założeń Planu finansowego na lata 2009, 2010 i 2011 do sprzedaży przeznaczono odpowiednio 2, 4 i 6 lokali użytkowych.

(Dowód: akta kontroli str. 266 - 274)

14.2. Faktyczną sprzedaż lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w latach 2009 – 2011 obrazuje poniższa tabela nr 4:

L.p.	Wyszczególnienie	2009 r.	2010 r.	2011 r.
1.	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych ogółem:	57	61	98
	w tym:			
1.1.	liczba lokali sprzedanych w drodze przetargu (lub rokowań po drugim przetargu).	-	2	2
1.2.	liczba lokali sprzedanych na rzecz najemców.	57	59	96
2.	Liczba sprzedanych lokali użytkowych ogółem:	4	4	3
	w tym:			
2.1	liczba lokali sprzedanych w drodze przetargu (lub rokowań po drugim przetargu).	3	1	3
2.2.	liczba lokali sprzedanych na rzecz najemców.	1	3	-

Porównując dokonaną faktycznie sprzedaż lokali, do wielkości ujętych w *Wieloletnim programie* jak i w rocznych planach finansowych stwierdzono, że:

1. sprzedaż lokali mieszkalnych w roku 2009 była wyższa od założonej o 11 mieszkań, a w roku 2011 o 58 mieszkań,
2. w zakresie lokali użytkowych w roku 2009 sprzedano o 2 lokale więcej niż zakładano w planie, w roku 2010 sprzedaż zrealizowano w 100% (4 lokale), a w 2011 r. na zaplanowane do zbycia 6 lokali sprzedanych zostało 3.

(Dowód: akta kontroli str. 106)

i 481.730 zł a na 2011 r. 312.689 zł te sprzedaży lokali mieszkalnych i 253.192 zł ze sprzedaży lokali użytkowych.

Dochody faktycznie uzyskane ze sprzedaży w kolejnych latach kształtowały się w sposób następujący:

- 2009 r. - 706.910 zł w tym lokale mieszkalne 514.978 zł, lokale użytkowe 191.932 zł.
- 2010 r. - 754.535 zł w tym lokale mieszkalne 613.575 zł, lokale użytkowe 140.960 zł.
- 2011 r. - 1.778.253 zł w tym lokale mieszkalne 1.208.904 zł, lokale użytkowe 569.349 zł.

(Dowód: akta kontroli str.275)

W okresie objętym kontrolą Miasto Białogard nie dokonywało sprzedaży budynków wielomieszkaniowych. Przedmiotem sprzedaży były pojedyncze lokale mieszkalne lub użytkowe usytuowane w różnych lokalizacjach. Sprzedaży dokonywano w trybie przetargowym. Nie stwierdzono sprzedaży dokonanej w wyniku rokowań.

(Dowód: akta kontroli str. 266 – 274)

15. Zgodność postępowań o zbycie lokali z obowiązującymi przepisami prawa.

15.1. Zasady nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych określone zostały w uchwale Rady Miejskiej w Białogardzie Nr XLII/513/98 z dnia 6.03.1998 r., zmienionej uchwałą Nr LXIV/429/10 Rady Miejskiej z 19.05.2010 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących miejski zasób mieszkaniowy.

(Dowód: akta kontroli str. 111 – 113 i 116 – 118)

15.2. Kontrolą objęto 5 wybranych postępowań przetargowych dotyczących sprzedaży:

- 2 lokali mieszkalnych.
- zabudowanej budynkiem użytkowym działki gruntu.
- 2 lokali użytkowych, w tym 1 wraz z udziałem we wspólnej części nieruchomości.

Stosownie do postanowień art. 4 pkt 9 i art.35 ust.1 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz.651 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej z 19.05.2010 r. Nr LXIV/429/10, Burmistrz Białogardu podawał do publicznej wiadomości (poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu, tablicy ogłoszeń BZN oraz na stronie internetowej Urzędu) wykazy nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

Wykazy te zawierały wszystkie informacje określone w art. 35 ust.2 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym w szczególności: oznaczenie nieruchomości (ulica, obręb, numer działki, powierzchnia, nr KW), przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania, formę zbycia, wartość lokalu/gruntu określoną przez uprawnionego

rzeczoznawcę na podstawie sporządzanych operatów szacunkowych. Rzeczoznawcy majątkowi, którym zlecano wykonanie operatów, wyłaniani byli w toku odrębnego postępowania przetargowego.

W sprawie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży Rada Miejska podejmowała stosowne uchwały w oparciu o opinie w tej sprawie sporządzane przez Komisje Infrastruktury i Ochrony Środowiska .

W myśl postanowień art. 38 ust.1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, przetargi na zbycie lokali/nieruchomości były ogłaszane, organizowane i przeprowadzane przez pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu.

W wyniku rozstrzygniętych postępowań przetargowych, zawierane były umowy sprzedaży w formie aktów notarialnych z ceną i na warunkach określonych w przetargach.

Stosownie do postanowień art. 70 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w badanych ww. transakcjach dochowany był wymóg zapłaty przez nabywcę ustalonej ceny sprzedaży, najpóźniej w dniu zawarcia aktu notarialnego. W odniesieniu do badanych 5 postępowań przetargowych nie stwierdzono skarg dotyczących przebiegu przetargów.

(Dowód: akta kontroli str.365 - 459)

15.3. Analiza 10 umów sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców wykazała, że lokale sprzedawane były w trybie bezprzetargowym, z zachowaniem postanowień określonych w art. 34 i art. 37 ust.2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami⁴ oraz w myśl zasad określonych w uchwale Nr VII/43/07 z 28.02.2007 r. w sprawie zgody na udzielenie przez Burmistrza bonifikaty od ceny nieruchomości oraz zastosowania innej stopy procentowej oprocentowania rozłożonej na raty niespłaconej części ceny nieruchomości (uchwała zmieniana: 28.03.2007 r. uchwałą Nr VIII/55/07, 26.09.2007 r. uchwałą Nr XV/106/07, 6.02.2008 r. uchwałą Nr XXI/145/08, 9.02.2011 r. uchwałą Nr IV/27/2011). Spośród 10 umów, 6 sprzedaży lokali mieszkalnych dokonano z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 90% ceny określonej przez rzeczoznawcę, a w odniesieniu do 4 umów z 80% bonifikatą.

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Nr VII/43/07 w przypadku jednorazowej wpłaty z tytułu zakupu lokalu mieszkalnego, dodatkowa bonifikata wynosi 5%. W odniesieniu do kontrolowanych 10 umów sprzedaży lokali mieszkalnych, 9 nabywców dokonało wpłaty

przypadku stanowiła hipoteka kaucyjna w wysokości kwoty niespłaconej na rzecz Miasta należności (18.000 zł).

(Dowód: akta kontroli str. 460 - 491)

15.4. W wyniku analizy 5 umów sprzedaży lokali użytkowych na rzecz ich najemców ustalono, że:

- podstawę do ustalenia ceny sprzedaży stanowiły sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych operaty szacunkowe.
- sprzedaży dokonano na wniosek osób uprawnionych do nabycia lokalu w trybie bezprzetargowym.
- warunki zakupu (termin zapłaty, wysokość rat, itp.)lokali ustalone zostały w drodze rokowań.

W 2 przypadkach wpłata należności z tytułu zakupu lokali wniesiona została jednorazowo, przed data zawarcia aktów notarialnych. Pozostałe 3 transakcje zakupu zawarte zostały z rozłożeniem należności na 9 rocznych rat, a zabezpieczeniem wierzytelności Miasta była ustanowiona na nieruchomości hipoteka zwykła.

(Dowód: akta kontroli str.492 - 503)

16. Okresowe obniżki stawek czynszu i monitorowanie uprawnień najemców.

Stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, ustalane były corocznie zarządzeniami Burmistrza, w których określano miesięczną stawkę bazową.

Od 20.09.2004 r. do 29.04.2010 r. obowiązywała miesięczna stawka podstawowa za najem lokali w wysokości 2.73 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu oraz w wysokości 0.55 zł/m² powierzchni użytkowej dla lokali socjalnych. Od 1.01.2011 r. podstawowe stawki czynszu zwiększone zostały do kwot: 3.00 zł/m² dla lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony i 0.90 zł/m² dla lokali socjalnych. Ww. stawki podlegały różnicowaniu po uwzględnieniu czynników zwiększających lub zmniejszających wartość użytkową lokalu, określonych w Wieloletnim programie.

(Dowód: akta kontroli str.61 i 102 – 103)

Określone w ten sposób podstawowe stawki czynszu podlegały różnicowaniu po uwzględnieniu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, co opisano w pkt. 2.3. niniejszego protokołu.

W okresie objętym kontrolą wprowadzone obniżki bazowej stawki czynszu, dotyczyły sytuacji wynikających ze stanu technicznego wynajmowanych lokali (czynniki obniżające

wartość lokalu mieszkalnego). Nie stosowano obniżki czynszu z powodu niskich dochodów najemcy. W takich przypadkach, osoby te mogły ubiegać się o przyznanie dodatku mieszkaniowego.

(Dowód: akta kontroli str.543 - 545)

Maksymalne stawki czynszu w zasobach Miasta wynosiły: w 2009 r. – 4,53 zł/ m², w 2010 r. – 4,80 zł/ m² i 5,28 zł/m² w 2011 r. Stawki najniższe to odpowiednio 1,64 zł/m² latach 2009 – 2010 i 1,80 zł/m² w roku 2011.

(Dowód: akta kontroli str.103)

W latach 2009- 2011 nie został oddany do użytku żaden budynek komunalny.

Jak wyjaśnił Burmistrz: „*W latach 2009 – 2011 Miasto podjęło następujące działania inwestycyjne:*

- *w dniu 10 lipca 2010 r. zawarło umowę z Białogardzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego w sprawie partycypacji w kosztach budowy 6 lokali mieszkalnych, na mocy której Miasto wynajmuje od BTBS ww. lokale i podnajmuje je mieszkańcom,*

- *w dniu 31 sierpnia 2011 r. podjęło realizację inwestycji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z instalacjami zewnętrznymi i zagospodarowaniem terenu przy ul. Moniuszki w Białogardzie. Inwestycja realizowana jest w latach 2011 – 2012. W jej wyniku powstało 20 lokali mieszkalnych. Przewidywany termin zakończenia budowy przypada na lipiec 2012 r.”*

(Dowód: akta kontroli str.542)

17. Zabezpieczanie należności Miasta przy udostępnianiu lokali.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta, w tym sposób zabezpieczania należności Miasta z tytułu najmu, określone zostały w uchwale Rady Miejskiej Nr XXXV/365/01 z 28.09.2001 r. (zmiany w uchwale Nr LXVI/455/10 z 14.07.2010 r., Nr VI/46/2011 z 6.04.2011 r.). W myśl zapisów § 7 niniejszej uchwały kaucja zabezpieczająca w wysokości 12-krotnego czynszu pobierana jest w sytuacji, kiedy w lokalu zajmowanym przez więcej niż 1 najemcę zostanie opróżniona część lokalu, prawo do otrzymania w najem tej części lokalu przysługuje najemcy pod warunkiem wniesienia kaucji. Ponadto w § 8 uchwały zapisano, że zawarcie umowy najmu lokalu z osobami uprawnionymi

tęgo uprawnionymi jest uzależnione od wpłacenia przez taką osobę kaucji w wysokości 12 krotności miesięcznego czynszu za ten lokal.

(Dowód: akta kontroli str. 76 -82)

Zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony oraz na czas oznaczony, a także umów na lokale użytkowe nie było uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej.

Jak wyjaśnił Dyrektor BZN: „*Poza sytuacjami wynikającymi z zapisów §7, §8, §9 uchwały Rady Miejskiej Nr XXXV/365/01 z 28.09.2001 r., BZN nie pobierał kaucji zabezpieczających w związku z najmem lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.*”

(Dowód: akta kontroli str.528)

W sprawie sposobu zabezpieczania należności Miasta z tytułu wynajmu lokali z chwilą ich opuszczania przez najemcę, wyjaśnienia złożył Burmistrz, stwierdzając, że: „*Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony związane było z wpłacaniem kaucji zabezpieczającej w przypadkach:*

- *regulowania tytułu prawnego do lokalu po śmierci dotychczasowego najemcy(...), §9 ust.3, 4 i 5 uchwały Rady Miejskiej Nr XXXV/365/01,*
- *regulowania tytułu prawnego do lokalu po jego opuszczeniu przez dotychczasowego najemcę, (...) §8 ust.2,3 i 4 uchwały Nr XXXV/365/01.*”

(Dowód: akta kontroli str.541)

Analiza 5 umów najmu lokali mieszkalnych i 5 umów najmu lokali użytkowych wykazała, że:

- wynajmujący (Miasto) nie pobierało kaucji zabezpieczających od najemców,
 - w zawartych umowach najmu nie było zapisów o konieczności wniesienia kaucji,
 - każdorazowo przed wydaniem lokalu sporządzane były protokoły przekazania lokalu najemcy, zawierające opis stanu technicznego i stopnia zużycia urządzeń i instalacji, podpisywane przez strony zawierające umowę,
 - w umowach najmu lokali użytkowych zamieszczono zapis o treści: „*Po zakończeniu najmu bez względu na sposób rozwiązania umowy najemca zobowiązany jest do:*
 - *opróżnienia lokalu*
 - *odnowienia lokalu,*
 - *dokonania napraw ciążących na najemcy (zgodnie z umowa),*
 - *usunięcia ulepszeń i przywrócenia lokalu do stanu jego objęcia w najem.*
- Roboty, o których mowa najemca wykona w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy najmu.*

Opróżnienie lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w ciągu dwóch dni od końca wyznaczonego 14 dniowego terminu.

W przypadku nie przeprowadzenia przez najemcę robót w określonym terminie, Wynajmujący przyjmie je do wykonania we własnym zakresie, a kosztami obciąży najemcę bez dodatkowego wezwania.

Najemca upoważnia Wynajmującego do wejścia do lokalu celem wykonania robót koniecznych w przypadku bezskutecznego upływu terminu ich wykonania.”

(Dowód: akta kontroli str. 279 – 347 i 504 - 523)

18. Działania Miasta w zakresie windykacji zaległości z tytułu najmu lokali.

18.1. Wielkość zadłużenia najemców, umorzonych zadłużeń oraz eksmisji z tytułu zalegania z płatnościami przedstawia poniższa tabela 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	2.634	-	-	-	-	-
	31 grudnia	2.896	1.026	38	-	61	-
2010, wg stanu na dzień 31 grudnia		3.238	302	59	-	37	1
2011, wg stanu na dzień 31 grudnia		3.731	926	27	-	19	-
Lokale użytkowe							
2009, wg stanu na dzień	1 stycznia	82	-	-	X	-	-
	31 grudnia	79	-	-	X	-	-
2010, wg stanu na dzień 31 grudnia		71	-	5	X	-	-
2011, wg stanu na dzień 31 grudnia		95	-	0,2	X	-	-

(Dowód: akta kontroli str.106)

BZN na bieżąco monitorował wnoszenie opłat czynszu z tytułu najmu lokali i poziom zadłużenia lokatorów. W przypadkach zalegania z wniesieniem opłaty przez czas dłuższy niż

- BZN w porozumieniu z Ośrodkiem Pomocy Społecznej (zasiłki) oraz Wydziałem Gospodarki Komunalnej – Referat Mieszkalnictwa (dodatki mieszkaniowe) prowadził monitoring osób będących w trudnej sytuacji materialnej, pod kątem wywiązywania się z wnoszenia opłat z tytułu czynszu,
- prowadzono wywiady społeczne (środowiskowe),
- w przypadku wszystkich 5 wypowiedzianych umów skutecznie doręczano wezwania do zapłaty,
- prowadzono postępowania przedsądowe i na każdym etapie postępowania BZN informował dłużnika na piśmie o możliwości zawarcia ugody dotyczącej trybu i warunków dobrowolnej spłaty zobowiązań, w tym rozłożenia na dogodne raty,
- po wyczerpaniu drogi porozumienia, i niepodejmowania działań przez najemców, kierowane były pozwy do sądu.

(Dowód: akta kontroli str. 546)

18.2. W dniu 29 grudnia 2010 roku Rada Miejska podjęła uchwałę Nr II/9/10 w sprawie programu pomocy osobom i rodzinom zagrożonym eksmisją.

Celem programu było:

- pomoc osobom zajmującym lokale i ich rodzinom, znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej, w utrzymaniu dotychczas zajmowanych lokali,
- zapobieganie eksmisji i bezdomności,
- zwiększenie poczucia bezpieczeństwa socjalnego,
- umacnianie rodziny i jej zdolności do samodzielnego pokonywania trudności życiowych,
- przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu,
- zwiększenie racjonalności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta,
- zwiększenie zainteresowania zamianą lokali odpowiednio do sytuacji materialnej osób zajmujących lokale,
- mobilizowanie do terminowego wnoszenia opłat za używanie lokalu.

Program skierowany był do osób i rodzin zajmujących lokale, które zaniechały wnoszenia opłat za używanie lokalu lub opłaty te wnoszą nieregularnie, co przyczyniło się do powstania zadłużenia, którego nie są w stanie uregulować.

Program stanowił jednorazową pomoc w oddłużeniu osób zajmujących lokale, stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta i przewidywał następujące formy pomocy:

- częściowe umorzenie należności do wysokości 80%, 50%, 30%,
- inne ulgi w spłacie należności, jak odroczenie terminu spłaty całości lub części należności, rozłożenie płatności całości lub części należności na raty.

Zasady i warunki oraz tryb postępowania przy udzielaniu ulg określono w ww. uchwale.

(Dowód: akta kontroli str. 547 - 551)

Według wyjaśnień Dyrektora BZN, celem uchwalonego przez Radę ww. programu były zapobieganie powstawaniu lub wzrostowi zaległości czynszowych, poprzez m.in.:

- informowanie o zakresie i udzielaniu pomocy w formie dodatków mieszkaniowych i pomocy socjalnej,
- aktywne informowanie o możliwości przystąpienia do przyjętego uchwałą Rady Miejskiej programu pomocy osobom i rodzinom zagrożonym eksmisją,
- inicjowanie zamiany mieszkań, które pozwoliły na lepsze dostosowanie standardu i powierzchni mieszkania do możliwości finansowych najemców,
- zawieranie umów pozwalających na spłatę zadłużenia w ratach.

(Dowód: akta kontroli str. 540)

18.3. Zadłużenie lokatorów z tytułu opłat czynszowych w okresie objętym kontrolą przedstawiało się następująco:

- wg stanu na koniec 2009 r. - 2.896.000 zł, odsetki – 1.975.603 zł,
- wg stanu na koniec 2010 r. - 3.238.000 zł, odsetki – 2.305.290 zł,
- wg stanu na koniec 2011 r. – 3.731.000 zł, odsetki – 2.683.572 zł.

Na raty rozłożono odpowiednio 1.026.000 zł w 2009 r., 302.000 zł w 2010 r. i 926.000 zł w roku 2011. Umorzenia zaległości dokonano na kwoty: w roku 2009 – 38.000 zł, w 2010 r. 59.000 zł i w 2011 – 27.000 zł.

(Dowód: akta kontroli str. 106 i 552)

W latach 2009 – 2011 BZN z powodu zadłużenia najemców lokali mieszkalnych podjął następujące działania:

- skierował do sądu łącznie 301 pozwów o zapłatę i eksmisję, odpowiednio 169 w 2009 r., 103 w 2010 r. i 29 w 2011r,
- wypowiedział łącznie 153 umowy najmu, odpowiednio w 2009 r.- 54, w 2010 r. 53 i w 2011 r. – 46,
- przeprowadził 5 eksmisji,
- od sierpnia 2010 r., tj. od chwili zawarcia umowy z Biurem Informacji Gospodarczej InfoMonitor S.A., skierował do rejestru dłużników informacje o 42 dłużnikach.

sądu skierowano znacznie mniej pozwów – 29, a w 12 sprawach zapadły wyroki o eksmisję z prawem do lokalu.

W okresie objętym kontrolą BZN nie wypowiedział umów o najem lokali użytkowych oraz nie wykonywał eksmisji z takich lokali z powodu zadłużenia.

(Dowód: akta kontroli str.539)

W okresie objętym kontrolą BZN nie wypłacał odszkodowań z tytułu niezapewnienia lokali socjalnych, w wyniku eksmisji i wyroku sądu o prawie do takiego lokalu. Ponościł natomiast koszty związane z podnajmem od Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej 5 lokali mieszkalnych przeznaczonych jako lokale komunalne.

(Dowód: akta kontroli str. 553)

18.4. Ilość lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta, a znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych wynosiła na koniec 2009 r. – 1.052, na koniec 2010 r. – 991 i na koniec 2011 r. – 924. Zadłużenie Miasta wobec wspólnot mieszkaniowych zamykało się w kwotach odpowiednio: na koniec 2009 r. – 929.931 zł, na koniec 2010 r. – 790.134 zł i na koniec 2011 r. – 768.655 zł. Jak wyjaśniła Główna księgowa BZN *„Wysokie zadłużenie wobec wspólnot mieszkaniowych utrzymuje się niezmiennie od 2005 r., czyli od czasu utworzenia ZBiLK (później BZN) jako jednostki organizacyjnej miasta, funkcjonującej w formie zakładu budżetowego. Nowopowstały zakład wydzieleny ze struktur Białogardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego przyjął wszystkie należności, w tym głównie czynszowe oraz zobowiązania wobec wspólnot. (...) Od początku funkcjonowania BZN dochody czynszowe uzyskiwane z wynajmu mieszkań komunalnych zlokalizowanych w budynkach wspólnot nie pokrywały koniecznych wpłat do wspólnot. Dotacje miasta na dofinansowanie kosztów utrzymania miejskich zasobów mieszkaniowych są niewystarczające i w niewielkim stopniu wpływają na wyrównanie różnicy pomiędzy wpływami, a niezbędnymi wydatkami na gospodarkę mieszkaniową. Aby nie dopuścić do zwiększenia zadłużenia wobec wspólnot, BZN ograniczył nakłady finansowe na remonty budynków i lokali komunalnych.”*

(Dowód: akta kontroli str.554 - 555)

Kontroler poprzez zamieszczenie poniższego wpisu informuje Burmistrza Białogardu Pana Krzysztofa Bagińskiego o przysługującym mu z mocy:

- a) art. 55 ust.1 i 2 ustawy z dnia 23.12.1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2012 r., poz. 82), zwanej dalej ustawą o NIK, prawie zgłoszenia w terminie 14 dni od dnia

otrzymania protokołu, przed jego podpisaniem umotywowanych zastrzeżeń na piśmie, co do ustaleń zawartych w niniejszym protokole,

- b) art. 57 ust. 1 ustawy o NIK, prawie odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność w terminie 7 dni od daty przekazania protokołu, pisemnych wyjaśnień dotyczących przyczyn tej odmowy.
- c) art. 59 ust. 2 ustawy o NIK prawie złożenia dodatkowych pisemnych wyjaśnień, co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w protokole kontroli.

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do księgi ewidencji kontroli pod poz. 3/2012.

Niniejszy protokół kontroli sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Białogard, 31 maja 2012 r.

Główny specjalista k. p.

Ewa Róg



Białogard, 05.06 2012 r.

Burmistrz Białogardu



Krzysztof Bagiński

W dniu 31maja 2012 r. jeden egzemplarz protokołu kontroli doręczono Burmistrzowi Białogardu.