

Protokół kontroli

Urzędu Miejskiego w Kętrzynie, ul. Wojska Polskiego 11, 11-400 Kętrzyn, numer statystyczny region: 000524387, zwanego w dalszej treści protokołu „Urzędem”.

Burmistrzem Miasta Kętrzyn („Burmistrzem”) od dnia 14 listopada 2002 r. jest Krzysztof Hećman.

Kontrolę przeprowadził Adam Rączkiewicz – starszy inspektor kontroli państwowej z Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Olsztynie, na podstawie upoważnienia Nr 074802 z dnia 18 kwietnia 2011 roku.

Kontrolę przeprowadzono w okresie od 20 kwietnia do 28 czerwca 2011 r., z przerwami w dniach: 2, 6, 9-10, 19 maja oraz 1, 6, 8, 13, 16 i 24 czerwca 2011 r.

[Dowód: akta kontroli str. 1-4]

Przedmiotem kontroli była realizacja przez Gminę Miejską Kętrzyn (zwaną dalej „Miastem”) zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej w latach 2008 – 2011 (I półrocze).

Ileć w niniejszym protokole użyto:

- *ustawa o NIK* – oznacza ustawę z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.),
- *Prawo zamówień publicznych lub zamiennie „Pzp”* – oznacza ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm.),
- *ustawa o ochronie praw lokatorów* – oznacza to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

W toku kontroli ustalono, co następuje:

1. Rozwiązania organizacyjne dotyczące realizacji zadań w zakresie tworzenia i wdrażania polityki mieszkaniowej Miasta.

1.1. Struktura Urzędu została określona Regulaminem Organizacyjnym, nadanym zarządzeniem Burmistrza Miasta nr 15/2007 z dnia 16 stycznia 2007 (ze zm.). Zgodnie z tym regulaminem w Urzędzie:

- Prowadzenie gospodarki lokalami mieszkalnymi i użytkowymi będącymi w zasobach komunalnych Miasta powierzono Wydziałowi Infrastruktury Komunalnej.
- Nadzór nad wdrażaniem i realizacją polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta, opracowywanie



projektów planów lub ich zmian oraz ustalanie warunków zabudowy dla inwestycji oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego – Wydziałowi Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami.

- Obowiązki w zakresie przygotowania inwestycji (w tym: dokumentowanie zamówień publicznych oraz sporządzanie projektów: zleceń na wykonanie dokumentacji technicznej oraz umów na realizację inwestycji), zapewnienia należytej realizacji inwestycji, pełnienia nadzoru inwestorskiego i koordynowania prac w ramach realizacji inwestycji i remontów oraz ich odbioru i rozliczenia (merytorycznego i finansowego) powierzono Wydziałowi Inwestycji.
- Zadania z zakresu kontroli wewnętrznej, w tym oceny działalności komórek organizacyjnych Urzędu i jednostek organizacyjnych Miasta zostały zastrzeżone dla stanowiska specjalisty ds. kontroli wewnętrznej i jednostek organizacyjnych Miasta. Stanowisko to pozostawało obsadzone w okresie od 1 grudnia 2008 r. do 7 grudnia 2010 r. W badanym okresie działalność Urzędu w zakresie realizacji zadań dotyczących polityki mieszkaniowej na terenie Miasta została poddana jednej kontroli wewnętrznej, którą przeprowadzono w dniach 21-29 grudnia 2009 r. Objęto nią m.in. zagadnienia dotyczące: kosztów utrzymania zasobów komunalnych w tym rozpatrywania wniosków lokatorów o remonty i naprawy, prawidłowości rozliczania kosztów zarządzania budynkami i lokalami komunalnymi, poprawności przygotowywania spraw mieszkaniowych na posiedzenia Komisji Mieszkaniowej, trybu postępowania w sprawach dotyczących m.in. wniosków o: przydział lokali komunalnych, zawarcie umowy najmu lokalu komunalnego, wypowiedzenia umowy najmu lokalu komunalnego, prowadzenia ewidencji lokali socjalnych, odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych osobom zajmującym bez tytułu prawnego lokale Spółdzielni Mieszkaniowej „Pionier” w Kętrzynie. Kontrola ta nie wykazała uchybień lub nieprawidłowości.

[Dowód: akta kontroli str. 5-23]

1.2. Podstawę kształtowania polityki mieszkaniowej w Mieście stanowiły:

1) Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Miejskiej Kętrzyn, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Kętrzynie (zwanej dalej „Radą Miejską”) w dniu 30 czerwca 2005 r. W Planie tym określono m.in.:

- zasoby mieszkaniowe Miasta wg stanu na 31 grudnia 2003 r.,
- potrzeby w obszarze nieruchomości, w tym: budowy lub innej formy pozyskania tanich lokali mieszkalnych (socjalnych i komunalnych), zapotrzebowania na mieszkania



Kętrzyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kętrzynie (zwanego dalej „KTBS” lub „zarządcą zasobu”), przygotowania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową,

- zagrożenia w obszarze nieruchomości, w tym w postaci: nieracjonalnej polityki czynszowej przyczyniającej się do obciążenia budżetu Miasta (dotacje do remontów i bieżącego utrzymania zasobu), zdekapitalizowanego i wymagającego znacznych nakładów na remonty i modernizację zasobu mieszkaniowego Miasta.
- projekt planu inwestycyjnego Miasta na lata 2007 – 2013.

Projekt planu inwestycyjnego w zakresie mieszkalnictwa przewidywał na lata 2008-2011 realizację zadań w zakresie:

- adaptacji budynków na lokale socjalne – ogółem w latach 2008-2011 przewidziano wydatki w kwocie 4,8 mln zł, z czego 1,2 mln zł ze środków budżetu Miasta (po 0,3 mln zł rocznie) oraz 3,6 mln ze środków dofinansowania z Unii Europejskiej lub „innych źródeł” (po 0,9 mln zł rocznie),
- budowę budynków KTBS – ogółem w latach 2008-2011 przewidziano na ten cel wydatki w kwocie 1,2 mln zł, z czego 0,6 mln zł z budżetu Miasta (po 0,15 mln rocznie), a pozostałe 0,6 mln zł (po 0,15 mln rocznie) ze środków dofinansowania z Unii Europejskiej lub „innych źródeł”.

2) Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2007-2011 (zwany dalej „Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta”), uchwalony przez Radę Miejską w dniu 30 sierpnia 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2007 r., Nr 160, poz. 2119), w którym określono m.in.:

- analizę potrzeb oraz plan remontów:
 - stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje,
 - zasób mieszkaniowy wymaga bardzo dużych nakładów (wyniki przeglądów okresowych budynków),
 - rzeczywiste potrzeby remontowe nie są jednoznaczne z planowanymi wydatkami – skala wydatków uzależniona od realnych możliwości finansowych Miasta,
 - szczegółowy plan finansowo – rzeczowy remontów zasobów mieszkaniowych na poszczególne lata będzie określany w rocznych planach opracowywanych przez zarządcę i przedkładanych Burmistrzowi Miasta Kętrzyn do zatwierdzenia,



- analiza potrzeb remontowych oraz prognoza wielkości środków finansowych przewidzianych na wydatki remontowe na lata 2008-2011 przedstawiała się następująco:

rok	Potrzeby remontowe zasobów mieszkaniowych (w tys. zł)	Prognoza wielkości środków przeznaczonych na wydatki remontowe w kolejnych latach (w tys. zł)	3:2 (%)
1	2	3	4
2008	3.322,00	1.545,00	46,51
2009	2.810,00	1.782,00	63,42
2010	2.491,00	1.830,00	73,46
2011	2.357,00	1.869,00	79,30
Razem:	10.980,00	7.026,00	63,99

- zasady polityki czynszowej:
 - czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokalu, tj. m.in.: podatek od nieruchomości oraz koszty: konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania i inne wynikające z umowy, a także zwrot nakładów poniesionych przez właściciela na budowę, zakup lokalu lub nakładów na trwałe ulepszenie zwiększające wartość użytkową lokalu,
 - najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do ponoszenia opłat niezależnych od właściciela, m.in.: za dostawy energii, gazy, wody, oraz odbiór ścieków odpadów itp.,
 - stawki czynszu za m² ustala Burmistrz, po zasięgnięciu opinii Komisji Gospodarki Komunalnej Rady Miejskiej,
 - wzrost stawek czynszu winien zmierzać do zaspokojenia wszelkich potrzeb związanych z utrzymaniem, bieżącą konserwacją, remontami i innymi potrzebami występującymi w zasobie mieszkaniowym,
 - stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym,
 - ustalono czynniki kształtujące wysokość indywidualnej stawki czynszu, tj.: obniżające lub podwyższające stawkę podstawową z uwagi na lokalizację i położenie oraz standard lokalu – opisano w punkcie 6.3.2. protokołu,
- planowaną sprzedaż lokali:
 - podstawowym celem sprzedaży lokali mieszkalnych jest racjonalne gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym,
 - znaczne rozproszenie udziałów Miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych zwiększa koszty utrzymania zasobów – za celowe uznano dążenie do stopniowego zmniejszania tych udziałów (ograniczony wpływ Miasta na treść uchwał wspólnot mieszkaniowych w tym dotyczących planów remontowych oraz wysokości zaliczek na fundusz remontowy),

- w latach 2008 -2011 sprzedaż planowano objąć 390 lokali, tj. 27,8 % zasobu Miasta na dzień 1 stycznia 2008 r. (1403 lokali) – oszacowana kwota sprzedaży - 156,60 tys. zł, Szczegółowe dane dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych, przewidzianej ww. planem na lata 2008 – 2011, przedstawia poniższe zestawienie:

L.p.	Rok	Liczba lokali przewidzianych do sprzedaży*	Przewidywana wartość sprzedaży lokali (w tys. zł)*	Liczba lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta wg stanu na dzień 1 stycznia 2008 r.	3:5 (%)
1	2	3	4	5	6
1	2008	130	50,20	1403	9,26
2	2009	100	39,80		7,13
3	2010	80	32,80		5,70
4	2011	80	33,80		5,70
Ogółem:		390	156,60		27,79

* Wg Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta.

- sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta: zarządzanie zasobem zlecono KTBS (spółka Miasta Kętrzyn) na podstawie umowy o zarządzanie zawartej w oparciu o przeprowadzony przetarg nieograniczony. Po upływie okresu jej obowiązywania zarządzanie miało zostać powierzone uprawnionemu zarządcy wybranemu w kolejnym postępowaniu przetargowym, przy czym zastrzeżono, iż nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania zasobem,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej:
 - przewidziano, że źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą: czynsze z tytułu najmu lokali komunalnych mieszkalnych i użytkowych, wpłaty za media, środki ze sprzedaży mieszkań komunalnych, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez osoby nie posiadające do tego tytułu prawnego, wpływy z reklam, środki z budżetu miasta,
 - planowane wpływy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego z tytułu opłat czynszu za lokale oraz przychodów ze sprzedaży lokali na lata 2008 – 2011 wynosiły ogółem 9.010,70 tys. zł, (w tym 8.854,1 tys. zł tytułem czynszu za lokale), przy czym przewidywane wpływy z czynszów uwzględniały m.in. zmiany powierzchni zasobu (sprzedaż i pozyskanie nowych mieszkań) oraz wzrost stawki bazowej czynszu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w poprzednim roku kalendarzowym na poziomie 3 %.

[Dowód: akta kontroli str. 24-33]

W Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta nie określono prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach, wymaganej art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Projekt ww. programu został

przedłożony Radzie Miejskiej przez Burmistrza Krzysztofa Hećmana, który wyjaśnił: „W Wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Kętrzyna na lata 2007-2011 nie zamieszczono prognozy stanu technicznego budynków ze względu na trudność fizyczną w jej rzetelnym sporządzeniu. W w/w programie wskazano, że stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu miasta jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

[Dowód: akta kontroli str. 34-39, 364-365]

3) W okresie objętym kontrolą Miasto nie posiadało uchwalonego programu budownictwa komunalnego lub długookresowej strategii rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

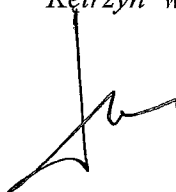
Izabela Dadoś – Naczelnik Wydziału Infrastruktury Komunalnej wyjaśniła: „Podstawowym dokumentem w sferze gospodarki mieszkaniowej był wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kętrzyn na lata 2007-2011. W okresie tym nie obowiązywał inny dokument np.: program budownictwa mieszkaniowego, czy też długookresowa strategia rozwoju budownictwa mieszkaniowego. W dniu 30 grudnia 2009 r. Rada Miejska Kętrzyna przyjęła „Stanowisko w sprawie powołania zespołu ds. opracowania długofalowej polityki mieszkaniowej w Mieście Kętrzyn”. Zespół ten był powołany spośród osób wchodzących w skład Rady Miejskiej poprzedniej kadencji – 6 spośród 9 osób, Prezesa KTBS w Kętrzynie oraz dwóch przedstawicieli Burmistrza. W wyniku wygaśnięcia mandatów radnych z końcem kadencji w 2010 r. zespół ten przestał funkcjonować. Nie zdążył on jednak wypracować dokumentu końcowego. Po jego pracach pozostały materiały robocze w postaci m.in. „Projektu programu rozwoju mieszkalnictwa Gminy Miejskiej Kętrzyn na lata 2011 – 2020”. Osobiście nie posiadam wiedzy czy ten projekt został przekazany przewodniczącemu nowo wybranej Rady Miejskiej w celu nadania dalszego biegu, tj. podjęcia nad nim dalszych prac prowadzących do jego uchwalenia przez Radę.”

[Dowód: akta kontroli str. 40]

Stanisław Wachnik - Przewodniczący Rady Miejskiej w Kętrzynie oświadczył:

„Opracowanie pt. „Program rozwoju mieszkalnictwa Gminy Miejskiej Kętrzyn na lata 2011-2020” otrzymałem od szefa zespołu ds. ww. opracowania - Pana Zbigniewa Nowaka na przełomie stycznia i lutego 2011 r. Dokładnej daty nie pamiętam. Do dnia dzisiejszego nie przedstawiłem ww. programu Radzie Miejskiej, gdyż program ten nie został dokończony. Wymaga on bowiem konsultacji prawnych z uwagi na zmiany przepisów.

Konsultacje prawne planuję przeprowadzić przy udziale radcy prawnego Urzędu Miasta Kętrzyn w sierpniu bieżącego roku, natomiast zaktualizowany w tym zakresie program



planuję przedstawić Radzie Miejskiej do końca października 2011 r., tak aby jego założenia mogły ewentualnie zostać ujęte przez Radę Miejską już w budżecie 2012 roku.

Nadmieniam, iż konsultacje prawne ww. programu odłożyłem w czasie z uwagi na pilniejsze sprawy, którymi zajmowała się dotychczas Rada Miejska pod moim przewodnictwem."

[Dowód: akta kontroli str. 41-42]

1.3. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta zostały określone uchwałą Rady Miejskiej z dnia 20 lutego 2002 r. o pięcioletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Przewidziano w niej m.in., że:

- wynajem lokali mieszkalnych należących do zasobu mieszkaniowego powinien następować w pierwszej kolejności osobom: pozbawionym mieszkań wskutek klęski żywiołowej, podlegającym przekwaterowaniu z budynku przeznaczonego do rozbiórki, remontu kapitalnego, modernizacji i sprzedaży, uprawnionym do zamiennego lokalu mieszkalnego – decyzję w sprawach wynajmu podejmuje zarząd Miasta (w przypadkach nie wymagających natychmiastowego działania – po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej),
- w dalszej kolejności wynajem lokali mieszkalnych może nastąpić osobom, które znalazły się w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych, tj.:
 - mieszkają w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej,
 - dochód w okresie dziewięciu miesięcy poprzedzających datę rozpatrzenia wniosku jest nie wyższy niż: 100% najniższej emerytury - osoby samotne lub 70% najniższej emerytury na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

[Dowód: akta kontroli str. 43-47]

2. Realizacja zadań w zakresie kształtowania polityki przestrzennej Miasta.

2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta zostało uchwalone przez Radę w dniu 27 października 1999 r. W załączniku graficznym do Studium pt.: „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” określono obszary istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej i oraz obszary na których planowano rozmieszczenie tego rodzaju inwestycji.

Szacunkowa powierzchnia obszarów o funkcji mieszkalnej i usługowej wynosiła łącznie 479,0 ha (46,3 % powierzchni Miasta – 1034,0 ha), w tym 176,0 ha stanowiły tereny wolne od zabudowy.



2.2. Wg stanu na dzień 1 stycznia 2008 r. na terenie Miasta obowiązywało 16 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego („mpzp”), uchwalonych przez Radę Miejską w okresie od 27 października 1999 r. do 15 września 2005 r., które obejmowały łącznie powierzchnię 805 ha (77,85 % powierzchni Miasta), z czego: 268 ha (25,9% powierzchni Miasta) stanowiły tereny pod zabudowę mieszkaniową (w tym: 207,8 ha – zabudowa jednorodzinna, a 60,2 ha – wielorodzinna), 95 ha – zabudowa usługowa, 43,7 ha – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, budowlanych i ogrodnich, 122,8 ha – zabudowa produkcyjna, 85,1 ha – drogi publiczne, 3,7 ha – drogi wewnętrzne, 17,8 ha – obiekty infrastruktury technicznej, 168,9 ha - inne tereny (m.in.: tereny ogrodów działkowych, zieleń urządzona i nieurządzona, lasy, wody powierzchniowe).

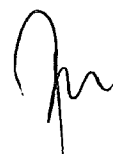
2.2.1. W badanym okresie Rada Miejska uchwaliła jeden mpzp obejmujący powierzchnię 13,0 ha (uchwała z dnia 17 kwietnia 2008 r.) oraz przyjęła zmianę mpzp uchwalonego w dniu 25 listopada 2004 r. (uchwała dnia 25 marca 2009 r.). Zmiana ta dotyczyła zwiększenia o 20,2 ha powierzchni przeznaczonej pod zabudowę produkcyjną z jednoczesnym zmniejszeniem powierzchni: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o 1,6 ha), zabudowy usługowej (o 17,4 ha) oraz terenów pod obiekty infrastruktury technicznej (o 1,2 ha).

2.2.2. Na dzień zakończenia kontroli NIK, mpzp objęto ogółem 818 ha (79,11% powierzchni Miasta), z czego: 272 ha (26,3% powierzchni Miasta) stanowiły tereny pod zabudowę mieszkaniową (w tym: 206,8 ha – zabudowa jednorodzinna, a 65,2 ha – wielorodzinna), 81,0 ha – zabudowa usługowa, 43,7 ha – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, budowlanych i ogrodnich, 143,0 ha – zabudowa produkcyjna, 88,0 ha – drogi publiczne, 3,9 ha – drogi wewnętrzne, 16,7 ha – obiekty infrastruktury technicznej, 169,7 ha - inne tereny (m.in.: tereny ogrodów działkowych, zieleń urządzona i nieurządzona, lasy, wody powierzchniowe).

[Dowód: akta kontroli str. 48-53]

2.2.3. W trakcie realizacji pozostawały trzy uchwały Rady Miejskiej w sprawie przystąpienia do sporządzenia lub zmiany mpzp, tj.:

- uchwała z dnia 15 września 2005 r. o przystąpieniu do sporządzenia mpzp w obszarze położonym między ulicami: Mazowiecką, Bałtycką, Szpitalną, Asnyka, Pocztową, Dworcową, Zatorze, Kraszewskiego i granicą administracyjną Miasta – obszar objęty pracami planistycznymi wynosił około 85,0 ha, z tego: około 40,0 ha z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, w tym 4,0 ha – tereny inwestycyjne),



pozostałe około 45,0 ha – usługi, cmentarz, tereny sportu i rekreacji, zieleń urządzona, tereny zespołów garażowych, dworca autobusowego, drogi publiczne i wewnętrzne,

- uchwała z dnia 27 września 2007 r. o przystąpieniu do zmiany mpzp (uchwalonego w dniu 15 września 2005 r.) dla kwartału położonego pomiędzy ulicami: Bydgoską, Chopina, rzeką Guber, Poznańską, Gdańską i granicą administracyjną Miasta – obszar objęty pracami wynosił około 2,0 ha – przedmiotem opracowania zmiana przeznaczenia obszaru o powierzchni około 1,2 ha terenu usług, przemysłu i składów na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (pozostały teren opracowania stanowią powierzchnie dróg i rzeki Guber),
- uchwała z dnia 2 czerwca 2011 r. o przystąpieniu do zmiany mpzp (uchwalonego w dniu 28 października 2004 r.) dla kwartału terenu położonego pomiędzy ulicami: Bałtycką, Szpitalną, Skłodowskiej-Curie, Jagiełły, Rynkową i granicami administracyjnymi Miasta – obszar objęty uchwałą o zmianie mpzp wynosi około 95,0 ha, przy czym obszar pod zabudowę mieszkaniową nie został do dnia zakończenia kontroli określony.

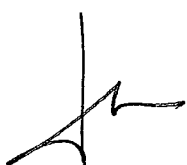
2.2.4. Wydatki na opracowanie planów i ich zmian od dnia 1 stycznia 2008 r. do 7 czerwca 2011 r. wyniosły ogółem 74.150,00 zł, z czego w roku: 2008 – 40.600,00 zł, 2009 – 20.000,00 zł, 2010 – 13.550,00 zł. W 2011 r. (do dnia 7 czerwca) Urząd nie poniósł wydatków na prace planistyczne.

[Dowód: akta kontroli str. 54-55]

Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami Halina Kuriata wyjaśniła, że: „*Miasto Kętrzyn nie posiada terenów o potencjalnych walorach inwestycyjnych pod budownictwo mieszkaniowe, które nie są objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Aktualnie obszary miasta nie objęte miejscowym planem, na których nie toczą się też działania planistyczne to :*

- *teren obejmujący centrum miasta między ulicami Sikorskiego, Traugutta, Pocztową, Poznańską, Gdańską (zabudowa mieszkaniowa i usługowa)*
- *teren położony w południowej części miasta między ulicami Bydgoską i Ogrodową (zabudowa mieszkaniowa).*

Teren obejmujący centrum miasta to obszar intensywnie zabudowany i zainwestowany. Możliwe jest tu jedynie uzupełnianie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w bardzo ograniczonym zakresie. Inwestycje na tym terenie to głównie rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów. Realizacja inwestycji odbywa się



w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Obszar nie wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren położony między ulicami Bydgoską i Ogrodową to obszar istniejącej oraz realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do 2003 r. na terenie tym obowiązywał miejscowy plan szczegółowy uchwalony w 1990r. wraz z gminą Kętrzyn. Plan przeznaczał wolne tereny głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Część zabudowy powstała na podstawie ustaleń planu szczegółowego.

Po 2003 r. inwestowanie na tym terenie odbywa się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy na zasadzie „dobrego sąsiedztwa” - kontynuacji funkcji i formy obiektów. Teren jest już w zdecydowanej części zabudowany i nie wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”

[Dowód: akta kontroli str. 56-58]

2.3. Na terenie Miasta nie występowały niewykorzystane uzbrojone tereny po zlikwidowanych zakładach przemysłowych (tereny poprzemysłowe).

2.4. W badanym okresie do Urzędu wpłynęło ogółem 41 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla terenów o łącznej powierzchni 5,34 ha, spośród których 38 rozpatrzono pozytywnie, wydając decyzje o warunkach zabudowy dla terenów o powierzchni 5,04 ha.

Liczba złożonych wniosków oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych latach przedstawiała się następująco:

- 2008 r. – wpłynęło 11 wniosków (1,9 ha), na podstawie których wydano 10 decyzji, w tym: siedem w 2008 r. (0,6 ha), trzy w 2009 r. (1,2 ha), a jedno postępowanie na wniosek inwestora zawieszono w 2009 r. (0,1 ha),
- 2009 r. – wpłynęło 15 wniosków (1,8 ha) - rozpatrzono w tym samym roku wydając 15 decyzji,
- 2010 r. – wpłynęło 13 wniosków (1,44 ha) – rozpatrzono wydając 13 decyzji, w tym: osiem w 2010 r. (0,74 ha), a pięć w 2011 r. (0,7 ha),
- 2011 r. (do 30 kwietnia) – wpłynęły 2 wnioski (0,2 ha) objęte toczącymi się postępowaniami.



Żadna z wydanych decyzji o warunkach zabudowy nie dotyczyła terenów o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych - tereny zalewowe lub osuwiskowe nie występowały na obszarze Miasta.

Siedem decyzji o warunkach zabudowy (dotyczących łącznej powierzchni 0,8 ha) wydano dla terenów objętych uchwałą Rady Miasta Kętrzyn z dnia 15 września 2005 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

[Dowód: akta kontroli str. 59, 60-64]

Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami Halina Kuriata wyjaśniła: „*W latach 2008 r. - kwiecień 2011 r. dla terenów objętych uchwałą z dnia 15 września 2005 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono i wydano na wnioski inwestorów siedem decyzji o warunkach zabudowy dotyczących funkcji mieszkaniowej. Wnioski nie dotyczyły terenów, dla których istnieje obowiązek sporządzenia planu. W przypadku każdego wniosku dokonano jego analizy co do zakresu planowanej inwestycji mieszkaniowej i skonfrontowano to z ustaleniami przyjętymi dla wskazanych nieruchomości w projekcie planu miejscowego. Wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczyły inwestycji na terenach zabudowanych budynkami mieszkalnymi jedno- lub wielorodzinnymi, które w zapisach projektu planu określono odpowiednio jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN lub wielorodzinnej MW. Planowane we wnioskach inwestycje nie były sprzeczne z zapisami projektu planu zarówno w zakresie funkcji zabudowy jak i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, dlatego nie skorzystano z określonego w art. 62 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uprawnienia do zawieszenia postępowania i wydano decyzje o warunkach zabudowy.*”

[Dowód: akta kontroli str. 56-58]

Na podstawie 27 decyzji o warunkach zabudowy (71,05% wydanych w badanym okresie) inwestorzy uzyskali pozwolenia na budowę.

[Dowód: akta kontroli str. 63]

2.5. Według informacji ze Starostwa Powiatowego w Kętrzynie w badanym okresie:

- 1) Wpłynęło ogółem 81 wniosków o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę na terenie Miasta Kętrzyn, z czego 76 Starostwo rozpatrzyło pozytywnie wydając decyzje o pozwoleniu na budowę, dwa – negatywnie (odmowy dotyczyły inwestycji budownictwa



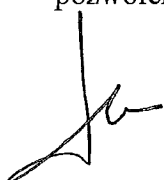
jednorodzinnego), a trzy wnioski pozostały do rozpatrzenia (jeden dotyczący inwestycji budownictwa wielorodzinnego oraz dwa wnioski – sieci infrastruktury technicznej).

2) Ilość wniosków złożonych w poszczególnych latach przedstawiała się następująco:

- 2008 r. – 19 wniosków, w tym: 14 dotyczących inwestycji budownictwa jednorodzinnego, jeden – inwestycji budownictwa wielorodzinnego, cztery – sieci infrastruktury technicznej (gazowych, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych),
- 2009 r. – 25 wniosków, w tym: 10 – inwestycji budownictwa jednorodzinnego, pięć – inwestycji budownictwa wielorodzinnego, 10 – sieci infrastruktury technicznej,
- 2010 r. – 26 wniosków, w tym: 15 – inwestycji budownictwa jednorodzinnego, 11 – sieci infrastruktury technicznej,
- 2011 r. (do dnia 25 maja) – 11 wniosków, w tym: pięć - inwestycji budownictwa jednorodzinnego, jeden – inwestycji budownictwa wielorodzinnego, pięć – sieci infrastruktury technicznej.

3) Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę, wydanych w poszczególnych latach wyniosła:

- 2008 r. – 18 pozwoleń na budowę (w tym na podstawie: mpzp - 12 pozwoleń, decyzji o warunkach zabudowy – sześć pozwoleń), z czego:
 - 13 pozwoleń dotyczyło inwestycji budownictwa jednorodzinnego,
 - jedno – inwestycji budownictwa wielorodzinnego,
 - cztery - sieci infrastruktury technicznej,
- 2009 r. – 25 decyzji o pozwoleniu na budowę (w tym na podstawie: mpzp - 18 pozwoleń, decyzji o warunkach zabudowy – pięć pozwoleń, decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego – dwa pozwolenia), z czego:
 - 10 pozwoleń dotyczyło inwestycji budownictwa jednorodzinnego,
 - pięć – inwestycji budownictwa wielorodzinnego,
 - 10 - sieci,
- 2010 r. – 25 decyzji o pozwoleniu na budowę (w tym na podstawie: mpzp – 15 pozwoleń, decyzji o warunkach zabudowy – 6 pozwoleń, decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego – 2 pozwolenia), z czego:
 - 14 pozwoleń dotyczyło budownictwa jednorodzinnego,
 - 11 – sieci infrastruktury technicznej,
- 2011 r. (do dnia 25 maja) – osiem decyzji o pozwoleniu na budowę (w tym na podstawie: mpzp – sześć pozwoleń, decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego – dwa pozwolenia).



3) Nie wystąpiły przypadki złożenia wniosków o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla terenów o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych.

2.6. W okresie objętym kontrolą Miasto nie realizowało inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

[Dowód: akta kontroli str. 65-68]

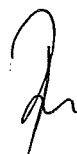
3. Działania Miasta w zakresie tworzenia warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

3.1.1. W badanym okresie Miasto zrealizowało jedną inwestycję w zakresie rozwoju infrastruktury pod budownictwo mieszkaniowe pn.: „Budowa ulicy Jaśminowej w Kętrzynie” wydatkując ogółem kwotę 1.466.469,58 zł, z czego na:

- aktualizacja dokumentacji projektowej – 22.643,20 zł brutto (zamówienie udzielone w trybie z wolnej ręki),
- roboty budowlane – I etap: budowa sieci kanalizacji deszczowej wraz z osadnikiem i separatorem oraz sieci kanalizacji sanitarnej – 357.094,00 zł brutto (przetarg nieograniczony),
- roboty budowlane – II etap: budowa drogi wraz z chodnikami i parkingami, budowa linii elektroenergetycznej kablowej, montaż słupów oświetleniowych, zainstalowanie i wykonanie pionowego i poziomego oznakowania drogowego budową sieci wodociągowej – 1.007.009,42 zł brutto (przetarg nieograniczony),
- przebudowa kolizji elektroenergetycznych (projekt i wykonanie robót) – 39.040,00 zł brutto (zapytanie o cenę),
- nadzory inwestorskie (nad I i II etapem robót) – 26.047,00 zł (dwa przetargi nieograniczone),
- pozostałe drobne zakupy i opłaty, w tym m.in. prowizja od kredytu, wykonanie przedmiarów robót w wersji elektronicznej, aktualizacja kosztorysów inwestorskich – 14.635,96 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 69]

3.1.2. Analiza czterech postępowań przeprowadzonych w trybie przetargu nieograniczonego wykazała, że zamówienia na wykonanie robót budowlanych oraz sprawowanie nadzoru inwestorskiego w ramach budowy ul. Jaśminowej zostały udzielone na zasadach określonych Pzp, tj. m.in.:



- postępowania prowadziły komisje powołane zarządzeniami Burmistrza, a ich członkowie oraz kierownik zamawiającego złożyli oświadczenia o nieistnieniu okoliczności określonych art. 17 Pzp.,
- przedmiot zamówień i ich wartość szacunkowa zostały określone zgodnie z art. 29-35 Pzp, a sporządzone specyfikacje istotnych warunków zamówienia zawierały elementy wymagane art. 36 Pzp,
- wyboru najkorzystniejszych ofert dokonano na podstawie kryterium określonego specyfikacjami istotnych warunków zamówienia, tj. cena - 100%,
- zamawiający zamieszczał i przekazywał ogłoszenia wymagane Pzp, a także zawiadamiał wykonawców biorących udział w postępowaniach o wyborze najkorzystniejszej oferty,
- postępowania zostały udokumentowane w sposób wymagany art. 96 Pzp (sporządzono protokoły wraz z załącznikami),
- treść umów zawartych z wybranymi wykonawcami była zgodna ze złożonymi przez nich ofertami, a interesy zamawiającego zabezpieczono m.in. poprzez ustanowienie: gwarancji oraz kar umownych z tytułu opóźnień w wykonaniu zamówień lub usunięciu usterek.

[Dowód: akta kontroli str. 70-79]

3.1.3. Inwestycję – „budowa ulicy Jaśminowej w Kętrzynie” realizowano na podstawie decyzji Starosty Kętrzyńskiego z dnia 4 października 2007 r., którą zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę.

Zaktualizowaną dokumentację projektową Urząd otrzymał w dniu 11 września 2006 r., tj. z opóźnieniem względem umownego terminu (30 czerwca 2006 r.) wynoszącym 70 dni.

Wykonawcę projektu obciążono, przewidzianą umową, karą w kwocie 1.756,80 zł, tj. 0,1% wynagrodzenia umownego (24.400,00 zł) za każdy dzień zwłoki. O wysokość naliczonej kary umownej obniżono kwotę wypłaconą wykonawcy tytułem wynagrodzenia.

Roboty w zakresie:

- przebudowy kolizji kabli energetycznych (wraz z projektem) realizowano od 12 sierpnia do 25 września 2009 r., tj. w przed upływem umownego terminu (15 października 2009 r.)
- I etapu inwestycji prowadzono w okresie od 11 kwietnia do 30 lipca 2008 r., tj. zgodnie z umową, przy czym ich odbioru dokonano protokołem z dnia 6 sierpnia 2008 r.,
- II etapu inwestycji – od 17 sierpnia 2009 r. do 21 czerwca 2010 r. - termin zakończenia robót (wraz z usunięciem usterek) oraz ich odbioru.

O zakończeniu robót w ramach II etapu inwestycji Miasto zostało powiadomione pismem wykonawcy - „Petrotech” Adam P. i wspólnicy Sp.j., które wpłynęło do Urzędu w dniu




3 grudnia 2009 r. Termin odbioru robót został wyznaczony ww. wykonawcy przez ówczesnego zastępcę Burmistrza - Romana Świtaj na dzień 17 grudnia 2009 r. (pismo z dnia 8 grudnia 2009 r.).

Z uwagi na stwierdzone w dniu 17 grudnia 2009 r. „usterki” w wykonaniu robót i niekompletność dokumentacji powykonawczej, wykonawcy wyznaczono termin usunięcia usterek do dnia 28 grudnia 2009 r. Usterki zostały opisane w notatce służbowej w sprawie odbioru inwestycji z dnia 17 grudnia 2009 r. podpisanej przez pracowników Urzędu, inspektora nadzoru inwestorskiego, przedstawiciela KTBS oraz przedstawiciela Wykonawcy robót.

Wykonawca „Petrotech” Adam P. i wspólnicy Sp.j. nie usunął usterek w wyznaczonym terminie. Fakt został potwierdzony notatką służbową w sprawie odbioru inwestycji z dnia 28 grudnia 2009 r., którą podpisali: pracownicy Urzędu, inspektor nadzoru inwestorskiego oraz przedstawiciele Wykonawcy robót. Termin kolejnego odbioru i usunięcia usterek wyznaczono w tej notatce na dzień 30 kwietnia 2010 r. Usterki nie zostały usunięte również w tym terminie.

Zastępca Burmistrza Roman Świtaj dwukrotnie wyznaczył Wykonawcy ostateczny termin usunięcia usterek, i tak pismem z dnia:

- 6 maja 2010 r. termin usunięcia usterek wyznaczono na dzień 17 maja 2010 r.,
- 18 maja 2010 r. - termin usunięcia usterek wyznaczono na 2 czerwca 2010 r.

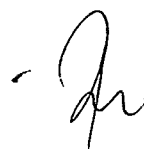
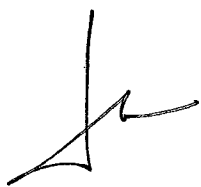
W ww. terminach usterki nie zostały usunięte.

Pismem z dnia 8 czerwca 2010 r. Burmistrz Krzysztof Hećman poinformował wykonawcę, że na podstawie art. 636 § 1 oraz art. 656 § 1 Kodeksu cywilnego usunięcie usterek powierzy innemu podmiotowi, obciążając kosztami wykonawcę.

W dniu 9 czerwca 2010 r. przedstawiciel wykonawcy oświadczył, że wszystkie usterki usunie do dnia 21 czerwca 2010 r.

Miasto Kętrzyn obciążyło „Petrotech” Adam P. i wspólnicy Sp.j. karą umowną za opóźnienie w realizacji robót za okres od 30 października do 3 grudnia 2009 r. w wysokości 33.000,00 zł (33 dni zwłoki x 1.000,00 zł), o którą to kwotę obniżono wynagrodzenie wypłacone wykonawcy na podstawie umowy (wynagrodzenie wg umowy wynosiło 1.040.009,42 zł brutto).

W § 11 ust. 1 pkt a oraz ust. 1 pkt b umowy o budowę ulicy Jaśminowej w Kętrzynie zawartej w dniu 5 sierpnia 2009 r. z „Petrotech” Adam P. i wspólnicy Sp.j. przewidziano m.in., że strony ustalają kary umowne w przypadkach:



- zwłoki w wykonaniu robót i zgłoszenia zamawiającemu gotowości do odbioru końcowego robót w wysokości 1.000,00 zł za każdy dzień zwłoki,
- zwłoki w usunięciu usterek stwierdzonych podczas odbioru końcowego robót w wysokości 1.000,00 zł za każdy dzień zwłoki licząc od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie usterek.

Zwłoka w usunięciu usterek, liczona od upływu pierwszego terminu wyznaczonego na ich usunięcie – tj. od 28 grudnia 2009 r. do dnia zakończenia robót związanych z usunięciem usterek i podpisania protokołu odbioru robót - 21 czerwca 2010 r. wynosiła 175 dni.

[Dowód: akta kontroli str. 80-110, 374-378]

W wyjaśnieniach w sprawie nie obciążenia „Petrotech” Adam P. i wspólnicy Sp.j. karą umowną z tytułu zwłoki w usunięciu usterek Burmistrz Krzysztof Hećman podał:

„Gmina Miejska Kętrzyn nie obciążając karami Wykonawcy budowy ulicy Jaśminowej w Kętrzynie i wyznaczaniem kolejnych terminów na usunięcie usterek (zachęcała) dążyła do stuprocentowego wykonania robót przez Wykonawcę który podpisał umowę. Naliczenie kar umownych z tytułu zwłoki w usunięciu usterek (z uwagi na ich wysokość) spowodowałoby brak usunięcia wszystkich usterek i tym samym zejście Wykonawcy z placu budowy i konieczność ich wykonania zastępczego. Wykonanie zastępcze jest procesem długotrwałym z uwagi na procedury jakie należy wykonać aby wyłonić zastępczego Wykonawcę co przekłada się na termin dopuszczenia drogi do użytkowania i spory uczestników procesu budowlanego.”

[Dowód: akta kontroli str. 390-392]

Pismem z dnia 5 lipca 2010 r. Urząd powiadomił Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kętrzynie o zakończeniu budowy ulicy Jaśminowej.

[Dowód: akta kontroli str. 82]

3.1.4. Zrealizowana budowa ulicy Jaśminowej została rozliczona z wykonawcami (aktualizacji projektu budowlanego, robót budowlanych oraz sprawującymi nadzór inwestorski) na podstawie 18 faktur na łączną kwotę 1.486.590,42 zł, z czego po uwzględnieniu naliczonych wykonawcom kar umownych (w łącznej kwocie 34.756,80 zł), na podstawie umów, Miasto wypłaciło tym wykonawcom wynagrodzenia w łącznej kwocie 1.451.833,62 zł.

Inwestycja została dofinansowana ze środków kredytu uzyskanego przez Miasto z Banku Gospodarstwa Krajowego na podstawie umowy z dnia 28 lipca 2009 r.

We wniosku o kredyt z dnia 27 kwietnia 2009 r. wskazano m.in., że w wyniku realizacji inwestycji zwiększy się dostęp do terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Kwota uzyskanego kredytu na budowę ul. Jaśminowej wyniosła 765.985,38 zł, w tym: dofinansowanie budowy – 756.643,01 zł, prowizja banku – 9.342,37 zł. Środki dofinansowania Urząd otrzymał na konto bankowe w dwóch transzach, na podstawie przedstawionych Bankowi Gospodarstwa Krajowego zestawień faktur wykonawców wraz z fakturami i protokołami odbioru robót.

Termin spłaty ostatniej raty kredytu określono umową na dzień 20 grudnia 2019 r. Kredyt spłacano w ratach w terminach określonych harmonogramem spłaty. Według stanu na dzień 31 maja 2011 r. do spłaty pozostała kwota kapitału 697.512,13 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 111-139, 379, 389]

3.1.5. Tereny Miasta w rejonie ulicy Jaśminowej objęte były mpzp przyjętym uchwałą Rady Miejskiej z dnia 15 września 2005 r. Ulica ta została wybudowana na podstawie ustaleń ww. mpzp, jako lokalna droga publiczna obsługująca istniejącą i planowaną zabudowę jedno - i wielorodzinną. Wzdłuż ulicy zlokalizowane były wolne tereny inwestycyjne przeznaczone w mpzp pod zabudowę mieszkaniową: wielorodzinną – około 2,0 ha, z czego około 1,3 ha stanowiły tereny stanowiące własność Miasta (w tym 0,9 ha w użytkowaniu KTBS) oraz jednorodzinna - około 3,6 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 140]

3.2. Uchwałą z dnia 28 sierpnia 2008 r. Rada Miejska przyjęła „Wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociagowych i urządzeń kanalizacyjnych na lata 2008 – 2013”. Plan ten został zmieniony uchwałą z dnia 25 marca 2010 r. Przewidziano w nim realizację zadania inwestycyjnego pn.: „Regulacja gospodarki wodno-ściekowej aglomeracji Kętrzyn”, którego łączną wartość określono na 14.867.131,00 zł. Przewidziano, że ww. zadanie będzie realizowane z udziałem środków: Miasta (2.639.449,00 zł), Miejskich Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Kętrzynie – dalej zwanego „MWiK” (3.287.127,00 zł) oraz dotacji z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej (dalej zwany „WFOŚiGW”) w ramach Programu Infrastruktura i Środowisko (8.940.555,00 zł).

Beneficjentem dofinansowania było MWiK. Wydatkowanie środków w ramach ww. zadania inwestycyjnego przewidziano na lata 2008-2012.

[Dowód: akta kontroli str. 141-146]

Z informacji uzyskanej z MWiK wynikało m.in., że:



- umowę na dofinansowanie projektu, w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko, MWiK zawarło z WFOŚiGW w dniu 22 grudnia 2009 r.,
- przedmiotem projektu jest budowa sieci kanalizacji sanitarnej o długości 0,118 km oraz rozbudowa i modernizacja komunalnej oczyszczalni ścieków dla Miasta Kętrzyn – zlokalizowanej w miejscowości Trzy Lipy (rozbudowa o instalacje służące przeróbce i stabilizacji osadów pościekowych oraz modernizacja budynku kratowni z wymianą urządzeń),
- planowany całkowity koszt realizacji ww. projektu wynosi 14.867.130,00 zł, w tym: 8.940.554,75 zł – dofinansowanie z WFOŚiGW (85% wydatków kwalifikowanych), 2.639.448,40 zł – środki Miasta Kętrzyn oraz 3.287.126,85 zł – środki własne MWiK,
- dotychczas w ramach projektu wykonano 0,121 km sieci kanalizacyjnej oraz modernizację budynku kratowni oczyszczalni, zaś w trakcie realizacji pozostaje rozbudowa oczyszczalni o instalacje służące przeróbce i stabilizacji osadów pościekowych,
- do dnia 31 maja 2011 r. w ramach programu wydatkowano ogółem kwotę 3.168.229,59 zł, w tym: 2.201.787,89 zł – ze środków dofinansowania, 705.254,38 zł – środki własne MWiK, 261.187,32 zł – z budżetu Miasta.

[Dowód: akta kontroli str. 147-151]

3.3. We wszystkich 38 decyzjach o warunkach zabudowy, które zostały wydane przez Urząd w badanym okresie, uwzględniono możliwości przyłączenia inwestycji mieszkaniowych do istniejących sieci infrastruktury technicznej (tj.: wodociągowej, energetycznej, gazowej, sanitarnej i deszczowej), a także istniejącej sieci komunikacyjnej.

3.4. W badanym okresie (do dnia 7 czerwca 2011 r.) Miasto wystawiło na sprzedaż w drodze przetargów ogółem 35 działek o łącznej powierzchni 4,23 ha przeznaczonych na cele mieszkaniowe, w tym 29 działek (3,41 ha) posiadających uzbrojenie w sieci miejskie, tj. wodociągową i kanalizacyjną. Sprzedano ogółem 20 działek o powierzchni 2,59 ha, spośród których 15 działek (1,9 ha) posiadało uzbrojenie w ww. sieci.

3.5. Wg stanu na dzień 1 stycznia 2008 r. długość sieci: wodociągowej wynosiła 51,6 km (1.754 przyłącza), kanalizacyjnej – 63,0 km (1.676 przyłączy), gazowej – 83,9 km (1462 przyłącza).

W badanym okresie (do dnia 30 kwietnia 2011 r.) wszystkie ww. sieci uległy rozbudowie, w wyniku czego długość sieci: wodociągowej zwiększyła się o 1,2 km długości i 96 przyłączy, kanalizacyjnej – o 2,8 km i 101 przyłączy, gazowej – o 6,5 km i 80 przyłączy.

Ogółem wg stanu na czerwiec 2011 r. 426 ha (41,2% powierzchni Miasta) posiadało uzbrojenie w sieci: wodociagową, kanalizacyjną, gazową i elektroenergetyczną.

Spośród 608 ha pozostałej – nieuzbrojonej powierzchni Miasta, 53 ha (8,7%) były przewidziane w studium i obowiązujących mpzp pod budownictwo mieszkaniowe.

[Dowód: akta kontroli str. 64, 152-154]

3.6. Nabywanie gruntów na cele budownictwa mieszkaniowego.

W okresie objętym kontrolą Miasto nie nabywało gruntów na cele budownictwa mieszkaniowego.

[Dowód: akta kontroli str. 155]

3.7. Działania Miasta w celu promowania terenów inwestycyjnych.

Działania Miasta w celu promowania terenów pod inwestycje mieszkaniowe polegały na zamieszczaniu w internecie i prasie lokalnej ogłoszeń i informacji o przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne działkach gruntu, przygotowywanych przez Urząd do sprzedaży lub wystawionych na sprzedaż w drodze przetargu. Ogółem ww. działaniami objęto nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni 5,0 ha, z czego 2,94 ha przeznaczone było pod budownictwo jednorodzinne, a 2,06 ha pod budownictwo wielorodzinne.

Informacje zamieszczane w Internecie (strony: www.ketrzyn.com.pl oraz Biuletynu Informacji Publicznej) obejmowały dane m.in. w zakresie: przeznaczenia działek, położenia, ich numerów identyfikacyjnych oraz powierzchni, a także lokalizacji na mapach oraz zdjęcia nieruchomości. Ogłoszenia o przetargach zamieszczano w prasie lokalnej o zasięgu powiatowym („Życie Kętrzyna”), także w przypadkach, gdy wartość nieruchomości była niższa niż 10 tys. euro.

Ogółem spośród 5,0 ha gruntów objętych ww. działaniami promocyjnymi Miasto sprzedało łącznie 2,59 ha, z czego 1,60 ha z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, a 0,99 ha – pod budownictwo wielorodzinne.

[Dowód: akta kontroli str. 156-158]

4. Realizacja budownictwa mieszkaniowego.

W badanym okresie Miasto nie realizowało inwestycji w zakresie komunalnego budownictwa mieszkaniowego.

[Dowód: akta kontroli str. 68]



Na pytanie o przyczyny nie zrealizowania w latach 2008 – 2011 zadania inwestycyjnego w zakresie adaptacji budynków na lokale socjalne, które przewidziano uchwałą Rady Miejskiej w sprawie Planu Rozwoju Lokalnego Gminy Miejskiej Kętrzyn, Burmistrz Krzysztof Hećman podał: *„W zakresie realizacji zadań inwestycyjnych polegających na adaptacji budynków na lokale socjalne, w latach 2008 -2011 nie pozyskano budynków, które mogły by być przeznaczone do adaptacji. Podjęta w 2009 roku próba nabycia budynku bursy przy ul. Reja od Starostwa Powiatowego w Kętrzynie nie przyniosła pozytywnego rezultatu. Starostwo sprzedało budynek na wolnym rynku.”*

[Dowód: akta kontroli str.34-39]

W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2007-2011 przewidziano m.in., że zwiększenie ilości lokali mieszkalnych nastąpi poprzez budowę nowych budynków wielorodzinnych lub adaptację istniejących budynków w celu utworzenia w nich lokali komunalnych, w tym także lokali socjalnych, przy czym Miasto będzie ubiegało się o pozyskanie na ten cel środków zewnętrznych, m.in. w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych.

W złożonych wyjaśnieniach Burmistrz Krzysztof Hećman podał: *„Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Kętrzyna na lata 2007-2011 jest zbiorem założeń i kierunków działania, których realizacja z natury rzeczy ograniczona jest możliwościami finansowymi gminy, potrzebami w innych obszarach działania samorządu oraz aktualną sytuacją gospodarczą w gminie.”* „Odstąpienie od realizacji projektu budowy budynku socjalnego przy ul. Jaśminowej było spowodowane zaangażowaniem gminy w inne duże projekty inwestycyjne absorbujące środki własne i wymagające wsparcia kredytowego. Poza tym w latach 2008-2011 spółka komunalna - KTBS Sp. z o. o. realizowała adaptację budowę budynku przy ul. Jaśminowej 6. W wyniku zasiedlenia tych budynków uwolnione zostało kilka lokali komunalnych, które posłużyły zaspokojeniu potrzeb pozostałych, uprawnionych członków wspólnoty samorządowej. W latach 2008-2011 Gmina Miejska Kętrzyn nie występowała o dofinansowanie środków na lokale mieszkalne (w tym socjalne) gdyż dostępne na rynku mechanizmy finansowania budowy budynków z lokalami socjalnymi nie są atrakcyjne dla samorządów (z uwagi na niską wielkość wsparcia). Znacznie większe zapotrzebowanie gminy mają na lokale komunalne.”

[Dowód: akta kontroli str.34-39]



W okresie objętym kontrolą KTBS, w ramach budownictwa społecznego, zrealizował jedną inwestycję budownictwa mieszkaniowego – budynek przy ul. Jaśminowej 6 z 29 lokalami mieszkalnymi. Całkowity koszt budowy, realizowanej w latach 2007-2008 wyniósł 3.833.850,06 zł (z tego: 2.184.235,95 zł poniesiono w 2008 r.), w tym: 2.095.583,21 zł – kredyt z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, 1.237.817,91 zł – partycypacja przyszłych najemców, 364.000,00 zł aport Miasta Kętrzyn w postaci gruntu, 136.448,94 zł – środki własne KTBS.

W uchwale Rady Miejskiej z dnia 3 lutego 2011 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniej prognozy finansowej Gminy Miejskiej Kętrzyn na lata 2011-2014 przewidziano środki na zakup mieszkań w latach 2012-2014. Ich łączna kwota wynosiła 1.500.000,00 zł (tj. po 500.000,00 zł rocznie). W ww. uchwale nie przewidziano wydatków na budowę budynków mieszkalnych.

[Dowód: akta kontroli str. 159-160, 366-373]

5. Realizacja zadań w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności.

5.1. Liczba budynków i lokali wyłączonych z użytkowania na dzień 31 grudnia wynosiła:

- 2008 r. i 2009 r. – 2 budynki (przy ul.: Sikorskiego 5a i Sikorskiego 12) o łącznej powierzchni użytkowej 192,71 m², w których mieściły się cztery lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 150,99 m² – przyczyną wyłączenia był zły stan techniczny potwierdzony opiniami technicznymi,
- 2010 r. – 3 budynki (przy ul.: Sikorskiego 5a i Sikorskiego 12 oraz Daszyńskiego 13) o powierzchni użytkowej 288,28 m², w których mieściło się pięć lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 187,08 m² – przyczyną wyłączenia dwóch budynków (ul. Sikorskiego 5a oraz 12) był zły stan techniczny, a jednego budynku (ul. Daszyńskiego 13), obejmującego jeden lokal mieszkalny i dwa użytkowe – planowana sprzedaż.

[Dowód: akta kontroli str. 161]

Izabela Dadoś - Naczelnik Wydziału Infrastruktury Komunalnej wyjaśniła: „Wyłączenie z użytkowania budynków położonych w Kętrzynie przy ul. Sikorskiego 5a i 12 ma charakter trwały, budynki są przeznaczone do rozbiórki. Rozbiórka nastąpi po zabezpieczeniu środków finansowych w budżecie miasta.”

[Dowód: akta kontroli str. 162-164]



Halina Kuriata - Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami wyjaśniła, że w zakresie przygotowania budynku przy ul. Daszyńskiego 13 w Kętrzynie do sprzedania podjęto dotychczas następujące działania:

- wykonano rozbiórkę obiektów gospodarczych znajdujących się w złym stanie technicznym położonych na zapleczu budynku ul. Daszyńskiego 13 (zakończona w listopadzie 2010r.),
- dokonano podziału geodezyjnego nieruchomości (zatwierdzony decyzją z 11 maja 2011r.),
- dokonano wyceny nieruchomości zabudowanej budynkiem (operat z 2 czerwca 2011r.),
- w dniu 14 czerwca 2011 r. sporządzono wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego (obejmujący ww. nieruchomość) oraz podano go do publicznej wiadomości,
- przeprowadzenie przetargu przewiduje się na wrzesień 2011r.

[Dowód: akta kontroli str. 56-58]

Liczba osób oczekujących na przydział lokalu (tj. osób, których wnioski zostały pozytywnie rozpatrzone przez Komisję Mieszkaniową Urzędu i umieszczone na wykazie uprawnionych do zawarcia umowy najmu), na koniec roku: 2007 – wynosiła 56 osób, 2008 – 63 osoby, 2009 – 50 osób, 2010 – 69 osób. Na wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego na rok 2011 (osoby, których wnioski zostały pozytywnie rozpatrzone przez Komisję Mieszkaniową) z dnia 3 lutego 2011 r. znajdowały się nazwiska 83 osób, w tym umieszczone na wykazie w roku: 2005 – jedna osoba, 2006 – dwie osoby, 2007 – dwie osoby, 2008 – sześć osób, 2009 – 18 osób, 2010 – 28 osób, 2011 – 26 osób.

[Dowód: akta kontroli str. 165-168]

5.2. Ilość wniosków o wynajem mieszkań komunalnych złożonych w latach 2008 – 2010 oraz ich realizację przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok		
		2008	2009	2010
1	2	3	4	5
1.	Liczba wniosków z poprzednich lat, tj. przed okresem objętym kontrolą, rozpatrzonych pozytywnie i oczekujących na realizację, według stanu na dzień 1 stycznia	56	51	43
2.	Liczba wniosków z poprzednich lat pozostałych do rozpatrzenia, tj. przed okresem objętym kontrolą, według stanu na dzień 1 stycznia	2	0	0
3.	Liczba wniosków złożonych w ciągu roku, według stanu na dzień 31 grudnia	46	64	89
4.	Liczba wniosków nierozpatrzonych spośród złożonych w danym roku, według stanu na dzień 31 grudnia	5	3	13
5.	Liczba wniosków rozpatrzonych pozytywnie, według stanu na dzień 31 grudnia	35	34 ²	26

6.	Liczba wniosków zrealizowanych, tj. zakończonych zawarciem umowy najmu, według stanu na dzień 31 grudnia	7 ¹	13 ³	7 ⁵
7.	Liczba wniosków rozpatrzonych negatywnie, według stanu na dzień 31 grudnia	8	32 ⁴	53 ⁶
8.	Liczba wniosków pozostałych do rozpatrzenia w roku następnym ogółem, według stanu na dzień 31 grudnia	5	3	13

Objaśnienie:

1 – w tym 5 wniosków złożonych przed 1 stycznia 2008 r., które zostały pozytywnie rozpatrzone i oczekiwały na przydział lokali (dla wnioskodawców) wg stanu na 1 stycznia 2008 r.,

2 - w tym 4 wnioski, które pozostawały do rozpatrzenia wg stanu na dzień 31 grudnia 2008 r.,

3 – w tym 8 wniosków złożonych przed 1 stycznia 2008 r., które zostały pozytywnie rozpatrzone i oczekiwały na przydział lokali (dla wnioskodawców) wg stanu na 1 stycznia 2008 r.,

4 – w tym 1 wniosek, który pozostał do rozpatrzenia wg stanu na dzień 31 grudnia 2008 r.,

5 – w tym 3 wnioski złożone przed 1 stycznia 2008 r., które zostały pozytywnie rozpatrzone i oczekiwały na przydział lokali (dla wnioskodawców) wg stanu na 1 stycznia 2008 r.,

6 – w tym 3 wnioski, które pozostawały do rozpatrzenia wg stanu na dzień 31 grudnia 2009 r.

[Dowód: akta kontroli str. 169]

5.3. W latach 2008 – 2010 w celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego Miasta wyodrębniono jeden dodatkowy lokal (podział istniejącego lokalu). Nie wystąpiły natomiast przypadki zwiększania tego zasobu poprzez budowę lub nabycie budynków lub lokali mieszkalnych.

W okresie tym zasób mieszkaniowy Miasta zmniejszył się ogółem o 399 lokali mieszkalnych, z czego w roku: 2008: 166 lokali – sprzedaż na cele mieszkalne, 2009: 124 lokale – sprzedaż na cele mieszkalne, 2010: 109 lokali, spośród których 108 sprzedano, a jeden poddano scaleniu z innym lokalem pozostającym w zasobie mieszkaniowym.

W 2011 r. (do dnia 31 maja) sprzedano kolejne 40 lokali.

Struktura wiekowa budynków, w których znajdowały się sprzedane lokale przedstawiała się następująco:

- 2008 r.: 73 lokale w budynkach wybudowanych przed 1945 r., 25 lokali – w budynkach z lat 1945 – 1970, 58 lokali w budynkach z lat 1971 – 1980, 10 lokali w budynkach z lat 1981-1990,
- 2009 r.: 77 lokali w budynkach wybudowanych przed 1945 r., 15 lokali – w budynkach z lat 1945 – 1970, 19 lokali w budynkach z lat 1971 – 1980, 13 lokali w budynkach z lat 1981-1990,
- 2010 r.: 77 lokali w budynkach wybudowanych przed 1945 r., 14 lokali – w budynkach z lat 1945 – 1970, 15 lokali w budynkach z lat 1971 – 1980, dwa lokale w budynkach z lat 1981-1990,
- 2011 r.: 33 lokale w budynkach wybudowanych przed 1945 r., trzy lokale – w budynkach z lat 1945 – 1970, cztery lokale w budynkach z lat 1971 – 1980.

Spośród 399 lokali sprzedanych w latach 2008-2010, 34 lokale znajdowały się w budynkach, które wg stanu na 1 stycznia 2008 r. stanowiły wyłączną własność Miasta, a pozostałe 365 sprzedanych lokali mieściło się w budynkach stanowiących wówczas współwłasność Miasta (budynki we wspólnotach mieszkaniowych). Dwanaście spośród 40 lokali sprzedanych w okresie od 1 stycznia do 31 maja 2011 r., mieściło się w budynkach, które w dniu 1 stycznia 2008 r. stanowiły własność Miasta, a pozostałe 28 – we wspólnotach mieszkaniowych.

Wszystkie transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych zostały dokonane w trybie bezprzetargowym na zasadach preferencyjnych z zastosowaniem bonifikaty.

Warunki tej sprzedaży zostały określone uchwałą Rady Miejskiej z dnia 28 stycznia 1998 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kętrzyn (j.t. Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2009 r., Nr 6, poz. 190). Przewidziano w niej m.in.: pierwszeństwo w nabywaniu lokali mieszkalnych przysługuje ich najemcom oraz bonifikatę w wysokości 99% od wartości lokalu pod warunkiem wniesienia przez nabywcę przed zawarciem umowy sprzedaży (aktu notarialnego) pozostałej kwoty w gotówce.

Na podstawie próby 10 transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych ustalono, że:

- sprzedaż nastąpiła na rzecz dotychczasowych najemców, z którymi Miasto posiadało zawarte umowy najmu na czas nieokreślony,
- wartość rynkową lokali ustalano na podstawie aktualnych na dzień sprzedaży operatów szacunkowych wykonanych przez rzeczoznawców,
- zastosowane bonifikaty w cenie sprzedaży wynosiły 99% wartości szacunkowej lokali,
- wszyscy nabywcy uiszcili należności z tytułu ceny nabycia (pomniejszonej o bonifikatę) przed zawarciem umów,
- na dzień kontroli wszyscy nabywcy pozostawali właścicielami zakupionych lokali.

Uchwałą z dnia 2 czerwca 2011 r. o zmianie uchwały w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kętrzyn, Rada Miejska obniżyła bonifikatę w cenie mieszkań sprzedawanych dotychczasowym najemcom do 20 % od wartości lokalu.

[Dowód: akta kontroli str. 170-175]

5.4. Liczbę lokali socjalnych wyodrębnionych w zasobie mieszkaniowym Miasta, w tym dostarczonych w wyniku eksmisji oraz wartość odszkodowań zapłaconych przez Miasto

podmiotom uprawnionym na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok		
		2008	2009	2010
1	2	3	4	5
1.	Liczba lokali socjalnych wyodrębnionych w zasobie mieszkaniowym gminy	49	41	39
2.	Liczba lokali socjalnych wynajętych z tytułu trudnych warunków (na podstawie zapisów uchwały Rady Gminy o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy)	0	0	0
3.	Liczba lokali socjalnych dostarczonych w wyniku realizacji wyroków sądowych orzekających eksmisję, w tym z lokali: - stanowiących zasób mieszkaniowy gminy, - stanowiących spółdzielczy zasób mieszkaniowy, - z lokali będących własnością osób prywatnych, inne	1 1	2 0 1 1	0
4.	Liczba wyroków sądowych niezrealizowanych: w tym z lokali: - stanowiących zasób mieszkaniowy gminy, - stanowiących spółdzielczy zasób mieszkaniowy, - z lokali będących własnością osób prywatnych, inne	19 8 3 8	18 8 1 9	23 13 1 9
5.	Liczba/ wartość w tys. zł roszczeń odszkodowawczych wynikających z treści art.18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego	16,68 (odszkodowanie za 5 lokali dla Spółdzielni Mieszkaniowej)	10,24 (odszkodowanie za 3 lokale dla Spółdzielni Mieszkaniowej)	4,44 (odszkodowanie za 1 lokal dla Spółdzielni Mieszkaniowej)

W latach 2008 – 2010 liczba lokali socjalnych wyodrębnionych z zasobu mieszkaniowego Miasta uległa zmniejszeniu o 10 lokali. Przyczyniło się do tego przekwalifikowanie 11 lokali socjalnych na mieszkalne oraz jednego lokalu z mieszkalnego na socjalny. Przekwalifikowanie lokali następowało na podstawie zarządzeń Burmistrza Miasta. Lokale w dniu przekwalifikowania pozostawały zasiedlone dotychczasowymi lokatorami, przy czym zmianie ulegały zawarte z nimi umowy oraz stawki czynszu (11 umów najmu lokali socjalnych zmieniono na umowy o odpłatne użytkowanie lokalu oraz jedną umowę o odpłatne używanie lokalu na umowę najmu lokalu socjalnego).

W 2011 r. przekwalifikowaniu na ww. zasadach poddano jeden lokal socjalny.

W badanym okresie wszystkie lokale socjalne pozostawały wynajęte.

W latach 2008 – 2010 tytułem odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych osobom uprawnionym na podstawie wyroków sądowych (eksmisyjnych), właścicielom nieopróżnionych lokali Miasto wypłaciło ogółem 31,36 tys. zł.

[Dowód: akta kontroli str. 176-178]

Wyjaśniając przyczyny nie dostarczenia lokali socjalnych wszystkim uprawnionym na podstawie wyroków sądowych, skutkiem czego było zapłacenie ww. kwoty odszkodowań,

Burmistrz Krzysztof Hećman podał: „*Gmina Miejska Kętrzyn nie dostarczyła lokali socjalnych wszystkim uprawnionym do takich lokali na podstawie wyroków o eksmisji z powodu braku odpowiednich lokali. Okoliczności te były dodatkowo powiązane ze zdarzeniami losowymi – pożarem budynku przy ul. Chopina 7a i Sikorskiego 74a, powodującymi konieczność zapewnienia pogorzelcom lokali w pierwszej kolejności.*”

[Dowód: akta kontroli str. 34-39]

W wyjaśnienia w sprawie planowanych działań w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób uprawnionych do lokali socjalnych oraz najemców lokali w budynkach o złym stanie technicznym Burmistrz Krzysztof Hećman podał: „*Pozyskanie mieszkań w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób uprawnionych do lokali socjalnych na podstawie wyroków eksmisyjnych oraz najemców lokali w budynkach w złym stanie technicznym – przewidzianych do rozbiórki, a także na sprzedaż będzie opierało się na naturalnym odzyskiwaniu lokali mieszkalnych wskutek śmierci najemców oraz na zakupie nowych lokali przewidzianym w Wieloletniej Prognozie Finansowania dla Gminy Miejskiej Kętrzyn na lata 2011-2014).*”

[Dowód: akta kontroli str. 390-392]

5.5. W latach 2008 – 2011 (do 30 kwietnia) zawarto 66 umów najmu lokali socjalnych, w tym w roku: 2008 – 15 umów, 2009 – 22, 2010 – 23, 2011 – 6. Wszystkie te umowy zawarto na czas oznaczony. Na podstawie próby 10 umów o najem lokali socjalnych ustalono, że:

- umowy te zawarto z osobami, które nie miały tytułu prawnego do innego lokalu, a ich miesięczne dochody wynosiły od 15,7 % do 44,9 % najniższej emerytury na jedną osobę w gospodarstwach wieloosobowych oraz od 35 % do 64,5 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, tj. nie przekraczały wysokości określonej uchwałą Rady Miejskiej z dnia 20 lutego 2002 r. o pięcioletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (odpowiednio 50 % i 70 % najniższej emerytury),
- umowy te przedłużano na następny okres po ponownym zbadaniu sytuacji majątkowej najemcy i ustaleniu istnienia przesłanek uzasadniających zawarcie kolejnej umowy,
- okres od złożenia wniosku o przedłużenie najmu lokalu socjalnego do dnia podpisania umowy wynosił od 1 dnia (umowa najmu lokalu przy ul. Sikorskiego 72/19 z dnia 12 lutego 2010 r.) do 84 dni (umowa najmu lokalu przy ul. Kajki 19/7 z dnia 23 kwietnia 2008 r.),
- zastosowane stawki czynszu za lokale socjalne wynosiły 0,50 zł za m², co stanowiło 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym,

- sytuacja majątkowa osób ubiegających się o przedłużenie najmu lokali socjalnych była ustalana przez pracowników zarządcy - KTBS S.p. z o.o. w Kętrzynie, na podstawie wniosku najemcy oraz przedłożonych przez niego dokumentów w postaci decyzji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej o przyznaniu zasiłków.

W okresie obowiązywania umów najmu lokali socjalnych nie dokonywano ponownej weryfikacji dochodów najemców w celu ustalenia spełniania kryterium majątkowego uzasadniającego prawo do korzystania z lokalu socjalnego.

W badanym okresie wystąpiły trzy przypadki wypowiedzenia umów najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Przyczynami wypowiedzeń były: zły stan budynku przeznaczonego do rozbiórki (jeden lokal) oraz zły stan techniczny będący następstwem pożaru (dwa lokale). W żadnym z tych przypadków Miasto Kętrzyn nie poniosło kosztów związanych z przeprowadzką lokatorów do lokali zamiennych.

[Dowód: akta kontroli str. 179-189, 363]

5.6. W latach 2008- 2011 (do 30 kwietnia) zawarto ogółem 117 umów o odpłatne używanie lokali mieszkalnych, w tym w roku: 2008 – 40 umów, 2009 – 34 umowy, 2010 – 37 umów, 2011 – 6 umów. Nie wystąpiły przypadki wniosków najemców o zawarcie tego rodzaju umów na czas określony. Wszystkie te umowy zawarto na czas nieoznaczony.

Na podstawie próby 10 umów o odpłatne używanie lokali mieszkalnych ustalono, że:

- okres oczekiwania na zawarcie umowy (tj. od dnia złożenia wniosku o zawarcie umowy do dnia jej zawarcia) wynosił od 16 miesięcy i 23 dni do 89 miesięcy i 12 dni,
- okres od dnia zwolnienia lokali do dnia zawarcia umów najmu wynosił od 17 dni do 5 miesięcy, a w przypadku lokali poddanych przez zarządcę remontom umowy zawierano w okresie od 1 dnia do 4 miesięcy i 12 dni po ich zakończeniu,
- zastosowane w umowach stawki czynszu uwzględniały czynniki zwiększające i zmniejszające stawkę bazową czynszu, przewidziane uchwałą Rady Miasta z 30 sierpnia 2007 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta,
- we wszystkich przypadkach Komisja Mieszkaniowa dokonała weryfikacji wysokości dochodów wnioskodawców (w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie domowym), przy czym ich wysokość za okres dziewięciu miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku wynosiła od 23,31% do 68,52 % najniższej emerytury, tj. mieściła się w granicach określonych uchwałą Rady Miejskiej z dnia 20 lutego 2002 r. o pięcioletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i zasadach wynajmowania

lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 70% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym),

- w przypadku sześciu spośród 10 skontrolowanych przydziałów remonty lokali (ul. Miejska 1/4, ul. Mazowiecka 8/16, ul. Poznańska 20/8, ul. Kaszubska 12/4, ul. Mickiewicza 8/12, ul. Sikorskiego 74/5) zostały wykonane przez najemców na własny koszt.

[Dowód: akta kontroli str. 179-186, 190-207]

Izabela Dadoś wyjaśniła: „Na zróżnicowany okres przydziału lokali mieszkalnych, tj. od dnia odzyskania lokalu do dnia zawarcia umowy najmu wpłynęły przede wszystkim: stan techniczny lokalu, analiza posiadania środków finansowych w budżecie z przeznaczeniem na remont, czasochłonność czynności związanych z propozycją najmu lokalu osobom będącym na wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu (poinformowanie rodzin o posiadanym wolnym lokalu, wyznaczenie dogodnego terminu w celu obejrzenia lokalu, ponowne sprawdzenie kryterium dochodowości) – przy czym zaistniałe przypadki odmowy przyjęcia lokali z uwagi na stan techniczny powodowały konieczność powtórzenia w/w procedury względem kolejnych osób pozostałych na wykazie osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu.”

Na pytanie dlaczego przyszłych najemców obciążono przeprowadzeniem remontów w ww. sześciu lokalach, Izabela Dadoś wyjaśniła, że: *„Wskazane lokale mieszkalne do remontu we własnym zakresie zostały zaproponowane osobom oczekującym na najem lokalu komunalnego. Osoby te wyraziły dobrowolnie chęć wyremontowania lokalu we własnym zakresie i na własny koszt.”*

[Dowód: akta kontroli str. 162-164]

5.7. Kontrola wewnętrzna przeprowadzona w Urzędzie w dniach 21-29 grudnia 2009 r. nie wykazała nieprawidłowości w zakresie najmu lokali mieszkalnych.

5.8. Miasto nie wynajmowało od innych właścicieli lokali mieszkalnych w celu ich podnajmowania osobom osiągającym niskie dochody.

[Dowód: akta kontroli str. 6-23, 208]

6. Realizacja zadań w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta.

6.1.1. Ilość budynków i mieszkań zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie		2008 r.	2009 r.	2010r.
1	2		3	4	5
1.	liczba budynków ogółem		267	259	253
	w tym :	stanowiących własność gminy (nie objęte wspólnotami mieszkaniowymi)	49	47	41
		stanowiących współwłasność gminy (w których występują wspólnoty mieszkaniowe)	218	212	212
2.	liczba lokali mieszkalnych ogółem		1238	1114	1005
	w tym w budynkach:	stanowiących własność gminy	324	318	237
		stanowiących własność osób fizycznych, w tym: wspólnot mieszkaniowych	914	796	768
3.	liczba budynków mieszkalnych zarządzanych przez :	gminę (w tym jednostki gminy)*	245	233	228
		osoby fizyczne (gdy wspólnota zarządza się sama)	3	3	3
		inne jednostki	19	23	22

Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach okresu objętego kontrolą (wg stanów na dzień 31 grudnia) kształtowała się następująco:

- 2008 r. – 1238 lokali mieszkalnych mieszczących się w 267 budynkach, z których 49 stanowiło własność Miasta (nie objęte wspólnotami mieszkaniowymi), a 218 współwłasność w ramach istniejących wspólnot mieszkaniowych,
- 2009 r. – 1114 lokali mieszkalnych mieszczących się w 259 budynkach, z których 47 stanowiło własność Miasta, a 212 współwłasność w ramach wspólnot mieszkaniowych,
- 2010 r. – 1005 lokali mieszkalnych mieszczących się w 253 budynkach, z których 41 stanowiło własność Miasta, a 212 współwłasność w ramach wspólnot mieszkaniowych.

6.1.2. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. wiek zasobu mieszkaniowego Miasta kształtował się następująco:

- 835 lokali w 204 budynkach wybudowanych przed 1945 rokiem, w tym: 179 lokali w 92 budynkach - zakwalifikowane do remontu, a 656 lokali w 112 budynkach – wyremontowanych,
- 73 lokale w 20 budynkach wybudowanych w latach 1945-1970, w tym: pięć lokali w czterech budynkach – zakwalifikowane do remontu, a 68 lokali w 16 budynkach – wyremontowanych,
- 75 lokali w 20 budynkach wybudowanych w latach 1971-1980, w tym: 14 lokali w pięciu budynkach – zakwalifikowane do remontu, a 61 lokali w 15 budynkach – wyremontowane,

- 22 lokale w dziewięciu budynkach wybudowanych w latach 1981-1990, w tym: sześć lokali w jednym budynku zakwalifikowanym do remontu, a 16 lokali w ośmiu budynkach – wyremontowane.

Zasób mieszkaniowy Miasta nie obejmował lokali w budynkach wybudowanych po 1991 r., ani też budynków mieszkalnych w budowie. W latach 2008-2011 Miasto nie przejmowało budynków z mieszkaniami „zakładowymi” i nie występowały one w zasobie.

6.1.3. Miasto Kętrzyn nie posiadało w swoim zasobie budynków o nieuregulowanym stanie prawnym. Wg stanu na dzień 1 stycznia 2008 r. dwa lokale mieszkalne wymagały ujawnienia prawa własności Miasta w księgach wieczystych. Prawo to zostało ujawnione na podstawie wniosków Urzędu oraz decyzji komunalizacyjnych Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w dniach 25 sierpnia 2008 r. oraz 27 lutego 2009 r.

[Dowód: akta kontroli str. 209-211, 244]

6.2. Zakres rzeczowy remontów przeprowadzonych w latach 2008 – 2010 obejmował w:

- budynkach: remonty dachów w siedmiu budynkach (kapitałny – w jednym budynku, bieżące - w sześciu budynkach), remonty elewacji polegające na uzupełnieniu ubytków tynku w sześciu budynkach, remonty instalacji: wodno-kanalizacyjnej w 17 budynkach, elektrycznej w 10 budynkach, remonty klatek schodowych (schodów, ścian itp.) w 12 budynkach, przemurowanie wraz z otynkowaniem kominów dwóch budynków, inne roboty i prace remontowe: wymianę stropów w czterech budynkach, montaż wkładów kominowych w trzech budynkach,
- lokalach mieszkalnych: wymianę i przestawienie pieców w 123 lokalach, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w 75 lokalach, remonty instalacji: elektrycznej w 60 lokalach, wodno-kanalizacyjnej w 16 lokalach, gazowej w ośmiu lokalach, wymianę podłóg w 12 lokalach.

Remonty przeprowadzone w 2011 r. (do dnia 22 czerwca) obejmowały: przemurowanie wraz z tynkowaniem kominów w jednym budynku, wymianę i przestawienie pieców w 12 lokalach, remonty instalacji: gazowej (jeden lokal) oraz wodno-kanalizacyjnej (jeden lokal). W okresie objętym kontrolą nie realizowano remontów i modernizacji budynków i mieszkań, które spowodowałyby obniżenie kosztów eksploatacji zasobu mieszkaniowego Miasta. Czynsze za lokale, w których wykonano remonty nie były podnoszone.

[Dowód: akta kontroli str. 197, 212-213]

Burmistrz Krzysztof Hećman wyjaśnił: „W lokalach wyremontowanych nie podwyższano czynszów z powodu ciężkiej sytuacji materialnej najemców. Najemcy zasobu mieszkaniowego

Gminy Miejskiej Kętrzyn należą do kategorii osób najniżej uposażonych, których dochód to zazwyczaj zasiłek z pomocy społecznej. Biorąc pod uwagę powyższe, zastosowanie podwyższonych czynszów nie znajduje uzasadnienia społecznego. Poza tym nie zwiększano czynszów za remontowane lokale, gdyż wykonane prace nie podwyższały standardu tych lokali."

[Dowód: akta kontroli str. 390-392]

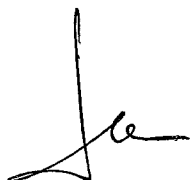
6.3.1. W okresie objętym kontrolą obowiązywały stawki czynszu najmu ustalone zarządzeniem Burmistrza Miasta Kętrzyn Nr 335/07 z dnia 14 listopada 2007 r., w którym określono, m.in. że:

- stawka bazowa czynszu wynosi 2,50 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu,
- indywidualną stawkę za najem danego lokalu mieszkalnego ustala się uwzględniając czynniki obniżające lub podwyższające określone w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, przy czym stawka ta nie może być niższa niż 1,00 zł za m² i wyższa niż 4,38 zł za m²,
- stawka czynszu lokalu socjalnego wynosi 0,50 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu (tj. 50% najniższej stawki czynszu).

Wysokość stawek czynszu do dnia zakończenia kontroli nie uległa zmianie.

[Dowód: akta kontroli str. 214-215]

Na pytanie dlaczego w latach 2008 – 2011 nie podwyższono stawki podstawowej czynszu najmu lokali, skoro w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta na lata 2007 – 2011 założono wzrost stawki bazowej czynszu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w poprzednim roku kalendarzowym, a wpływy z tytułu czynszów w ww. okresie pokrywały od 72,24 do 79,2 % kosztów utrzymania zasobu Burmistrz Krzysztof Hećman podał: „*Na terenie Gminy Miejskiej Kętrzyn w latach 2008-2011 występuje wysoki wskaźnik bezrobocia (w latach 2008-2010 stopa bezrobocia w powiecie kętrzyńskim wynosiła od 22,6 % do 28,3 %, liczba bezrobotnych w mieście Kętrzyn w okresie 2008-2010 kształtowała się w przedziale 1683-1986 osób), a osiągnięte przez mieszkańców dochody należą do jednych z najniższych w kraju. Mając powyższe na uwadze, zwiększenie obciążenia osób wynajmujących lokale mieszkalne komunalne i socjalne, które należą do kategorii osób najniżej uposażonych, nie znajdowało uzasadnienia społecznego. Należy też podkreślić, że pomiędzy czynszami opłacanymi przez najemców za wynajem lokali mieszkalnych i socjalnych, a dodatkami mieszkaniowymi występuje dość mocna korelacja, skutkująca koniecznością wyasygnowania dodatkowych*



środków na wypłatę dodatków mieszkaniowych, które musiały być wypłacone w związku ze zwiększonymi czynszami. Sytuacja Gminy Miejskiej Kętrzyn ogranicza przeznaczenie dodatkowych środków na dodatki mieszkaniowe. Przy czym zawsze istnieje ryzyko, że oprócz osób uprawnionych do zasiłków, które stale korzystają z tej formy pomocy, po pomoc zgłosiłaby się też grupa osób dotąd sobie radzących bez tej pomocy. Różnica bilansowa ze zwiększenia dochodów ze wzrostu czynszu a zwiększeniem wypłacanych dodatków miałaby wymiar raczej ujemny. Poza tym, przeznaczenie zwiększonych środków na dodatki mieszkaniowe spowolniły by procesy inwestycyjne w Gminie Miejskiej Kętrzyn oraz bezwzględnie wpłynęłoby na zakres realizowanych projektów z zaangażowaniem osób zatrudnionych w systemie robót publicznych i interwencyjnych, które pozwalają na ograniczenie wielkości grupy wykluczonej społecznie i stworzenie szans na odnalezienie się na rynku pracy osobom z grup problemowych.”

[Dowód: akta kontroli str. 34-39]

6.3.2. W Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem określono m.in. następujące czynniki kształtujące wysokość indywidualnej stawki czynszu:

- obniżające stawkę podstawową: położenie w strefach: peryferyjnej - o 5 % lub specjalnej – obniżenie o 10 %, lokal w suterenie, na strychu, parterze lub ostatniej kondygnacji - o 5 %, mieszkanie z pomieszczeniami wspólnie użytkowanymi przez kilku najemców – o 7 %, brak w lokalu: łazienki, ustępu, instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, ciepłej wody - obniżenie odpowiednio od 3 – 15 %, lokale przeznaczone do wykwaterowania – obniżenie o 20 %,
- podwyższające stawkę (łącznie nie więcej niż 175 % stawki podstawowej): lokale położone na kondygnacjach (poza suterena, parterem, ostatnią kondygnacją i strychem) – zwiększenie o 5 %, lokale w budynkach położonych na terenie strefy miejskiej – zwiększenie o 10 %, lokale w budynkach wybudowanych po 31 grudnia 1969 r. – zwiększenie o 60 % oraz wybranych 15 budynkach wybudowanych do 31 grudnia 1969 r. – o 40 %.

W zasadach polityki czynszowej, przewidzianych w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta nie określono, wymaganej art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu.

Burmistrz Krzysztof Hećman wyjaśnił: „Czynsze w zasobie Gminy Miejskiej Kętrzyn w chwili przyjmowania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

Kętrzyn na lata 2007-2011 należały do jednych z najniższych w województwie, stąd też w tym Programie nie przewidziano zastosowania obniżek czynszu z tytułu niskich dochodów. Uwzględniono przy tym, że lokale mieszkalne są przydzielane osobom o niskich dochodach (maksymalny dochód na 1 członka rodziny w gospodarstwie dwuosobowym i większym wynosi do 70 % najniższej emerytury, w przypadku osób prowadzących jednoosobowe gospodarstwa domowe do 100 % najniższej emerytury). Dlatego też zróżnicowanie czynszów przy niewielkich różnicach pomiędzy i tak niskimi dochodami najemców uznaliśmy za niecelowe.”

[Dowód: akta kontroli str. 390-392]

6.3.3. Na podstawie próby 10 umów o odpłatne używanie lokali mieszkalnych ustalono, że określony nimi czynsz najmu w skali roku nie przekraczał 3 % wartości odtworzeniowej lokali i wynosił od 0,57 % do 2,27 % tej wartości.

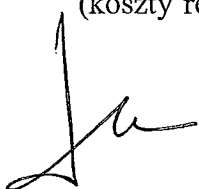
6.3.4. Kwoty wydatków na dodatki mieszkaniowe, przewidziane ostatecznymi uchwałami budżetowymi Miasta na lata 2008 – 2011 przedstawiały się następująco: 2008 r. – 1.320.264,00 zł, 2009 r. – 1.163.530,00 zł, 2010 r. – 1.195.000,00 zł, 2011 – 1.197.700,00 zł. Kwoty przyznanych i wypłaconych dodatków mieszkaniowych w poszczególnych latach przedstawiały się następująco:

- 2008 r. – 1.230.213,82 zł (93,18 % kwoty przewidzianej na ten cel w budżecie Miasta po zmianach) dla 850 gospodarstw domowych, w tym 749.234,89 zł dla 486 gospodarstw domowych w lokalach zasobu mieszkaniowego Miasta,
- 2009 r. – 1.144.996,92 zł (98,41 % kwoty przewidzianej w budżecie po zmianach) dla 747 gospodarstw domowych, w tym 678.330,86 zł dla 426 gospodarstw domowych w lokalach zasobu mieszkaniowego Miasta,
- 2010 r. – 1.161.289,81 zł (97,18 % kwoty przewidzianej w budżecie) dla 726 gospodarstw domowych, w tym 695.686,79 zł dla 417 gospodarstw domowych w lokalach zasobu mieszkaniowego Miasta.
- 2011 r. (do 30 kwietnia 2011 r.) – 381.430,76 zł (31,85 % kwoty przewidzianej w obowiązującym budżecie) dla 705 gospodarstw domowych, w tym 229.379,06 zł dla 399 gospodarstw domowych w lokalach zasobu mieszkaniowego Miasta.

[Dowód: akta kontroli str. 190, 217]

6.4.1. Wydatki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Miasta przedstawiały się następująco:

- 2008 r. – wydatkowano ogółem 3.006,51 tys. zł, z czego: 1.192,39 tys. zł – remonty (koszty remontów budynków i lokali komunalnych oraz wpłaty na fundusze remontowe



wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta), 302,71 tys. zł – konserwacja, 1.511,41 tys. zł inne wydatki (koszty zarządu, opłaty za administrowanie, zakup skrzynek pocztowych dla lokatorów, koszty projektów techniczno-budowlanych remontów i koszty wykonania ekspertyz, analiz i opinii, ubezpieczenia budynków komunalnych stanowiących własność Miasta, koszty postępowania sądowego i komorniczego dotyczące eksmisji, utrzymanie czystości w budynkach, media – energia elektryczna na klatkach schodowych oraz dostawy ciepła do lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych),

- 2009 r. – ogółem 2.494,99 tys. zł, z czego: 875,72 tys. zł – remonty, 181,08 tys. zł – konserwacja, 1.438,19 tys. zł – inne (koszty zarządu, opłaty za administrowanie, zakup skrzynek pocztowych dla lokatorów, ubezpieczenie budynków komunalnych, koszty postępowania sądowego i komorniczego dotyczące eksmisji, koszty wykonanie ekspertyz analiz i opinii, utrzymanie czystości w budynkach, media),
- 2010 r. – ogółem 2.246,76 tys. zł, z czego: 784,55 tys. zł – remonty, 133,26 tys. zł – konserwacje, 1.328,95 tys. zł – inne (koszty zarządu, opłaty za administrowanie, zakup skrzynek pocztowych dla lokatorów, ubezpieczenie budynków komunalnych, koszty postępowania sądowego i komorniczego dotyczące eksmisji, koszty wykonanie ekspertyz analiz i opinii, utrzymanie czystości w budynkach, media),
- 2011 r. (do 30 kwietnia) – ogółem 757,54 tys. zł, z czego: 238,64 tys. zł – remonty, 22,73 tys. zł – konserwacja, 496,17 tys. zł – inne (koszty zarządu, opłaty za administrowanie, ubezpieczenie budynków komunalnych, koszty postępowania sądowego i komorniczego dotyczące eksmisji, utrzymanie czystości w budynkach, media).

W Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem przewidziano, że źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są: czynsze z tytułu najmu lokali komunalnych (mieszkalnych i użytkowych), wpłaty z tytułu opłat niezależnych od właściciela (m.in. media), środki finansowe pozyskane ze sprzedaży mieszkań komunalnych, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez osoby nie posiadające do tego tytułu prawnego, wpływy z reklam oraz środki finansowe z budżetu miasta. Założono przy tym, że głównym źródłem finansowania będą opłaty czynszowe. Prognozowane wpływy z tego tytułu określono w kwotach: 2.257,2 tys. zł w 2008 r., 2.280,7 tys. zł w 2009 r., 2.201,9 tys. zł w 2010 r. oraz 2.114,3 tys. zł. w 2011 r.

[Dowód: akta kontroli str. 218-219]

Źródła finansowania kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta w latach 2008 - 2011 przedstawia poniższe zestawienie:

L. p.	Rok	Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych – ogółem w roku (tys. zł)*	Źródła finansowania poniesionych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych	
			Wyszczególnienie źródeł**	Kwota (w tys. zł)*
1	2	3	4	5
1.	2008	3.006,51	Czynsze z najmu lokali użytkowych, garaży ,pomieszczeń gospodarczych	204,93
			Czynsze z tytułu najmu lokali komunalnych , odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez osoby nie posiadające do tego tytułu prawnego i wpłaty z tytułów niezależnych od właściciela (media)***	2.171,78
			Środki pozyskane ze sprzedaży mieszkań komunalnych	151,99
			Wpływy z reklam	0,89
			Środki finansowe z budżetu Miasta	463,08
			Inne (wskazać jakie?) odsetki	13,84
			X	3.006,51
	Razem 2008:			
2.	2009	2.494,99	Czynsze z najmu lokali użytkowych, garaży ,pomieszczeń gospodarczych	325,18
			Czynsze z tytułu najmu lokali komunalnych , odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez osoby nie posiadające do tego tytułu prawnego i wpłaty z tytułów niezależnych od właściciela (media)***	1.976,05
			Środki pozyskane ze sprzedaży mieszkań komunalnych	110,96
			Wpływy z reklam	0,93
			Środki finansowe z budżetu Miasta	56,86
			Inne (wskazać jakie?) odsetki	25,01
			X	2.494,99
	Razem 2009:			
3.	2010	2.246,76	Czynsze z najmu lokali użytkowych, garaży ,pomieszczeń gospodarczych	273,69
			Czynsze z tytułu najmu lokali komunalnych , odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez osoby nie posiadające do tego tytułu prawnego i wpłaty z tytułów niezależnych od właściciela (media)***	1.726,67
			Środki pozyskane ze sprzedaży mieszkań komunalnych	100,53
			Wpływy z reklam	0,96
			Środki finansowe z budżetu Miasta	121,64
			Inne (wskazać jakie?) odsetki	23,27
			X	2.246,76
	Razem 2010:			
4.	2011 (do 30.04.2011)	757,54	Czynsze z najmu lokali użytkowych, garaży ,pomieszczeń gospodarczych	83,77
			Czynsze z tytułu najmu lokali komunalnych , odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez osoby nie posiadające do tego tytułu prawnego i wpłaty z tytułów niezależnych od właściciela (media)***	553,56
			Środki pozyskane ze sprzedaży mieszkań komunalnych	30,58
			Wpływy z reklam	0
			Środki finansowe z budżetu Miasta	82,92
			Inne (wskazać jakie?) odsetki	6,71
			X	757,54
	Razem 2011:			

* brak możliwości rozdzielenia wpływów z poszczególnych należności.

Dochody z ww. źródeł były pobierane przez KTBS i przekazywane do budżetu Miasta, z którego podlegały rozdysponowaniu na podstawie faktur KTBS, zweryfikowanych przez pracowników Wydziału Infrastruktury Komunalnej Urzędu, a także w formie zaliczek na koszty bieżącego utrzymania.

Udział wpływów z tytułu czynszów najmu lokali komunalnych (wraz z odszkodowaniami za bezumowne korzystanie z lokali i wpłatami z tytułu mediów) w finansowaniu kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta wynosił: 72,24% w 2008 r., 79,2% w 2009 r., 76,85% w 2010 r. oraz 73,07% w 2011 r. (do 30 kwietnia).

[Dowód: akta kontroli str. 220-221]

Na pytanie z których z ww. źródeł finansowania ogólnych kosztów utrzymania zasobów finansowano remonty Izabela Dadoś podała: „*Nie ma możliwości określenia procentowego udziału poszczególnych źródeł w finansowaniu remontów zasobu. Wydatki na remonty były dokonywane z budżetu Miasta biorąc pod uwagę wszystkie wpływy do budżetu.*”

[Dowód: akta kontroli str. 162-164]

6.4.3. W okresie od 1 stycznia 2008 do 30 kwietnia 2011 wysokość zadłużenia z tytułu opłat czynszu najmu lokali uległa zmniejszeniu. Zadłużenie to na dzień:

- 1 stycznia 2008 r. - wynosiło ogółem 410.758,63 zł (w tym: 342.259,80 zł - należność główna, 68.498,83 zł - odsetki), z czego na raty rozłożone pozostawało 29.010,92 zł (w tym: 23.208,74 zł należność główna, 5.802,18 zł – odsetki),
- 31 grudnia 2008 r. - 460.460,16 zł (w tym: 383.808,83 zł – należność główna, 76.651,33 zł – odsetki), z czego na raty rozłożono 41.780,71 zł (w tym: 33.424,57 zł należność główna, 8.356,14 zł odsetki),
- 31 grudnia 2009 r. – 473.372,59 zł (w tym: 379.130,31 zł – należność główna, 94.242,28 zł – odsetki), z czego na raty rozłożono 37.800,46 zł (w tym: 30.240,37 zł – należność główna, 7.560,09 zł – odsetki),
- 31 grudnia 2010 r. – 376.298,85 zł (w tym: 295.662,46 zł – należność główna, 80.636,39 zł – odsetki), z czego na raty rozłożono 38.553,01 zł (w tym: 30.842,41 zł należność główna, 7.710,60 zł – odsetki),
- 30 kwietnia 2011 r. – 375.439,42 zł (w tym: 291.839,84 zł – należność główna, 83.599,58 zł – odsetki), z czego na raty rozłożono 47.256,85 zł (w tym: 40.505,87 zł – należność główna, 6.750,98 zł – odsetki).

6.4.4. Do zmniejszenia zadłużenia przyczyniło się m.in. umarzanie najemcom zaległości w opłatach z tytułu czynszu, i tak w roku: 2008 – umorzono 1.843,50 zł z tytułu odsetek od ww. zaległości, 2009 – umorzono 2.541,57 zł, w tym: 2.017,74 zł należności głównej, 523,83

zł – odsetek, 2010 – umorzono 87.088,19 zł, w tym: 63.080,79 zł należność główna, 24.007,40 zł – odsetki, 2011 (do 30 kwietnia) – nie dokonano umorzenia.

W celu zmniejszenia zadłużenia podejmowano następujące działania:

- osoby zalegające z zapłatą czynszu za najem lokali mieszkalnych zatrudniano w ramach prac interwencyjnych, dokonując za ich zgodą potrącenia zaległości z wynagrodzeń – dotyczyło to ogółem 35 najemców, od których tytułem zaległości czynszowych w ww. sposób pobrano ogółem kwotę 28.839,52 zł,
- należności z tytułu czynszu na wniosek najemców rozkładano na raty, i tak w roku: 2008 – na podstawie wniosków 68 najemców na raty rozłożono 41.646,11 zł, 2009 – na wnioski 77 najemców na raty rozłożono 50.637,90 zł, 2010 – na wnioski 78 najemców na raty rozłożono 98.123,27 zł, 2011 r. (do 30 kwietnia) – na wnioski 11 najemców na raty rozłożono 20.844,92 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 222-223]

Izabela Dadoś w wyjaśnieniach w sprawie wpływu dodatków mieszkaniowych, wypłaconych w latach 2008 – 2011, na wysokość zadłużenia najemców podała: „*Wpływy z tytułu przyznawanych dodatków mieszkaniowych pokrywały bieżące opłaty w lokalach mieszkalnych, przy czym nie miały wpływu na obniżenie zadłużenia najemców na rzecz których zostały przyznane, gdyż były wypłacane przez MOPS bezpośrednio zarządcy naliczającemu czynsz (KTBS Sp. z o. o.), a osoby którym MOPS przyznał dodatki nie zalegały z zapłatą czynszów za najem, co zgodnie z obowiązującymi przepisami jest badane przez MOPS już na etapie przyznania zasiłku.*”

[Dowód: akta kontroli str. 162-164]

Na podstawie próby 10 najemców lokali mieszkalnych Miasta, którym przyznano dodatki mieszkaniowe w 2011 r. ustalono, że żaden z nich nie posiadał zaległości w opłatach z tytułu czynszu najmu.

[Dowód: akta kontroli str. 224]

6.4.5. Potrzeby remontowe w zakresie mieszkaniowych budynków i lokali komunalnych były ustalane przez KTBS na podstawie przeglądów stanu technicznego i określane w projektach planów rzeczowo-finansowych remontów na następny rok, które przedkładano Burmistrzowi. Potrzeby remontowe budynków komunalnych ujęte przez KTBS w projektach planów rzeczowo-finansowych remontów na kolejne lata wynosiły: 2008 r. – 1.312,00 tys. zł, 2009 r. – 1.046,36 tys. zł, 2010 r. – 1.695,00 tys. zł, 2011 r. – 1.370,00 tys. zł.



Środki potrzebne na opłacenie zaliczek na fundusze remontowe budynków wspólnot, w których Miasto posiadało lokale, oszacowane na podstawie stawek przyjętych uchwałami wspólnot mieszkaniowych wynosiły w roku: 2008 – 655,00 tys. zł, 2009 – 644,11 tys. zł, 2010 – 628,45 tys. zł, 2011 – 524,00 tys. zł.

Wydatki na remonty mieszkalnych budynków i lokali komunalnych oraz na zaliczki na fundusze remontowe wspólnot były ujmowane w uchwałach budżetowych na kolejne lata w ramach Działu 700 – Pozostała działalność, rozdział 70095 – pozostała działalność, § 4270 – zakup usług remontowych. Wysokość środków przewidzianych na te wydatki uchwałami budżetowymi (po zmianach), w kolejnych latach wynosiła:

- 2008 r. – 1.252,00 tys. zł (w tym: 597,00 tys. zł - remonty w budynkach i lokalach Miasta (45,5% kwoty potrzeb remontowych zgłoszonych przez KTBS w projektach rzeczowo-finansowych planów remontów) 655,00 tys. zł – zaliczki na fundusze remontowe,
- 2009 r. – 886,11 tys. zł (w tym: 242,00 tys. zł - remonty w budynkach i lokalach Miasta (23,13% kwoty zgłoszonych potrzeb remontowych), 644,11 tys. zł – zaliczki na fundusze remontowe),
- 2010 r. – 799,00 tys. zł, w tym: 171,16 tys. zł - remonty w budynkach i lokalach Miasta (10,09% kwoty zgłoszonych potrzeb remontowych), 628,45 tys. zł – zaliczki na fundusze remontowe,
- 2011 r. – 644,00 tys. zł (w tym: 120,00 tys. zł - remonty w budynkach i lokalach Miasta (8,76% kwoty zgłoszonych potrzeb remontowych), 524 tys. zł – zaliczki na fundusze remontowe.

Poniesione wydatki na remonty lokali i budynków komunalnych oraz fundusze remontowe (dział 700, rozdział 70095, § 4270) w poszczególnych latach przedstawiały się następująco:

- 2008 r. – 1.192,39 tys. zł (95,23 % planowanych wydatków), w tym: 635,31 tys. zł na remonty budynków i lokali mieszkalnych Miasta (48% zgłoszonych potrzeb remontowych) oraz 557,08 tys. zł – zaliczki na fundusze remontowe wspólnot,
- 2009 r. – 875,72 tys. zł (98,83 % planowanych wydatków), w tym: 238,03 tys. zł - remonty budynków i lokali mieszkalnych Miasta (22,75% zgłoszonych potrzeb remontowych) oraz 637,69 tys. zł - zaliczki na fundusze remontowe,
- 2010 r. – 784,55 tys. zł (98,12 % planowanych wydatków), w tym: 211,45 tys. zł – remonty budynków i lokali mieszkalnych Miasta (12,47 % zgłoszonych potrzeb remontowych) oraz 573,10 tys. zł - zaliczki na fundusze remontowe,

- 2011 r. (do 30 kwietnia) – 238,64 tys. zł (37,06 % wydatków planowanych na ten rok), w tym: 30,6 tys. zł – remonty budynków i lokali mieszkalnych Miasta oraz 208,04 tys. zł - zaliczki na fundusze remontowe.

Kwoty przewidziane na remonty mieszkalnych budynków komunalnych i zaliczki na fundusze remontowe wspólnot w uchwałach budżetowych były zgodne z określonymi w projektach tych uchwał, przedłożonych Radzie Miejskiej przez Burmistrza.

[Dowód: akta kontroli str. 225-242]

Na pytanie dlaczego w przedstawianych Radzie Miejskiej projektach uchwał budżetowych na lata 2008 - 2011 planowane wydatki na remonty zasobu mieszkaniowego Miasta (Rozdział 70095 § 4270 – plany po zmianach) uwzględniały zaledwie od 34,42% do 68,00% faktycznych potrzeb w tym zakresie (tj. sumy potrzeb remontowych budynków i lokali Miasta zgłoszonych przez Zarządcę w projektach planów remontów oraz oszacowanych środków na fundusze remontowe), Burmistrz Krzysztof Hećman podał: *„Praktyka tworzenia budżetów Miasta Kętrzyn na kolejne lata wskazuje, że dotąd nigdy nie udało się uzyskać równowagi pomiędzy wszystkimi zadaniami własnymi samorządu i potrzebami a możliwością ich sfinansowania. Dotyczy to zarówno gospodarki mieszkaniowej, utrzymania dróg publicznych, potrzeb inwestycyjnych jak i większości pozostałych obszarów w których działa samorząd. Poza tym istotną kwestią jest to, że gmina będąc członkiem ponad 200 Wspólnot Mieszkaniowych na mocy podejmowanych uchwał zmuszona jest zapewniać (i zapewnia) ok. 600 tys. rocznie na fundusze remontowe tych nieruchomości co w istotnym stopniu wpływa na pozostałe wydatki w gospodarce mieszkaniowej. Stąd też podejmowane są starania aby w pierwszej kolejności sprzedawać mieszkania Miasta we wspólnotach mieszkaniowych.”*

[Dowód: akta kontroli str. 34-39]

Na pytanie: w jaki sposób zapobiegano dalszej deprecjacji komunalnych zasobów mieszkaniowych, skoro środki przyznawane przez Miasto na remonty były niższe od potrzeb remontowych wynikających z przeglądów stanu technicznego, Arkadiusz Książek – Prezes KTBS podał: *„Pomimo znacznie ograniczonych środków finansowych przyznanych przez Gminę Miejską Kętrzyn na remonty wynikające z przeprowadzonych przeglądów stanu technicznego budynków komunalnych, KTBS [...] dokonywał napraw uszkodzeń elementów budynków w trybie awaryjnym w ramach bieżących konserwacji.”*

[Dowód: akta kontroli str. 194-207]




W wyjaśnieniach w sprawie planowanych działań w celu przeciwdziałania dalszej dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego Miasta, Burmistrz Krzysztof Hećman podał:

„W celu przeciwdziałania dekapitalizacji komunalnego zasobu mieszkaniowego została podjęta uchwała zmieniająca politykę sprzedaży lokali mieszkalnych (sprzedaż mieszkań komunalnych najemcom przy zastosowaniu 99 % bonifikaty została zmieniona na bonifikatę w wysokości 20 %). Zintensyfikowano działania windykacyjne wobec osób zalegających z opłatą za najem. Pozyskane w ten sposób środki będą służyły poprawie stanu technicznego budynków.”

[Dowód: akta kontroli str. 34-39]

Wydatki majątkowe Miasta (w tym inwestycyjne) w latach 2008-2010 przedstawiały się następująco: 2008 r. - 31.640,97 tys. zł, 2009 r. – 11.394,39 tys. zł, 2010 r. 12.620,48 tys. zł, przy czym w tym okresie Miasto nie ponosiło wydatków majątkowych w dziale gospodarka mieszkaniowa.

Wydatki majątkowe Miasta dotyczyły m.in. inwestycji w zakresie:

- 2008 r.: budowy i modernizacji ulic (dokumentacje techniczne oraz wykonanie robót) – 4.421,39 tys. zł, modernizacji Ratusza Miejskiego – 897,23 tys. zł, budowy boiska wielofunkcyjnego przy Gimnazjum Nr 2 w Kętrzynie wraz z zagospodarowaniem terenu – 997,73 tys. zł, budowy kompleksu rekreacyjno-sportowego z basenem odkrytym – 23.724,58 tys. zł,
- 2009 r.: budowy dróg i ulic – 2.280,06 tys. zł, modernizacji Ratusza miejskiego wraz z iluminacją – 2.688,60 tys. zł, urządzenia terenu przy ul. Kajki do organizacji imprez plenerowych 2.219,78 tys. zł, zakończenia I etapu kompleksu rekreacyjno-sportowego z basenem odkrytym – 234,74 tys. zł, budowy boiska sportowego „Moje boisko Orlik 2012” przy Szkole Podstawowej Nr 4 – 1.427,40 tys. zł, adaptacji budynku przy ul. Sikorskiego 76J na Środowiskowy Dom Samopomocy - 676,52 tys. zł,
- 2010 r.: budowy ulic – 1.761,29 tys. zł, modernizacji Ratusza Miejskiego – 529,83 tys. zł, budowy placów zabaw przy szkołach podstawowych – 502,86 tys. zł, urządzenia terenu przy ul. Kajki do organizacji imprez plenerowych – 6.679,26 tys. zł, budowy boiska wielofunkcyjnego przy Szkole Podstawowej Nr 1 w ramach programu „Orlik” – 1.381,14 tys. zł.

Wydatki bieżące Miasta wyniosły: 2008 r. - 47.922,88 tys. zł (w tym 3.670,01 tys. zł w dziale gospodarka mieszkaniowa), 2009 r. – 50.379,17 tys. zł (w tym 3.176,79 tys. zł w dziale

gospodarka mieszkaniowa), 2010 r. – 51.542,36 tys. zł (w tym 2.908,40 tys. zł w dziale gospodarka mieszkaniowa).

[Dowód: akta kontroli str. 216, 243, 382-388]

6.4.6. W sporządzonym przez KTBS projekcie planów rzeczowo-finansowych na rok 2011 (pismo z 15 września 2010 r.) potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali oszacowano na łączną kwotę 1.370.000,00 zł, z czego:

- 625.000,00 zł – na remonty w ośmiu budynkach, w tym: 340.000,00 zł – remonty elewacji (wszystkie osiem budynków), 140.000,00 zł - drenaż i izolacja piwnic (dwa budynki), oraz 145.000,00 zł – remonty dachów (sześć budynków),
- 207.000,00 zł – wymiana stolarki okiennej w 31 lokalach,
- 18.000,00 zł – wymiana stolarki drzwiowej w 18 lokalach,
- 120.000,00 zł – przebudowa pieców i wymiana kotłów centralnego ogrzewania w 40 lokalach,
- 150.000,00 zł – remonty lokali komunalnych (nie podano ich liczby),
- 50.000,00 zł - wymiana instalacji elektrycznych (nie podano liczby lokali),
- 200.000,00 zł – usuwanie awarii, bieżące naprawy i konserwacje.

W adresowanym do Prezesa KTBS piśmie z dnia 21 marca 2011 r., w sprawie zadań przewidzianych w budżecie Miasta (Rozdział § 70095) do realizacji przez KTBS w 2011 r., Zastępca Burmistrza - Andrzej Degórski podał następujące pozycje wydatków dotyczących remontów budynków i lokali komunalnych: remonty lokali komunalnych – 50.000,00 zł, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – 30.000,00 tys. zł, przestawianie pieców – 30.000,00 zł oraz wymiana instalacji elektrycznych – 10.000,00 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 237-242]

6.4.7. Na podstawie próby 20 zasiedlonych budynków mieszkalnych, spośród 39 stanowiących własność Miasta (ul. Asnyka 6, ul. Bydgoska 13a, ul. Cukrownicza 2, ul. Chopina 3, ul. Chopina 13, ul. Daszyńskiego 15, ul., ul. Kajki 9, ul. Kaszubska 10b, ul. Kopernika 4a, ul. Miejska 3, ul. Ogrodowa 1, ul. Ogrodowa 8, ul. Orkana 2, Poczтовая 6b, ul. Poczтовая 10, ul. Powstańców ,Warszawy 23, ul. Rycerska 2, ul. Sikorskiego 7a, ul. Sikorskiego 24b, Zatorze 7) ustalono, że w okresie objętym kontrolą zarządca: prowadził dla nich książki obiektów budowlanych oraz poddawał je rocznym i pięcioletnim kontrolom okresowym stanu technicznego, które przeprowadzały osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.



Ostatnie kontrole roczne tych budynków (w zakresie: ogólnobudowlanym, przewodów kominowych, dymowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz instalacji gazowej, c.o. i wodno-kanalizacyjnej) oraz kontrole pięcioletnie (część ogólnobudowlana, instalacje: elektryczna, gazowa, c.o., wodno-kanalizacyjna) przeprowadzono w dniach od 7 września do 28 października 2010 r.

W przypadku wszystkich 20 budynków objętych badaną próbą, przeglądy pięcioletnie w zakresie części ogólnobudowlanej oraz instalacji elektrycznej, a w przypadku budynku przy ul. Pocztowej 6b także instalacji wodno - kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i gazowej, zostały dokonane po upływie pięciu lat od ostatniego przeglądu, przy czym opóźnienia w ich wykonaniu wynosiły od 24 dni do dwóch miesięcy i 16 dni

W przypadku jednego budynku - ul. Ogrodowa 1 (5% próby) przeglądu rocznego przewodów kominowych, dymowych spalinowych i wentylacyjnych dokonano z opóźnieniem 25 dni.

[Dowód: akta kontroli str. 161, 245-274]

Z uzyskanej z KTBS informacji w sprawie przyczyn opóźnień wykonania:

- przeglądów pięcioletnich branży ogólnobudowlanej, elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej wynikało, że przekroczenie terminu spowodowane było nieobecnością lokatorów i brakiem możliwości wejścia do lokali,
- przeglądu rocznego przewodów kominowych, dymowych spalinowych i wentylacyjnych w budynku przy ul. Ogrodowej 1 – spowodowane było złymi warunkami pogodowymi uniemożliwiającymi jego wykonanie.

[Dowód: akta kontroli str. 194-207]

W wyniku ostatnich rocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego budynków sformułowano ogółem 179 zaleceń dotyczących wykonania robót budowlanych i prac konserwacyjnych w 19 budynkach (spośród 20 skontrolowanych), z czego realizacja 150 zaleceń należała do zarządcy, a pozostałych 29 - do najemców zasobu (m.in.: naprawy tynków i malowanie ścian w lokalach, naprawa i wymiana gniazd wtykowych instalacji elektrycznej w lokalach).

Zalecenia wykonania robót budowlanych i prac konserwacyjnych, podlegających realizacji przez zarządcę - ogółem 150 zaleceń dotyczących 19 budynków, tj. z wyłączeniem budynku ul. Rycerska 2), dotyczyły w szczególności: przeprowadzenia napraw pęknięć ścian lub ich zabezpieczenia (m.in. w oparciu o zalecenia zawarte w opiniach technicznych) – 7 budynków, remontów elewacji budynków i uzupełnienia tynków ścian zewnętrznych – 15 budynków, wykonania izolacji ścian fundamentowych i ścian przyziemia – 7 budynków, napraw

konstrukcji, deskowania i pokrycia dachów – 6 budynków, remontów i otynkowania kominów – 9 budynków, napraw i wykonania opasek odwadniających wokół 16 budynków. Pozostałe zalecenia dotyczyły m.in.: wymiany obróbek blacharskich, oczyszczenia, wymiany lub uzupełnienia elementów orywnowania, wykonania balustrad schodów lub ich dostosowania do obowiązujących przepisów, naprawy uszkodzonych drzwi, wymiany drzwiczek wyciorowych, wymiany wyłazów dachowych i ław kominiarskich, uzupełnienia ubytków posadzek i ścian piwnic.

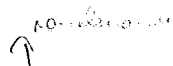
W przypadku 17 budynków (ul. Sikorskiego 24b, ul. Zatorze 7, ul. Bydgoska 13a, ul. Chopina 3, Chopina 13a, Cukrownicza 2, Daszyńskiego 15, Kajki 9, Kopernika 4a, Miejska 3, Ogrodowej 8, Orkana 2, Pocztowej 6b, Pocztowej 10, Sikorskiego 7a, Powstańców Warszawy 23, Kaszubskiej 10b) osoby przeprowadzające kontrole stanu technicznego stwierdziły nie wykonanie zaleceń wydanych w ramach poprzednich kontroli rocznych i pięcioletnich, które dotyczyły m.in.: remontów dachów (w tym konstrukcji i deskowania), remontów kominów, napraw i zabezpieczenia pęknięć ścian, uzupełnienia ubytków tynków ścian, wykonania izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych i przyziemia, remontu opasek odwadniających, uzupełnienia ubytków posadzek betonowych piwnic.

Z informacji udzielonej przez Prezesa KTBS Arkadiusza Książek wynikało, że:

- spośród 150 zaleceń wykonania robót i prac budowlanych, podlegających wykonaniu przez zarządcę zasobu, do dnia 20 czerwca 2011 r.:
 - zrealizowano dziewięć zaleceń, tj.: wymieniono: drzwiczki wyciorowe (ul. Powstańców Warszawy 23, Daszyńskiego 15, Kajki 9) ławy kominiarskie (ul. Miejska 3), uzupełniono brakujące kolanka rur spustowych (ul. Orkana 2, ul. Pocztowa 10), oczyszczono rynny (ul. Orkana 2, ul. Kopernika 4a), wymieniono wyłaz dachowy (ul. Pocztowa 6b),
 - zlecono wykonawcom realizację siedmiu zaleceń dotyczących dwóch budynków, tj.: wykonanie balustrady zabezpieczającej zejście do piwnicy (ul. Zatorze 7), remont kominów, wyremontowanie wyłazu dachowego, wymianę obróbek blacharskich, wymianę odcinków orywnowań, usunięcie anteny z komina, przemurowanie kominów ponad dachem (ul. Sikorskiego 7a),
 - w planie remontów na rok 2011 ujęto realizację trzech zaleceń dotyczących wymiany instalacji elektrycznej w trzech lokalach (budynki: ul. Powstańców Warszawy 23, ul. Asnyka 6, Chopina 13a),
 - w celu realizacji pozostałych 131 zaleceń nie podjęto ww. działań.



- zalecenia przeglądów przeprowadzonych w 2010 r. nie zostały zrealizowane z uwagi na ograniczone środki finansowe przyznane na realizację tych zadań przez Miasto Kętrzyn,
- przyczyną niewykonania zaleceń poprzednich kontroli stanu technicznego (rocznych i pięcioletnich) budynków: ul. Sikorskiego 24b, ul. Zatorze 7, ul. Bydgoska 13a, ul. Chopina 3, Chopina 13a, Cukrownicza 2, Daszyńskiego 15, Kajki 9, Kopernika 4a, Miejska 3, Ogrodowej 8, Orkana 2, Pocztowej 6b, Pocztowej 10, Sikorskiego 7a było „znacznie ograniczonych środków finansowych” przyznanych przez Miasto Kętrzyn na prowadzenie remontów w budynkach komunalnych.



[Dowód: akta kontroli str. 194-207]

W przypadku dziewięciu budynków: ul.: Sikorskiego 7a, Sikorskiego 24b, Chopina 3, Chopina 13a, Kajki 9, Kopernika 4a, Miejskiej 3, Orkana 2, Pocztowej 6b (45% budynków objętych próbą) w wyniku przeprowadzonych w latach 2008 – 2010 kontroli okresowych stanu technicznego zalecono wykonanie ekspertyz i opinii technicznych m.in. w zakresie: wytrzymałości ścian, nośności fundamentów i gruntu.

W ramach wykonania zaleceń KTBS zlecił i uzyskał ekspertyzę stanu technicznego jednego budynku - ul. Chopina 3. W przypadku pozostałych ośmiu budynków nie zlecono sporządzenia ekspertyz i opinii stanu technicznego, które zostały zalecone w protokołach kontroli stanu technicznego z lat 2008 - 2010.

[Dowód: akta kontroli str. 275]

Z informacji uzyskanej z KTBS wynikało, że przyczynami nie wykonania opinii i ekspertyz stanu technicznego budynków przy ulicy:

- Sikorskiego 7a, Sikorskiego 24b, Pocztowej 6b – było przeznaczenie ich do rozbiórki,
- Kajki 9 – przeznaczenie budynku do wykwaterowania i sprzedaży,
- Chopina 13a, Kopernika 4a, Miejska 3 i Orkana 2 – nie uzyskano zapewnienia sfinansowania sporządzenia opinii i ekspertyz z budżetu Miasta.

[Dowód: akta kontroli str. 194-207]

W budynkach przy ul.: Sikorskiego 7a, Sikorskiego 24b, Pocztowej 6b mieszkały ogółem 24 osoby w 11 lokalach, a w budynku przy ul. Kajki 9 – 14 osób w ośmiu lokalach.

Na pytania o termin:

- wykwaterowania mieszkańców budynków przy ul.: Sikorskiego 7a, Sikorskiego 24b, Pocztowej 6b i Kajki 9 oraz źródeł z których planuje się pozyskanie mieszkań zastępczych dla ich najemców,

- rozbiórki budynków przy ul.: Sikorskiego 7a, Sikorskiego 24b, Pocztovej 6b i sprzedaży budynku przy ul. Kajki 9, Burmistrz Krzysztof Hećman podał:

„Wykwaterowanie mieszkańców budynków przy: ul. Sikorskiego 7a, ul. Sikorskiego 24b, ul. Pocztovej 6b oraz Kajki 9 nastąpi z chwilą zapewnienia odpowiednich lokali.

Do prac rozbiórkowych (poza budynkiem przy ul. Kajki 9, który przeznaczony jest do sprzedaży) w części jesteśmy już przygotowani posiadając kompleksowe dokumentacje na rozbiórki budynków (ul. Sikorskiego 7a – wykonano projekt i jest pozwolenie na rozbiórkę). Ich fizyczna realizacja nastąpi po wykwaterowaniach i pozyskaniu środków na ten cel. W momencie pozyskania odpowiednich lokali z źródeł własnych zostaną podjęte decyzje o wykwaterowaniu mieszkańców ...”

W wyjaśnieniach w sprawie przyczyn nie zapewnienia w budżecie Miasta środków na wykonanie opinii i ekspertyz budynków: Chopina 13a, Kopernika 4a, Miejska 3 i Orkana 2 Krzysztof Hećman podał:

„Nie zapewniono sfinansowania wykonania opinii i ekspertyz technicznych z powodu ograniczonych środków finansowych w budżecie miasta. Miasto Kętrzyn może wygenerować ściśle określony poziom dochodów budżetowych, który musi zapewnić odpowiednią skalę wydatków bieżących związanych np. z utrzymaniem szkół, przedszkoli i żłobka, nakłady na inwestycje w zakresie drogownictwa, budowy boisk sportowych, wypoczynku i rekreacji. Przeznaczenie zwiększonych środków na remonty skutkowało by automatycznie zmniejszenie wydatków na w/w cele. Na gminę nakładane są coraz to nowe zadania bez przekazywania na ten cel dodatkowych środków np. w roku 2010 Gmina Miejska Kętrzyn była zobowiązana do zabezpieczenia w budżecie miasta 29 % udziału własnego w wypłacaniu stypendiów socjalnych. W miarę możliwości finansowych pilne remonty i konserwacje są wykonywane na bieżąco.

[Dowód: akta kontroli str. 34-39]

W orzeczeniu konstrukcyjno-budowlanym o stanie technicznym budynku przy ul. Chopina 3 z lutego 2009 r. podano m.in., że:

- „pęknięcia ścian konstrukcyjnych budynku są groźne i mogą zagrozić bezpieczeństwu konstrukcji i życiu lokatorów”,
- należy założyć ściągi sprężające i wzmocnić ściany, dokonać rozbiórki części budynku, wykonać izolację pionową ścian fundamentowych i odwodnienie budynku, dokonać zmiany ukształtowania terenu wokół budynku w celu spowodowania odpływu wód powierzchniowych od budynku.



Prace zalecone w ww. ekspertyzie nie zostały zrealizowane, przy czym budynek pozostawał zasiedlony (trzy osoby zamieszkujące w dwóch lokalach).

[Dowód: akta kontroli str. 276-281]

Na pytania o: przyczyny nie wykonania zaleconych ekspertyzą prac remontowych w budynku przy ul. Chopina 3, w sytuacji stwierdzenia zagrożenia dla bezpieczeństwa konstrukcji oraz życia lokatorów oraz planowane działania, w celu zapobieżenia skutkom ewentualnej katastrofy budowlanej i termin ich realizacji, Burmistrz Krzysztof Hećman podał: „Nie wykonywano zalecanych ekspertyzą stanu technicznego, z lutego 2009r., prac remontowych ze względu na planowaną rozbiórkę i wykwaterowanie mieszkańców z budynku przy ul. Chopina 3. Wykwaterowania rodzin z budynku dobiegały ku końcowi, w chwili wybuchu pożaru przy ul. Chopina 7a. To spowodowało ponowne zagospodarowanie budynku przy ul. Chopina 3. Obecnie proces wykwaterowań kontynuujemy. Jednak ze względu na małą ilość pozyskiwanych lokali komunalnych nie wykonywano jeszcze całkowitego wykwaterowania lokatorów Chopina 3. Nadmienię muszę, że najbardziej zagrożona część budynku została już wykwaterowana. W momencie pozyskania odpowiednich lokali zostaną podjęte decyzje o wykwaterowaniu mieszkańców budynku przy ul. Chopina 3. W późniejszym czasie budynek zostanie rozebrany.” „Wykwaterowywanie lokatorów budynku przy ul. Chopina 3 odbywało się systematycznie w miarę posiadanych wolnych lokali. Dotąd wykwaterowano 3 z pięciu zamieszkałych lokali w dniach: 30.09.2003, 03.06.2004, 09.07.2010. W 2007r. po pożarze sąsiedniego budynku położonego przy ul. Chopina 7a zagospodarowano ponownie 2 z 3 opróżnionych lokali poprzez składowanie w nich rzeczy należących do pogrzelców.”

[Dowód: akta kontroli str. 34-39, 390-392]

6.4.8. W trakcie kontroli NIK oględzinami objęto 15 budynków będących własnością Miasta (ul. Chopina 3, ul. Chopina 13, ul. Daszyńskiego 15, ul., ul. Kajki 9, ul. Kopernika 4a, ul. Miejska 3, ul. Ogrodowa 1, ul. Ogrodowa 8, ul. Orkana 2, Poczтовая 6b, ul. Poczтовая 10, ul. Powstańców Warszawy 23, ul. Rycerska 2, ul. Sikorskiego 7a, ul. Sikorskiego 24b).

W toku oględzin ustalono, że 14 budynków, z uwagi na stan techniczny, kwalifikowało się do remontów bieżących (m.in. w zakresie: elewacji ścian zewnętrznych, kominów, klatek schodowych i piwnic). Dziewięć spośród nich wymagało także remontów kapitalnych w zakresie konstrukcji i pokrycia dachów. Remontu nie wymagał budynek przy ul. Ogrodowej 1 (budynek wyremontowany).

W trakcie oględzin stwierdzono m.in.: zawilgocenie konstrukcji i deskowania dachu w dziewięciu budynkach, ubytki i pęknięcia tynków kominów (w części ponad dachem) w

siedmiu budynkach, pęknięcia ścian zewnętrznych w dziewięciu budynkach, ubytki i pęknięcia tynków elewacji ścian zewnętrznych w 13 budynkach, ubytki i pęknięcia betonowych opasek odwadniających w sześciu budynkach, zawilgocenie ścian zewnętrznych na wysokości parteru w ośmiu budynkach, ubytki tynków ścian piwnic w 10 budynkach, zawilgocenie ścian i podłóg piwnic w 11 budynkach, ubytki nawierzchni stopni schodów piwnic w czterech budynkach, ubytki tynku i farby ścian klatek schodowych w 10 budynkach, ubytki i obłuzowanie stopni schodów klatek schodowych w czterech budynkach, ubytki tralek balustrad schodów w trzech budynkach.

W toku oględzin ustalono ponadto występowanie zagrożeń dla życia i zdrowia ludzkiego, i tak w budynkach:

- ul. Daszyńskiego 15 oraz ul. Pocztowej 10 – puszki rozgałęźne instalacji elektrycznej nie posiadały osłon (niezabezpieczone kostki zaciskowe i przewody instalacji elektrycznej),
- ul. Kopernika 4a, ul. Powstańców Warszawy 23, Kajki 9, Pocztowa 6b – rozdzielnice zawierające liczniki i zabezpieczenia instalacji elektrycznej były niezabezpieczone przed dostępem osób postronnych (brak kłódek), a w przypadku budynków przy ul. Daszyńskiego 15, ul. Pocztowej 10 i ul. Chopina 3 liczniki i zabezpieczenia instalacji elektryczne nie były osłonięte obudowami rozdzielnic,
- ul. Pocztowej 10 – znajdująca się drewniana pokrywa wjazdu do piwnicy w podłodze klatki schodowej była zawilgocona i zagrzybiała oraz ugięta się,
- ul. Powstańców Warszawy 23 oraz ul. Orkana 2 – kratki „wycierowe” w schodach wejściowych do budynków były obłuzowane i nie zapewniały oparcia dla stóp.

O stwierdzonych zagrożeniach kontroler w dniu 3 czerwca 2011 r. zawiadomił Burmistrza Miasta. Pismem z dnia 7 czerwca 2011 r., działająca z upoważnienia Burmistrza, Sekretarz Miasta Halina Lechicka poinformowała o podjętych działaniach zapobiegających stanowi zagrożenia, tj. o zleceniu usunięcia usterek. W piśmie z dnia 7 czerwca 2011 r. Prezes KTBS Arkadiusz Książek poinformował o wykonaniu prac w zakresie: obsadzenia i zamocowania obłuzowanych kratek wycierowych, wymianie wjazdu piwnicznego, zamontowaniu osłon puszek rozgałęźnych, zabezpieczeniu obudów liczników poprzez naprawienie zamknięć i założenie kłódek. Z informacji tej wynikało ponadto, że brakujące obudowy liczników elektrycznych zostaną wykonane w późniejszym terminie, z uwagi na konieczność ich wykonania.

[Dowód: akta kontroli str. 282-357, 358-360]



7. Realizacja zadań w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

7.1. Zadania z zakresu gospodarki lokalami mieszkalnymi i użytkowymi będącymi w zasobach komunalnych należały do kompetencji Wydziału Infrastruktury Komunalnej.

7.2. W badanym okresie zarządzanie budynkami i lokalami stanowiącymi własność Miasta i tworzącymi jego zasób mieszkaniowy powierzono KTBS na podstawie umów z dnia:

- 27 stycznia 2006 r. (obowiązująca do 31 grudnia 2008 r.) – przedmiotem umowy było zarządzanie budynkami i lokalami stanowiącymi własność Miasta,
- 5 stycznia 2009 r. (obowiązująca od 1 stycznia 2009 r. do 31 maja 2009 r.) – zarządzanie budynkami i lokalami stanowiącymi własność Miasta,
- 29 maja 2009 r. (obowiązująca od 1 czerwca 2009 do 30 czerwca 2010 r.) – zarządzanie mieszkalnymi budynkami komunalnymi,
- 30 czerwca 2009 r. (obowiązująca od dnia 1 lipca 2009 r. do 30 czerwca 2010 r.) – zarządzanie lokalami komunalnymi położonymi w budynkach komunalnych oraz we wspólnotach mieszkaniowych,
- 7 czerwca 2010 r. (obowiązująca od 1 lipca 2010 r. do 30 czerwca 2012 r.) – zarządzanie mieszkalnymi budynkami komunalnymi,
- 7 czerwca 2010 r. (obowiązująca od 1 lipca 2010 r. do 30 czerwca 2012 r.) – zarządzanie lokalami komunalnymi położonymi w budynkach komunalnych oraz we wspólnotach mieszkaniowych.

Wszystkie ww. umowy zostały zawarte na podstawie wyników postępowań o udzielenie zamówień publicznych, przeprowadzonych w trybie przetargu nieograniczonego.

W umowach przewidziano m.in., że: nadzór nad ich wykonaniem ze strony Miasta sprawować będą imiennie wskazani pracownicy Urzędu (m.in. Izabela Dadoś - Naczelnik Wydziału Infrastruktury Komunalnej), a osobą odpowiedzialną zawodowo za wykonanie umów przez KTBS będzie, wskazany imiennie, licencjonowany zarządca nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli str. 5, 380]

7.3. Zarząd zasobem mieszkaniowym Miasta sprawowany przez KTBS w poszczególnych latach (wg stanu na 31 grudnia) obejmował: 2008 r. – 245 budynków (1177 mieszkania) w tym 49 budynków stanowiących własność Miasta, 2009 r. – 233 budynki (1048 mieszkań) w tym 47 budynków Miasta, 2010 r. – 228 budynków (944 mieszkania) w tym 41 budynków Miasta. Zarząd pozostałymi budynkami (stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych), w których mieściły się lokale zasobu mieszkaniowego Miasta sprawowały: 2008 r.: osoby fizyczne (budynki zarządzane przez same wspólnoty) – 3 budynki oraz inne jednostki –

19 budynków, 2009 r.: osoby fizyczne – 3 budynki, inne jednostki – 23 budynki, 2010 r.: osoby fizyczne – 3 budynki, inne jednostki - 22 budynki.

7.4. Koszty sprawowania zarządu przez KTBS Sp. z o.o. (wynagrodzenie zarządcy) wyniosły ogółem 804,38 tys. zł, z czego w roku: 2008 - 240,84 tys. zł, 2009 – 242,98 tys. zł, 2010 – 238,26 tys. zł, 2011 r. (do 30 kwietnia) - 82,3 tys. zł.

7.5. Bieżący nadzór nad prawidłowością sprawowania zarządu przez KTBS Urząd sprawował poprzez:

- żądanie przedkładania miesięcznych sprawozdań m.in. w zakresie: uzyskanych przychodów, należności nie wyegzekwowanych i zobowiązań, kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta Kętrzyn, stanu zadłużenia lokatorów, liczbie najemców zalegających z zapłatą czynszu i innych należności związanych z korzystaniem z lokali, podjętych działań w zakresie windykacji, realizacji zadań remontowych,
- bieżącą kontrolę przedkładanych faktur oraz weryfikację sporządzanych i przedkładanych przez zarządcę dokumentów.

W latach objętych kontrolą w KTBS Urząd przeprowadził osiem kontroli w tym:

- pięć na podstawie skarg i wniosków lokatorów dotyczących m.in.: funkcjonowania służb administracyjno technicznych KTBS, najmu garaży, stanu technicznego lokal i budynku mieszkalnego – w wyniku kontroli przeprowadzonych w okresie od 26 lutego 2009 r. do 6 października 2009 r. skargi uznano za nieuzasadnione,
- trzy kontrole doraźne, zlecone przez Burmistrza, dotyczące następujących tematów:
 - „Weryfikacja składników kosztów składających się na wysokość wynagrodzenia zarządcy, windykacja należności Gminy Miejskiej Kętrzyn” – kontrola przeprowadzona w okresie od 26 marca do 9 kwietnia 2009 r. – wykazała m.in. nieprawidłowości dotyczące: nie podjęcia procedury egzekucji należności za dostarczoną energię ciepłą i wodę do wynajmowanego lokalu użytkowego stanowiącego własność Miasta oraz przedkładanie przez KTBS nie zgodnych z postanowieniami umowy o zarządzanie lokalami mieszkalnymi miesięcznych informacji dotyczących: stanu zadłużenia i działań windykacyjnych należności czynszowych – zalecono składanie sprawozdania miesięcznego wg określonego wzoru,
 - „Wykorzystanie w bieżącym roku wolnych i opuszczonych lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie Gminy Miejskiej Kętrzyn” – przeprowadzona w dniach 2-10 listopada 2009 r. – kontrola nie wykazała nieprawidłowości,
 - „Stosowanie procedur przy realizacji remontów bieżących lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Gminy Miejskiej Kętrzyn” – 23-26 listopada

2009 r. – zalecono przestrzegać terminów przy przedkładaniu rocznych planów remontów nieruchomości stanowiących własność Miasta, a zarządzanych przez KTBS (roczny plan remontów na 2009 r. został złożony 14 dni po terminie określonym umową z dnia 30 czerwca 2009 r. o zarządzanie budynkami i lokalami stanowiącymi własność Miasta.

7.6. Zmniejszenie wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta zarządzanego przez KTBS w latach 2008 – 2010 wynikało ze sprzedaży mieszkań komunalnych, a także przekazywaniem przez wspólnoty (z udziałem Miasta) zarządu budynkami innym jednostkom (w 2010 r., w stosunku do stanu z 2008 r., liczba budynków zarządzanych przez te jednostki uległa zwiększeniu o trzy). *[Dowód: akta kontroli str. 170, 209, 218-219, 361-362]*

Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń kontroler informuje Pana Krzysztofa Hećmana – Burmistrza Miasta Kętrzyn o przysługującym prawie:

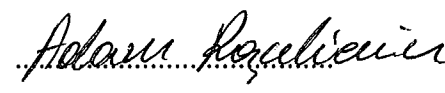
- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK),
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK); w przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni, zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK, biegnie od otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia,
- złożenia z własnej inicjatywy, na piśmie, dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu w książce kontroli pod pozycją 2/2011.

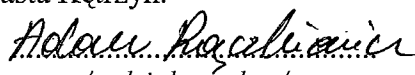
Kętrzyn, dnia 20 czerwca 2011 r.

Kętrzyn, dnia 28 czerwca 2011 r.


BURMISTRZ MIASTA
Krzysztof Hećman
Burmistrz Miasta Kętrzyn


Adam Rączkiewicz
st. inspektor kontroli państwowej

W dniu 28 czerwca 2011 r. jeden egzemplarz protokołu kontroli doręczono Burmistrzowi Miasta Kętrzyn.


/podpis kontrolera/

[Dowód: akta kontroli str. 381]