NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Warszawie

LWA – 4101-009-07/2014
P/14/115

DJ + IGC
15.09.14

DUK
15.09.2014 r.

URZĄD MIASTA TYCHY
SEKRETARIAT PREZYDENTA
Wpł. 2014 -09- 12
L.dz. 76595 Podpis

URZĄD MIASTA TYCHY
Wydział Kontroli
Wpł. 2014 -09- 17
L.dz. ____ Podpis
Znak sprawy ____

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/14/115 – Obsługa programów rządowych przez Bank Gospodarstwa Krajowego
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie
Kontroler	[redacted] specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 91725 z 5 sierpnia 2014 r. [dowód: akta kontroli str. 1-2]
Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Tychy[1], al. Niepodległości 49, 43-100 Tychy
Kierownik jednostki kontrolowanej	[redacted], Prezydent Miasta Tychy [dowód: akta kontroli str. 3-4]

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie[2] działania Urzędu w zakresie pozyskania środków z Funduszu Dopłat w wysokości 3 172,5 tys. zł na finansowe wsparcie budowy budynku mieszkalnego przy ul. Grota Roweckiego w Tychach, w wyniku którego powstały 52 lokale mieszkalne, w tym 51 lokali mieszkalnych przeznaczonych dla osób niespełniających warunków do otrzymania lokalu socjalnego i jedno mieszkanie chronione.[3]

Zgodnie z art. 6a ust. 4 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych[4] Miasto powiększyło zasób lokali socjalnych poprzez wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy 92 lokali socjalnych w liczbie i łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej liczbie i powierzchni użytkowej lokali utworzonych z udziałem finansowego wsparcia.

Przydziału i zawarcia umów najmu lokali powstałych w wyniku wsparcia ze środków Funduszu Dopłat, jak również wydzielonych z zasobu mieszkaniowego Miasta, dokonano zgodnie z uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy[5] i ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego[6].

---

[1] Dalej: „Urząd" lub „Miasto"

[2] Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen cząstkowych dotyczących działalności w badanym obszarze: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

[3] Okres objęty kontrolą: lata 2011–2014.

[4] Dz.U. Nr 251, poz. 1844 ze zm. Dalej: ustawa o finansowym wsparciu tworzenia lokali.

[5] Uchwała Nr 0150/XXXIV/644/05 z 28 kwietnia 2008 r. (obwieszczenie Rady Miasta Tychy z 27 czerwca 2013 r., poz. 4808). Dalej: „uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali"

[6] Dz.U. z 2014 r., poz. 150. Dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Wsparcie ze środków Funduszu Dopłat

W latach 2011–2014 Miasto Tychy otrzymało wsparcie finansowe z Funduszu Dopłat obsługiwanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w kwocie 3 172,5 tys. zł na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Tychach przy ul. Grota Roweckiego i Trzy Stawy[7].

(dowód: akta kontroli str. 7,105)

W okresie objętym kontrolą mieszkaniowy zasób Miasta Tychy został powiększony o 91 lokali, w tym: w 2011 r. o dwa lokale, w 2012 r. o pięć lokali w wyniku adaptacji powierzchni niemieszkalnych, w 2013 r. o 61 lokali (52 w wyniku zakończenia inwestycji przy ul. Grota Roweckiego i Trzy Stawy wspartej ze środków Funduszu Dopłat, dwa w wyniku adaptacji powierzchni niemieszkalnych i siedem przejętych od PKP) i w 2014 r. o 23 lokale (jeden w wyniku adaptacji lokalu użytkowego i 22 w wyniku inwestycji polegającej na adaptacji „Stołówki" przy ul. Browarowej).

(dowód: akta kontroli str. 196)

Odnośnie trudności w korzystaniu ze wsparcia z Funduszu Dopłat na dofinansowanie inwestycji realizowanych w latach 2011–2014 oraz oczekiwań Urzędu w tym zakresie zastępca Prezydenta Miasta Tychy ds. Infrastruktury wyjaśnił, że nie występują trudności na etapie składania samego wniosku do BGK i kompletowania dokumentów, gdyż współpraca z Bankiem pozwala na szybkie i bezproblemowe złożenie wniosku oraz bieżące wyjaśnianie wątpliwości. Prezydent zwrócił uwagę na konieczność zwiększenia procentowego wsparcie udzielanego gminom w taki sposób, aby udział wsparcia był równy lub większy niż 50% kosztów inwestycji polegających na budowie lokali komunalnych i lokali socjalnych.

(dowód: akta kontroli str. 189-190)

2. Realizacja umowy zawartej z BGK

Opis stanu faktycznego

BGK w Warszawie na podstawie wniosku złożonego przez Prezydenta Miasta Tychy, działając na podstawie § 1 umowy nr BS11-02200 z 22 sierpnia 2011 r.[8], udzielił gminie finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat w kwocie 3 172,5 tys. zł przeznaczonego na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na udziale Miasta w budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Tychach przy ul. Grota Roweckiego i Trzech Stawów, realizowanej przez Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Tychach[9], w wyniku którego powstały 52 lokale mieszkalne (51 lokali mieszkalnych przeznaczonych do podnajmowania przez Miasto osobom niespełniającym warunków do otrzymania lokalu socjalnego i jedno mieszkanie chronione) o łącznej powierzchni użytkowej 3 022,52 m^2.

(dowód: akta kontroli str. 9-45)

Wniosek o udzielenie finansowego wsparcia wraz z załącznikami zawierał wymagane informacje określone w załączniku nr 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 29 lipca 2009 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie

[7] Numery porządkowe dla działki nr 563/13, na której zrealizowano budynek: 2,4,6 przy ul. Trzy Stawy i 25,27,29 przy ul. Grota Roweckiego zostały nadane w 5 listopada 2012 r. przez Urząd Miasta Tychy

[8] Dalej: umowa z BGK.

[9] Dalej: TBS.

lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych[10].

(dowód: akta kontroli str. 9-23)

Urząd przekazał do BGK przy piśmie z 26 października 2011 r. kopię umowy nr RU.IGL.20.2011 z 24 października 2011 r.[11], zawartej[12] pomiędzy Miastem a TBS, w sprawie finansowania i zasiedlania lokali mieszkalnych powstałych przy finansowym udziale Miasta w budynku mieszkalnym przy ul. Grota Roweckiego i Trzy Stawy oraz przy wsparciu finansowym Banku Gospodarstwa Krajowego.

W § 1 ust. 4 umowy ustalono, że powstające w wyniku realizacji przedsięwzięcia lokale mieszkalne TBS wynajmie Miastu, a zgodnie z § 4 umowy, po wybudowaniu budynku, Miasto nabyło prawo najmu 52 lokali mieszkalnych wybudowanych z jego udziałem, z prawem do wykorzystywania tych lokali bez zgody TBS w celu podnajmowania tych lokali osobom fizycznym niespełniającym warunków otrzymania lokalu socjalnego, w tym jednego lokalu mieszkalnego z przeznaczeniem na mieszkanie chronione dla realizacji potrzeb Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Tychach. Miasto w terminie przekazało na konto TBS swój udział w kosztach realizacji inwestycji. Przekazanie środków nastąpiło w formie podwyższenia kapitału zakładowego TBS[13].

(dowód: akta kontroli str.40-50,97-103)

TBS zawarło 19 grudnia 2011 r. umowę nr 560/2011 z Przedsiębiorstwem Budowlanym „DOMBUD" Spółka Akcyjna na wybudowanie na wskazanej działce stanowiącej własność TBS wielorodzinnego budynku mieszkalnego. W umowie określono, że przekazanie placu budowy nastąpi 1 marca 2012 r. Strony ustaliły termin wykonania umowy na 77 tygodni (539 dni) od dnia przekazania placu budowy.

(dowód: akta kontroli str.59-67)

Przekazanie placu budowy nastąpiło 15 lutego 2012 r. bez zmiany w umowie z wykonawcą. Prezes TBS wyjaśnił, że przyspieszenie przekazania placu budowy wynikało z konieczności dokonania wycinki drzew i krzewów przed 1 marca, przed okresem chronionym dla gniazdowania ptaków. Umowny termin zakończenia budowy przypadł na 8 sierpnia 2013 r.

(dowód: akta kontroli str.191-192)

Budowa została ukończona w terminie określonym w ww. umowie, a Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Tychach decyzją nr 56/13 z 28 sierpnia 2013 r. udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami oraz parkingami i zagospodarowaniem terenu przy ul. Grota Roweckiego w Tychach.

(dowód: akta kontroli str.85-90)

Pomiędzy TBS a Gminą Miasta Tychy zawarta została 26 sierpnia 2013 r. umowa najmu lokali mieszkalnych przy ul. Grota Roweckiego 25-27-29 i ul. Trzy Stawy 2-4-6, w której TBS oddał na czas nieoznaczony do dalszego podnajmu osobom fizycznym lokale mieszkalne ujęte w wykazie stanowiącym załącznik do umowy.

(dowód: akta kontroli str.55-58)

Pomiędzy Miastem a TBS zawarta została 1 września 2013 r. umowa, w której Miasto powierzyło TBS administrowanie 52 lokalami mieszkalnymi położonymi w ww. nieruchomości oraz zadania z zakresu eksploatacji, remontów i robót

[10] Dz.U. z 2013 r., poz. 1277 ze zm. Dalej: rozporządzenie w sprawie finansowego wsparcia.

[11] Do umowy zawarto dwa aneksy: nr 1 z 5 stycznia 2012 r. dotyczący urealnienia kosztów inwestycji i wysokości jej finansowego wsparcia i nr 2 z 26 czerwca 2012 r. dotyczący przesunięcia terminu przekazania środków przez Miasto.

[12] Zgodnie z art. 5 ust. 3 pkt 1 ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali.

[13] 4 300 tys. zł – do 15 lipca 2012 r., 4 300 tys. zł – do 31 stycznia 2013 r., 3 324 549,58 zł – do 31 lipca 2013 r.

konserwacyjnych lokali mieszkalnych. W umowie określono, że TBS (Administrator) upoważniony jest do występowania wobec najemców lokali mieszkalnych, w imieniu i z upoważnienia Miasta z tym, że nawiązywanie, rozwiązywanie i zmiany umów najmu lokali mieszkalnych mogą być dokonywane wyłącznie w oparciu o pisemne wskazanie Wydziału Gospodarki Lokalowej Urzędu Miasta Tychy.

(dowód: akta kontroli str.51-54)

Wniosek o wypłatę wsparcia w kwocie 3 172,5 tys. zł Prezydent Miasta Tychy złożył do BGK w Warszawie 19 września 2013 r. Do wniosku dołączono kopię pozwolenia na użytkowanie, oświadczenie TBS o kosztach realizacji inwestycji (12 236,5 tys. zł) i koszcie przypadającym na lokale objęte wsparciem z Funduszu Dopłat (7 995,3 tys. zł) oraz o wysokości przypadającego na Miasto udziału w przedsięwzięciu (7 791,5 tys. zł) i inwestycji (11 924,5 tys. zł), kopie przelewów potwierdzających wniesienie przez Miasto udziału w kosztach przedsięwzięcia, końcowe rozliczenie inwestycji. Wypłaty wsparcia Bank dokonał na rachunek bankowy Urzędu 31 października 2013 r. Udział wypłaconego przez BGK wsparcia w faktycznym koszcie przedsięwzięcia wyniósł 39,68% i nie przekroczył progu określonego w umowie z BGK.

(dowód: akta kontroli str.68-84,91-105)

Koszt inwestycji realizowanej w latach 2011–2013 wyniósł łącznie 12 236,5 tys. zł i był mniejszy od kosztu budowy określonego we wniosku o dofinansowanie o 8 278,8 tys. zł, tj. o 40,36%.

(dowód: akta kontroli str.18,96)

Na podstawie analizy wytypowanych 20 spośród 51 umów najmu lokali powstałych w wyniku wparcia ze środków Funduszu Dopłat stwierdzono, że przydziału mieszkań dokonano zgodnie z §§ 5,6,6a,13,14 uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali.

(dowód: akta kontroli str.229-230)

Prezydent Miasta 10 lutego 2014 r. przekazał do BGK oświadczenie o wydzieleniu z mieszkaniowego zasobu gminy 92 lokali socjalnych (o powierzchni 2 953,97 m^2), które w momencie wydzielenia nie były ani lokalami socjalnymi, ani mieszkaniami chronionymi. Lokale wydzielono w okresie od podpisania umowy z BGK, tj. od 22 sierpnia 2011 r. do 6 miesięcy po zakończeniu inwestycji (21 sierpnia 2013 r. uzyskania pozwolenia na użytkowanie). Miasto dwukrotnie informowało BGK[14] o zamianie pierwotnie wydzielonych lokali socjalnych na inne lokale socjalne, zgodnie z art. 21 ust. 6 ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali.

(dowód: akta kontroli str.110-134)

Spośród wydzielonych 92 lokali socjalnych, 45 Urząd przydzielił osobom, dla których sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzekła o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Na podstawie dokumentacji dotyczącej przydzielenia przez Komisję Mieszkaniową[15] 24 z 47 lokali socjalnych stwierdzono, że umowy najmu zawierane były w okresie po podpisaniu umowy z BGK, na okres nie dłuższy niż 3 lata. W przypadku umów najmu zawartych na okres jednego roku, po zakończeniu tego okresu ponownie sprawdzana była sytuacja dochodowa najemcy. Wszyscy najemcy spełniali kryterium dochodowe określone w § 6 ust. 2 uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali, 19 najemców miało prawo wynajmu w pierwszej kolejności.

[14] Pismami z 10 kwietnia 2014 r. i z 30 lipca 2014 r. do informacji dołączono zestawienia lokali.

[15] Komisja powołana zarządzeniem Nr 0050/7/11 Prezydenta Miasta Tychy z 19 stycznia 2011 r., zmienionym zarządzeniem Nr 0050/38/12 z 31 stycznia 2012 r.

Ze względu na fakt, że wszystkie lokale wydzielone zgodnie z umową z BGK były lokalami pełnostandardowymi, zgodnie z § 8 ust. 4 uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali, z osobami, których dochód gospodarstwa domowego po upływie okresu na jaki została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego nie uzasadniał przedłużenia umowy (najmu lokalu socjalnego), zawierano umowę najmu tegoż lokalu na czas nieokreślony, ze stawką czynszu dla lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony. Informacje o zmianach w wydzielonych lokalach socjalnych przesyłano do wiadomości BGK[15].

(dowód: akta kontroli str.135-143,144-154,185-187,201-202,218-228)

Uwagi dotyczące badanej działalności

NIK zwraca uwagę, że wydzielenie lokali socjalnych[17] nie zostało dokonane w formie zarządzenia Prezydenta, co było niezgodne z § 8 ust 1 uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali, który stanowi, że *„Prezydent Miasta stosownym Zarządzeniem wydzieli z zasobu mieszkaniowego lokale, które przeznaczone są na wynajem jako lokale socjalne"*.

Z-ca Prezydenta ds. Inwestycji poinformował, że zgodnie z § 8 ust 1 ww. uchwały wydzielone zostały zarządzeniem Prezydenta Miasta lokale socjalne, które ze względu na obniżony stan techniczny są „typowymi" lokalami socjalnymi i zawsze tymi lokalami będą. Miasto Tychy posiada nową substancje mieszkaniową, większość lokali to lokale pełnostandardowe, które przeznacza się tylko czasowo i w miarę istniejących potrzeb na wynajem jako lokale socjalne. W takich przypadkach nie dokonuje się zmiany w zarządzeniu, jedynie czasowo wpisuje się je do ewidencji lokali socjalnych. Taki tryb postępowania wynika ze specyfiki mieszkaniowej zasobu miasta Tychy, gdzie lokale pełnostandardowe przeznaczane są na lokale socjalne tylko na jeden rok, bądź na 3 lata w zależności od potrzeb, a w przypadku poprawy sytuacji materialnej najemcy, zawierane są umowy na czas nieokreślony.

(dowód: akta kontroli str. 144-184,198-200)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze.

IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli[18], wnosi o dokonanie wydzielenia lokali socjalnych zarządzeniem Prezydenta Miasta Tychy zgodnie z § 8 ust. 1 uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy.

[15] Pismo z 10 kwietnia 2014 r. dotyczące zamiany dwóch lokali i pismo z 30 lipca 2014 dotyczące zamiany czterech lokali.

[17] W wyniku zawarcia z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowy Nr BS11-02200 z 22 sierpnia 2011 r. o udzielenie finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat na podstawie art. 6a ust. 4 ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali.

[18] Dz.U. z 2012 r., poz. 82 ze zm.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia zastrzeżeń

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

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

Obowiązek poinformowania NIK o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwagi i wykonania wniosku pokontrolnego oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Warszawa, dnia 9 września 2014 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie

Kontroler
[redacted]
Specjalista k.p.
[redacted]
podpis

WICEDYREKTOR
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli
w Warszawie
[redacted]
podpis