

Zasoby mieszkaniowe gmin dolnośląskich w zdecydowanej większości pochodzą sprzed II wojny światowej, co rzutuje na ich stan techniczny. Ponadto zasoby te kurczą się, a gmin nie stać na remonty i inwestycje. Same gminy często nierzetelnie gospodarują swoimi zasobami lokalowymi, wyznaczają stawki czynszowe niepozwalające na modernizację budynków i nieskutecznie prowadzą windykcje. Kontrola objęła siedem gmin województwa.

W zasobach komunalnych gmin województwa dolnośląskiego znajdują się w znacznej większości budynki wybudowane przed 1945 r., które przez wiele lat były zaniedbywane, lecz ciągle pozostają w eksploatacji. Mimo remontów nieruchomości te cechują się znacznym stopniem dekapitalizacji, co jest szczególnie widoczne w mniejszych miastach regionu (10–25 tys. mieszkańców). Możliwości finansowe tych miast nie pozwalają na pełne zapewnienie należytego stanu własnych zasobów mieszkaniowych, co stanowi barierę rozwojową, gdyż zasoby mieszkaniowe w zaawansowanym wieku wymagają nieustannych nakładów w tym zakresie. Wobec tego możliwości prowadzenia nowych inwestycji są mocno ograniczone. Dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych utrudnia również przydzielanie lokali mieszkalnych osobom, które się o to ubiegają, gdyż posiadane nieruchomości nie odpowiadają obecnym standardom cywilizacyjnym. Z kolei oczekiwania społeczne wskazują na potrzebę rozwijania budownictwa komunalnego.

Ustawa o zasobie mieszkaniowym nakłada na gminy uchwalenie Programu wieloletniego, stanowiącego podstawę gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym. Przyjęto go w sześciu z siedmiu skontrolowanych gmin. **Dwa spośród tych Programów nie objęły prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego ani planowanych pełnych kosztów jego eksploatacji.**

Cztery gminy w Zasadach wynajmowania lokali zawarły **postanowienia niezgodne z regulacjami określonymi w ustawie o zasobie mieszkaniowym** dotyczące m.in.:

- warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych;
- wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej stosowanie obniżek czynszu;
- warunków dokonywania zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

Gminy posiadały lokale w budynkach, które w 91,3% powstały jeszcze przed 1945 r.

Zasób mieszkaniowy tych gmin zmniejszył się o 11,3%, z 8190 lokali w 2018 r. do 7265 lokali w 2021 r. Dotyczyło to przede wszystkim mieszkań komunalnych w budynkach z większościowym udziałem gminy (o 22%), głównie na skutek sprzedaży tych mieszkań. W pięciu gminach **udostępniono jedynie 23 lokale mieszkalne** pozyskane w wyniku działań polegających na adaptacji dotychczasowych lokali użytkowych lub podziale lokali mieszkalnych na mniejsze.

Skontrolowane gminy **nie realizowały prawidłowo, rzetelnie i gospodarnie zadań** w zakresie gospodarowania posiadaniem zasobem mieszkaniowym. Środki przeznaczane przez gminy na wydatki związane z przeprowadzaniem inwestycji, remontów oraz modernizacji w gminnym zasobie mieszkaniowym **stanowiły jedynie od 0,08% do 3,09% ich budżetów**. Utrudniało to zadanie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz negatywnie wpływało na utrzymanie w należywym stanie technicznym i estetycznym budynków w ponad 90% pochodzących sprzed 1945 r.

Prawidłowe prowadzenie gospodarki zasobem mieszkaniowym przez gminy **powinno odbywać się na**

podstawie Programów wieloletnich oraz Zasad wynajmowania lokali, jednak w dwóch gminach program ten nie był w pełni aktualny, a jedna z gmin nie przyjęła go w ogóle. Ponadto w czterech gminach częściowo **nieaktualne były Zasady wynajmowania lokali.**

Według stanu na 30 września 2021 r. stawki czynszowe kształtowały się pomiędzy 2,38 zł a 6,85 zł za 1 m² powierzchni. Tak przyjęte wielkości stanowiły odpowiednio od 0,6% do 1,6% wartości odtworzeniowej lokali mieszkalnych. Stawki te **nie wystarczały dla odtworzenia posiadanych zasobów mieszkaniowych.** Ponadto w dwóch gminach wystąpiły **nieprawidłowości w zakresie ustalania właściwych stawek czynszowych** za mieszkania komunalne.

Skontrolowane gminy w większości miały też **trudności w dochodzeniu należności czynszowych** (w latach 2018–2021 stwierdzono tam wzrost zaległości z tego tytułu łącznie o 4528,1 tys. zł, tj. o 22%). Wszystkie gminy prowadziły tu **działania windykacyjne, jednak w trzech gminach przebiegały one w sposób nierzetelny** – a także nie w pełni skuteczny, gdyż zadłużenie z powodu niezapłaconych czynszów w latach 2018–2021 wzrosło łącznie o 22%, z 20 144,7 tys. zł do 24 672,8 tys. zł. Na skuteczność działań windykacyjnych istotny wpływ miała m.in. pandemia COVID-19 i regulacje znacznie ograniczające możliwość eksmisji – wskutek których część dłużników przestało poczuwać się do obowiązku płatności zaległości czynszowych.

Sześć z siedmiu jednostek odpowiedzialnych za gospodarkę mieszkaniową **nie wykonywało w pełni zaleceń** dotyczących remontów i napraw wskazanych w wyniku przeglądów technicznych budynków mieszkalnych. W sześciu gminach w latach 2018–2021 na inwestycje, remonty i modernizacje w komunalnym zasobie mieszkaniowym **przeznaczano niższe kwoty niż zaplanowane** w Programach wieloletnich.

Potrzeby remontowe określone w Programach wieloletnich najczęściej dotyczą niezbędnych i najpilniejszych robót, a rzeczywiste potrzeby pozwalające na doprowadzenie posiadanego zasobu mieszkaniowego do właściwego standardu i utrzymania zasobu mieszkaniowego w odpowiednim standardzie znacznie **przekraczają możliwości finansowe gmin.**

W dwóch gminach stwierdzono wypadki **zaniechania obowiązkowych okresowych kontroli stanu technicznego budynków**, w sześciu gminach **nie w pełni zrealizowano zalecenia z kontroli stanu technicznego budynków.** Wskutek nierzetelnego utrzymywania zasobu mieszkaniowego stan techniczny kilkunastu skontrolowanych budynków **stwarzał bezpośrednio niebezpieczeństwo dla życia i zdrowia ludzkiego.** W jednej gminie **nie zrealizowano w terminie decyzji nakazowych PINB** dotyczących usunięcia nieodpowiedniego stanu technicznego trzech obiektów.

W sześciu gminach **książki obiektu budowlanego prowadzono niezgodnie** z obowiązującymi przepisami.

Odrębny ważny temat to pustostany – ich liczba w trzech gminach stanowiła od 6,6% do 10,4% całości zasobu mieszkaniowego. Część z nich czekała na remont, część jednak ze względu na stan techniczny została przeznaczona do rozbiórki. Każda z tych sytuacji oznaczała dla gmin **konieczność poniesienia wysokich nakładów finansowych.** Ponadto w jednej gminie ani urząd, ani spółka zarządzająca w jej imieniu gminnym zasobem mieszkaniowym **nie miały aktualnych danych co do liczby pustostanów.**

Proces przyznawania mieszkań w pięciu gminach przebiegał prawidłowo, w dwóch gminach stwierdzono

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 23, czerwiec 2022 17:08

Joanna Gryboś-Czechelska

Odłony: 533

nieliczne nieprawidłowości (co zdaniem NIK **może wskazywać na dowolność w stosowaniu przepisów**, co Izba zalicza do katalogu działań zawierających **możliwość powstawania mechanizmów korupcjogennych**). Liczba osób oczekujących na przydział mieszkania komunalnego się zmniejszyła, niemniej skontrolowane **gminy nie dysponowały wystarczającą liczbą lokali** dla zaspokojenia wszystkich potrzeb mieszkaniowych, przez co **czas oczekiwania na przydział mieszkania wynosił średnio od 317 dni do ponad sześciu lat**.

Gminy prowadziły też **sprzedaż lokali komunalnych**. Zdaniem NIK, taka sytuacja przy braku znaczących inwestycji związanych z budową lub pozyskiwaniem nowych lokali komunalnych powoduje **ryzyko wydłużenia czasu oczekiwania na przydział lokalu komunalnego**.

WNIOSKI

Samorządy gminne

Mając na uwadze nieprawidłowości ujawnione w toku niniejszej kontroli, NIK wskazuje potrzebę:

- aktualizowania Programów wieloletnich i Zasad wynajmowania lokali, z uwzględnieniem zmian przepisów prawa powszechnie obowiązującego w aspekcie zmieniającej się sytuacji społeczno-gospodarczej w gminach;
- podejmowania działań zapewniających utrzymywanie gminnego zasobu mieszkaniowego na właściwym poziomie technicznym i estetycznym z uwzględnieniem efektywnej polityki czynszowej i windykacyjnej, a także możliwości pozyskiwania na ten cel środków pochodzących ze źródeł zewnętrznych;
- wprowadzenia mechanizmów zapewniających prawidłowe prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych, a także terminowe i w pełni rzetelne wykonywanie oraz dokumentowanie okresowych kontroli stanu technicznego i estetycznego budynków wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.

Źródło: NIK