



p. Adamiakowski  
07.01.2020  
KOORDYNATOR ZESPOŁU

URZĄD MIASTA BYDGOSZCZY  
Zespół Audytu i Kontroli Zarządczej

wpl. data 07.01.2020

nr wpływu .....

ilość załączników .....

LBY.410.021.01.2019

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Bydgoszczy

URZĄD MIASTA BYDGOSZCZY  
PREZYDENT MIASTA BYDGOSZCZY

wpl. dnia 24.12.2019

nr wpływu X .....

ilość załączników .....

Adrianna Sudomirska  
Audytor Wewnętrzny  
9/9  
07.01.2020  
X

URZĄD MIASTA BYDGOSZCZY  
SEKRETARIAT PREZYDENTA

wpl. data 23.12.2019

nr wpływu 161698 .....

ilość załączników szt. ....

Pan  
Rafał Bruski  
Prezydent  
Miasta Bydgoszczy  
ul. Jezuicka 1  
85-102 Bydgoszcz

~~SEKRETARZ MIASTA~~  
23.12.19  
Sztybel

URZĄD MIASTA BYDGOSZCZY  
SEKRETARIAT ZASTĘPCY PREZYDENTA

wpl. dnia 30.12.2019 (3)

nr wpływu 161698/2019 .....

ilość załączników .....

ZAK

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA  
30.12.19  
Maria Wasiak

P/19/033 – Działania administracji publicznej na rzecz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach

do wiadomości  
→ p. 22.12.19  
22.12.19  
URZĄD MIASTA  
Rafał Bruski

22.12.19  
23.12.19  
WZ PREZYDENTA MIASTA  
Michał Sztybel  
Zastępca Prezydenta Miasta

→ WGK  
kopia: Prezydent  
p. Rafał Bruski  
(po urlopie)

24.12.2019.  
[Signature]

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Bydgoszczy <sup>1</sup> , ul. Jezuicka 1, 85-102 Bydgoszcz
Kierownik jednostki kontrolowanej	Rafał Bruski – Prezydent Miasta Bydgoszczy - od 8 grudnia 2010 r. (akta kontroli str. 5-6)
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Diagnozowanie potrzeb osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową od gminy oraz określanie zasad najmu lokali.</li><li>2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.</li><li>3. Inwestycje mieszkaniowe gminy.</li><li>4. Wykorzystywanie instrumentów finansowego wsparcia z budżetu państwa oraz ze środków BGK na tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, gospodarstw domowych o niskich dochodach.</li></ol>
Okres objęty kontrolą	Lata 2016--2019 (I półrocze)
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>2</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy
Kontroler	Grzegorz Piotrowski, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr LBY/134/2019 z 17 września 2019 r. Marcin Bigos, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LBY/135/2019 z 17 września 2019 r. (akta kontroli str. 1-4)

<sup>1</sup> Dalej: „Urząd”.

<sup>2</sup> Dz. U. z 2019 r. poz. 489, ze zm., dalej: „ustawa o NIK”.

## II. Ocena ogólna<sup>3</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność prowadzoną w Urzędzie na rzecz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

### Uzasadnienie oceny ogólnej

Prezydent Miasta Bydgoszczy<sup>4</sup> i podlegli mu pracownicy Urzędu zapewnił odpowiednie ujęcie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach w przyjętych w Mieście Bydgoszczy przepisach dotyczących najmu lokali z zasobu tej jednostki samorządu. Prezydent w szczególności ustalił przejrzyste zasady sporządzania i aktualizowania list osób oczekujących na lokal mieszkalny z zasobu Miasta Bydgoszczy, a także zapewnił kontrolę społeczną procesu weryfikowania wniosków o najem lokalu przez Miejską Komisję Mieszkaniową<sup>5</sup>. W kontrolowanym okresie liczba zarejestrowanych w Urzędzie wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego znacznie przekraczała możliwości zapewnienia przez Miasto Bydgoszcz lokali wszystkim uprawnionym. Pomimo tego, nie wzrosły zobowiązania Miasta Bydgoszczy z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych na realizację wyroków sądowych.

Prezydent w okresie kontrolowanym przygotował i przedstawił Radzie Miasta do uchwalenia projekt wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który spełniał wymogi ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>6</sup>. Przyjęty program określił szczegółowo założenia polityki mieszkaniowej Miasta Bydgoszczy. Pracownicy Urzędu zapewnił właściwy nadzór nad realizacją ww. założeń polityki mieszkaniowej. Pozytywnie należy ocenić przeprowadzenie analiz dochodów z najmu lokali mieszkalnych, które pozwoliło na rzetelne kształtowanie polityki czynszowej.

Prezydent zapewnił realizację inwestycji służących poprawie stanu istniejącego zasobu mieszkaniowego, przez co działał zgodnie z priorytetami ustalonymi w wieloletnich programach gospodarowania zasobem. Zmodernizowano lub przywrócono możliwość wykorzystania<sup>7</sup> ogółem 468 mieszkań, co stanowiło 8,2% lokali, które w 2016 r. znajdowały się w budynkach będących w 100% własnością Miasta Bydgoszczy<sup>8</sup>. Działania te były szczególnie intensywne wobec lokali socjalnych, przeznaczonych dla osób najuboższych<sup>9</sup>. Biorąc pod uwagę, że dochody z czynszów z lokali mieszkalnych pozwalały wyłącznie na bieżące utrzymanie zasobu i jego remonty, pozytywnie należy ocenić pozyskiwanie środków zewnętrznych na modernizację zasobu. Uzyskane wsparcie pozwoliło na pokrycie ok. 20% wszystkich wydatków na inwestycje w zasobie mieszkaniowym. W szczególności Prezydent zapewnił skuteczne i prawidłowe wykorzystanie środków Funduszu Dopląt, w wyniku czego zasób mieszkaniowy Miasta zwiększył się o 86 lokali.

<sup>3</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>4</sup> Dalej: „Prezydent”.

<sup>5</sup> Dalej: „Miejska Komisja Mieszkaniowa” lub „Komisja”.

<sup>6</sup> Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, ze zm., dalej: „ustawa o ochronie praw lokatorów”.

<sup>7</sup> W szczególności poprzez modernizację zdegradowanych pustostanów.

<sup>8</sup> Uwzględniono wyniki inwestycji: sfinansowanych ze środków własnych modernizacji pustostanów (w części powiązanej także z podlegającą dofinansowaniu likwidacją źródeł niskiej emisji), pięciu zadań realizowanych z dofinansowaniem środkami z Funduszu Dopląt oraz dwóch zadań wykonywanych z udziałem środków europejskich. Inwestycje opisano w pkt 3 niniejszego wystąpienia. Opracowywany w 2016 r. projekt wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w II połowie 2016 r. w zasobie znajdowało się 5681 lokali mieszkalnych w budynkach będących w 100% własnością Miasta Bydgoszczy.

<sup>9</sup> Objęły one 164 lokali socjalnych, co stanowiło 14,8% spośród zasobu tych mieszkań z 2016 r.

Stwierdzona nieprawidłowość polegająca ujawnieniu danych osobowych - poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń dwóch list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu, które zawierały dane o przeciętnych dochodach na osobę w gospodarstwie domowym – nie miała istotnego wpływu na ocenę kontrolowanej działalności.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe<sup>10</sup> kontrolowanej działalności

OBSZAR

#### 1. Diagnozowanie potrzeb osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową od gminy oraz określanie zasad najmu lokali.

Opis stanu faktycznego

W okresie objętym kontrolą obowiązywały, wymagane na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, dwie uchwały Rady Miasta Bydgoszczy określające zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bydgoszczy<sup>11</sup>. Zasady, uchwalone w oparciu o przygotowane przez Prezydenta projekty, zawierały postanowienia określone w art. 21 ust. 3 ww. ustawy.

(akta kontroli str. 7-105)

Obowiązujące w okresie kontrolowanym zasady wynajmowania lokali określały wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy w najem lub podnajem. W okresie objętym kontrolą limit dochodu uprawniający do ubiegania się o najem lokalu z zasobu miasta Bydgoszczy ustalono jako procent najniższej emerytury<sup>12</sup>. Kryteria dochodowe ustalono z podziałem na gospodarstwa jedno oraz wieloosobowe, a ponadto odrębnie w odniesieniu do trzech obszarów: najmu lokalu na czas nieoznaczony<sup>13</sup>, najmu lokalu socjalnego<sup>14</sup> oraz możliwości przyznania obniżek czynszu<sup>15</sup>.

(akta kontroli str. 7-8, 37)

<sup>10</sup> Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

<sup>11</sup> Uchwała nr XLIII/1329/2001 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 24 października 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Bydgoszczy (obowiązująca do 31 grudnia 2016 r. z wyjątkiem przepisów wskazanych w przepisach przejściowych); Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2001 r. Nr 92, poz. 1804, ze zm.; dalej „zasady wynajmowania z 2001 r.”

Uchwała nr XXXVI/704/16 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 26 października 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Bydgoszczy (obowiązująca od 1 stycznia 2017 r. z wyjątkiem przepisów wskazanych w przepisach przejściowych); Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2016 r. poz. 3727, ze zm.; dalej „zasady wynajmowania z 2016 r.”

<sup>12</sup> Określonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na podstawie art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1270, ze zm.)

<sup>13</sup> Do 31 grudnia 2016 r. do najmu lokalu na czas nieoznaczony uprawniał miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający 75 % najniższej emerytury (100 % dla gospodarstwa jednoosobowego). Z dniem 1 stycznia 2017 r. podniesiono wskaźnik dla najmu lokalu na czas nieoznaczony do poziomu 160 % (gospodarstwa wieloosobowe) oraz 225 % (gospodarstwa jednoosobowe) najniższej emerytury.

<sup>14</sup> Do 31 grudnia 2016 r. do najmu lokalu socjalnego uprawniał miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający 50 % najniższej emerytury (75 % dla gospodarstwa jednoosobowego). Z dniem 1 stycznia 2017 r. podniesieniu uległ wskaźnik dla najmu lokalu socjalnego (70 % dla gospodarstwa wieloosobowego oraz 90 % dla gospodarstwa jednoosobowego).

<sup>15</sup> Kryterium dochodowe uprawniające do wnioskowania o zastosowanie obniżki czynszu miało zastosowanie wyłącznie do najmu lokali na czas nieoznaczony, przy czym przez cały okres objęty kontrolą pozostawało na niezmiennym poziomie (125 % najniższej emerytury - gospodarstwa wieloosobowe, 175 % - gospodarstwa jednoosobowe).

Prezydent wyjaśnił, że przy określaniu kryterium dochodowego uprawniającego do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy wzięto pod uwagę kryteria obowiązujące w innych miastach Unii Metropolii Polskich w powiązaniu ze średnim dochodem mieszkańców tych miast, a także informacje zgromadzone przez Miejską Komisję Mieszkaniową na podstawie dotychczas składanych wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu, w których wnioskujący podawali wysokość swoich dochodów. Ponadto Prezydent wskazał, że zgodnie z aktualnym stanem prawnym gminy nie są zobligowane do przeprowadzania analiz i badań dochodów lub ubóstwa członków wspólnoty samorządowej.

(akta kontroli str. 109)

Miasto Bydgoszcz<sup>16</sup> dysponowało informacjami o skali potrzeb w przedmiocie najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. W kontrolowanym okresie nastąpił wzrost o 14,10 % liczby osób oczekujących na najem mieszkania od gminy<sup>17</sup>. Najliczniejszą kategorię stanowiły potrzeby dotyczące najmu socjalnego czasowego. W zależności od przyjętego do kontroli okresu ich udział sięgał od 82,10 % do 87,45 %<sup>18</sup>. Mniejszą grupę stanowiły potrzeby wynikające z wniosków o najem komunalny na czas nieoznaczony. Ich udział wahał się od 6,36 % do 13,16 %<sup>19</sup>. Ponadto potrzeby wynikały z konieczności przydzielenia lokalu zamiennego w związku z prowadzonymi rozbiorami lub remontami. Zapotrzebowanie w tym zakresie kształtowało się w przedziale od 2,27 % do 6,19 % ogólnej liczby wniosków<sup>20</sup>. W kontrolowanym okresie nie składano wniosków o najem mieszkania na czas stosunku pracy.

(akta kontroli str. 121)

Liczba zawieranych umów najmu mieszkania z zasobów komunalnych ulegała w kontrolowanym okresie znacznym wahaniom<sup>21</sup>. Najwięcej umów zawarto w 2017 r., tj. o 80,70 % więcej niż w 2016 r. oraz o 76,57 % więcej niż w 2018 r.<sup>22</sup>. W każdym z wytypowanych do kontroli lat ponad połowa umów dotyczyła najmu socjalnego czasowego<sup>23</sup>. Przedmiotem najmu na czas nieoznaczony w zależności od roku było od 17,71% do 42,25 %<sup>24</sup> umów. Udział tej kategorii najmu systematycznie wzrastał, co korespondowało ze zmniejszeniem udziału wniosków o przyznanie lokalu zamiennego<sup>25</sup>.

(akta kontroli str. 122)

<sup>16</sup> Danymi w tym zakresie dysponowała spółka Administracja Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. (dalej: „ADM”, „Spółka”, lub „zarządca”), której Miasto Bydgoszcz powierzyło zarządzanie zasobem nieruchomości, w tym mieszkalnych (szczegóły: pkt 2 niniejszego wystąpienia).

<sup>17</sup> Odpowiednio: 1 092 na 1 stycznia 2016 r., 1 188 na 31 grudnia 2016 r., 1 195 na 31 grudnia 2017 r., 1 216 na 31 grudnia 2018 r. oraz 1 246 na 30 czerwca 2019 r.

<sup>18</sup> Odpowiednio: 922 na 1 stycznia 2016 r., 1 030 na 31 grudnia 2016 r., 1 045 na 31 grudnia 2017 r., 1 057 na 31 grudnia 2018 r. oraz 1 023 na 30 czerwca 2019 r.

<sup>19</sup> Odpowiednio: 129 na 1 stycznia 2016 r., 131 na 31 grudnia 2016 r., 76 na 31 grudnia 2017 r., 116 na 31 grudnia 2018 r. oraz 164 na 30 czerwca 2019 r.

<sup>20</sup> Odpowiednio: 41 na 1 stycznia 2016 r., 27 na 31 grudnia 2016 r., 74 na 31 grudnia 2017 r., 43 na 31 grudnia 2018 r. oraz 59 na 30 czerwca 2019 r.

<sup>21</sup> Odpowiednio: 175 w 2016 r., 309 w 2017 r., 171 w 2018 r. oraz 71 do końca I połowy 2019 r.

<sup>22</sup> Wysoki stopień realizacji w 2017 r. był związany ze zmianą uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali, która zgodnie z § 33 ust. 1 zezwalała na zawarcie umów najmu z osobami ujętymi w alicie wg zasad z poprzedniej uchwały.

<sup>23</sup> Odpowiednio: 107 ze 175 w 2016 r., 164 z 309 w 2017 r., 95 z 171 w 2018 r. oraz 36 z 71 do końca I połowy 2019 r.

<sup>24</sup> Odpowiednio: 31 ze 175 w 2016 r., 91 z 309 w 2017 r., 58 z 171 w 2018 r. oraz 30 z 71 do końca I połowy 2019 r.

<sup>25</sup> Udział zrealizowanych wniosków o przyznanie lokalu zamiennego spadł w kontrolowanym okresie z 21,14 % do 7,04 % ogółu zrealizowanych wniosków, tj. odpowiednio: 37 ze 175 w 2016 r., 54 z 309 w 2017 r., 18 z 171 w 2018 r. oraz 5 z 71 do końca I połowy 2019 r.

Z informacji uzyskanych od zarządcy wynikało, że nie prowadził on statystyk dotyczących czasu oczekiwania na realizację wniosków o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

W związku ze zmianą od 1 stycznia 2017 r. zasad przyznawania lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Bydgoszczy priorytetem było zapewnienie mieszkań wszystkim wnioskodawcom, którzy zostali zakwalifikowani do zawarcia umów najmu na listach zatwierdzonych do dnia 31 grudnia 2016 r. Następstwem zmiany zasad wynajmowania lokali była zwiększona realizacja wniosków o najem w 2017 r. Działania podjęte w celu zapewnienia lokali wszystkim uprawnionym osobom skutkowały skróceniem czasu oczekiwania na zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta.

Od 1 stycznia 2017 r. lista osób była opracowywana na podstawie zasad pierwszeństwa określonych w uchwałach Rady Miasta oraz oceny punktowej dotyczącej sytuacji życiowej wnioskodawcy<sup>26</sup>. Kolejność na listach ubiegających się o najem ulegała zmianie po zakończeniu każdego kwartalnego naboru wniosków. Miało to związek z wykreśleniem osób, które zawarły umowy najmu lub przestały spełniać warunki do zawarcia tych umów oraz dopisaniem do list wnioskodawców, którzy uzyskali punktację wyższą niż osoby dotychczas ubiegające się o lokal.

(akta kontroli str. 122, 964-976)

Zasobem mieszkań chronionych zarządzał Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Bydgoszczy<sup>27</sup>.

(akta kontroli str. 136-137)

Przyjęty w Mieście Bydgoszcz sposób weryfikacji wniosków osób ubiegających się o mieszkanie od gminy, kwalifikacji osób do grupy oczekujących oraz realizacji wniosków był transparentny i zgodny z obowiązującymi zasadami najmu lokali z zasobów komunalnych<sup>28</sup>.

Przyjmowaniem wniosków o najem lokali zajmował się zarządca zasobu mieszkaniowego<sup>29</sup>. Spółka prowadziła rejestr wniosków osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową od Miasta Bydgoszcz. Wpisywane do rejestru były wyłącznie kompletne wnioski zgodnie z datą ich wpływu. Do końca 2016 r. prowadzono rejestr wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony oraz wniosków o najem lokalu socjalnego. Rejestr prowadzony był w sposób ciągły tj. bez podziału na lata. W związku ze zmianą trybu rozpatrywania wniosków od początku 2017 r. Spółka prowadziła kwartalny rejestr wniosków o najem lokalu na czas nieoznaczony oraz rejestr wniosków o najem lokalu socjalnego na czas oznaczony. Weryfikacja wniosków odbywała się w cyklach kwartalnych. W każdym kolejnym kwartale kalendarzowym weryfikacji podlegały kompletne wnioski złożone do końca

<sup>26</sup> Zarządzenie nr 91/2017 Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lutego 2017 r. w sprawie Regulaminu pracy Miejskiej Komisji Mieszkaniowej oraz zasad oceny punktowej wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego – Zasady oceny punktowej wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego (załącznik nr 2), dalej: „Zarządzenie Prezydenta nr 91/2017”.

<sup>27</sup> Dalej: „MOPS”.

<sup>28</sup> Badaniu w tym zakresie poddano sześć wybranych protokołów z posiedzeń Miejskiej Komisji Mieszkaniowej: dwa dotyczące ocen wniosków na podstawie zasad wynajmowania z 2001 r. (protokoły nr 2/04 z 14 kwietnia 2016 r. i 6/09 z 15 września 2016 r.) i cztery dotyczące ocen wniosków na podstawie zasad wynajmowania z 2016 r. (protokoły nr 7/09 z 18 września 2017 r., 10/11 z 30 listopada 2017 r., 8/08 z 30 sierpnia 2018 r. i 2/02 z 21 lutego 2019 r.). Wraz z ww. protokołami badaniu poddano: wyciągi z rejestrów osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu (po trzy dotyczące najmu komunalnego i socjalnego), listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu (po pięć przed zatwierdzeniem i po zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy; badane listy dotyczyły wniosków wskazywanych w ww. sześciu protokołach prac Miejskiej Komisji Mieszkaniowej), a także wybrane wnioski o najem lokali mieszkalnych z zasobu Miasta Bydgoszczy (spośród wniosków wykazanych w ww. protokołach).

<sup>29</sup> Zgodnie z §16 ust. 2 zasad wynajmowania z 2001 r. i §11 ust. 1 zasad wynajmowania z 2016 r.

pierwszego miesiąca tego kwartału kalendarzowego. Prowadzone rejestry zawierały informacje o dacie wpływu wniosku, imieniu i nazwisku wnioskodawcy, adresie do korespondencji oraz ocenie (pozytywna lub negatywna). Ponadto rejestry zawierały informacje o złożeniu aktualizacji wniosku lub jej braku (adnotacja „aktualizacja” lub „brak aktualizacji – wykreślenie”) oraz informacje o adresie lokalu przydzielonego z mieszkaniowego zasobu gminy.

(akta kontroli str. 138-188)

Do 31 grudnia 2016 r. kolejność zawierania umów najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy uzależniona była od reguł pierwszeństwa określonych w zasadach wynajmowania lokali<sup>30</sup>. Wnioskodawcy spełniający warunki do zawarcia umów najmu byli umieszczani na listach oczekujących zgodnie z kolejnością alfabetyczną nazwisk osób wnioskujących. Do Prezydenta były kierowane wystąpienia, w których zarządca informował o realizacji wniosków oraz przyczynach odmowy zawarcia umowy danego lokalu, np. pisemna rezygnacja lub wskazanie innego lokalu. Obowiązujący od 1 stycznia 2017 r. sformalizowany system oceny punktowej wniosków stanowił element zapewniający transparentność procesu najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy<sup>31</sup>. Kolejność realizacji zakwalifikowanych wniosków uzależniono od ilości punktów przyznanych w związku z sytuacją życiową wnioskodawcy. Kryteria podzielono na cztery grupy, w ramach których można było uzyskać od 1 do 200 punktów: obecne lub ostatnie miejsce zamieszkania, warunki zamieszkania, sytuacja społeczna i zdrowotna rodziny oraz czas oczekiwania. W ramach poszczególnych grup opisano okoliczności, którym przypisano określoną ilość punktów. Najwyżej punktowane były osoby pozbawione dotychczasowego lokalu w wyniku działania sił natury lub innego zdarzenia losowego, zamieszkujące lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku z inwestycją celu publicznego oraz osoby poruszające się na wózku inwalidzkim mające utrudniony dostęp do lokalu lub miejsca pobytu. Minimalną wartość można było uzyskać za m.in. nieprzerwane oczekiwanie na liście uprawionych do zawarcia umowy najmu. Przyznawano 1 punkt za każdy pełen rok oczekiwania (nie więcej jednak jak 5 pkt).

(akta kontroli str. 189-273, 964-976)

Prezydent wyjaśnił, że ocena punktowa poszczególnych kryteriów została ustalona w oparciu o wiedzę zarządzającego mieszkaniowym zasobem gminy, dotyczącą standardu posiadanego zasobu porównywanego z zasobem, w którym zamieszkują osoby ubiegające się o pomoc mieszkaniową oraz w oparciu o oględziny przeprowadzane przez członków Miejskiej Komisji Mieszkaniowej w lokalach osób składających wnioski.

(akta kontroli str. 109-110)

Osobom, których uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy ustalono na podstawie zasad wynajmowania z 2001 r., zarządca zasobu komunalnego przedstawiał oferty mieszkań. Od 2017 roku ADM dysponował witryną internetową przeznaczoną do prezentacji lokali z komunalnego zasobu mieszkaniowego. Po zalogowaniu na stronie internetowej osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu mogły przeglądać oferty dobrane zgodnie ze zgłoszonymi wcześniej oczekiwaniami. Istniała także możliwość usunięcia nałożonych filtrów, co pozwalało na zapoznanie się ze wszystkimi propozycjami mieszkań. Kolejność na liście uprawionych miała decydujące znaczenie, gdy do zawarcia umowy najmu tego samego lokalu zgłosiła się więcej niż jedna osoba. W przypadku zainteresowania najmem lokalu ze strony osób uprawionych do pierwszeństwa

<sup>30</sup> Zgodnie z § 7 ust. 1 oraz § 10 ust. 1 zasad wynajmowania z 2001 r.

<sup>31</sup> Zarządzenie Prezydenta nr 91/2017.

wedle różnych kryteriów, ADM zawierał umowę najmu lokalu z osobą, której konieczność zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych powstała wskutek klęski żywiołowej lub podobnego zdarzenia losowego o charakterze siły wyższej lub, która jest najemcą opłacającym w dniu poprzedzającym dzień wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów czynsz regulowany, a wynajmowany przez nią lokal wymaga opróżnienia w związku z potrzebami Miasta Bydgoszczy, w tym w związku z realizacją zamierzeń inwestycyjnych Miasta Bydgoszczy. Pierwszeństwo w zawarciu umowy przysługiwało również wnioskodawcom, których miesięczny dochód nie przekraczał 110 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 90 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. O rozstrzygnięciu zbiegu zainteresowania najmem danego lokalu decydowały trudniejsze warunki zamieszkiwania kwalifikujące zainteresowanego do ich poprawy oraz sytuacja rodzinna wnioskodawcy wyrażona przyznanymi punktami. Przedstawiony tryb przydziału mieszkań powodował, że czas oczekiwania w znacznym stopniu zależał od wypadkowej indywidualnych preferencji wnioskodawców oraz ich aktualnej pozycji na liście oczekujących.

(akta kontroli str. 122, 274-277)

Osoby znajdujące się na listach oczekujących na zawarcie umowy najmu, przed upływem roku od złożenia wniosku, zobowiązane były do złożenia ponownego wniosku, zawierającego aktualne dane, pod rygorem wykreślenia ich z listy oczekujących. Wnioski złożone w celu weryfikacji podlegały ocenie pod względem dalszego spełniania warunków dla osób ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Osoby spełniające warunki pozostawały na liście oczekujących. Informacje wskazane we wniosku aktualizacyjnym mogły powodować zmianę miejsca na liście osób uprawnionych. Osoby, które nie spełniały kryteriów, podlegały wykreśleniu z listy.

(akta kontroli str. 278-954)

Zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów zapewniono społeczną kontrolę procesu najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy poprzez utworzenie Miejskiej Komisji Mieszkaniowej. W zasadach wynajmowania z 2016 r. określono, że w skład Komisji powinny wchodzić: osoby desygnowane przez Radę Miasta (nie mniej niż 2 osoby); kurator sądowy desygnowany przez Prezesa Sądu Rejonowego w Bydgoszczy; przedstawiciel organizacji społecznej, która w swoim statucie ma wpisane działania związane z pomocą społeczną, a także zarządza placówkami zapewniającymi pobyt dla osób bezdomnych; przedstawiciel organizacji zrzeszającej właścicieli nieruchomości; przedstawiciel Urzędu Miasta Bydgoszczy zajmujący się sprawami gospodarki mieszkaniowej; pełnomocnik Prezydenta do spraw walki z korupcją i przedstawiciel Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Prezydent wyznaczał członków Miejskiej Komisji Mieszkaniowej zgodnie z ww. zasadami<sup>32</sup>.

(akta kontroli str. 955-959)

Zgodnie z Regulaminem pracy Miejskiej Komisji Mieszkaniowej<sup>33</sup> do jej zadań należała m.in. kontrola weryfikacji wniosków osób ubiegających się o zawarcie

<sup>32</sup> Jakkolwiek skład Miejskiej Komisji Mieszkaniowej nie był uregulowany w zasadach wynajmowania z 2001 r., to w 2016 r. był on odpowiedni do określonego w zasadach wynajmowania lokali obowiązujących od 1 stycznia 2017 r., z tym że w skład Komisji wchodził ponadto przedstawiciel ADM.

<sup>33</sup> Będącym załącznikiem nr 1 do Zarządzenia Prezydenta Miasta Bydgoszczy Nr 91/2017 z dnia 15 lutego 2017 r. w sprawie Regulaminu pracy Miejskiej Komisji Mieszkaniowej oraz zasad oceny punktowej wniosków o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego (zmienionego zarządzeniem Prezydenta Miasta Bydgoszczy Nr 442/2018 z 31 lipca 2018 r.). Do 14 lutego 2017 r. obowiązywało Zarządzenie Prezydenta Nr 338/2011 z 20 kwietnia 2011 r. w sprawie Regulaminu Miejskiej Komisji Mieszkaniowej. Zarządzenia te będą zwane odpowiednio „Regulaminem Miejskiej Komisji Mieszkaniowej” z 2017 r. lub 2011 r.



umowy najmu lokalu socjalnego i wynajmowanego na czas nieoznaczony, kontrola kolejności prawidłowości umieszczania na listach oczekujących. Ponadto Komisja kontrolowała prawidłowość realizowania zamian lokali i celowość rozpoznawania wniosków o przyspieszenie realizacji prawomocnych wyroków sądu nakazujących eksmisję<sup>34</sup>.

(akta kontroli str. 960-976)

Przewodnicząca Miejskiej Komisji Mieszkaniowej udzieliła informacji, że Komisja ta zgodnie z zapisami w uchwale Rady Miasta otrzymywała sprawozdania od zarządzającego miejskim zasobem lokalowym, które zawierały wykaz osób, z którymi zawarto umowy najmu. Na posiedzeniach podczas przedstawiania sprawozdania dostępne były dokumenty źródłowe oraz na życzenie wydruki z komputerowego systemu ofertowego, w którym były ujęte osoby zainteresowane wynajmem określonego lokalu. Na wniosek członków Miejskiej Komisji Mieszkaniowej odbywała się wrywkowa weryfikacja informacji zawartych w przedstawionych dokumentach<sup>35</sup>.

(akta kontroli str. 979, 981-1004)

Wnioski o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta Bydgoszczy wpisane do rejestru były weryfikowane przez ADM zgodnie z kryteriami uprawniającymi do zawarcia umowy najmu oraz kryteriami pierwszeństwa zawarcia umowy najmu, określonymi w uchwale Rady Miasta Bydgoszczy. Pozytywnie i negatywnie zweryfikowane wnioski przekazywano Miejskiej Komisji Mieszkaniowej w celu kontroli prawidłowości kwalifikacji wedle obowiązujących kryteriów. Miejska Komisja Mieszkaniowa rozpatrywała wnioski zgodnie z kolejnością wpływu do Spółki.

(akta kontroli str. 278-954)

Komisja dokumentowała swoje ustalenia w postaci protokołów z posiedzeń. W treści protokołu wskazywano liczbę i przedmiot wniosków. Załącznik do protokołu stanowiła lista wnioskodawców ze wskazaniem imienia i nazwiska, opinią Komisji (pozytywna/negatywna/skreślenie z listy/postanowienie o przeprowadzeniu wizji) oraz uwagami. Od 2018 r. załączniki do protokołu prac Komisji zawierały dane o sytuacji rodzinnej i materialnej wnioskodawców (liczba osób, dochód na osobę, metraż na osobę, warunki zamieszkiwania wnioskodawcy, liczba przyznanych punktów, informację o pierwszeństwie oraz deklaracji przeprowadzenia remontu lokalu we własnym zakresie).

(akta kontroli str. 1006-1053)

Dostęp do śledzenia zmian na liście oczekujących zapewniono poprzez podanie listy do publicznej wiadomości. Zatwierdzone przez Prezydenta listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu wywieszano w Urzędzie Miasta oraz w siedzibie ADM.

(akta kontroli str. 1054-1065)

W latach 2016-2018 do realizacji pozostawało na koniec każdego roku odpowiednio 952, 1 029 oraz 1 003 wyroków eksmisyjnych z orzeczeniem o prawie do otrzymania lokalu socjalnego. W tym samym okresie Miasto Bydgoszcz dysponowało odpowiednio 1 211, 1 190 oraz 1 163 mieszkaniem socjalnym. Tym samym liczba zarejestrowanych wyroków orzekających eksmisję z prawem do

<sup>34</sup> W zakresie podstaw wniosków, w tym dokumentów potwierdzających występowanie zagrożenia życia lub mienia osób zamieszkujących w budynku, w którym znajduje się lokal podlegający opróżnieniu.

<sup>35</sup> Co stwierdzono w toku badania opisanego w przypisie nr 28 na str. 5.

lokalu socjalnego znacznie przekraczała możliwości zapewnienia przez Miasto Bydgoszcz lokali wszystkim uprawnionym.

(akta kontroli str. 123, 1402, 1494, 1591)

W 2016 r. Miasto Bydgoszcz wypłaciło łącznie 968,7 tys. zł z tytułu odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych. W 2017 r. kwota odszkodowań wyniosła 1 310,6 tys. zł i jest to najwyższa kwota w kontrolowanym okresie. W 2018 r. Miasto wypłaciło odszkodowania na łączną kwotę 1 035,0 tys. zł, natomiast w pierwszym półroczu 2019 r. na kwotę 528,9 tys. zł<sup>36</sup>. Łącznie w okresie od początku 2016 r. do końca I półroczu 2019 r. Miasto Bydgoszcz wypłaciło 3 843,3 tys. zł z tytułu niewywiązania się z obowiązku zapewnienia lokali socjalnych zgodnie z wyrokami sądów.

(akta kontroli str. 1066)

Prezydent w wyjaśnieniach podał, że przeprowadził analizę kosztów niezbędnych do zrealizowania wszystkich prawomocnych wyroków, nakładających na Miasto Bydgoszcz obowiązek dostarczenia lokali socjalnych uprawnionym osobom. W pierwszym wariantcie, zakładającym budowę potrzebnych lokali, koszty osiągnęłyby w przybliżeniu poziom 160 997,2 tys. zł<sup>37</sup>. W drugim wariantcie, zakładającym najem lokali na wolnym rynku, Miasto ponosiłoby w przybliżeniu koszty 8 198,7 tys. zł rocznie<sup>38</sup>.

(akta kontroli str. 111-113)

Miasto Bydgoszcz nie posiadało zaległych zobowiązań wobec właścicieli lokali z tytułu niewywiązania się z obowiązku zapewnienia lokali socjalnych.

(akta kontroli str. 1066)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

Na jednej z tablic ogłoszeń w siedzibie Urzędu wywieszono dwie listy<sup>39</sup> osób uprawnionych do zawarcia umów najmu na które poza imieniem, nazwiskiem, liczbą przyznanych punktów i informacją o prawie pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu podano także informacje o przeciętnym dochodzie na osobę w gospodarstwie domowym, stanowiące dane określone w art. 4 pkt 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE<sup>40</sup> tj. informacje o osobie fizycznej możliwej do zidentyfikowania: imiona, nazwiska, lokalizację, w połączeniu z informacją określającą ekonomiczną tożsamość tych

<sup>36</sup> Wskazane kwoty poza należnością główną obejmują także odsetki oraz koszty sądowe. Udział odsetek i kosztów sądowych w łącznej kwocie wypłaconych odszkodowań kształtował się na poziomie: 24,87% w 2016 r., 23,98% w 2017 r., 28,45% w 2018 r. oraz 27,31% w I półroczu 2019 r. Łącznie z tytułu odsetek i kosztów sądowych wypłacono 994,1 tys. zł (240,9 tys. zł w 2016 r., 314,3 tys. zł w 2017 r., 294,4 tys. zł w 2018 r. oraz 144,4 tys. zł w I półroczu 2019 r.).

<sup>37</sup> Przy założeniu: 910 lokali o powierzchni 40 m<sup>2</sup> przy zastosowaniu wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w kwocie 4,423 zł.

<sup>38</sup> Przy założeniu: 910 lokali o powierzchni 40 m<sup>2</sup> i stawce czynszu 20 zł/m<sup>2</sup> oraz zakładając, że wszyscy najemcy opłacaliby czynsz socjalny w stawce 1,23 zł/m<sup>2</sup>.

<sup>39</sup> W toku oględzin przeprowadzonych 19 listopada 2019 r. stwierdzono, że na tablicy ogłoszeń Urzędu zamieszczono 6 par list osób uprawnionych do zawarcia umów najmu (odrębne listy dla najmu na czas oznaczony i socjalnego). Przy czym dwie listy podpisane z datą 6 czerwca 2019 r. zawieszono w dwóch wersjach: jednej zawierającej m.in. punktowe wyniki oceny wniosku, informację o pierwszeństwie najmu i wysokości dochodów w gospodarstwie domowym, a druga wersja tej listy takich danych nie zawierała. Pozostałe pary list (podpisane 11 czerwca 2018 r., 10 grudnia 2018 r., 6 marca 2019 r., 3 września 2019 r.) nie zawierały danych o punktowych wynikach oceny wniosku, prawie do pierwszeństwa najmu i wysokości dochodów w gospodarstwie domowym.

<sup>40</sup> Dz. U. UE. L. z 2016 r. poz. 119.1, ze zm., dalej: „RODO”

osób. Takie opublikowanie danych osobowych osób uprawnionych do zawarcia umów najmu było niezgodne z zasadami określonymi w RODO, tj. zasadą zgodności z prawem, rzetelności i przejrzystości (art. 5 ust. 1 lit. a RODO), zasadą ograniczenia celu (art. 5 ust. 1 lit. b RODO) oraz zasadą minimalizacji danych (art. 5 ust. 1 lit. c RODO) i stanowiło naruszenie ochrony danych osobowych, o którym mowa w art. 4 pkt 12 RODO.

(akta kontroli str. 1054-1065, 2013-2028)

Listy zawierające m.in. dane o dochodach w gospodarstwie domowym przekazał do opublikowania Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej Urzędu, który wyjaśnił m.in., że listy osób uprawnionych z 6 czerwca 2019 r. skierował do wywieszenia nowy pracownik Wydziału w dwóch egzemplarzach, w tym jednym m.in. z kryteriami oceny zawierającymi informacje o dochodach. Wyjaśniający wskazał, że wywieszenie listy zawierającej dane dotyczące dochodu wnioskodawców było niezamierzone. W pozostałych przypadkach takie dane nie są publikowane, co można było stwierdzić na podstawie pozostałych list osób uprawnionych zamieszczonych w dniu oględzin na tablicach Urzędu.

Wyjaśniający podkreślił przy tym, że dane o dochodach osób składających wniosek o najem lokali z zasobu Miasta Bydgoszczy, zgodnie z przepisami ustawowymi i ustalonymi w Bydgoszczy zasadami najmu tych lokali – są niezbędne do weryfikacji uprawnień wnioskodawców. Przepisy zobowiązują także do publikacji listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu, nie regulują jednak precyzyjnie zakresu informacji podlegających publikacji.

Wyjaśniający wskazał ponadto, że opublikowano wyłącznie dane o dochodzie w gospodarstwie domowym, tj. dane które sensu stricto nie są osobowe, gdyż nie dotyczą wyłącznie wnioskodawcy, lecz stanowią o dochodzie wszystkich osób w gospodarstwie domowym. Wywieszone listy nie zawierały danych o adresie, numerze PESEL, danych wrażliwych, a także o liczbie osób zamieszkujących wraz z wnioskodawcą.

Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej Urzędu podał także, że zgłosił sprawę jako incydent w Biurze Bezpieczeństwa Informacji Urzędu. Zwrócił uwagę pracownikowi i kierownikowi referatu na obowiązek zachowania szczególnej kontroli nad ochroną danych osobowych i wydał polecenie służbowe określające, jakie listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu mają być podawane do publicznej wiadomości. Do wyjaśnień załączono dokumenty potwierdzające podjęte czynności.

(akta kontroli str. 2030-2032, 2164)

W odniesieniu do wyjaśnień należy zauważyć, że uprawnienie do uzyskania lokalu mieszkalnego z zasobu Miasta Bydgoszczy mają tylko członkowie tej wspólnoty samorządowej, tj. osoby zamieszkujące Bydgoszcz. Informacja ta w powiązaniu z imieniem i nazwiskiem na opublikowanej liście może być wystarczająca do zidentyfikowania konkretnych wnioskodawców i uzyskania wiedzy o dochodzie w ich gospodarstwach domowych. Ponadto należy zwrócić uwagę, że zgodnie z przytoczonymi zasadami określonymi w RODO dane osobowe muszą być przetwarzane zgodnie z prawem, zbierane w konkretnych, wyraźnych i prawnie uzasadnionych celach, powinny być nieprzetwarzane dalej w sposób niezgodny z tymi celami, a ponadto adekwatne, ograniczone do tego, co niezbędne do tych celów. O ile art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz ustalone zasady wynajmowania lokali mieszkalnych dają podstawę do gromadzenia danych o dochodach osób ubiegających się o najem lokali mieszkalnych, ich analizowania w celu ustalenia uprawnień, to żaden przepis – w tym art. 21 ust. 3 pkt 5 tejże ustawy nakazujący obowiązek określenia sposobu poddania kontroli społecznej

procesu wynajmowania lokali z zasobu mieszkaniowego - nie zawiera upoważnienia do publikowania danych o dochodach w gospodarstwach domowych osób uprawnionych do zawarcia umów najmu.

#### OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność prowadzoną w Urzędzie w zakresie diagnozowania potrzeb osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową od gminy oraz określanie zasad najmu lokali. Stwierdzona nieprawidłowość w zakresie publikowania list osób uprawnionych do zawarcia umów najmu wraz z danymi o przeciętnym dochodzie na osobę w gospodarstwie domowym nie miała wpływu na ocenę kontrolowanej działalności.

#### OBSZAR

Opis stanu faktycznego

## 2. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy.

W okresie objętym kontrolą w Mieście Bydgoszczy obowiązywały dwa wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- a) uchwalony 28 marca 2012 r. wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta Bydgoszczy na lata 2012-2016, który obowiązywał do 31 grudnia 2016 r.<sup>41</sup>;
- b) uchwalony 25 stycznia 2017 r. i obowiązujący od 16 lutego 2017 r. wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta Bydgoszczy na lata 2017-2021<sup>42</sup>.

Projekt ww. wieloletniego programu na lata 2017-2021, który zawierał wszystkie elementy wymagane art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, został sporządzony przez Prezydenta i przedłożony Radzie Miasta Bydgoszczy w styczniu 2017 r. Rada Miasta Bydgoszczy podjęła uchwałę odpowiadającą przedłożonemu projektowi.

Powyższy program został dwukrotnie zmieniony: uchwałami Rady Miasta Bydgoszczy z 31 maja 2017 r. i 27 września 2017 r. Zmian dokonano w części dotyczącej zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszów. W obu przypadkach wskazano budynki, w których zamieszkanie uprawnia do obniżki 50% czynszów, co zgodnie z uzasadnieniem, wynikało ze złego stanu technicznego tych obiektów.

(akta kontroli str. 1067-1096)

Lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Bydgoszczy znajdowały się<sup>43</sup> na koniec 2016 r. w 1 994 budynkach, spośród których 998 budynków stanowiło w całości własność tej jednostki samorządu<sup>44</sup>. Liczba budynków uległa do 30 czerwca 2019 r. zmniejszeniu do 1 929 (tj. o 65, co stanowiło 3,2% liczby z końca 2016 r.), z czego 945 budynków<sup>45</sup> było w całości własnością Miasta Bydgoszczy (tj. mniej o 53 budynki, co stanowiło 5,3%). Struktura wieku budynków<sup>46</sup>

<sup>41</sup> Uchwałą Rady Miasta Bydgoszczy Nr XXIV/474/12 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem miasta Bydgoszczy na lata 2012-2016 (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2012 r. poz. 869), dalej: „wieloletni program na lata 2012-2016”.

<sup>42</sup> Uchwałą Rady Miasta Bydgoszczy Nr XXXIX/778/17 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Bydgoszczy na lata 2017-2021 (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2017 r. poz. 498, ze zm.), dalej: „wieloletni program na lata 2017-2021”.

<sup>43</sup> Wskazane poniżej dane o wieku budynków oraz strukturze lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta Bydgoszczy podano na podstawie informacji uzyskanej od zarządcy.

<sup>44</sup> Z czego w 17 budynkach niemieszkalnych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy. Na koniec 2015 r. lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Bydgoszczy znajdowały się w 2034 budynkach, z czego 1003 budynkach mieszkalnych i 16 niemieszkalnych, które stanowiły własność tej jednostki samorządu terytorialnego.

<sup>45</sup> Z czego w 19 budynkach niemieszkalnych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy.

<sup>46</sup> Dane przekazane przez ADM dotyczą wszystkich budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne w zasobie Miasta Bydgoszczy.

w powyższym okresie nie uległa zasadniczym zmianom, budynki najstarsze, powstałe przed 1945 rokiem, stanowiły ok. 76% wszystkich obiektów. Budynki powstałe w okresie 1 stycznia 1945 r. - 13 sierpnia 1961 r. oraz budynki powstałe po tym okresie, a przed 1 stycznia 2016 r. stanowiły po ok. 11,5%. Żaden lokal Miasta Bydgoszczy nie znajdował się w budynku powstałym od 2016 r.

Liczba lokali wchodzących w skład zasobu w okresie od 31 grudnia 2016 r. do 30 czerwca 2019 r. systematycznie malała z 10 851 do 10 397, tj. o 454 (tj. o 4,2%)<sup>47</sup>. Na koniec roku 2016 w skład tego zasobu wchodziły 9 640 mieszkania komunalne, a także 1 211 lokali socjalnych. Spadek liczby mieszkań w latach 2017-2019 (I połowa) w mniejszym stopniu objął lokale socjalne (zmniejszenie o 3,5%), a w większym lokale komunalne (o 4,5%). W całym roku 2016 Miasto Bydgoszcz dysponowało 4 mieszkaniami chronionymi. Na koniec 2017 r. liczba tych mieszkań wzrosła do 12, a na koniec 2018 r. i 30 czerwca 2019 r. tych mieszkań było 18<sup>48</sup>.

(akta kontroli str. 123, 1109, 1154-1155, 1188-1189)

W zasobie prowadzono modernizacje, adaptacje i inwestycje opisane w pkt. 3 niniejszego wystąpienia. Poza tymi działaniami, w latach 2016-2019 (I połowa) zwiększenie zasobu nastąpiło poprzez skomunalizowanie trzech budynków, z czego jednego w 2018 r. (z 23 lokalami) i dwóch w I połowie 2019 r. (z trzema lokalami). Miasto Bydgoszcz uzyskało także w tym okresie ogółem 7 lokali mieszkalnych przejętych w drodze bezdziedzicznego spadkobrania.

(akta kontroli str. 1156)

W latach 2016-2019 (I połowa) Miasto Bydgoszcz sprzedało ogółem sześć budynków<sup>49</sup> o łącznej powierzchni 4 121,60 m<sup>2</sup>, z czego dwa budynki wyłączone z użytkowania ze względu na stan techniczny (o łącznej powierzchni 1 197,64 m<sup>2</sup>). W powyższym okresie sprzedano także ogółem 269 mieszkań<sup>50</sup>, o łącznej powierzchni 14 888,36 m<sup>2</sup>. Z tej liczby 43 mieszkania o łącznej powierzchni 3 615,77 m<sup>2</sup> sprzedano w drodze przetargów, a pozostałe na rzecz najemców.

(akta kontroli str. 1158)

Sprzedaż lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom odbiegała od założeń określonych w wieloletnich programach gospodarowania zasobem w dwóch latach objętych kontrolą<sup>51</sup>. Sprzedaż lokali w trybie przetargowym odbiegała od założeń określonych w wieloletnim programie na lata 2017-2021<sup>52</sup>.

Prezydent wyjaśnił, m.in. że plany opracowane są w oparciu o stan zasobu i okoliczności zewnętrzne aktualne w okresie formułowania prognoz. Na realizację zakładanych planów wpływ mają zdarzenia, których nie można przewidzieć. Wskazał przy tym w szczególności na: zmiany skali zainteresowania ze strony potencjalnych nabywców (najemców lokali mieszkalnych), liczne zmiany uregulowań prawnych utrudniające zbywanie mieszkań<sup>53</sup>, prowadzone postępowania sądowe

<sup>47</sup> W tym okresie powierzchnia lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Miasta Bydgoszczy malała z 499 111,63 m<sup>2</sup> do 480 194,34 m<sup>2</sup>, tj. o 18 917,29 m<sup>2</sup> (3,8%).

<sup>48</sup> W tym 6 mieszkań wspomaganych.

<sup>49</sup> Trzy w 2016 r., jeden w 2017 r. i dwa w 2018 r.

<sup>50</sup> Z czego 66 lokali w 2016 r., 54 lokale w 2017 r., 116 lokali w 2018 r. i 33 lokale w I połowie 2019 r.

<sup>51</sup> Sprzedaż lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom w wieloletnim programie na lata 2012-2016. W 2018 r. sprzedaż ta wyniosła 112 lokali wobec 40 lokali zakładanych w wieloletnim programie na lata 2017-2021.

<sup>52</sup> W latach 2017-2018 wyniosła ona 6 i 4 mieszkań, wobec planu sprzedaży 20 lokali.

<sup>53</sup> Regulujących wysokość obowiązującej stawki udzielanej bonifikaty; przepisów wstrzymujących planowaną sprzedaż, jak wejście w życie art. 114 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018r. poz. 2363 ze zm.) nowelizującego art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2015r. poz. 1892 ze zm.), a także wejście w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. poz. 1716 ze zm.).

badające prawidłowość nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego<sup>54</sup>; zgłoszenia przez wspólnoty mieszkaniowe gotowości do uregulowania stanu prawnego nieruchomości.<sup>55</sup>

(akta kontroli str. 110-111)

W okresie objętym kontrolą wzrosła liczba budynków i lokali mieszkalnych wyłączonych z użytkowania z 53 budynków i 173 lokali<sup>56</sup> na 1 stycznia 2016 r., do 75 budynków i 244 lokali na 30 czerwca 2019 r. Powierzchnia lokali wyłączonych z użytkowania wzrosła w tym okresie o 41,9% z 7 363 m<sup>2</sup> do 10 449,8 m<sup>2</sup>. Największy udział w powyższym wzroście miały trwałe wyłączenia budynków i lokali oczekujących na sprzedaż<sup>57</sup>.

(akta kontroli str. 124)

Obowiązujące w okresie kontrolowanym wieloletnie programy gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy szacowały potrzeby remontowe w układzie finansowym na: 12 122 tys. zł w 2016 r., 13 587 tys. zł w 2017 r., po 15 000 tys. zł w 2018 r. i w 2019 r. Program gospodarowania zasobem na lata 2012-2016 przewidywał<sup>58</sup> stopniowe zwiększanie planowanych nakładów na remonty, tak że ostatecznie w 2016 r. powinno nastąpić pełne zaspokojenie potrzeb, poprzez zaplanowanie wydatków w kwocie 12 200 tys. zł. Wieloletni program gospodarowania na lata 2017-2021 przewidywał ponoszenie wydatków remontowych w wysokości: w 2017 r. - 5 619 tys. zł, tj. 41,4% potrzeb, a w kolejnych latach po 5 000 tys. zł, tj. 33,3% potrzeb.

Koszty remontów budynków i lokali w zasobie mieszkaniowym Miasta Bydgoszczy<sup>59</sup>, wyniosły w okresie kontrolowanym od 5 128 tys. zł do 6 422 tys. zł<sup>60</sup>. Wydatki na fundusze remontowe budynków, dla których ustanowione zostały wspólnoty mieszkaniowe wyniosły od 5 433 tys. zł do 5 563 tys. zł<sup>61</sup>.

W 2016 r. wykonanie rzeczowe w zakresie robót remontowych odbiegało od założeń z 2012 r. ujętych w wieloletnim programie na lata 2012-2016. Działania w tym roku skupiły się na wymianie stolarki okiennej (518 zadań, tj. 189,7% założeń), opracowaniu projektów i ekspertyz (48 zadań, tj. 171,4% założeń), robotach rozbiórkowych (36 zadań, tj. 720% założeń). Te działania, wraz z większymi od założonych nakładami na inwestycje<sup>62</sup> ograniczyły liczbę w innych zakresach, w szczególności dociepleniach, remontach elewacji, klatek schodowych i remontach instalacji. Działania remontowe w latach 2017-2018 w ujęciu rzeczowym były

<sup>54</sup> Zgodnie art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204, ze zm.; dalej „ustawa o gospodarce nieruchomościami”) zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

<sup>55</sup> Np. prostowanie udziałów w oparciu o sporządzoną inwentaryzację budynku oraz realizacja roszczeń zgłaszanych w trybie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

<sup>56</sup> Powyższe liczby obejmują mieszkania znajdujące się w budynkach wyłączonych całości, a także mieszkania wyłączone w budynkach, które nie były wyłączone w całości.

<sup>57</sup> Było to 17 budynków, 53 lokale o pow. 2 570,4 m<sup>2</sup> na 1 stycznia 2016 r.; 42 budynki, 121 lokali o pow. 5 583,2 tys. m<sup>2</sup> na 30 czerwca 2016 r.

<sup>58</sup> W materiałach dodatkowych dotyczących projektu uchwały w sprawie wieloletniego programu na lata 2012-2016 zauważono malejące nakłady remontowe (z 8 247 tys. zł w 2008 r. do 3690 w 2011 r.). Wskazano przy tym, że brak środków na remonty lokali mieszkalny spowodował, że ponad 300 pustostanów oczekuje na remont, zamiast służyć mieszkańcom Bydgoszczy i przynosić przychody z czynszu.

<sup>59</sup> Wg. danych ADM. Z uwzględnieniem kosztów remontów budynków i lokali, które nie są własnością Miasta Bydgoszczy, w jakich znajdowały się lokale wchodzące w skład zasobu (w szczególności budynków i lokali ADM), jednak bez kosztów zaliczek na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Bydgoszczy.

<sup>60</sup> W latach 2016-2018. W I połowie 2019 r. 1 868 tys. zł.

<sup>61</sup> W latach 2016-2018. W I połowie 2019 r. 2 869 tys. zł.

<sup>62</sup> W szczególności nakłady inwestycyjne były przeznaczone na wykonanie przyłączy mediów i modernizację pustostanów.

zbliżone do założeń określonych w wieloletnim na lata 2017-2021. Wyjątkiem było niewykonanie zakładanych remontów elewacji<sup>63</sup>.

(akta kontroli str. 124-126, 1164)

Bazowa stawka czynszu obowiązująca<sup>64</sup> w lokalach mieszkalnych należących do Miasta Bydgoszczy w okresie kontrolowanym była ustalona:

- a) dla najmu na czas nieoznaczony: 9,9 zł za m<sup>2</sup> powierzchni, w okresie do 31 sierpnia 2017 r. i 10,80 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej od 1 września 2017 r.<sup>65</sup>;
- b) dla najmu socjalnego (na czas oznaczony): 1,23 za najem m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przez cały okres kontrolowany.

Zarządzenia Prezydenta ustalające stawki czynszu były zgodne z odpowiednimi wieloletnimi programami gospodarowania zasobem w zakresie zastosowanych wskaźników zwiększających i zmniejszających czynsz.

Prezydent określił w zarządzeniu nr 298/2012 z 9 maja 2012 r., które obowiązywało do 24 kwietnia 2017 r., odrębną stawkę bazową dla lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wybudowanych po 2 września 2009 r. Wynosiła ona 12,40 zł za m<sup>2</sup> od 1 września 2015 r. do 31 sierpnia 2016 r. i 13,60 zł za m<sup>2</sup> od 1 września 2016 r. Ustalony ww. zarządzeniem wzrost stawki przekraczał wartość odpowiadającą 3% wartości odtworzeniowej lokalu<sup>66</sup>. Uregulowania obowiązujące od 25 kwietnia 2017 r. nie przewidywały odrębnej stawki dla tej grupy lokali.

(akta kontroli str. 1167-1182)

Prezydent wyjaśnił m.in., że stawki czynszu określone w zarządzeniu z 9 maja 2012 r. ustalono prognozując podniesienie wskaźnika przeliczeniowego kosztów odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. W związku z tym, że wskaźnik ten w kolejnych latach nie wzrastał w takim stopniu w jakim zakładano (a nawet uległ obniżeniu z 5 627 zł w 2012 r. do 4 322 zł w 2016 r.), konieczna była zmiana zarządzenia, a do podwyżek czynszu (wymagających uzasadnienia) nie doszło. Prezydent podał, że nie dokonywano podwyżek czynszu ponad stawkę wynikającą z ww. 3% wskaźnika wartości odtworzeniowej, a przez to nie było potrzeby i obowiązku sporządzania uzasadnień tej podwyżki.

W odniesieniu do kształtowania stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym Prezydent wyjaśnił, że zgodnie z wieloletnim programem na lata 2017-2021 bazowa stawka czynszu powinna być ustalona na takim poziomie, który pozwala uzyskać w skali roku czynsz na poziomie możliwie zbliżonym do 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Budżet Miasta Bydgoszczy w części przeznaczony na gospodarkę nieruchomościami ustalany był na poziomie równoważącym dochody i wydatki, pozwalającym na wykonanie najpilniejszych prac remontowych. Wyjaśniający podał,

<sup>63</sup>Na dwa lata zaplanowano trzy remonty, wykonano w tym zakresie projekty dotyczące dwóch remontów.

<sup>64</sup> Stawka ustalona zarządzeniami Prezydenta Miasta Bydgoszczy w sprawie ustalenia stawek czynszów za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bydgoszczy: obowiązującym do 24 kwietnia 2017 r. zarządzeniem Nr 298 z 9 maja 2012 r. (zmienionym zarządzeniem Nr 271/2016 z 19 maja 2012 r.); i obowiązujące z dniem podpisania zarządzenie Nr 245/2017 z 25 kwietnia 2017 r. (zmienione zarządzeniami Nr 368/2017 z 26 czerwca 2017 r. i Nr 581/2017 z 20 października 2017 r.)

<sup>65</sup> Oprócz zwiększenia bazowej stawki czynszu od 1 września 2017 r. zaczął obowiązywać m.in. czynnik podwyższający czynsz: budynek w strefie staromiejskiej 5%. Wcześniejsze uregulowania nie przewidywały tego zwiększenia, natomiast do 31 sierpnia 2017 r. wśród czynników obniżających czynsz wymieniono m.in.: lokal w strefie peryferyjnej 5%, lokal w strefie pośredniej 3%, które przestały obowiązywać z dniem 1 września 2017 r.

<sup>66</sup> Stawek granicznych obliczonych z uwzględnieniem kwot wskazywanych w obwieszczeniach Wojewody Kujawsko-Pomorskiego, które w ujęciu miesięcznym wynosiły: 10,91 zł w okresie październik 2015 r. - marzec 2016 r.; 10,81 w okresie kwiecień 2016 r. - wrzesień 2016 r.; 11,06 zł w okresie październik 2016 r. - marzec 2017 r.

że przed podjęciem decyzji odnośnie podwyższenia stawki bazowej czynszu najmu lokali dokonano szeregu analiz osiągniętych dochodów i wydatków, jak i kalkulację dochodów po zmianie stawki. Analizy te uwzględniały także kalkulację ściągłości należności, która pozwoliła określić faktyczny wpływ zwiększenia stawki czynszów na dochody bieżące Miasta Bydgoszczy.

Z załączonych do wyjaśnień tabel z kalkulacjami wynikało, że ww. analizy przeprowadzono w 2017 r. Uwzględniały one m.in. dane o dochodach, wydatkach, należnościach na koniec roku 2016, a także zakładane wskaźniki w 2017 r. (a w części w 2018 r.). W kalkulacjach dochodów uwzględniano m.in. bazową stawkę czynszu (także w wariantach przeszłych i alternatywnych), stawkę efektywną (z uwzględnieniem przysługujących obniżek), wskaźniki ściągłości.

(akta kontroli str. 1186-1187, 1191-1201)

Dochody z czynszów z lokali z zasobu mieszkaniowego Miasta Bydgoszczy<sup>67</sup> w 2016 r. wyniosły 51 889 tys. zł (w 2016 r.) i wzrosły do 53 826 tys. zł w 2017 r. (o 3,7%), aby utrzymać się na zbliżonym poziomie 53 591 tys. zł w 2018 r. W I połowie 2019 r. dochody z ww. tytułu wyniosły 25 971 tys. zł. Powyższe dochody w odniesieniu do bieżących i remontowych kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego<sup>68</sup> stanowiły: 94,0% w 2016 r., 102% w 2017 r., 94,7% w 2018 r. i 89,2% w I połowie 2019 r. Zgodnie z wieloletnimi programami gospodarowania zasobami mieszkaniowymi gminy, finansowanie zasobu mieszkaniowego miało być uzupełniane dochodami z lokali użytkowych i innymi dochodami z nieruchomości Miasta Bydgoszczy<sup>69</sup>, ze zbycia lokali i budynków, mieszkalnych i niemieszkalnych, a także dotacji.

(akta kontroli str. 124, 129, 1164)

Zaległości czynszowe z lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Miasta Bydgoszczy ogółem<sup>70</sup> w okresie kontrolowanym wzrastały z 114 448,2 tys. zł na 31 grudnia 2016 r. do 116 217,7 tys. zł na 31 grudnia 2018 r. aby spaść do 115 798,5 tys. zł na 30 czerwca 2019 r.

(akta kontroli str. 130-131)

Nieruchomościami Miasta Bydgoszczy, w tym mieszkalnymi, zarządzała ADM<sup>71</sup>. Przekazane w zarząd<sup>72</sup> nieruchomości obejmowały: nieruchomości zabudowane stanowiące własność i współwłasność Miasta Bydgoszczy, nieruchomości lokalowe,

<sup>67</sup> Wartość podawanych w tym akapicie dochodów uwzględnia uiszczone odsetki i opłaty sądowe, nie uwzględniają należnego podatku VAT w dochodach. Dane uwzględniają dochody z lokali w budynkach należących do ADM, które także wchodzi w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Bydgoszczy.

<sup>68</sup> Kwoty wykazano na podstawie danych przekazanych przez ADM, uwzględniają one wydatki na bieżącą eksploatację, zaliczki na remonty w budynkach wspólnot, koszty remontów. Wydatki uwzględniają także koszty utrzymania lokali nienależących do Miasta Bydgoszczy, a wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego tej jednostki (w szczególności lokale mieszkalne ADM).

<sup>69</sup> W szczególności z lokali użytkowych, pomieszczeń tymczasowych i ogrodów. Dochody z tego tytułu wyniosły 16 041,7 tys. zł w 2016 r., 20 716,1 tys. zł w 2017 r., 18 307,6 tys. zł w 2018 r. i 8 366,5 tys. zł w I połowie 2019 r. Dochody te jednak oprócz finansowania zasobu mieszkaniowego służyły finansowaniu utrzymaniu zasobu niemieszkalnego. Przykładowo w 2018 r. wydatki poniesione przez budżet Miasta Bydgoszczy na bieżące utrzymanie ww. zasobu nieruchomości niemieszkalnych wyniosły 14 839,5 tys. zł.

<sup>70</sup> Wg danych ADM. Kwoty uwzględniają: należność główną oraz odsetki i koszty sądowe; obejmują zobowiązania względem Miasta Bydgoszczy i spółki ADM.

<sup>71</sup> Spółka założona przez Miasto Bydgoszcz, powołana w celu zarządzania przekazanymi jej nieruchomościami. Rada Miasta wyraziła w tym zakresie wolę uchwałą Nr XLVII/2011/13 z 30 października 2013 r. w sprawie powierzenia wykonywania zadań własnych z zakresu zarządzania zasobem nieruchomości Miasta Administracji Domów Miejskich ADM Sp. z o.o.

<sup>72</sup> Zarządzeniem Prezydenta Miasta Bydgoszczy Nr 698/2013 z 13 grudnia 2013 r. w sprawie powierzenia w zarząd i administrowanie Administracji Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy zasobu nieruchomości Miasta Bydgoszczy.



grunty (działki), nieruchomości przejęte w zarząd na mocy decyzji administracyjnych wydanych na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe<sup>73</sup>. W zasadach zarządzania zasobem określono<sup>74</sup> m.in. obowiązki zarządcy oraz zasady nadzoru w tym zakresie. Wskazano w szczególności, że Miastu Bydgoszcz<sup>75</sup> przysługuje prawo kontrolowania działalności ADM w przedmiocie realizacji powierzonych czynności. Spółka była zobowiązana m.in. do dostarczenia dokumentacji, wyjaśnień, rozliczenia kwot, danych na nośnikach.

(akta kontroli str. 1268-1317)

Prezydent wyjaśnił m.in., że w ramach sprawowania nadzoru nad zarządzaniem zasobem nieruchomości prowadzone były w ADM kontrole oraz uzyskiwane były od Spółki dane w zakresie: obrotów i sald z systemu informatycznego DOM 5, rejestrów sprzedaży VAT, stanu odpisów aktualizujących i wykazu umorzeń należności, informacji o odpracowanych zaległościach czynszowych. Spółka sporządzała także określone przepisami sprawozdania o zasobie, kosztach jego utrzymania, dochodach, należnościach i zobowiązaniach. ADM przedstawiała także kwartalnie sprawozdania z efektów prowadzonej windykacji należności. Ponadto weryfikowane były wszystkie zawierane umowy, faktury oraz protokoły odbioru robót remontowych i modernizacyjnych. Wyjaśniający wskazał, że wrywkowej kontroli podlegały także umowy oraz faktury na usługi i materiały eksploatacyjne związane z wykonywaniem umowy powierzenia. Prezydent Miasta Bydgoszczy podał, że ww. weryfikacja faktur następuje<sup>76</sup> przez weryfikację dokumentacji w miejscu jej przechowywanych w Rejonach Obsługi Mieszkańców ADM i jest udokumentowana w formie protokołów.

(akta kontroli str. 1186-1190)

Analiza sprawowanego nadzoru wykazała, że:

- a) pracownicy Urzędu przeprowadzili w latach 2016 – 2019 (I połowa) dwie kontrole w ADM: jedną dotyczącą stosowania polityki czynszowej i jedną dotyczącą zamian lokali mieszkalnych;
- b) pracownicy Wydziału Gospodarki Komunalnej Urzędu dokonywali comiesięcznej wrywkowej weryfikacji dokumentów dotyczących wydatków na działania podejmowane w zasobie nieruchomości Miasta Bydgoszczy ponoszonych we wszystkich Rejonach Obsługi Mieszkańców ADM;
- c) wystawione przez Spółkę na Miasto Bydgoszcz faktury weryfikowane były merytorycznie: w zakresie naliczonych opłat za administrowanie – przez pracowników Wydziału Mienia i Geodezji Urzędu poprzez m.in. weryfikację przyjęcia właściwych stawek opłat za zarządzanie; w zakresie refakturowanych na miasto kosztów remontów – przez pracowników Wydziału Inwestycji Urzędu m.in. poprzez weryfikację dokumentów załączonych przez zarządcę, w tym: faktur wykonawców (wraz z ich opisem), umów, protokołów konieczności;
- d) ADM jako spółka miejska podlegała uregulowaniom nadzorczym Miasta Bydgoszczy<sup>77</sup>, w ramach, których m.in. funkcjonował w Urzędzie Zespół

<sup>73</sup> Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165, ze zm.

<sup>74</sup> Przyjęte uchwałą Nr 23/7/2013 Zgromadzenia Wspólników ADM z 23 grudnia 2013 r. w sprawie: zatwierdzenia szczegółowych zasad wykonywania zarządu komunalnym zasobem nieruchomości.

<sup>75</sup> Nadzór powinien być realizowany przez odpowiednie komórki Miasta Bydgoszczy.

<sup>76</sup> Do wyjaśnień Prezydent Miasta Bydgoszczy załączył protokoły kontroli prowadzonych przez pracowników Wydziału Gospodarki Komunalnej Urzędu w ADM.

<sup>77</sup> Przyjętymi Zarządzeniem Prezydenta Nr 566/2017 z 11 października 2017 r. w sprawie zasad sprawowania nadzoru nad spółkami prawa handlowego, w których Miasto posiada udziały lub akcje. Poprzednio obowiązywało zarządzenie Nr 632.2013 Prezydenta z 6 listopada 2013 r. (ze zm.). Wskazano w nim, że

Nadzoru Właścicielskiego, który przekazywał Prezydentowi Miasta Bydgoszczy kwartalne raporty zawierające wnioski i rekomendacje dotyczące spółek;

- e) nadzór właścicielski nad zarządcą sprawowany był przez Radę Nadzorczą ADM<sup>78</sup>, która w latach 2017-2019 pozytywnie opiniowała sprawozdania Zarządu Spółki za rok poprzedni; w tych dokumentach (oprócz danych o sytuacji finansowej i majątkowej) znajdowały się informacje o działalności Spółki, w tym m.in. o: ilości zarządzanych budynków, strukturze lokali mieszkalnych, stanie zasobu we wspólnotach mieszkaniowych, realizacji planowanych nakładów na remonty w zasobie Miasta Bydgoszczy, wykonaniu zadań modernizacji w tym zasobie, rodzaju i ilości zadań związanych z najmem nieruchomości, strukturze dłużników i zaległości, podejmowanych działaniach windykacyjnych.;
- f) Rada Nadzorcza Spółki w okresie kontrolowanym odbywała od siedmiu do ośmiu posiedzeń rocznie, w tym wymagane aktem założycielskim przynajmniej jedno posiedzenie w kwartale;
- g) w ramach sprawowanego nadzoru<sup>79</sup>, Rada Nadzorcza Spółki prowadziła kontrole odnoszące się do różnych obszarów działalności ADM, w tym m.in. dotyczących zarządzania zasobem mieszkaniowym Miasta Bydgoszczy<sup>80</sup>;
- h) od 15 lutego 2017 r. Komisja<sup>81</sup> zyskała uprawnienia<sup>82</sup> nadzorcze nad działaniami ADM w zakresie: weryfikacji wniosków o zawarcie umowy najmu, kolejności umieszczenia na listach osób oczekujących na zawarcie umów najmu, kolejności realizacji ww. list, realizacji zamian lokal<sup>83i</sup>;
- i) ADM przedkładał Komisji (począwszy od roku 2017) coroczne sprawozdania z realizacji najmu lokali mieszkalnych zawierające tabele dotyczące najmu lokali komunalnych i socjalnych osobom z listy oczekujących, a także zamian lokali; Przewodnicząca Miejskiej Komisji Mieszkaniowej poinformowała, że komisja dokonuje wyrywkowej weryfikacji danych w sprawozdaniach, w szczególności w oparciu o dane dostępne w systemie informatycznym ADM i dokumenty źródłowe (w szczególności pisma z rezygnacjami z zawarcia umowy najmu).

(akta kontroli str. 960-976, 979, 982-1053, 1117-1149, 1202-1633, 1989-2010, 2036-2037, 2124-2126, 2147-2158)

---

nadzór Prezydenta nad ww. spółkami następuje za pośrednictwem zespołu wyodrębnionego w strukturze organizacyjnej Urzędu. Powyższe uregulowania wskazały także na obowiązki rad nadzorczych.

<sup>78</sup> Zgodnie z §14 pkt 2 Aktu Założycielskiego ADM Rada Nadzorcza składa się z trzech do sześciu osób, z czego (§15 pkt 2) dwóch wybieranych przez pracowników Spółki, a pozostałych przez Zgromadzenie Wspólników. Rada Nadzorcza ADM w całym okresie objętym kontrolą składała się z pięciu osób, w tym trzech przedstawicieli Miasta Bydgoszczy i dwóch przedstawicieli pracowników.

<sup>79</sup> Określonego w §18 pkt 1 Aktu Założycielskiego ADM.

<sup>80</sup> W szczególności w latach 2016-2017 corocznie kontrolą objęto: działania egzekucyjne (w 2018 r. monitorowano sprawozdania w tym zakresie), postępowania o zamówienia publiczne dotyczące w szczególności modernizacji pustostanów (w 2018 r. monitorowano sprawozdania w tym zakresie) i inwentaryzację budynków wraz z prostowaniem udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, a ponadto: w 2016 r. przeprowadzono kontrole inwestycji w ramach programów KAWKA (likwidacji źródeł niskiej emisji), stosowania bonifikaty socjalnej w opłacie czynszu w związku z trudną sytuacją materialną najemców oraz kontrolę odbiorów technicznych pustostanów; a w 2018 r. kontrolą objęto wskazaną przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy zamianę lokali mieszkalnych.

<sup>81</sup> Zgodnie z Regulaminem Miejskiej Komisji Mieszkaniowej z 2017 r.

<sup>82</sup> W 2016 r., zgodnie z Regulaminem Miejskiej Komisji Mieszkaniowej z 2011 r., Miejskiej Komisji Mieszkaniowej wyznaczono zadania m.in. związane z weryfikacją wniosków osób ubiegających się o zawarcie umów najmu, tworzeniem list osób oczekujących na zawarcie umów najmu i kolejnością zasiedleń lokali, przy czym wskazano, że mają one charakter opinii.

<sup>83</sup> Komisji nie powierzono nadzoru nad pozostałymi zawieranymi przez zarządcę umowami najmu, w szczególności w zakresie realizacji wyroków eksmisji z prawem do lokalu socjalnego.

Stwierdzone nieprawidłowości	W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.
OCENA CZĄSTKOWA	Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność prowadzoną w Urzędzie w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bydgoszczy.

**OBSZAR**

**3. Inwestycje mieszkaniowe gminy.**

Opis stanu  
faktycznego

Obowiązujące w okresie kontrolowanym wieloletnie programy gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy określały priorytety w zakresie działań inwestycyjnych – poprawę standardów wyposażenia budynków i lokali mieszkalnych, zamieszkałych, jak i przeznaczonych do ponownego zasiedlenia.

Wieloletnie programy gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy określały potrzeby inwestycyjne w wysokości 776,8 tys. zł w 2016 r., 29 321 tys. zł w 2017 r., 31 743 tys. zł w 2018 r., 27 945 tys. zł w 2019 r. Jednocześnie przewidziano pokrycie tych potrzeb w wysokości: w 2016 r. - 595,1 tys. zł (tj. 76,6% potrzeb), w 2017 r. - 13 387,5 tys. zł (tj. 45,7% potrzeb), a w kolejnych latach po 15 000 tys. zł (tj. odpowiednio 47,2% i 53,7% potrzeb).

Wydatki na inwestycje w zasobie mieszkaniowym Miasta Bydgoszczy wynosiły 15 316,0 tys. zł w 2016 r., 14 665,2 tys. zł w 2017 r., 7 080,5 tys. zł w 2018 r. i 539,3 tys. zł w I połowie 2019 r.<sup>84</sup>

Wykonanie rzeczowe planu inwestycji<sup>85</sup> w 2016 r. przekraczało znacząco założenia wieloletniego programu na lata 2012-2016. Wykonano przyłącza mediów w 44 budynkach (258,8% założeń) oraz 17 lokalach (nieprzewidziane w założeniach), a także inwestycje w 182 pustostanach (1 820% planu) i 5 dociepleń budynków (nieprzewidzianych). Zmiany w wykonaniu rzeczowym robót inwestycyjnych w roku 2017 względem założeń wieloletniego programu na lata 2017-2021 wskazywały na dokonanie zmiany priorytetów, tj. skupieniu się na podniesieniu standardów technicznych zamieszkałych lokali (wykonano 52 zadania, tj. 650% założeń) przy jednoczesnym ograniczeniu wykonania innych zadań.

Analiza wykonania rzeczowego inwestycji w 2018 r. wskazuje na niewykonanie zakładanych działań<sup>86</sup>.

Prezydent wyjaśnił, że ze względu na ograniczone środki finansowe w 2018 r. zaplanowano niższe nakłady na inwestycje w zasobie mieszkaniowym niż określone w wieloletnim programie na lata 2017-2021.

(akta kontroli str. 124, 127-128, 1164, 2161, 2165)

Miasto Bydgoszcz prowadziło w okresie kontrolowanym pięć inwestycji z dofinansowaniem środkami z Funduszu Dopłat, na podstawie umów z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. Powyższymi działaniami objęto: przebudowę jednego budynku wielorodzinnego na samodzielne lokale socjalne i mieszkania chronione, oraz cztery działania polegające na remoncie i przebudowie części budynków z przeznaczeniem na odpowiednio mieszkania socjalne (trzy działania) i komunalne (jedno działanie). Łączne nakłady na te zadania wynosiły: 9 117,8 tys. zł, z czego 3 759,9 tys. zł stanowiło dofinansowanie. Inwestycje dotyczyły ogółem 7 mieszkań

<sup>84</sup> Wartości dla lat 2016-2018 na podstawie zestawienia przygotowanego w Urzędzie, a w odniesieniu do I półrocza 2016 r. na podstawie sprawozdania z wykonania Budżetu Miasta Bydgoszczy. Oprócz działań w zasobie mieszkaniowym Miasto Bydgoszcz przekazało także w latach 2017-2018 ogółem 1 650 tys. zł na rzecz Bydgoskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, a w latach 2016-2018 ogółem 1 408,8 tys. zł na inwestycje mieszkańców służące likwidacji źródeł niskiej emisji (w ramach programu KAWKA II).

<sup>85</sup> Zgodnie z danymi przekazanymi przez ADM.

<sup>86</sup> Wg. informacji przekazanych kontrolującemu przez ADM nie wykonano zakładanego planu inwestycji w zakresie: podniesienia standardu lokali mieszkalnych (wykonanie 55%), podłączania budynków do sieci (wykonanie: poniżej 10% w zakresie instalacji gazowej, nie było działań w zakresie sieci kanalizacyjnej; 50% w zakresie sieci wodociągowej; 75% w zakresie sieci ciepłowniczej); termomodernizacji (wyk. 40%); programu KAWKA (nie realizowano działań).

komunalnych o pow. 327,6 m<sup>2</sup>, 71 mieszkań socjalnych o pow. 3 156,07 m<sup>2</sup> oraz 8 mieszkań chronionych o pow. 498,54 m<sup>2</sup>. Spośród objętych inwestycjami mieszkań na 30 czerwca 2019 r. zasiedlonych było 6 mieszkań komunalnych<sup>87</sup>, 69 mieszkań socjalnych i 8 mieszkań chronionych<sup>88</sup>. Szczegółowe informacje o przebiegu tych inwestycji przedstawiono w punkcie 4 niniejszego wystąpienia.

(akta kontroli str. 1635-1724, 1664, 1687, 1690-1724, 2165)

W latach 2017-2018 r. Miasto Bydgoszcz realizowało projekt „Przebudowy zdegradowanych lokali zasobu komunalnego Miasta Bydgoszczy w celu ich adaptacji na mieszkania wspomagane”<sup>89</sup>, w ramach którego powstało sześć mieszkań chronionych w pięciu lokalizacjach o łącznej powierzchni 373,61 m<sup>2</sup>. Prace trwały do maja 2018 r., tj. w zakładanym okresie IV kw. 2017-II kw. 2018 r. Wydatki na roboty budowlane wyniosły 689,1 tys. zł, z czego 686,5 tys. zł wydatków kwalifikowanych. Projekt otrzymał dofinansowanie w wysokości 583,5 tys. zł w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

W 2018 r. Miasto Bydgoszcz zrealizowało projekt pn. „Przebudowa budynku przy ul. Saperów 207 w Bydgoszczy w celu utworzenia 13 lokali socjalnych”<sup>90</sup>. Powstałe 13 mieszkań socjalnych miało powierzchnie łączną 482,07 m<sup>2</sup>. Inwestycję zakończono terminowo<sup>91</sup>. Wydatki wyniosły 2 399,1 tys. zł (w całości kwalifikowane). Projekt otrzymał dofinansowanie w wysokości 1 638,1 tys. zł w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko-Pomorskiego<sup>92</sup>. Spośród utworzonych lokali, na 30 czerwca 2019 r., 12 zostało wykorzystanych na lokale socjalne.

(akta kontroli str. 1946-1951, 2045-2123, 2165)

W ramach działań dotyczących modernizacji zasobu mieszkaniowego Miasta Bydgoszczy ADM w każdym z objętych kontrolą lat prowadził działania w zakresie modernizacji pustostanów, i tak:

- w 2016 r. zmodernizowano 181 lokali (o łącznej powierzchni 7 402,8 m<sup>2</sup>)<sup>93</sup> za kwotę 6 232,3 tys. zł;
- w 2017 r. zmodernizowano 137 lokali (o łącznej powierzchni 5 837,9 m<sup>2</sup>)<sup>94</sup> za kwotę 6 831,1 tys. zł;
- w 2018 r. zmodernizowano 45 lokali (o łącznej powierzchni 2 217,06 m<sup>2</sup>)<sup>95</sup> za łączną kwotę 1 791,6 tys. zł;
- w I połowie 2019 r. zmodernizowano 11 lokali (wyłącznie komunalnych) o łącznej powierzchni 483,62 m<sup>2</sup>.

<sup>87</sup> W tym dwa przez osoby otrzymujące zniżkę stawki czynszu z tytułu niskich dochodów.

<sup>88</sup> Miasto Bydgoszcz zostało także, w związku z otrzymaniem dofinansowania na utworzenie lokali komunalnych, zostało zobowiązane do przeznaczania 7 lokali na cele najmu socjalnego.

<sup>89</sup> Zakres prac był zindywidualizowany w każdym z lokali, a obejmował w szczególności: wymianę (lub w części konserwację) stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę części instalacji (c.o., c.w.u., sanitarnej, elektrycznej – w zależności od potrzeb); w części następował podział lokali i/lub tworzone węzeł sanitarny i łazienkę.

<sup>90</sup> Zakres prac obejmował kompleksową modernizację budynku, obejmującą m.in. wymianę stolarki, wymianę pokrycia dachowego, wykonanie nowych instalacji wentylacyjnych, c.o., gazowej, wodnej, teletechnicznej.

<sup>91</sup> Z tym, że termin określony umową z wykonawcą przesunięto o 14 dni wskutek niekorzystnych warunków pogodowych opóźniających realizację inwestycji. Zmiana terminu nie miała wpływu na rozliczenie dofinansowania, gdyż odpowiednio zmieniona została także umowa dofinansowania.

<sup>92</sup> Kwoty wydatków i dofinansowania podano bez wliczenia studium wykonalności projektu.

<sup>93</sup> Z tej liczby 118 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 5 072 m<sup>2</sup>, 57 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 2 237,76 m<sup>2</sup> i 4 mieszkania tymczasowe o łącznej powierzchni 93,04 m<sup>2</sup>.

<sup>94</sup> Z tej liczby 119 lokali komunalnych o łącznej powierzchni 5 107,34 m<sup>2</sup>, 17 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 697,93 m<sup>2</sup> i jedno mieszkanie tymczasowe o łącznej powierzchni 32,63 m<sup>2</sup>.

<sup>95</sup> Z tej liczby 41 lokale komunalne o łącznej powierzchni 2 104,66 m<sup>2</sup> i cztery lokale socjalne o łącznej powierzchni 112,4 m<sup>2</sup>.

Modernizacja pustostanów obejmowała najczęściej: roboty ogólnobudowlane, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz modernizację łazienki. W poszczególnych okresach powyższe działania obejmowały także wyposażenie w ogrzewanie gazowe odpowiednio 15, 13, 16 lokali i 1 lokalu. Powyższe działania, na które poniesiono nakłady w wysokości 15 268,0 tys. zł, nie były objęte dofinansowaniem<sup>96</sup>.

(akta kontroli str. 1952-1961)

Oprócz modernizacji pustostanów ADM prowadziła w latach 2017-2019 (I połowa) działania modernizacyjne poprawiające stan lub wyposażenie lokali mieszkalnych. Działania modernizacyjne dotyczyły docieplenia budynków<sup>97</sup>, modernizacji windy dla osób niepełnosprawnych<sup>98</sup>, podłączenia budynków do instalacji kanalizacyjnej<sup>99</sup>, podłączenia budynków do sieci wodociągowej<sup>100</sup>, wyposażenia w instalacje c.o. lub indywidualne ogrzewanie gazowe<sup>101</sup>, wyposażenia w instalację gazową<sup>102</sup>, wydzielenia pomieszczeń sanitarnych<sup>103</sup> i innych zakresów prac<sup>104</sup>. Łączne koszty tych działań wynosiły 7 053,0 tys. zł, działania te nie były objęte dofinansowaniem.

(akta kontroli str. 1952-1966)

W latach 2016-2018 Miasto Bydgoszcz prowadziło inwestycje w ramach programów likwidacji źródeł niskiej emisji, KAWKA I i II modernizując ogółem<sup>105</sup> 78 mieszkań komunalnych o łącznej powierzchni 3 737,95 m<sup>2</sup> i dwa mieszkania socjalne o łącznej powierzchni 73,94 m<sup>2</sup>. W ramach programu KAWKA I w 2016 r. zmodernizowano pięć budynków poprzez stworzenie instalacji c.o. i c.w.u. wraz z budową węzła cieplnego oraz wykonaniem towarzyszących im robót, za kwotę 731,8 tys. zł. Powyższe zadania były objęte dofinansowaniem w wysokości 279,2 tys. zł z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Toruniu<sup>106</sup>. Dofinansowane zadania zrealizowano w przewidzianych terminach, tj. do końca czerwca 2016 r. W ramach programu KAWKA II w 2017 r. modernizacją objęto budynki w pięciu lokalizacjach, a zakres podjętych prac (oprócz działań zbliżonych do KAWKA I) obejmował także m.in. termomodernizację. Nakłady na zadania wyniosły ogółem 3 209,9 tys. zł, a dofinansowanie NFOŚiGW/WFOŚiGW 1 348,5 tys. zł. Zadania zrealizowano w przewidywanym terminie, tj. do końca 2017 r.

(akta kontroli str. 1941-1945)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność prowadzoną w Urzędzie w zakresie prowadzenia inwestycji mieszkaniowych Miasta Bydgoszczy.

<sup>96</sup> Wartość inwestycji na podstawie danych ADM. Spośród objętych działaniami lokali - 41 mieszkania (w tym dwa socjalne, pozostałe komunalne) o łącznej powierzchni 1 826,17 m<sup>2</sup> objęte zostały inwestycjami w ramach programów KAWKA I i II, w części objętymi dofinansowaniem.

<sup>97</sup> W których znajdowało się 125 lokali mieszkalnych o powierzchni 6440,34 m<sup>2</sup>

<sup>98</sup> Działaniami objęto 120 lokali o pow. 3 745,58 m<sup>2</sup>.

<sup>99</sup> Działaniami objęto 71 lokali o pow. 3 232,07 m<sup>2</sup>.

<sup>100</sup> Działaniami objęto 30 lokali o pow. 1 345,94 m<sup>2</sup>.

<sup>101</sup> Działaniami objęto 28 lokali o pow. 1 731,61 m<sup>2</sup>.

<sup>102</sup> Działaniami objęto 27 lokali o pow. 2 162,5 m<sup>2</sup>.

<sup>103</sup> W 15 lokalach o pow. 674,6 m<sup>2</sup>.

<sup>104</sup> Dotyczyło one ogółem 325 lokali o łącznej powierzchni 13 887,52 m<sup>2</sup>.

<sup>105</sup> W tym: 38 mieszkań komunalnych (ogółem 1 971,27 m<sup>2</sup>) i dwa mieszkania socjalne (ogółem 73,94 m<sup>2</sup>) w ramach programu KAWKA I (2016 r.), 40 mieszkań komunalnych o pow. 1 766,68 m<sup>2</sup> w ramach programu KAWKA II.

<sup>106</sup> Dalej: „NFOŚiGW/WFOŚiGW”.

#### 4. Wykorzystywanie instrumentów finansowego wsparcia z budżetu państwa oraz ze środków Funduszu Dopląt na tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Opis stanu faktycznego

Miasto Bydgoszcz zrealizowało przedsięwzięcia w zakresie budownictwa komunalnego z wykorzystaniem środków Funduszu Dopląt. Zasady udzielania z Funduszu Dopląt finansowego wsparcia budownictwa określa ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń<sup>107</sup>. Wsparcie finansowe z Funduszu Dopląt udzielił Bank Gospodarstwa Krajowego<sup>108</sup> na wniosek gminy jako beneficjenta wsparcia. Warunkiem jego uzyskania było pozytywne rozpatrzenie wniosku i zakwalifikowanie do udzielenia finansowego wsparcia. Wymagania dotyczące wniosku określono w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń<sup>109</sup>.

BGK wypłacił Miastu Bydgoszcz dofinansowanie w łącznej kwocie 3 759, 9 tys. zł<sup>110</sup>. Łączne wydatki związane z przeprowadzeniem inwestycji wyniosły 9 117,8 tys. zł. Środki z Funduszu Dopląt stanowiły dofinansowanie:

- remontu i przebudowy lokali mieszkalnych położonych przy ul. Grunwaldzkiej 10/1B, Focha 8/4, Żeglarskiej 83/1, Łokietka 23-25/2, Harcerskiej 15A/7 i 9, Harcerskiej 15B/2 i 11 oraz Pomorskiej 88C/34A i B, w których powstało 10 lokali socjalnych (umowa BS15-01886);
- remontu i przebudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego typu hotelowego przy ul. Techników 2, w którym powstało 39 lokali socjalnych oraz 8 mieszkań chronionych (umowa BS15-01888);
- remontu, przebudowy i modernizacja budynków, w których powstało 20 lokali socjalnych: przy ul. Koronowskiej 17/2, Unii Lubelskiej 7/5, Gdańskiej 148/1 i 4, Sowińskiego 4/5, Solnej 12/8/9<sup>111</sup>, Toruńskiej 72/7 i 8, Grunwaldzkiej 87/4, Łokietka 23/5, Pomorskiej 88B/30 i 44, Pomorskiej 88C/30 i 40, Pomorskiej 88DI/3, Warszawskiej 3/3 i 4a, Rycerskiej 7/8, Bocianowo 35/14 i 15<sup>112</sup> (umowa BS16-03368);
- przebudowy i modernizacji budynków, w których powstało 7 mieszkań niestanowiących lokali socjalnych: Sienkiewicza 50/5, Żmudzka 9/3, Lipowa 10/13, Kościuszki 4/10, Wybickiego 18/3<sup>113</sup>, Zbożowy Rynek 11/5 (umowa BS17-00752 oraz aneks do umowy z 12 kwietnia 2018 r.);

<sup>107</sup> Dz. U. z 2018 r. poz. 2321, ze zm.

<sup>108</sup> Dalej: „BGK”.

<sup>109</sup> Dz. U. poz. 823.

<sup>110</sup> Umowa BS15-01886 - 313.826,40 zł, BS15-01888 - 2.411.058,87 zł, BS16-03368 - 718.708,52 zł, BS17-00752 - 260.234,39 zł oraz BS17-00753 - 56093,58 zł

<sup>111</sup> Podział na dwa lokale

<sup>112</sup> Połączenie dwóch lokali

<sup>113</sup> Podział na dwa lokale

- przebudowy i modernizacji budynków, w których powstały 2 lokale socjalne: ul. Pomorska 88A/12, Przemysłowa 13/1 i 1A<sup>114</sup> (umowa BS17-00753).

(akta kontroli str. 1635-1671, 1690-1724)

W przypadku umów BS15-01886 oraz BS15-01888 kwota dofinansowania z Funduszu Dopłat wyniosła 40 % faktycznych kosztów podjętych inwestycji<sup>115</sup>. Dla umów BS16-03368 oraz BS17-00752 kwota dofinansowania wyniosła 45 % poniesionych kosztów<sup>116</sup>. Dla umowy BS17-00753 kwota dofinansowania wyniosła 43,15 %<sup>117</sup>.

(akta kontroli str. 1690-1724)

Do kontroli prawidłowości zawierania umów z wykonawcami wybrano inwestycje dotyczące lokali przy ul. Przemysłowej 13, ul. Sowińskiego 4/5, ul. Bocianowo 35/14, ul. Pomorskiej 88C/34, ul. Solna 12/8/9, ul. Pomorska 88A/12 oraz ul. Wybickiego 18/3. Wybór wykonawców dokonujących remontu, przebudowy lub modernizacji ww. lokali był poprzedzony udzieleniem zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego<sup>118</sup>. Umowy zawarto z wykonawcami, którzy przedstawili najkorzystniejszą ofertę.

(akta kontroli str. 1842-1918)

Do kontroli prawidłowości wydatkowania środków wybrano inwestycje dotyczące lokali przy ul. Grunwaldzkiej 10/1b, ul. Żeglarskiej 83/1, ul. Słowińskiego 4/5, ul. Solnej 12/8/9, ul. Sienkiewicza 50/5, ul. Żmudzkiej 9/3, ul. Przemysłowej 13/1 i 1a oraz ul. Pomorskiej 88A/12. Do każdej faktury załączono protokół odbioru końcowego robót budowlanych potwierdzony przez przedstawicieli wykonawcy i zamawiającego. W załączonych do faktur specyfikacjach wskazywano wartości netto i brutto wykonanych robót, które były podstawą do określenia kwoty wskazanej w fakturze. Porównanie wybranych faktur z rozliczeniem wydatków przekazanym BGK nie wykazało nieścisłości.

(akta kontroli str. 1725-1771)

Weryfikacja wybranych inwestycji nie wykazała nieprawidłowości. Inwestycje były realizowane zgodnie z postanowieniami zawartych z BGK umów oraz w przewidzianym terminie.

(akta kontroli str. 1772-1805)

Miasto Bydgoszcz nie otrzymywało dotacji celowych z budżetu państwa na tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

(akta kontroli str. 1185, 1187-1188.)

W wyniku realizacji pięciu umów zawartych pomiędzy Miastem Bydgoszcz a BGK zasób mieszkaniowy Miasta zwiększył się o 86 lokali. Zasoby mieszkaniowe Miasta

<sup>114</sup> Połączenie dwóch lokali

<sup>115</sup> Odpowiednio: 313.826,40 zł wobec 784.566,01 zł oraz 2.411.058,87 zł wobec 6.027.647,18 zł

<sup>116</sup> Odpowiednio: 718.708,52 zł wobec 1.597.130,06 zł oraz 260.234,39 zł wobec 578.448,08 zł

<sup>117</sup> Kwota dofinansowania wyniosła 56.093,58 zł wobec kosztów w kwocie 129.985,12 zł. W umowie zawartej z BGK poziom dofinansowania określono na poziomie 45 %, jednak z uwagi na wzrost kosztów w porównaniu do kwoty przewidzianej we wniosku ostateczny poziom dofinansowania wyniósł 43,15 %.

<sup>118</sup> Najkorzystniejsze oferty wyłoniono kolejno w postępowaniu nr 28/PM/2018, nr 184/P/2016 zadanie nr 5, nr 123/P/2015 na zadanie nr 1, nr 184/P/2016 na zadanie nr 3, nr 139/PM/2017 na zadanie nr 2, nr 136/PM/2017 na zadanie nr 3. Dokumenty dotyczące przetargu były dostępne na stronie internetowej ADM pod adresem <http://bjp.adm.com.pl/?app=zamowienia&status=2&y=2017> (stan na 19 listopada 2019 r.)

Bydgoszcz zwiększyły się o 71 lokali socjalnych, 7 mieszkań niestanowiących lokali socjalnych oraz 8 mieszkań chronionych. Wykorzystanie środków z Fundusz Dopłat pozwoliło na zrealizowanie 6 wniosków o najem lokalu na czas nieokreślony, 69 wniosków o najem lokalu socjalnego. Ponadto dzięki wykorzystaniu środków Funduszu Dopłat 54 osobom zapewniono miejsca w mieszkaniach chronionych.  
(akta kontroli str. 1635-1671, 1772-1805, 1115)

Prezydent poinformował, że Miasto Bydgoszcz zarówno na etapie składania wniosków jak i podpisywania umów nie napotkało żadnych trudności ze strony Banku Gospodarstwa Krajowego.

(akta kontroli str. 113)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność prowadzoną w Urzędzie w zakresie wykorzystywania instrumentów finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat na tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, gospodarstw domowych o niskich dochodach.

#### IV. Uwagi i wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnosi o podjęcie działań zapewniających publikację list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem zasad określonych w RODO.

Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag.

#### V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

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 Bydgoszczy. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykorzystania uwag  
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosku pokontrolnego i 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.



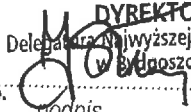
Bydgoszcz, 16 grudnia 2019 r.

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Bydgoszczy

Kontrolerzy  
Grzegorz Piotrowski  
doradca ekonomiczny

p.o. Dyrektor  
Oliwia Bar

  
Podpis

DYREKTOR  
Delegatura Najwyższej Izby Kontroli  
w Bydgoszczy  
z up.   
podpis  
Jarosław Staby  
p.o. Wicedyrektor

Marcin Bigos  
starszy inspektor k.p.

  
Podpis





PREZYDENT BYDGOSZCZY  
Rafał BRUSKI

Bydgoszcz, dnia 07... stycznia 2020r.  
WGK-II.710.21.2019

**Najwyższa Izba Kontroli**  
**Delegatura w Bydgoszczy**  
ul. Wały Jagiellońskie 12  
85-950 Bydgoszcz

**Dot. Wystąpienia pokontrolnego P/19/033.**

Realizując zapisy punktu V w związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami dot. publikacji list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu, o których mowa w punkcie IV Wystąpienia pokontrolnego P/19/033 znak sprawy LBY.410.021.01.2019, zgodnie z art. 62 ustawy o NIK informuję, o sposobie wykonania wniosku pokontrolnego i o podjętych działaniach.

Tak, jak to zostało przekazane w trakcie prowadzonej kontroli (pismo WGK-II.710.21.2019 z dnia 29 listopada 2019r.), w celu zapewnienia publikacji list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem zasad określonych w RODO, dnia 29 listopada 2019r. Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej wydał polecenie służbowe znak: WGK-I.0147.3.2019. Wskazani w nim pracownicy Referatu Gospodarki Mieszkaniowej tego Wydziału, zostali zobowiązani do kierowania do publikacji na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Bydgoszczy ww. list sporządzonych przez Miejską Komisję Mieszkaniową, po ich zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta, zawierających wyłącznie imię i nazwisko osoby uprawnionej oraz numer sprawy. Listy te będą wywieszane od dnia ich zatwierdzenia przez Prezydenta Miasta do dnia wywieszenia list za kolejny okres.

Otrzymują:

1. Adresat
2. WGK-II. a/a

85-102 Bydgoszcz, ul. Jezuicka 1  
tel.: 52 58 58 358, fax: 52 58 58 301  
e-mail: prezydent@um.bydgoszcz.pl, www.bydgoszcz.pl



02.01.2020

URZĄD MIASTA BYDGOSZCZY  
Wydział Gospodarki Komunalnej

Bydgoszcz, dnia 29 listopada 2019 r.

WGK-I.0147.3.2019

Pracownicy  
Referatu Gospodarki Mieszkaniowej  
Wydziału Gospodarki Komunalnej

### Polecenie służbowe

Realizując obowiązek określony w par. 11 ust. 13 Uchwały Nr XXXVI/704/16 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 26 października 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bydgoszczy, zobowiązuje pracowników Referatu Gospodarki Mieszkaniowej do kierowania do publikacji na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Bydgoszczy przy ul. Jezuickiej 1 następujących list:

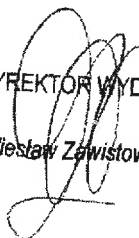
- osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony – zatwierdzonych przez Miejską Komisję Mieszkaniową,
- osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – zatwierdzonych przez Miejską Komisję Mieszkaniową,

po zatwierdzeniu tych list przez Prezydenta Miasta, które będą zawierały, wyłącznie informacje dotyczące imienia i nazwiska osoby uprawnionej oraz numeru sprawy.

Ww. listy winny być wywieszane od dnia ich zatwierdzenia przez Prezydenta Miasta do dnia wywieszenia listy za kolejny okres.

DYREKTOR WYDZIAŁU

Wiesław Zawistowski



URZĄD MIASTA BYDGOSZCZY  
Wydział Gospodarki Komunalnej

Bydgoszcz, dnia 12 stycznia 2020 r.

WGK-I.0147.1.2020

**Pracownicy**  
**Referatu Gospodarki Mieszkaniowej**  
**Wydziału Gospodarki Komunalnej**

### **Polecenie służbowe**

Realizując obowiązek określony w par. 13 ust. 13 Uchwały Nr XIII/257/19 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bydgoszczy, zobowiązuje pracowników Referatu Gospodarki Mieszkaniowej do kierowania do publikacji na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Bydgoszczy przy ul. Jezuickiej 1 poniższych list:

- osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony – zatwierdzonych przez Miejską Komisję Mieszkaniową,
- osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – zatwierdzonych przez Miejską Komisję Mieszkaniową,

po zatwierdzeniu tych list przez Prezydenta Miasta, które będą zawierały, wyłącznie informacje dotyczące imienia i nazwiska osoby uprawnionej oraz numer sprawy.

Ww. listy winny być wywieszane od dnia ich zatwierdzenia przez Prezydenta Miasta do dnia wywieszenia listy za kolejny okres.

Traci moc Polecenie służbowe Dyrektora Wydziału Gospodarki Komunalnej nr WGK-I.0147.3.2019 z dnia 29 listopada 2019 r

DYREKTOR WYDZIAŁU

Wiesław Zawistowski

