

RADA MIEJSKA W KĘTRZYNIE

KOMISJA REWIZYJNA

SPRAWOZDANIE Z KONTROLI

**„Analiza stanu komunalnych zasobów mieszkaniowych
Gminy Miejskiej Kętrzyn”**

Kętrzyn, marzec 2026

Podstawa prawna kontroli: Uchwała Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr XXVIII173/2025 z dnia 18 grudnia 2025 r.

Cel kontroli: Celem kontroli jest ocena stanu komunalnych zasobów mieszkaniowych oraz gospodarowania tym zasobem.

Termin kontroli: I kwartał 2026 r.

Zakres kontroli:

Zakres kontroli obejmował ocenę i analizę zasobów mieszkaniowych, gospodarowania tymi zasobami oraz zasady polityki mieszkaniowej a w szczególności ocena efektywności wykorzystywania dostępnych instrumentów w procesie zarządzania zasobami mieszkaniowymi Gminy Miejskiej Kętrzyn. Kontrolą objęto następujące obszary gospodarki mieszkaniowej.

1. **Sytuacja mieszkaniowa w Gminie Miejskiej Kętrzyn. Analiza potrzeb.**
2. **Charakterystyka zasobu mieszkaniowego.**
3. **Gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym.**
 - 3.1. Struktura najmu mieszkań.
 - 3.2. Polityka czynszowa.
 - 3.3. Dodatki mieszkaniowe.
 - 3.4. Remonty i modernizacje. Źródła finansowania.
 - 3.5. Sprzedaż mieszkań.
4. **Perspektywy rozwoju mieszkalnictwa na terenie Gminy Miejskiej Kętrzyn**
5. **Podsumowanie kontroli**
6. **Wnioski**

Kontrola została przeprowadzona przez Komisję w pełnym składzie, w ramach 3 posiedzeń odbytych w dniach 14.01.2026, 9.02.2026 i 26.02.2026 r. Dla przedstawienia występujących tendencji w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi Komisja przyjęła jako okres analizy lata 2021–2025. Wyjaśnień Komisji udzielali: Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego UM pani Katarzyna Jezierska oraz Inspektor Wydziału pani Natalia Zajk, Inspektor ds. Rozwoju i Rewitalizacji pani Wioletta Stadnik, Prezes KTBS pani Elżbieta Hryniewicz oraz pracownik inspektor pani Halina Kuriata

Akty prawne na podstawie których realizowane jest gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi:

1. Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025, poz. 1153 i 1436).
2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080.).
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1071).
5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. 2023, poz. 1335).
6. Uchwała Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr XXVII/165/2025 z dnia 18 grudnia 2025 r. r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kętrzyn na lata 2026-2030.

7. Uchwała Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr XXXVI/266/2021 z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kętrzyn.
8. Uchwała Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr XLIV/322/2021 z dnia 28 października 2021 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym Gminy Miejskiej Kętrzyn, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazania organów lub osób uprawnionych do udzielania ulg.
9. Zarządzenie Burmistrza Miasta Kętrzyn Nr 79/2021 z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie ustalania wysokości stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz najem socjalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kętrzyn.
10. Zarządzenie Burmistrza Miasta Kętrzyn Nr 41/15 zmienione zarządzeniem Nr 275/2024 w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu należności za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, w formie świadczeń niepieniężnych.
11. Umowa Nr BPN.7131.1.15 z dnia 1 października 2015 r. zawarta pomiędzy Gminą Miejską Kętrzyn a KTBS Sp. z o. o.

Wyniki Kontroli

1. Sytuacja mieszkaniowa w Gminie Miejskiej Kętrzyn. Analiza potrzeb.

Sytuacja mieszkaniowa w Kętrzynie nie odbiega od podobnej w wielu miastach regionu. Kętrzyński, inwestorski rynek mieszkaniowy ulegał na przestrzeni ostatnich dekad znacznym przemianom strukturalnym. Przed tymi zmianami największym inwestorem w Kętrzynie była Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pionier”, której znaczenie, z upływem lat, systematycznie malało. Do 2009 r. w obszarze mieszkalnictwa rozwijał się program społecznego budownictwa czynszowego, prowadzony przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., pozwalający na preferencyjne kredytowanie budowy nowych domów mieszkalnych, który w ogólnej liczbie mieszkań oddawanych dla mieszkańców był wówczas znaczący. Natomiast w budownictwie komunalnym notowany był zastój. Struktura inwestorska w Kętrzynie, podobnie jak w całym kraju, ulegała znacznej zmianie na rzecz firm deweloperskich i budownictwa indywidualnego. Nastąpił też kilkunastoletni zastój budownictwa społecznego, który dopiero w ostatnich kilku został wznowiony m. in. poprzez wejście na rynek mieszkaniowy Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych z udziałem samorządów, w tym także Gminy Miejskiej Kętrzyn. Oceniając globalnie sytuację mieszkalnictwa w Kętrzynie, Komisja podjęła próbę ustalenia wszystkich zasobów mieszkaniowych, włącznie z budownictwem jednorodzinnym, niezależnie od tego, kto jest właścicielem. Przybliżone dane przedstawia poniższa tabela:

Tabela 1. Struktura zasobów mieszkaniowych Miasta Kętrzyna na koniec 2025 r.

Właściciele zasobów mieszkaniowych	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	% udział w zasobach
Gmina Miejska Kętrzyn	18	506	3,29

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pionier” w Kętrzynie	126	4 378	28,42
Prywatni właściciele mieszkań w budynkach wspólnot mieszk.	485	10 179	66,08
TBS Sp. z o.o. w Kętrzynie	10	338	2,19
PKP S.A. Rejon Korsze	1	4	0,02
Razem	640	15 405	100
Domy jednorodzinne	ok. 1600	-	-

Źródło: Opracowanie własne komisji.

Kętrzyn jest miastem, które od lat boryka się z problemami mieszkaniowymi. Zasoby komunalne nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkańców, których nie stać na zakup lokalu na wolnym rynku ze względu na niskie dochody i którzy oczekują wsparcia ze strony samorządu w uzyskaniu mieszkania. Miasto, ostatnie budynki z lokalami na najem socjalny wybudowało i oddało do użytku przy ul. Chopina, Ogrodowej i Górnej w latach 2014-2016. Od tamtej pory już nie powiększyło swoich zasobów a przeciwnie, pomniejszyło kilkadziesiąt mieszkań w wyniku procesu wyprzedaży. Utrzymujący się niedobór mieszkań komunalnych powodował, że potrzeby mieszkaniowe mieszkańców o wyższych i stabilnych dochodach były i nadal są zaspokajane przez rynek deweloperski oraz budownictwo indywidualne. Poważne bariery napotykały w przeszłości i nadal napotykają osoby oraz rodziny o średnich i niskich dochodach, oczekujące wsparcia Miasta. Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne z zasobów Miasta, na przestrzeni lat 2021-2026, obrazuje poniższe zestawienie:

Tabela 2. Uprawnieni do najmu lokalu komunalnego i najmu socjalnego w latach 2021-2025.

L. p.	Rodzaj najmu	2022	2023	2024	2025	2026
1	Najem tradycyjny lokali komunalnych	86	81	84	62	59
2	Najem socjalny lokali	0	3	6	6	11
RAZEM		86	84	90	68	70

Źródło: Opracowanie na podstawie danych Urzędu Miasta

Z analizy przedstawionych Komisji danych wynika, że z upływem lat, za wyjątkiem 2024 r. roku zapotrzebowanie na lokalne komunalne systematycznie maleje, na co ma wpływ szereg czynników w tym fakt, że na kętrzyńskim rynku mieszkaniowym jest coraz więcej ofert najmu mieszkań o lepszym standardzie wyposażenia i atrakcyjniejszej lokalizacji. Na dzień 1 stycznia 2026 roku, zgodnie z wykazem opublikowanym przez burmistrza miasta, o mieszkanie komunalne ubiega się **59** gospodarstw domowych, natomiast o najem socjalny – **11** gospodarstw.

2. Charakterystyka zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kętrzyn

Zasoby mieszkaniowe będące własnością Miasta należą do najstarszych i najbardziej zdekapitalizowanych zasobów w Kętrzynie, które wybudowane zostały na przestrzeni XIX i XX

wieku. Większość z nich objętych jest ochroną konserwatorską. Stan techniczny tych obiektów z upływem lat pogarszał się a ówcześni zarządcy nie podejmowali skutecznych działań dla zahamowania procesu dekapitalizacji najstarszych budynków komunalnych. Ciągły niedobór środków na remonty i modernizację sprawiał, że wykonywano remonty budynków jedynie w minimalnym zakresie, co w efekcie sprawiło, że są to zasoby mało atrakcyjne i z uwagi na standard wyposażenia w podstawowe media oraz stan techniczny, generują wysokie koszty, co w konsekwencji ma zasadniczy wpływ na to, iż nie gwarantują przychodów równoważących podstawowe koszty ich utrzymania.

Tabela 3. Struktura wiekowa budynków komunalnych na dzień 31.12.2025.

Okres wzniesienia budynku	Budynki komunalne	Liczba lokali komunalnych	Budynki wspólnot z udziałem gminy	Liczba lokali kom. w bud. wspólnot	Struktura %
do 1900	7	26	59	192	41
1901-1945	4	13	62	138	41
1946-1970	1	17	11	31	7
1971-2000	3	35	12	15	9
po roku 2000	3	40	0	0	2
Razem	18	131	144	376	100

Źródło: Dane Urzędu Miasta w Kętrzynie.

Jak wynika z powyższej tabeli 11 budynków będących własnością Miasta wybudowanych zostało w pierwszej połowie XX wieku. Pozostałe 7 w latach 1945-2017. W latach 2021-2025 w wielkości mieszkaniowych zasobów komunalnych zaszły zmiany zarówno jakościowe, ale też i ilościowe. W 2021 r. zasób mieszkaniowy liczył 588 lokali natomiast na koniec stycznia 2026 Miasto jest właścicielem 507 mieszkań z tym, że w skład zasobu mieszkaniowego przeznaczonego do wykorzystania wchodzi 506, natomiast 1 mieszkanie, nabyte przez Miasto w drodze spadku, nie jest zaliczone do zasobu, bowiem aktualnie jest przeznaczone do zbycia na rynku wtórnym. Zatem w okresie 2021-2025 zasób mieszkaniowy zmniejszył się o 81 lokali mieszkalnych, ze względu na proces wyprzedaży, głównie na rzecz dotychczasowych najemców. Z danych Urzędu Miasta oraz Zarządcy wynika, że z ogólnej liczby 506 lokali przeznaczonych na najem, status mieszkania komunalnego posiada 425 mieszkań, natomiast 81 mieszkań ma status lokalu przeznaczonego na najem socjalny. Z przedstawionych Komisji danych wynika także, że 131 mieszkań znajduje się w 18 budynkach będących w 100% własnością Miasta, zaś pozostałe 294 znajduje się w 144 budynkach wspólnot mieszkaniowych i 1 budynku należącym do Spółdzielni Mieszkaniowej „Pionier” w Kętrzynie. Natomiast z ogólnej liczby 81 lokali przeznaczonych na najem socjalny, 73 znajdują się w budynkach będących własnością Miasta a 8 mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Na dzień 31.01.2026 r. w zasobach są 23 mieszkania mające status pustostanów, z których 6 nie nadają się do dalszego użytkowania i planowane są do rozbiórki. Są to dwa budynki 3 lokalowe przy ul. Bydgoskiej 11B i 13A. Cały zasób będący własnością Miasta zarządzany jest przez Kętrzyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. pełniącą funkcję zarządcy.

W zasobach mieszkaniowych Miasta znajdują się również 2 mieszkania tzw. chronione Pierwsze, *mieszkanie wspomagające*, znajdujące się w budynku przy ul. Kaszubskiej 7/2, przeznaczone dla 4 osób ze znacznym lub umiarkowanym stopniem niepełnosprawności, które ze względu na trudną sytuację życiową lub chorobę potrzebują wsparcia a nie wymagają całodobowej opieki. Mieszkanie to przekazane zostało dla Miejskiego Ośrodka Pomocy

Spółecznej w Kętrzynie zarządzeniem Burmistrza Miasta Nr 178 z dnia 12 czerwca 2018 r. Drugie, **mieszkanie treningowe**, również przy ul. Kaszubskiej 7/9, przeznaczone dla 4 osób, które potrzebują wsparcia w nauce samodzielnego życia i funkcjonowania w społeczeństwie, ale nie wymagają całodobowej opieki instytucjonalnej. Mieszkanie to zostało przekazane dla Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej na podstawie porozumienia z 20 listopada 2018 r. Lokalami tymi zarządza – zarządca KTBS natomiast koszty utrzymania ponosi MOPS.

W skład zasobów mieszkaniowych wchodzi lokala mieszkalne o różnym standardzie wyposażenia. Komisja zwraca uwagę na fakt, iż spośród grupy 81 lokali przeznaczonych na najem socjalny 63 to lokala znajdujące się w budynkach przy ul. Chopina 15 B i 15 C, ul. Ogrodowej 19 A i Górnej 8 wzniesionych w latach 2014-2016, których standard wyposażenia technicznego przewyższa standard większości lokali komunalnych. Po zakończeniu trwałości projektu można rozważyć możliwość przekwalifikowania lokali socjalnych na komunalne, co mogłoby pozwolić na efektywniejsze wykorzystanie zasobów mieszkaniowych oraz zaspokojenie bieżących potrzeb osób oczekujących na mieszkania komunalne. Standard ten na dzień 31.12.2025 r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela 4. Standard wyposażenia mieszkaniowych zasobów komunalnych.

stanowią 5,3% ogółu zasobów mieszkaniowych	Ilość lokali	Ogrzewanie				Inst. gaz.	Łazienka	Ciepła woda		WC	
		piec	c. o. lokalne	c. o. z sieci	Inne (kominek, elektr.)			z sieci	własne	wspólne	indywidualne
Budynki komunalne	131	27	62	23	20	78	133	23	108	3	131
Budynki wspólnot mieszkaniowych	374	165	87	47	81	218	322	15	364	1	374
Lokal w budynku SM „Pionier”	1	0	0	1	0	1	1	1	1	0	1
RAZEM	506	192	149	71	101	297	456	39	473	4	506

Źródło: Opracowanie na podstawie danych KTBS

W większości budynkowe zasoby komunalne nie spełniają standardów dostępności dla osób z niepełnosprawnością ze względu na brak, w okresie ich budowy, przepisów dotyczących likwidacji barier architektonicznych. Z uwagi na ich konstrukcję brak jest możliwości technicznych pełnej likwidacji wszelkich barier dostosowujących pod potrzeby osób niepełnosprawnych. W ostatnich latach w 2 budynkach (ul. Ogrodowa 19 i Powstańców Warszawy) wykonano podjazdy dla osób niepełnosprawnych.

Z wykazu lokali mieszkalnych przedstawionych Komisji wynika, że w kilku budynkach przy ul. Bydgoskiej, ul. Chopina, ul. Sikorskiego i ul. Ogrodowej, znajdują się 23 tzw. pustostany, które stanowią 5,3% ogółu zasobów mieszkaniowych a z których 6 (przy ul. Bydgoskiej 11B i 13A) przeznaczone są do rozbiórki. Wobec pozostałych, brak jest konkretnych decyzji. Z wyjaśnień Kierownika Wydziału pani Katarzyny Jezierskiej wynika, że część z nich była i jest przedmiotem propozycji dla osób oczekujących na najem są jednak ich stan techniczny i wyposażenie w media są powodem odmowy ze strony potencjalnych najemców.

Analizując rozmieszczenie komunalnych zasobów mieszkaniowych na obszarze Miasta z ogólnej ilości 507 lokali mieszkalnych, 183 znajdują się w budynkach położonych w strefie objętej Gminnym Programem Rewitalizacji Miasta Kętrzyn na lata 2024-2032, w tym 6 pustostanów. Ich lokalizację zawiera przywołany wyżej Program.

3. Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi

Szeroko rozumiane gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi Gminy Miejskiej Kętrzyn odbywa się na podstawie uchwalanego przez radę miejską, zgodnie z treścią art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, „**Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kętrzyn**”. Program ten jest strategicznym dokumentem planistycznym określającym założenia, cele działania, zmierzające w kierunku efektywnego zarządzania lokalami komunalnymi ich remontem, modernizacją, polityką czynszową oraz sprzedażą celem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Kętrzyna w szczególności tych o niskich dochodach oraz dostarczanie mieszkań socjalnych. Analiza dokumentacji przedłożonej Komisji wskazuje na to, że proces gospodarowania zasobami, opiera się na dwóch filarach. Pierwszy, obejmujący kompleksowe administrowanie, bieżące zarządzanie zasobami oraz działania remontowo-modernizacyjne a także inne działania racjonalizujące proces gospodarowania, który realizowany jest przez zarządcę tj. KTBS Sp. z o.o. oraz drugi filar, obejmujący obszary takie, jak: polityka czynszowa, sprzedaż lokali i źródła finansowania realizowany jest przez właściciela, reprezentowanego przez Burmistrza Miasta.

W programach tych uwzględniano wszystkie elementy wskazane w art. 21 ust. 2 wyżej przywołanej ustawy. Zarządzanie bieżące zasobami mieszkaniowymi oraz działania remontowo-modernizacyjne zarówno budynków jak i lokali stanowiących własność GMK jak wspomniano wyżej, realizuje od kilkunastu lat spółka Towarzystwo Budownictwa Społecznego na podstawie umowy Nr BPN.7131.1.15 zawartej w dniu 1 października 2015 r. Obowiązująca na dzień kontroli umowa była zmieniona aneksami: Nr 1 z dnia 30.12.2016; aneksem Nr 2 z dnia 02.01.2018; aneksem Nr 3 z dnia 23.01.2019; aneksem Nr 4 z dnia 25.09.2020; aneksem Nr 5 z dnia 18.01.2021; aneksem Nr 6 z dnia 07.07.2021; aneksem Nr 7 z dnia 27.01.2022; aneksem Nr 8 z dnia 30.09.2022; aneksem Nr 9 z dnia 17.01.2023; aneksem Nr 10 z dnia 18.05.2023; aneksem Nr 11 z dnia 17.01.2024; aneksem Nr 12 z dnia 21.01.2025; aneksem Nr 13 z dnia 30.04.2025 i aneksem Nr 14 z dnia 30.09.2025 r.

3.1. Struktura najmu mieszkań.

Struktura najmu mieszkań komunalnych będących własnością miasta obejmuje dwa rodzaje lokali oraz dwie kategorie najemców. Pierwszą, stanowią osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych spełniające kryteria i wpisywane na listę osób oczekujących na najem komunalny. Drugą, osoby, którym przysługuje prawo do lokalu przeznaczonego na najem socjalny. Szczegółowe kryteria i zasady wynajmowania obu kategorii uprawnionych do najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kętrzyn uregulowane zostały w uchwale Nr XXXVI/266/2021 z dnia 29 kwietnia 2021 r. Pośród kryteriów wiodącą rolę odgrywają kryteria dochodowe, najczęściej odnoszone do poziomu najniższej emerytury, wyznaczone odrębnie dla gospodarstw jednoosobowych i wieloosobowych ubiegających się o najem na czas nieoznaczony lub najem socjalny. Wnioski o najem tradycyjny na czas nieoznaczony oraz najem socjalny składane były do 30 września każdego roku, wraz z kompletem dokumentów wskazanych w wymienionej uchwale, i rozpatrywane według kolejności wpływu. W terminie do 31 grudnia każdego roku burmistrz Miasta podawał do publicznej wiadomości ostateczny wykaz osób oczekujących na najem lokalu na czas nieoznaczony oraz najem socjalny, poprzez wywieszenie go na tablicy ogłoszeń i siedzibie zarządcy. Wymóg wynikający z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminy oraz § 11 wyżej cytowanej uchwały, polegający na poddaniu kontroli społecznej spraw związanych z rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali, realizowany jest przez powołaną w tym celu Komisję Mieszkaniową, do której należy opiniowanie wniosków ubiegających się o przydział mieszkania z zasobu Miasta. Opiniowanie wniosków poprzedzało sprawdzenie warunków mieszkaniowych starających się o mieszkanie, weryfikowanie sytuacji materialnej w celu ustalenia czy kwalifikują się do przydziału. W badanym okresie Miasto przeznaczyło łącznie na najem 86 lokali mieszkalnych, w tym: w 2021 r.–21; w 2022 r.–14; w 2023 r.–24; w 2024 r.–16 i w 2025 r. – 14. Jednocześnie średni czas oczekiwania na przydział mieszkania w latach 2021-2025 kształtował się następująco: na lokale komunalne ok. 2-2,5 roku, natomiast na lokal socjalny ok. 1 roku. Przeprowadzona analiza kilkudziesięciu protokołów pracy Komisji Mieszkaniowej za lata 2021–2025 nie budzi zastrzeżeń co do sposobu rozpatrywania wniosków dotyczących najmu oraz zmian lokalu. Wnioski były rozpatrywane z zachowaniem obowiązujących przepisów oraz należytą starannością. W zasobie mieszkaniowym Miasta nie wydzielano lokali, których najem związany był ze stosunkiem pracy. Jednym z elementów właściwie prowadzonej polityki mieszkaniowej była zamiana lokali mieszkalnych. W okresie 2021-2025 przeprowadzono proces zamiany pomiędzy najemcami łącznie 20 lokali mieszkalnych. Proces gospodarowania lokalami mieszkalnymi obejmował również działania zmierzające do ich odzyskiwania. W latach 2021-2025 łącznie odzyskano 102 lokale mieszkalne z. czego: w 2021 r. – 25; 2022 r. – 13; 2023 r. – 24; 2024 r.–24 i 2025 r.–16. W badanym okresie, w drodze spadku, przyjęto do zasobów Miasta 2 lokale mieszkalne. Stan wykorzystania zasobu mieszkaniowego na dzień 31.01.2026 r. przedstawia poniższa tabela:

Tabela 5 . Zasoby mieszkaniowe według stanu na 31 stycznia 2026 r.

Wyszczególnienie		Ilość lokali mieszkalnych	Uwagi
Ilość lokali mieszkalnych Gminy Miejskiej Kętrzyn ogółem w zasobie lokalowym		506	+ 1 nabyty w spadku (nie wchodzi do zasobu lokalowego)
Lokale komunalne			
1	Ilość lokali komunalnych	425	
2	Ilość umów na lokale komunalne	388	
3	Wolne lokale komunalne	20	
4	Bezumowne użytkowanie lokali mieszkalnych	17	
Najem socjalny lokali			
1	Ilość lokali do najmu socjalnego	81	
2	Ilość umów na najem socjalny lokalu	54	
3	Wolne lokale do najmu socjalnego	9	
4	Bezumowne użytkowanie lokali socjalnych, w tym:	18	
	a) z powodu przekroczenia dochodów do najmu socjalnego,	10	Odszkodowanie ustalone na zasadach jak czynsz dla lokali komunalnych
	b) wątpliwości co do danych złożonych przez wnioskodawcę,	2	Wątpliwości co do złożonych przez wnioskodawcę informacji
	c) w toku procedury wyjaśnień zawartych we wniosku	6	Brak wniosku, lub wnioski w trakcie rozpatrywania

Źródło: Opracowanie na podstawie danych Zarządcy – KTBS Sp. z o.o.

Z wyjaśnień udzielonych Komisji przez Zarządcę wynika, że z obu kategorii lokali mieszkalnych, część najemców przekroczyła próg dochodowy uprawniający do najmu i w przypadku najmu socjalnego, najemca obciążony był i jest odszkodowaniem, o którym mowa w § 10 wyżej przywołanej uchwały. Natomiast w przypadku najemcy lokalu komunalnego przepisy nie przewidują sankcji.

Podsumowując kwestię najmu lokali mieszkalnych, Komisja zwraca uwagę, iż w sytuacji, w której dochody najemcy lokalu socjalnego uległy poprawie i po upływie terminu, na który umowa została zawarta (dwa lata), traci on prawo do najmu socjalnego uchwała powinna przewidywać rozwiązanie np. wejścia w takich przypadkach w najem komunalny. Ponadto, w ocenie Komisji, uregulowania wymaga także sytuacja, w której najemca mieszkania komunalnego, z powodu utraty pracy np. w październiku danego roku, znajdzie się w szczególnej sytuacji życiowej i składa wniosek o najem socjalny. Wniosek ten będzie rozpatrywany dopiero we wrześniu następnego a ewentualne przyznanie prawa do najmu lokalu socjalnego dopiero od stycznia następnego roku. Zatem czas oczekiwania w takich przypadkach jest zbyt długi, skazujący wnioskodawców na czasową być może bezdomność. Komisja zatem dostrzega potrzebę przeprowadzenia analizy przepisów wyżej przywołanej uchwały, która powinna przewidywać rozwiązania szczególnych sytuacji, w jakich mogą znajdować się najemcy. Z wyjaśnień zarządcy także potrzeba uregulowania wymaga sytuacja, w której najemca lokalu komunalnego wskutek dziedziczenia, stanie się współwłaścicielem lokalu – na przykład jednej drugiej mieszkania po rodzicach.

3.2. Polityka czynszowa.

Jednym z elementów gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym w Kętrzynie jest polityka czynszowa, której celem jest dążenie do utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie technicznym i użytkowym. Ogólną zasadę polityki czynszowej określa Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kętrzyn, z którego wynika, że polityka ta powinna zmierzać w kierunku dążenia do zminimalizowania dopłat z budżetu i utrzymania stawki czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokali gminnych. Oznacza to, że stawka czynszu winna zapewniać pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, w szczególności z kosztami zarządzania nieruchomością, konserwacji i bieżących napraw, tak jak ma to miejsce w przypadku wspólnot mieszkaniowych. Wieloletni Program definiuje też sposób obliczania czynszu dla lokali. Podstawą do obliczania jest obowiązująca na dzień kontroli stawka bazowa za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie, której wysokość ustalona i ogłoszona została w zarządzeniu Burmistrza Miasta Nr 79/2021 z 24 marca 2021 r. wynosząca **4,00 zł za 1 m²** powierzchni użytkowej. Jednocześnie zarządzenie wyraźnie określa, iż po uwzględnieniu wszystkich czynników obniżających i podwyższających, stawka czynszu nie może być niższa niż **2,80 zł** i nie może być wyższa niż **6,40 zł** za 1 m². Jednak rzeczywiste stawki czynszu, dla każdego lokalu, obliczane są poprzez zastosowanie procentowego wskaźnika podwyższającego lub obniżającego stawkę bazową, według podanych w Programie kryteriów odnoszących się do standardu i wartości użytkowej mieszkania oraz strefy, w której położony jest lokal mieszkalny. Komisja w niniejszym sprawozdaniu nie przedstawia czynników kształtujących wysokość indywidualnej stawki czynszu, bowiem zostały one szczegółowo wymienione w Wieloletnim Programie.

Przy zastosowaniu czynników obniżających indywidualną stawkę czynszu za najem, jej wysokość nie może być niższa niż **50%** a w przypadku czynników podwyższających nie może

być wyższa niż **160%** stawki bazowej. Obowiązujące na dzień kontroli stawki zostały ustalone w 2021 r. W odniesieniu natomiast do czynszów za najem lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, przywołanym wyżej zarządzeniem Burmistrza ustalony on został w wysokości **1,40 zł.** za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym miasta. Biorąc pod uwagę wyrażoną w Programie zasadę, że stawka czynszu powinna rekompensować pokrycie kosztów utrzymania lokali wchodzących w zasób miasta Komisja dokonała analizy i porównania wpływu z najmu lokali z kosztami utrzymania tych zasobów za lata 2021-2025, które przedstawia w pkt. 3.4.

Tabela 6. Wpływy z czynszu oraz dynamika zadłużenie za najem lokali mieszkalnych [zł.].

Wyszczególnienie	2021	2022	2023	2024	2025	Razem
Wpływy z czynszu za najem	1 203 729,33	1 366 567,81	1 360 842,26	1 421 230,37	1 336 590,71	6 688 960,48
Zadłużenie najemców	59 839,15	60 272,43	59 932, 77	51 938,87	84 084,89	316 068,11
Średnie zadłużenie	4,70%	4,20%	4,21%	3,52%	5,91%	4,72%

Źródło: Opracowanie na podstawie danych Urzędu Miasta

. Jak wynika z powyższego zestawienia zadłużenie w opłatach czynszu jest problemem występującym od lat. W latach 2021-2023 utrzymywało się ono średnio na poziomie ok. 60 tys. zł, po czym w roku 2024 spadło do poziomu ok. 51 tys. zł a następnie w 2025 r. radykalnie wzrosło do poziomu 84 tys. zł. Z wyjaśnień zarządcy wynika, że zadłużenie stanowi problem wieloprzyczynowy, wynikający między innymi z faktu, że niektórzy najemcy przebywają za granicą lub nie wywiązują się w terminie z obowiązku wnoszenia opłat. Średnie zadłużenie w badanym okresie kształtowało się na poziomie **4,72%**, co należy uznać za niskie w stosunku do ogólnej należnej kwoty . W ocenie komisji świadczy to o skutecznym stosowaniu polityki wobec osób zalegających z opłatami czynszu oraz efektywnej polityki windykacyjnej. Z informacji przedłożonej Komisji wynika, że na przestrzeni tych lat w procesie zarządzania zasobami oprócz klasycznej windykacji, stosowane były różne formy zmierzające do minimalizacji zadłużeń czynszowych. Uwzględniając możliwości finansowe najemców stosowano formę ratalnej spłaty zadłużenia, zamianę mieszkań czy odpracowania zadłużenia w formie niepieniężnej (prace społecznie użyteczne). Stosowano również wezwania do zapłaty i upomnienia oraz informowano o zamiarze wypowiedzenia umowy przez KTBS Sp. z o.o. Jako zarządca podejmował także działania informacyjne wobec najemców zalegających z opłatami, dotyczące możliwości skorzystania z dodatku mieszkaniowego przyznawanego przez Burmistrza Miasta. Wobec najemców uchylających się od opłat stosowano najsurowszy środek przewidziany przepisami, czyli wypowiedzenie umowy najmu. W okresie 2021-2025 łącznie środek ten zastosowano wobec **85** osób, z tego: w 2021 r. – **19**; w 2022 r. – **26**; w 2023 – **13**; w 2024 – **17**; w 2025 – **20**. Miały miejsce także **2** eksmisje z lokali głównie z powodu uchylania się od opłacania kosztów najmu, których podstawą były wyroki sądowe.

3.3. Dodatki mieszkaniowe.

Dodatki mieszkaniowe są formą finansowego wsparcia dla osób, które mają trudności z ponoszeniem opłat za mieszkanie i mają charakter okresowy. Inaczej jest to świadczenie mające na celu dofinansowanie opłat związanych z utrzymaniem mieszkania przez osoby lub

rodziny znajdujące się w szczególnie trudnej sytuacji. Komisja dokonała wrywkowo kontroli kilkunastu wniosków złożonych przez osoby spełniające ustawowe warunki i na tej podstawie stwierdza, że każdorazowo wnioski o dodatek mieszkaniowy były rozpatrywane przez pracowników Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wnikliwie, zgodnie z zasadami i trybem określonym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych i przyznawane w drodze decyzji administracyjnej na okres 6 miesięcy. Komisja przeprowadziła analizę dodatków mieszkaniowych przyznanych w latach 2023-2025, wypłaconym uprawnionym osobom zamieszkującym zarówno w zasobach komunalnych, spółdzielczych, TBS-u oraz wspólnotach mieszkaniowych, która wykazuje tendencje malejące w odniesieniu do ilości osób wnioskujących o dodatek oraz do łącznej kwoty wydatków w skali roku. Natomiast średnia kwota dodatku przez cały analizowany okres utrzymuje się na tym samym poziomie. Szczegóły prezentuje poniższa tabela.

Tabela 7. Dodatki mieszkaniowe w Kętrzynie w latach 2023-2025 w [zł.].

Wyszczególnienie	2023	2024	2025	Razem
Liczba wypłaconych dodatków	849	809	754	2412
Kwota wypłaconych dodatków	1 620 901,49	1 538 984,53	1 436 103,42	4 595 995,44
Średnia kwota wypłaconego dodatku	1909,19	1902,33	1904,65	1905,47

Źródło: Opracowano na podstawie danych MOPS Kętrzyn.

3.4. Remonty i modernizacje mieszkań gminnych oraz źródła ich finansowania.

Postępująca dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych stanowi coraz poważniejszy problem. Zasoby mieszkaniowe w budynkach wielorodzinnych, wybudowanych wiele lat temu, są powodem poważnych kłopotów eksploatacyjnych z racji ich pierwotnego standardu odbiegającego od współczesnych norm jak również z racji postępującego zużycia technicznego. Odpowiednie utrzymywanie stanu technicznego substancji mieszkaniowej uzależnione jest od działań zarówno właściciela, jak też najemcy lokalu, na którego ustawa o ochronie praw lokatorów w art. 6b nakłada szereg obowiązków związanych z utrzymaniem, naprawą i konserwacją wynajętego lokalu mieszkalnego. Pomimo jednak powyższego obowiązku najemcy wielu mieszkań nie wywiązuje się z obowiązku dbania o stan techniczny i sanitarny lokalu często je wręcz dewastując, co znacznie pogarsza nie tylko stan techniczny mieszkań, ale i warunków życia w nim oczekując tylko i wyłącznie pomocy właściciela. Brak troski o lokal i niszczenie go idzie z reguły w parze z naruszaniem zasad współżycia społecznego i uciążliwością dla innych najemców.

Plany w zakresie remontów i modernizacji są jednym z filarów polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kętrzyn, bowiem działania od lat w tym obszarze wpływają na poprawę jakości życia mieszkańców, ale też estetyki, ograniczenia emisyjności i podniesienia efektywności energetycznej budynków. Oceniając zagadnienie remontów i modernizacji zasobów Komisja miała na względzie: wiek budynków oraz ich stan techniczny Część z nich podlega również ochronie konserwatorskiej, zatem utrzymanie budynków w stanie

technicznym dobrym wymaga bardzo dużych nakładów finansowych. Gospodarkę zasobami mieszkaniowymi finansowano przede wszystkim z czynszów za lokale komunalne i socjalne, jakie wpływały do budżetu miasta, które jednak nie pokrywały całkowitych kosztów utrzymania. Utrzymywanie ich w odpowiednim stanie technicznym wymagało przeznaczania dodatkowych środków z budżetu miasta w dz. 700 rozdz. 7007 Gospodarka Mieszkaniowym Zasobem Gminy. Oczywiście nie były to jedyne środki wspierające gospodarkę mieszkaniową. Wzmacniano ją też środkami pochodzącymi z tytułu odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu oraz odszkodowania za wyrządzone szkody czy dewastację zarówno najmowanych mieszkań jak i budynków. Z dokumentacji przedstawionej Komisji wynika, że np. w latach 2021–2025, w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wykonano łącznie 404 zadania remontowo - modernizacyjne a całkowite koszty ich utrzymania wyniosły łącznie 15 430 908,12 zł. Wydatki w poszczególnych latach obrazuje poniższa tabela.

Tabela 8. Wydatki na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w 2021-2025 [w zł]

2021	2022	2023	2024	2025
2 949 075,32	2 949 075,32	3 291 286,75	3 039 209,93	2 965 699,74

Źródło: Opracowanie na podstawie danych Urzędu Miasta

Pomimo, iż w latach 2021-2025 zasób mieszkaniowy zmniejszył się o ok. 80 lokali środki, jakie kierowano na utrzymanie zasobu pozostawały na podobnym poziomie, co w ocenie Komisji miało związek w pewnym stopniu z tym, iż utrzymanie coraz starszych zasobów wymagało coraz większych środków.

W ocenie Komisji środki, jakie Miasto przeznaczało na gospodarkę mieszkaniową były i są nadal niewystarczające, ale należy mieć na uwadze, że gospodarowanie zasobem mieszkaniowym, szczególnie wyeksploatowanej substancji, która jest też niszczone czy dewastowana przez samych najemców, i utrzymywanie jej w dobrym stanie technicznym wymaga dużych nakładów finansowych, przekraczających aktualnie możliwości budżetu Miasta. Komisja w swojej ocenie brała też pod uwagę małą dostępność programów publicznego wsparcia w finansowaniu remontów i modernizacji mieszkaniowej w ostatnich kilku latach. Pomimo tego, dzięki zaangażowanym środkom, stan techniczny zasobów mieszkaniowych ulegał stałej poprawie, zwłaszcza tych znajdujących się w strefie rewitalizacji. Również podobne środki planowane są na gospodarkę zasobami w Wieloletnim Programie na lata 2026-2030. Na planowane w Programie wydatki remontowo-konserwacyjne zaplanowano łącznie środki w wysokości: 9,5 mln zł.: z tego: na 2026 - 1 835 000,00 zł.; 2027 - 2 070 000,00 zł.; 2028 - 1 900 000,00 zł.; 2029 - 1 820 000,00 zł. i na 2030 - 1 820 000,00 zł.

3.5. Sprzedaż mieszkań.

Jednym z ważnych aspektów gospodarki mieszkaniowej w Kętrzynie jest prywatyzacja zasobów komunalnych, której proces rozpoczął się bezpośrednio po komunalizacji z początkiem lat 90-tych. Sprzedaż mieszkań komunalnych wydawała się dobrym rozwiązaniem, zapewniającym wpływy do budżetu a zarazem powodującym zmniejszenie wydatków na utrzymanie tych zasobów a głównym powodem sprzedaży był przede wszystkim brak równowagi pomiędzy przychodami z najmu a kosztami utrzymania zasobów. Sprzedaż mieszkań komunalnych odbywała się na podstawie przepisów art. 37 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. Z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080) oraz szczegółowe zasady określone w uchwale Rady Miejskiej

w Kętrzynie Nr LVIII/438/98 z dnia 28 stycznia 1998 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kętrzyn (t.j. Dz. Urzęd. Woj. Warm Mazur. z 2009 r., Nr 9, poz. 190 z późn. zm.). Uchwała wyłącza ze sprzedaży jedynie lokale mieszkalne w budynkach przewidzianych do remontu kapitalnego, lokale położone w budynkach do rozbiórki oraz w budynkach przeznaczanych do zbycia w całości lub przeznaczone na lokale socjalne.

Problem prywatyzacji mieszkań reguluje Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kętrzyn, obejmujący 5 letnie okresy. Analizując ten obszar gospodarowania Komisja objęła statystycznym badaniem plan sprzedaży oraz jego wykonanie w okresie obowiązywania Programu na lata 2021-2025. Z danych tych wynika, że w okresie tym prognozowano sprzedaż łącznie 40 lokali mieszkalnych a rzeczywiście sprzedano 80 lokali, z czego: 7 lokali w trybie przetargu nieograniczonego a 73 w trybie bezprzetargowym, na rzecz dotychczasowych najemców, którym wyżej przywołana uchwała przyznawała pierwszeństwo w ich nabyciu. Komisja nie wnosi uwag w odniesieniu do kierunku sprzedaży, gdyż, jak wynika z poniższej tabeli, spośród wszystkich mieszkań sprzedawanych w latach 2021–2025, 91% trafiło do dotychczasowych właścicieli, a jedynie 9% na wtórny rynek nieruchomości, co świadczy o prowadzeniu prospołecznej polityki mieszkaniowej przez Burmistrza Miasta. Szczegółowe dane przedstawia poniższa tabela.

Tabela 9. Sprzedaż mieszkań komunalnych w latach 2021-2025.

	2021		2022		2023		2024		2025		Razem	
	Plan	Wyk	Plan	Wyk	Plan	Wyk	Plan	Wyk	Plan	Wyk	Plan	Wyk
RAZEM	12	15	10	32	8	6	5	13	5	14	40	80

Źródło: Opracowanie na podstawie danych Urzędu Miasta

Z przedstawionych danych wynika, że sprzedano dwukrotnie więcej lokali mieszkalnych niż planowano, co niewątpliwie miało związek z obowiązującą bonifikatą w wysokości 99% wartości rynkowej lokalu. Wynikiem procesu prywatyzacji było zmniejszenie w tym okresie zasobu mieszkaniowego miasta o 13,7% w stosunku do stanu z początku 2021 roku. Komisja zwraca uwagę, że plan sprzedaży nie był realizowany w założonych wielkościach, a sprzedaż była uzależniona od woli potencjalnych nabywców, co komisja uznaje za błąd, gdyż prowadziło to do nadmiernego spadku zasobu mieszkaniowego. Nie wszystkie jednak wnioski potencjalnych nabywców kończyły się pozytywną decyzją. Badając ten obszar, Komisja przeprowadziła analizę sprzedaży mieszkań w 2025 r., w którym do Burmistrza Miasta wpłynęły 23 wnioski o sprzedaż mieszkania w drodze bezprzetargowej w tym 19 na rzecz dotychczasowych najemców. Po rozpoznaniu wszystkich wniosków, do zbycia przeznaczono tylko 14 mieszkań, w tym 13 na rzecz najemców i 1 w drodze przetargowej. Celem tej analizy było też pokazanie, że nie wszystkie wnioski są rozpatrywane zgodnie z oczekiwaniami potencjalnych nabywców, z drugiej zaś różnicy pomiędzy rynkową wartością 13 lokali a ich wartością przy zastosowaniu bonifikat, których wysokość wahała się od 80% do 99% i uzależniana była od lokalizacji, wieku budynku, w którym lokal się znajdował oraz jego wyposażenia w media i także stan techniczny. Wyniki analizy obrazuje tabela 10. Wynika z niej, że łączna wartość rynkowa tych 13 lokali wyniosła 1 723 540 tys. zł, natomiast ich sprzedaż, z zastosowaniem bonifikat, przyniósł dochód miastu w wysokości 57 464,70 zł, co stanowi zaledwie 3,33% oszacowanej wartości. Sprzedaż mieszkań z tak znaczącą bonifikatą oznacza w pewnym sensie transfer wspólnego majątku do

wąskiej grupy osób, kosztem całej wspólnoty. W ocenie komisji każdy sprzedany lokal to utrata narzędzia polityki mieszkaniowej, a podstawowym zadaniem miasta jest zapewnienie mieszkań osobom w trudnej sytuacji, a nie rozdysponowywanie zasobu komunalnego przy znaczących rabatach. Stosowanie tak wysokich bonifikat prowadzi do nadmiernego zmniejszenia zasobu mieszkaniowego, ogranicza dochody miasta z prywatyzacji, może rodzić nierówności społeczne i utrudnia realizację długofalowej polityki mieszkaniowej. Przy braku wystarczających środków na budownictwo komunalne kwestia ta nabiera szczególnego znaczenia.

Tabela 10. Sprzedaż mieszkań komunalnych w 2025 r.

L.p.	Adres lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Wartość rynkowa [zł.]	Wysokość bonifikaty [%]	Wartość z bonifikatą [zł.]
1	ul. Obrońców Westerplatte 24/53	48,00	197 570,00	99	1 975,70
2	ul. Ignacego Daszyńskiego 20/8	33,50	133 630,00	99	1 336,30
3	ul. Ignacego Daszyńskiego 17/6	95,40	280 760,00	99	2 807,60
4	ul. Ogrodowa 7/9	37,90	96 300,00	99	963,00
5	ul. Fryderyka Chopina 11/6	36,50	98 290,00	99	982,90
6	ul. Mikołaja Kopernika 2/6	34,80	91 180,00	99	911,8-
7	ul. Adama Asnyka 3/6	48,12	146 190,00	99	1 461,90
8	ul. Adama Asnyka 5/1	25,50	71 440,00	86	10 001,60
9	ul. Ignacego Daszyńskiego 17/4A	39,20	121 950,00	99	1 219,50
10	ul. Polna 2/4	38,19	108 130,00	92	8 650,40
11	ul. Gen. Władysława Sikorskiego 74A/11	55,64	157 240,00	99	1 572,40
12	ul. Gen. Władysława Sikorskiego 74A/22	42,52	132 660,00	94	7 959,60
13	ul. Bolesława Limanowskiego 9/3	35,76	88 110,00	80	17 622,00
R a z e m		-	1 723 540,00	-	57 464,70

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta

W każdym przypadku sprzedaży procedura związana z przygotowaniem lokalu do zbycia prowadzona była starannie, terminowo i w zgodzie z obowiązującymi przepisami. Wartość lokalu ustalana była przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego a wyceny zostały sporządzone w formie operatów szacunkowych. Mieszkania zbywane były na rzecz osób uprawnionych tj. najemców posiadających umowy na czas nieokreślony z pełnym poszanowaniem procedury obowiązującej przy sprzedaży mienia gminy. Przed zawarciem umowy ich sprzedaży w formie aktu notarialnego, prowadzono rokowania z nabywcami, sporządzając na ta okoliczności protokoły. Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego UM prowadzi bieżący monitoring wtórnego obrotu nieruchomościami sprzedawanymi z bonifikatą poprzez analizę zmian właścicielskich. Prowadzony monitoring nie wykazał, by nabywcy rozporządzali zakupionymi lokalami w okresie 5 lat od daty zakupu. Komisja zwraca też uwagę na przejrzystość i kompletność prowadzonej dokumentacji w tym zakresie.

Oceniając zagadnienie z punktu widzenia prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańcom Kętrzyna znajdującym się w trudnej sytuacji ekonomicznej, koniecznym staje się dysponowanie odpowiednim zasobem mieszkaniowym. Komisja zatem sugeruje wstrzymanie wyprzedaży mieszkań lub ograniczenie do wyjątkowo uzasadnionych przypadków. Dlatego też, zdaniem Komisji, należy szczegółowo przeanalizować plan sprzedaży zaproponowany w Wieloletnim Programie Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym na lata 2026 - 20230, w którym zaprojektowano sprzedaż 44 lokali mieszkalnych. Uzasadnieniem przyjęcia proponowanego przez Komisję kierunku polityki

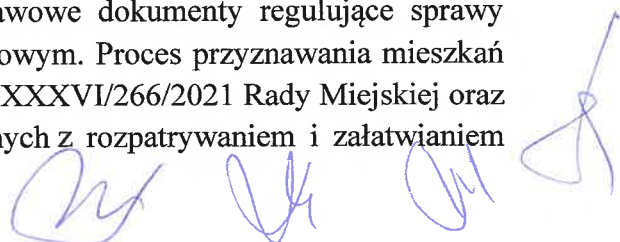
mieszkalnictwa jest fakt, iż mieszkania komunalne są instrumentem pomocy samorządu dla tych, których nie stać na własne mieszkanie i to jest powodem, że w Kętrzynie jest wciąż duże zapotrzebowanie na wynajem lokali komunalnych. Argumentami przemawiającymi za proponowanym kierunkiem są fakty, iż z zasobu ubywają mieszkania położone w budynkach o dobrym stanie technicznym, standardzie wyposażenia i niskich kosztach utrzymania. Komisja zwraca jednocześnie uwagę na fakt, iż w parlamencie przygotowywany jest projekt ustawy o gospodarce nieruchomościami zakładający likwidację bonifikat przy sprzedaży mieszkań komunalnych i tym samym ochronę mieszkaniowych zasobów komunalnych przed wyprzedażą.

4. Perspektywy rozwoju mieszkalnictwa na terenie Gminy Miejskiej Kętrzyn

Poprawa obszaru mieszkalnictwa komunalnego rozumiana w kategoriach nie tylko zwiększenia zasobów, ale też ich jakości, jest problemem złożonym i długotrwałym, wymagającym przede wszystkim finansowego wsparcia ze strony Państwa. Jak wspomniano w pkt. 1 sprawozdania, Miasto ostatnie wybudowane lokale mieszkalne oddało do użytku w 2017 r. Przeprowadzane analizy stanu mieszkalnictwa w Kętrzynie wskazywały na konieczność podejmowania działań zmierzających zarówno do zwiększenia zasobów mieszkaniowych, jak też radykalnej poprawy stanu technicznego już posiadanych. Miasto nie posiadało jednak własnych środków na budowę mieszkań komunalnych zatem w 2020 r. korzystając ze wsparcia Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa przystąpiło do projektu Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych i w maju 2021r. została zawarta umowa spółki pod nazwą Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN - Północ” sp. z o. o., której Kętrzyn stał się udziałowcem a która w 2025 r. rozpoczęła budowę 28 lokalowego budynku mieszkalnego przy ul. Jaśminowej. Jednak perspektywa poprawy sytuacji w obszarze mieszkalnictwa w Kętrzynie wiąże się głównie z rządowym programem wsparcia budownictwa społecznego i komunalnego do 2030 r. W sierpniu 2025 r. Prezydent podpisał ustawę o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw, zakładającą rozwój budownictwa publicznego. Środki rządowe w wysokości ponad 4 mld zł., za pośrednictwem Funduszu Dopłat BGK, mają być skierowane do samorządów i przeznaczone na budowę nowych, tanich mieszkań pod wynajem, modernizację istniejących pustostanów oraz preferencyjne kredyty dla TBS, SIM i spółdzielni mieszkaniowych. Rządowy program ma zagwarantować samorządom i inwestorom społecznym stabilne źródła finansowania i przewidywalne warunki realizacji projektów. Przeprowadzona kontrola wskazuje, że aby zapewnić mieszkania dla wszystkich oczekujących mieszkańców należy zwiększyć zasób mieszkaniowy o ok. 100 mieszkań. Liczyć także należy na innych inwestorów, jak KTBS czy Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pionier”.

5. Podsumowanie Kontroli

Przeprowadzona przez Komisję Rewizyjną kontrola obszaru gospodarowania zasobami mieszkaniowymi wykazała, że Burmistrz Miasta, Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego UM odpowiedzialny za obszar mieszkalnictwa prowadzi politykę w tym zakresie zgodnie z obowiązującymi ustawami, uchwałami Rady Miejskiej oraz zarządzeniami. Gmina Miejska Kętrzyn posiada podstawowe dokumenty regulujące sprawy związane z gospodarką komunalnym zasobem mieszkaniowym. Proces przyznawania mieszkań przebiega zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Nr XXXVI/266/2021 Rady Miejskiej oraz dochowaniem wymogu kontroli społecznej spraw związanych z rozpatrywaniem i załatwianiem



wniosków o przydział mieszkań komunalnych i socjalnych. Brak możliwości pełnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych uprawnionym mieszkańcom wynika przede wszystkim z niewystarczającego o odpowiednim standardzie zasobu mieszkaniowego. Komisja, oceniając problem gospodarowania zasobem mieszkaniowym, zwraca uwagę, że zabezpieczenie odpowiedniej liczby lokali, ich eksploatacja i utrzymanie prawidłowego stanu technicznego przekraczają aktualnie możliwości finansowe Miasta. Komisja zwraca uwagę na podejmowane działania windykacyjne wobec najemców zalegających z opłatami czynszu oraz realizację dobrej praktyki polegającej na wprowadzaniu programów oferujących pomoc najemcom w spłatach zadłużenia, która, jak potwierdza kontrola, przynosi pozytywne efekty. Również zakres pomocy świadczonej w mieszkaniach chronionych odpowiada wymogom określonym w rozporządzeniu w sprawie mieszkań chronionych a ich przydział zgodny był z kryteriami wynikające z ustawy o pomocy społecznej. Komisja pozytywnie ocenia nadzór Miasta nad procesem zarządzania zasobem mieszkaniowym przez Zarządcę, jakim jest Kętrzyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. a także proces współdziałania na linii Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego - Zarządca.

Reasumując, Komisja, proces gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kętrzyn ocenia pozytywnie wskazując na prawidłową realizację zadań w tym obszarze. Niezależnie od powyższej oceny, Komisja wypracowała wnioski oparte na wynikach kontroli, zmierzające w kierunku poprawy jakości zarządzania dostrzegając potrzebę ich rozpatrzenia przez Burmistrza Miasta i Radę Miasta.

Wnioski

1. W zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kętrzyn na dzień 31 grudnia 2025 r. znajdują się 23 lokale mieszkalne, wykazane w ewidencji jako pustostany. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2025-2030 nie odnosi się do tej kwestii. W związku z powyższym Komisja wnioskuje o uwzględnienie w przyszłych wieloletnich programach zagadnienia pustostanów, wraz z określeniem planu działań oraz prognoz dotyczących ich zagospodarowania i wykorzystania.
2. Rozpatrzenie możliwości wprowadzenia zasady sporządzania sprawozdania z wykonania Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi, które z jednej strony będzie prezentacją stanu i efektywności realizacji wszystkich ujętych w nim obszarów, z drugiej zaś będzie stanowiło bazę do projektowania działań w kolejnym Programie.
3. Posiadany zasób lokali komunalnych stanowi istotny instrument realizacji jednego z podstawowych zadań gminy, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, w szczególności osób o niskich dochodach, samotnych, z niepełnosprawnościami oraz znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej. Realizacja tego zadania przyczynia się do zapewnienia stabilizacji oraz bezpieczeństwa bytowego, a także do przeciwdziałania wykluczeniu mieszkaniowemu. W celu umożliwienia skutecznego wykonywania powyższego zadania Komisja rekomenduje wstrzymanie bądź istotne ograniczenie sprzedaży lokali komunalnych do szczególnie uzasadnionych przypadków.
4. Komisja wnosi o rozważenie nowelizacji uchwały Rady Miejskiej Nr LVIII/438/98 z dnia 28 stycznia 1998 r w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi

własność Gminy Miejskiej Kętrzyn w zakresie wysokości udzielanej bonifikaty, poprzez obniżenie jej z 99% do 50% wartości rynkowej lokalu.

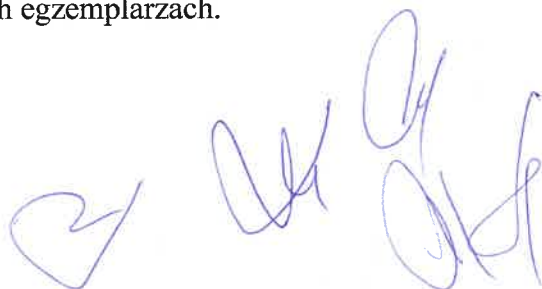
5. Należy zapewnić w § 10 uchwały Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kętrzyn, rozwiązanie umożliwiające przejście do najmu komunalnego w sytuacji, gdy najemca lokalu socjalnego – po upływie okresu obowiązywania umowy (2 lata) – przekroczy próg dochodowy uprawniający do dalszego najmu socjalnego, a jednocześnie jego dochody nie pozwalają na nabycie lub wynajęcie lokalu na rynku komercyjnym. Brak takiej regulacji może prowadzić do sytuacji, w której osoba ta pozostaje bez zabezpieczenia mieszkaniowego. Ponadto zasadne jest rozważenie wprowadzenia możliwości zmiany terminu przydziału lokalu w ramach najmu socjalnego w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

6. Doprecyzowanie w uchwale z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kętrzyn zasad postępowania w sytuacji, gdy najemca mieszkania komunalnego – w wyniku dziedziczenia – staje się współwłaścicielem udziału wynoszącego 1/2 w lokalu mieszkalnym nabytym po rodzicach. Komisja rekomenduje uregulowanie powyższej kwestii poprzez jednoznaczne określenie skutków nabycia udziału w nieruchomości dla dalszego trwania stosunku najmu lokalu komunalnego.

7. Zasadne jest doprecyzowanie zasad przyznawania pierwszeństwa w przydziale lokali osobom opuszczającym dom dziecka, inne placówki opiekuńczo-wychowawcze oraz rodziny zastępcze, poprzez ograniczenie tego uprawnienia wyłącznie do osób, których rodzice lub opiekunowie prawni – przed umieszczeniem dziecka w danej placówce – zamieszkiwali na terenie Gminy Miejskiej Kętrzyn. Obecnie bowiem sam fakt przebywania w placówce zlokalizowanej na terenie Kętrzyna stanowi podstawę do ubiegania się o lokal w ramach pierwszeństwa, niezależnie od wcześniejszego związku rodzinnego z Miastem.

8. Komisja proponuje, aby po zakończeniu okresu trwałości projektu, rozważyć możliwość przekwalifikowania lokali przeznaczonych na najem socjalny znajdujących się w budynkach przy ul. Chopina 15B, 15 C, ul. Górna 8 i Ogrodowa 19A na lokale komunalne z uwagi na ich standard użytkowego wyposażenia. Takie rozwiązanie pozwoliłoby na efektywniejsze wykorzystanie zasobów mieszkaniowych miasta oraz umożliwiłoby szybsze zaspokojenie bieżących potrzeb osób oczekujących na mieszkania komunalne. Jak wynika z dotychczasowego doświadczenia lokale te często trafiają do osób niepracujących, które w części przypadków dewastują je, generując dodatkowe koszty dla miasta. Przekwalifikowanie na lokale komunalne pozwoliłoby efektywniej wykorzystać zasoby mieszkaniowe, zwiększyć dostępność mieszkań dla osób pracujących osiągających dochody, oraz umożliwiłoby szybsze zaspokojenie bieżących potrzeb osób oczekujących na mieszkania komunalne.

Sprawozdanie sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.



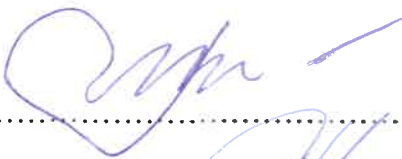

Wykaz tabel.

- Tabela 1. Struktura zasobów mieszkaniowych Miasta Kętrzyna na koniec 2025 r.
- Tabela 2. Uprawnieni do najmu lokalu komunalnego i najmu socjalnego w latach 2021-2025.
- Tabela 3. Struktura wiekowa budynków komunalnych na dzień 31.12.2025.
- Tabela 4. Standard wyposażenia mieszkaniowych zasobów komunalnych.
- Tabela 5. Zasoby mieszkaniowe według stanu na 31 stycznia 2026 r.
- Tabela 6. Wpływy z czynszu oraz zadłużenie za najem lokali komunalnych [zł.].
- Tabela 7. Dodatki mieszkaniowe w Kętrzynie w latach 2023-2025 w [zł.].
- Tabela 8. Wydatki na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w 2021-2025 [w zł]
- Tabela 9. Sprzedaż mieszkań komunalnych w latach 2021-2025.
- Tabela 10. Sprzedaż mieszkań komunalnych w 2025 r.

Sprawozdanie sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Egz. Nr 1 – Burmistrz Miasta
Egz. Nr 2 – a/a

Podpisy Komisji Rewizyjnej:

1. Przewodniczący: Zbigniew Nowak 
2. Z-ca Przewodniczącego: Ryszard Szymański 
3. Członek: Marzena Gajek
4. Członek: Mateusz Lachowski 