



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Białymstoku**

Białystok, dnia 15 września 2010 r.

**Pan
Tadeusz Ciszkowski
Burmistrz Dąbrowy Białostockiej**

LBI-4101-05-03/2010
P/10/151

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Białymstoku skontrolowała w Urzędzie Miejskim w Dąbrowie Białostockiej (zwanym dalej „Urzędem”) pozyskiwanie lokali i pomieszczeń mieszkalnych dla osób najuboższych w latach 2004-2010 (I kwartał).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole podpisanym w dniu 27 sierpnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność Gminy w zakresie pozyskiwania lokali i pomieszczeń mieszkalnych dla osób najuboższych.

Ocena pozytywna wynika z podejmowanych przez Gminę starań na rzecz zwiększenia liczby lokali socjalnych oraz przestrzegania zasad ich wynajmowania.

Stwierdzone nieprawidłowości polegały na braku dbałości o właściwy stan techniczny lokali socjalnych oraz podaniu nierzetelnych danych we wniosku o udzielenie finansowego wsparcia skierowanym do Banku Gospodarstwa Krajowego.

1. Gmina należycie się wywiązywała z ustawowego obowiązku zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty na lokale i pomieszczenia dla osób najuboższych. Na pomoc Gminy w uzyskaniu lokalu z mieszkaniowego zasobu oczekiwało, głównie z powodu niskich dochodów, od 16 do 20 rodzin rocznie. W latach 2007 – 2010, dzięki wybudowaniu

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

trzech nowych lokali socjalnych oraz w miarę zwalniania zasiedlonych pomieszczeń, przydzielono 12 lokali rodzinom najbardziej potrzebującym. Lokale te wynajmowano zgodnie z kryteriami i zasadami ustalonymi przez Radę Miejską. W 2010 r. rozpocznie się budowę kolejnych 3 lokali socjalnych w Zwierzyńcu Wielkim.

W latach 2004-2009 nie było przypadków zasądzenia od Gminy odszkodowań za niewykonanie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym na mocy wyroku sądu. Polubownie natomiast zakończyło się przedsądowe wezwanie do zapłaty takiego odszkodowania – w dniu 11.09.2009 r. wypłacono 589,49 zł.

2. Gmina, zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego², opracowywała i realizowała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2002-2006 i 2007-2011. Programy te nie zakładały zmian w liczbie lokali socjalnych. Według prognoz, ogólna liczba lokali w zasobie miała się zmniejszać w wyniku ich sprzedaży. Program na lata 2007-2011 zakładał, przy liczbie 167 lokali w mieszkaniowym zasobie, sprzedaż 25 lokali do końca 2011 r. (na koniec 2009 r. w zasobie było 141 lokali), przy czym nie dotyczyło to mieszkań socjalnych. Pozyskiwanie wolnych lokali miało się odbywać poprzez ich zwalnianie (np. śmierć lokatora, wyprowadzenie się najemcy). W ww. programach nie określono wymaganych art. 21 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy, wysokości planowanych kosztów remontów oraz modernizacji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zaś opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem (wymóg art. 21 ust. 2 pkt 8 tej ustawy) ograniczył się do powtórzenia w obu programach zapisu o „rozważeniu zabezpieczenia własnego systemu dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych w blokach przy ul. 1000-lecia P.P. i Placu Kościuszki, aby utrzymanie lokali było tańsze”.
3. Realizując obowiązek wynikający z art. 17 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej³, Rada Miejska uchwaliła Gminną Strategię Rozwiązywania Problemów Społecznych. Z treści Strategii, jak i z bilansów potrzeb w zakresie pomocy społecznej sporządzanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej wynika, że w Gminie nie występowało zjawisko bezdomności oraz nie było potrzeby tworzenia mieszkań chronionych. W rankingu zdiagnozowanych problemów społecznych na ostatnim miejscu wymieniono zagrożenie bezdomnością (12 miejsce).

² Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm., zwana dalej „ustawą z 21 czerwca 2001 r.”,

³ Dz. U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1362 ze zm.

Głównymi problemami społecznymi występującymi w Gminie było ubóstwo, bezrobocie oraz niepełnosprawność.

4. Prawidłowo realizowane były zadania w zakresie budowy lokali socjalnych dla osób najuboższych. W 2009 r. przebudowano budynek garażowy, dzięki czemu powstały 3 nowe lokale socjalne. Realizacja zadania, którego całkowity koszt wyniósł 244.190 zł, była dofinansowana przez Bank Gospodarstwa Krajowego kwotą 70.310 zł na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych⁴. Inwestycję wykonano terminowo i prawidłowo rozliczono. We wniosku do BGK z dnia 20.03.2009 r. o wsparcie finansowe tego zadania podał Pan Burmistrz, że w mieszkaniowym zasobie Gminy znajduje się 126 lokali mieszkalnych, mimo że na dzień składania wniosku w zasobie tym było 151 lokali. Mogło to mieć wpływ na przyznanie Gminie dofinansowania, bowiem jednym z kryteriów oceny wniosków były „potrzeby w zakresie lokali socjalnych” obliczane, zgodnie z załącznikiem nr 2 do rozporządzeniem Ministra Budownictwa z dnia 15 marca 2007 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych i mieszkań chronionych⁵, z uwzględnieniem m.in. liczby lokali będących w mieszkaniowym zasobie gminy (wniosek Pana Burmistrza uzyskał w BGK za to kryterium maksymalną liczbę punktów). Według wyjaśnień Pana Burmistrza, podanie niewłaściwej liczby lokali było spowodowane zakwalifikowaniem do tego zasobu 126 lokali, tj. tylko tych którymi administrowało Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Dąbrowie Białostockiej, podczas gdy Gmina była właścicielem także innych lokali administrowanych przez placówki oświatowe i Urząd. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z 21 czerwca 2001 r., mieszkaniowy zasób gminy stanowią wszystkie lokale będące własnością gminy (151 wg stanu na koniec 2008 r.).
5. Negatywnie ocenia się działalność organów gminy w zakresie dbałości o właściwy stan techniczny budynków socjalnych. Kontrola dokumentacji 3 budynków socjalnych (tj. wszystkich oprócz wybudowanych w 2009 r.) wykazała, że budynki położone w Dąbrowie Białostockiej przy ul. Południowej 2 i ul. 3 Maja 72 do dnia 15.04.2009 r. nie miały założonej książki obiektu budowlanego - wymaganej art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane⁶. W budynkach tych do marca 2009 r. nie przeprowadzano okresowych (tj. corocznych i co 5 lat) kontroli stanu technicznego,

⁴ Dz. U. Nr 251, poz. 1844 ze zm.

⁵ Dz. U. Nr 52, poz. 346 ze zm. (uchylone z dniem 31 lipca 2009 r.)

⁶ Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm. zwana dalej „Prawem budowlanym”

mimo obowiązku wynikającego z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego. Z kolei w budynku socjalnym w Suchodolinie od 31.03.2004 r. nie prowadzono kontroli okresowych. W świetle wyjaśnień Zastępcy Pana Burmistrza odpowiedzialnego za gospodarkę mieszkaniową w Gminie, brak dokumentacji oraz brak kontroli budynków był spowodowany zaniedbaniem zarządcy budynków.

Przeprowadzone na wniosek NIK przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Sokółce (PINB) kontrole stanu technicznego ww. budynków wykazały istotne nieprawidłowości. I tak:

- w jednym z lokali budynku przy ul. 3 Maja 72 był niesprawny trzon kuchenny, który stwarzał zagrożenie życia ludzi, były przepalone i stopione przewody w puszkach elektrycznych (z uwagi na stwierdzone niebezpieczeństwo PINB wydał decyzję - z rygorem natychmiastowej wykonalności, w której nakazał wyłączyć z użytkowania lokal; nieprawidłowości zostały usunięte);
- w budynku przy ul. Południowej 2 uznano za niewiarygodne wyniki pomiarów rezystancji izolacji, a w jednym z lokali zamurowany był otwór wentylacyjny pomimo istniejącego pieca na paliwo stałe;
- w budynku w Suchodolinie stwierdzono m.in. niewłaściwe prowadzenie książki obiektu i brak protokołów dotyczących przeglądów i badań elementów budynku, instalacji elektrycznej i piorunochronowej, przewodów kominowych. Za stwierdzone nieprawidłowości inspektor nadzoru budowlanego nałożył na odpowiedzialnego pracownika Urzędu mandat karny w wysokości 200 zł.

W okresie do zakończenia kontroli NIK nieprawidłowości wskazane przez PINB zostały usunięte.

Przeprowadzona na wniosek NIK kontrola stanu zabezpieczenia przeciwpożarowego ww. budynków socjalnych przez Komendanta Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Sokółce (KP PSP) wykazała m.in. następujące nieprawidłowości:

- w budynku przy ul. 3 Maja 72 na poddaszu użytkowane było mieszkanie, do którego prowadziła palna klatka schodowa o wymiarach niezgodnych z obowiązującymi (szerokość 0,6 m); drzwi wejściowe do lokalu nie posiadały wymaganej szerokości (w dniu 05.08.2010 r. KP PSP wydał decyzję nakazującą Burmistrzowi Dąbrowy Białostockiej zapewnienie normatywnych parametrów klatki schodowej i drzwi w terminie do 31.12.2010 r.);
- w odległości 1,0-1,5 m od skontrolowanych budynków przy ul. 3 Maja 72 i w Suchodolinie stwierdzono istnienie 4 budynków gospodarczych wykonanych

z łatwopalnych materiałów. Stwierdzono także, że budynki te mogły być posadowione z naruszeniem Prawa budowlanego (o takim stanie KP PSP poinformował w dniu 05.08.2010 r. PINB w Sokółce. Do dnia zakończenia kontroli NIK, 2 z tych budynków rozebrano).

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1) podawanie rzetelnych informacji przy ubieganiu się o dofinansowanie budowy lokali,
- 2) utrzymanie właściwego stanu technicznego lokali socjalnych (w tym realizację zalecenia wydanego przez KP PSP dotyczącego zapewnienia normatywnych parametrów klatki schodowej),
- 3) ujmowanie w wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem planowanych kosztów remontów oraz modernizacji lokali a także opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym majątkiem.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Białymstoku, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, zwraca się do Pana Burmistrza o przedstawienie w terminie 14 dni od otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania przekazanych uwag i wniosków, lub o podjętych działaniach na rzecz realizacji wniosków lub o przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, przysługuje Panu Burmistrzowi prawo zgłoszenia do Dyrektora Delegatury NIK w Białymstoku umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały komisji odwoławczej.

Z powierzeniem
DYREKTOR DELEGATURY
Najwyższej Izby Kontroli
z up. *Agata K...*
Agata Katurzyni Ciupa
WICEDYREKTOR