



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia 21 czerwca 2010 r.

**Pani
Barbara Michalczyk
Burmistrz Czaplinka**

P/10/151
LSZ-4101-08-01/2010

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 Szczecinie przeprowadziła w Urzędzie Miasta i Gminy w Czaplinku (zwanym dalej Urzędem), kontrolę działalności Urzędu w zakresie pozyskiwania lokali i pomieszczeń mieszkalnych dla najuboższych w latach 2004-2010 (I kwartał).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 20 maja 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Pani niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Urzędu w kontrolowanym zakresie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości i niezaspokojenia potrzeb lokalowych dla najuboższych mieszkańców gminy.

1. W latach 2004-2009 zapotrzebowanie na lokale socjalne na terenie gminy kształtowało się od 16 w 2004 r. do 33 w 2009 r., w tym na lokale dla osób najuboższych odpowiednio od 8 do 24. Osób z wyrokami sądowymi o eksmisję z zajmowanego mieszkania było w tych latach odpowiednio 8, 9, 11, 13, 10 i 9, w tym liczba osób z prawem do lokalu socjalnego wzrosła z 2 w 2004 r. do 5 w 2007 r. i zmalała do 2 w 2009 r. Zapotrzebowanie na miejsca w noclegowniach i domach dla bezdomnych wzrosło w tym okresie z 4 w 2004 r. do 12 w 2009 r.

Wbrew postanowieniom art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego², Urząd nie

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

² Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

zapewniał w wystarczającej ilości lokali socjalnych dla osób najuboższych oraz wobec osób którym sądy wydały prawomocne orzeczenia o eksmisji do lokalu socjalnego. Urząd dysponował 2 mieszkaniami socjalnymi wyodrębnionymi na podstawie art. 22 w. ustawy z gminnego zasobu nieruchomości do 2006 r. i 4 od 2007 r. Gmina nie wybudowała w okresie kontrolowanym nowych mieszkań, nie posiadała noclegowni ani domów dla bezdomnych.

Zaspokajanie potrzeb na lokale socjalne ograniczone była ilością pozyskiwanych lokali z tzw. ruchu ludności i objęło w latach 2007-2010 jedynie 4 osoby które z tytułu wyroku sądowego posiadały orzeczenie o eksmisji do lokalu socjalnego. Osoby o niskich dochodach były umieszczone na liście osób oczekujących na lokale komunalne. Osoby bezdomne wysyłane były do noclegowni lub domów dla bezdomnych zlokalizowanych poza terenem gminy.

W okresie badanym do Urzędu nie wpłynęły roszczenia o odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym do nich z mocy wyroku sądowego.

2. Rada Miejska uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2002-2006 oraz na lata 2007-2013. Programy te zawierały prognozy, analizy, zasady i inne informacje wymienione w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zdaniem NIK zadania przyjęte w ww. programach wykonywane były w stopniu nie wystarczającym. Mimo, że dokonywano co roku remontów budynków przeznaczając na ten cel w latach 2004 - I kw. 2010 r. łącznie 1.701.598 zł (z tego środki własne 431.696 zł), nie przeprowadzono ujętej w programie 2002-2006 modernizacji budynku przy ul. Szczecineckiej 8 oraz nie zakupiono zapisanych w programie 2007-2013 drewnianych kompaktowych mieszkań socjalnych (koszt 1700-1800 zł/m²). Zaniechanie tych działań spowodowało nie osiągnięcie w latach 2007-2009 przyrostu ilości lokali socjalnych (3 lokale corocznie) założonego w programie 2007-2013. Urząd od 2009 r. realizuje budowę budynku przy ul. Mickiewicza z 36 mieszkaniami (w tym z 12 lokalami socjalnymi) z planowanym terminem oddania do użytku we wrześniu 2010 r.

3. Gmina posiadała przyjętą przez Radę Miejską gminną strategię w zakresie polityki społecznej na lata 2006-2010 oraz gminną strategię rozwoju społeczno-gospodarczego na lata 2002-2017, w których założono minimalizowanie skutków ubóstwa poprzez pomoc w formie zasiłków i świadczeń w naturze.

Strategie te nie zawierały zapisów o rozwiązywaniu problemów społecznych w zakresie udzielania schronienia osobom bezdomnym oraz bilansu potrzeb w zakresie ilości miejsc w noclegowniach, w domach dla bezdomnych oraz w mieszkaniach chronionych. Spowodo-

wane to było głównie brakiem własnych środków finansowych na budowę i utrzymanie tego typu obiektów oraz partycypowania państwa o w kosztach budowy takich obiektów do 20%.

Urząd minimalizował negatywne skutki ubóstwa mieszkańców gminy współpracując ze stowarzyszeniami z innych gmin do których kierował za odpłatnością osoby potrzebujące (mimo że nie miał z nimi zawartych umów współpracy) oraz udzielał świadczeń w formie zasiłków finansowych i rzeczowych osobom uprawnionym.

4. Urząd z powodu rozpoczęcia w latach 2004-2006 wielu inwestycji, w tym hali widowiskowo-sportowej o koszcie budowy ponad 5 ml zł, nie podjął w tym okresie budowy lokali socjalnych, noclegowni lub domu dla bezdomnych i nie skorzystał z możliwości określonych ustawą z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych³, mimo nie zaspokojonych potrzeb w tym zakresie. Dopiero w 2009 r. Urząd przystąpił do budowy budynku komunalno-socjalnego z 36 mieszkaniami, w tym z 12 lokalami socjalnymi (6 o pow. 40,1 m² i 6 o pow. 25,2 m²).

5. Urząd wystąpił o finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat do Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) spełniając warunki określone w art. 3 ust. 1 i art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych i mieszkań chronionych⁴ i umownie zabezpieczył wsparcie finansowe budowy 12 lokali socjalnych w kwocie 183 tys. zł, co stanowiło 16,98% planowanego kosztu (1.077, 5 tys. zł ogółem i 2.750 zł/m²).

Urząd wyłonił wykonawcę budowy budynku komunalno-socjalnego z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień Publicznych⁵. W umowie łączny koszt budowy określono na 2.824,3 tys. zł, a termin zakończenia budowy na dzień 30.09.2010 r. Oględziny terenu inwestycji wykazały, że realizacja budowy przebiega zgodnie z harmonogramem. Urząd zapłacił wykonawcy ze środków własnych za wykonane i zafakturowane roboty kwotę 761,2 tys. zł i nie wystąpił do BGK o wypłatę części kwoty wsparcia do czasu zakończenia kontroli.

6. Rada Miejska ustaliła zasady wynajmowania lokali mieszkalnych zgodnie z postanowieniami art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Na liście osób oczekujących na lokal socjalny zostały umieszczone jedynie osoby, którym prawo do lokalu socjalnego przysługiwało z tytułu wyroku sądowego. Osoby o najniższych dochodach były umieszczone na ogólnej liście osób oczekujących na przydział mieszkania komunalnego. Z 103 osób znajdujących się na liście osób oczekujących na lokal komu-

³ Dz. U. Nr 145, poz. 1533 ze zm.

⁴ Dz. U. Nr 251, poz. 1844 ze zm.

⁵ j. t. Dz. U. z 2007 r. Nr 233, poz. 1655 ze zm.

nalny na koniec 2009 r. zarejestrowane były wnioski 24 osób, których dochody kwalifikowały do uzyskania lokalu socjalnego.

Wbrew postanowieniom art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów Urząd nie wydzielił z zasobu mieszkaniowego (poza 4 mieszkaniami) innych lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne. Spowodowane było to głównie przyczynami obiektywnymi takimi jak konieczność rozbiórki 2 budynków mieszkalnych w złym stanie technicznym, skierowania środków na realizację innych niezbędnych inwestycji oraz na zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom w zasobie mieszkaniowym i przywrócenia do użytkowania obiektów oraz lokali po pożarach.

7. Zarządzającym gminnym zasobem mieszkaniowym była spółka komunalna, która obowiązki dokonywania okresowych przeglądów obiektów budowlanych określonych art. 62, ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo Budowlane⁶ zleciła wyspecjalizowanemu podmiotowi.

Kontrola dokumentacji 4 budynków w których wyodrębnione były lokale socjalne wykazała, że ww. przeglądy wykonywane były terminowo. W dwóch stwierdzono zły stan techniczny przewodów kominowych i dachu, a w trzecim części belek stropowych, mogący stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Przeglądy wykazały konieczność m. in. uszczelnienia dachu, przemurowania komina, docieplenia ścian czy remontu części stalowych belek stropowych bez wyprowadzania lokatorów. Mimo zaleceń wynikających z przeglądów okresowych stanu technicznego nie podjęto niezbędnych napraw i remontów, głównie z powodu ograniczonych środków finansowych.

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

1. *Dokonanie przeglądu zasobu mieszkaniowego i wydzielenie z niego mieszkań z przeznaczeniem na lokale socjalne.*
2. *Podjęcie działań zabezpieczających realizację zadań określonych w wieloletnich programach gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym zwiększających możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych.*
3. *Uzupełnienie strategii rozwoju społeczno-gospodarczego o zapisy dotyczące udzielania schronienia osobom bezdomnym oraz bilansu potrzeb w zakresie ilości miejsc w noclegowniach, w domach dla bezdomnych oraz w mieszkaniach chronionych.*
4. *Wykonanie wniosków z okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych z lokalami socjalnym.*
5. *Rozważenie możliwości budowy noclegowni lub domu dla bezdomnych.*

Najwyższa Izba Kontroli – Delegatura w Szczecinie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, zwraca się do Pani Burmistrz o nadesłanie, w terminie 30 dni od daty otrzymania

⁶ j.t. Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118

niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Pani prawo zgłoszenia do Dyrektora Delegatury NIK umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków, zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, termin nadesłania informacji, o którejwyżej mowa , liczy się – stosownie do art. 62 ust. 2 ustawy o NIK – od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie powyższych zastrzeżeń.