



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia 29 lipca 2010 r.

**Pan  
Ewa Ludwińska  
Burmistrz Chociwła**

LSZ-4101-08-03/2010  
P/10/151

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, zwanej dalej ustawą o NIK, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie przeprowadziła w Urzędzie Miejskim w Chociwlu, zwanym dalej „Urzędem”, kontrolę jego działalności 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 1 lipca 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.

**1.** W latach 2004-2009 liczba osób na terenie Gminy, oczekująca na lokale mieszkalne, wynosiła odpowiednio 45, 50, 52, 30, 33 i 34. Na liście przydziału lokalu socjalnego w tych latach oczekiwało 5 osób w 2005 r. oraz 4 w pozostałych latach i były to osoby z wyrokami sądowymi o eksmisję z zajmowanego mieszkania z prawem do lokalu socjalnego. Zapotrzebowanie na miejsca w noclegowniach i domach dla bezdomnych wzrosło z 1 w 2007 r. do 3 w 2009 r.

Wbrew postanowieniom art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów<sup>2</sup>, Urząd nie zapewniał wystarczającej liczby lokali dla osób najuboższych i osób, którym sądy wydały prawomocne orzeczenia o eksmisji do lokalu socjalnego.

<sup>1</sup> Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1701 ze zm.

<sup>2</sup> ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)

Gmina nie wybudowała w okresie kontrolowanym nowych mieszkań, nie posiadała noclegowni ani domów dla bezdomnych oraz nie dysponowała także w tym okresie żadnym lokalem socjalnym. Osoby bezdomne wysyłane były do noclegowni lub domów dla bezdomnych zlokalizowanych poza terenem Gminy.

Urząd w latach 2007 – 2009 przydzielił osobom umieszczonych na liście oczekujących na lokale mieszkalne, 3 mieszkania i 2 lokale użytkowe do zaadoptowania na mieszkania. W badanym okresie Urząd nie dokonał przydziału lokalu socjalnego i z powodu niezapewnienia lokalu osobom z wyrokiem sądowym o eksmisji do lokalu socjalnego wypłacił odszkodowania w okresie 2007-2010 (do 9 czerwca) w łącznej wysokości 96, 2 tys. zł.

**2.** Rada Miejska w Chociwlu (zwana dalej „Radą”) uchwaliła w 2007 r. wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2008-2012, który zawierał prognozy, analizy, zasady i inne informacje wymienione w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W ww. programie zaplanowano m. in. sprzedaż 15 lokali mieszkalnych w 2007 r. i po 10 w każdym z lat 2008-2010 oraz adaptację budynku biurowego w Lisowie na lokale socjalne. Urząd prowadził sprzedaż lokali mieszkalnych zgodnie z założeniami programu i w latach 2004-2009 sprzedał 55 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2.983,9 m<sup>2</sup>. Zgodnie z programem Urząd przejął budynek administracyjno-biurowy w Lisowie, w którym po adaptacji zakończonej w maju 2010 r. uzyskał 9 lokali socjalnych.

Zadania remontowe przyjęte w ww. programie wykonywano w stopniu zadowalającym i w badanym okresie na ten cel wydatkowano łącznie 456, 4 tys. zł. Natomiast na remonty dachów, wymiany pieców grzewczych i kuchni oraz naprawy przewodów kominowych w 2008 r. wydatkowano 121.756 zł oraz w 2009 r. – 103.720 zł, podczas gdy program zakładał na ten cel nakłady w wysokości 55,2 tys. zł rocznie.

**3.** Uchwalona przez Radę w 2007 r. strategia rozwiązywania problemów społecznych na lata 2008-2013 nie zawierała zapisów o rozwiązywaniu problemów społecznych w zakresie udzielania schronienia bezdomnym, co spowodowane było niewielkimi potrzebami w tym zakresie.

Urząd podejmował działania określone w ww. strategii ukierunkowane na minimalizowanie skutków ubóstwa głównie poprzez aktywizację osób bezrobotnych oraz udzielał świadczeń w formie zasiłków finansowych i rzeczowych osobom uprawnionym. Ponadto współpracował ze stowarzyszeniami z innych gmin, do których kierował za odpłatnością osoby bezdomne i potrzebujące, a których koszty utrzymania w latach 2008 – 2010 wyniosły 5, 8 tys. zł.

**4.** Urząd 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 bez-

domnych<sup>3</sup>, mimo nie zaspokojonych potrzeb w tym zakresie. Urząd nie podjął się budowy tego typu obiektów z powodu braku środków finansowych na wymagany wkład własny, spowodowany koniecznością spłaty zaciągniętych kredytów inwestycyjnych.

**5.** W 2007 r. Urząd podjął działania w celu zaadoptowania budynku administracyjno-biurowego w Lisowie na budynek z 9 lokalami socjalnymi i wystąpił o finansowe wsparcie tego przedsięwzięcia z Funduszu Dopłat do Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK), gdyż spełnił 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, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych<sup>4</sup>. Urząd umową z BGK zapewnił wsparcie finansowe przedsięwzięcia w kwocie 317 tys. zł (30% planowanego kosztu budowy).

Wykonawca przedsięwzięcia wybrany został z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych<sup>5</sup>. W umowie łączny koszt przebudowy określono na 759,9 tys. zł, a termin jej zakończenia na 22.05.2010 r. Odebranie wykonanych robót nastąpiło w dniu 12.05.2010 r. Oględziny wykazały, że budynek został w całości wykonany, nadawał się do zamieszkania oraz składał się z 9 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej bez pomieszczeń przynależnych 409,66 m<sup>2</sup>. Wykonawca przedsięwzięcia wyłoniony został z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień Publicznych<sup>6</sup>. W umowie łączny koszt przebudowy określono na 759,9 tys. zł, a termin jej zakończenia na 22.05.2010 r. Odebranie wykonanych robót nastąpiło w dniu 12.05.2010 r. Oględziny wykazały, że budynek został w całości wykonany, nadawał się do zamieszkania oraz składał się z 9 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej bez pomieszczeń przynależnych 409,66 m<sup>2</sup>.

Urząd w dniu 23.05.2010 r. wystąpił do BGK o wypłatę kwoty 246,2 tys. zł wsparcia z Funduszu Dopłat, którą otrzymał w dniu 31.05.2010 r. we wnioskowanej wysokości. Natomiast w dniu 23.05.2010 r. przesłał do BGK ostateczne rozliczenie z którego wynikało, że łączny koszt przedsięwzięcia obejmujący koszt dokumentacji, robót adaptacyjnych, przyłączy i zagospodarowania terenu wyniósł 820,6 tys. zł, a należna kwota wsparcia 238,9 tys. zł (nakłady kwalifikowane 796,2 tys. zł x 30%). Do dnia zakończenia kontroli Urząd nie zwrócił do BGK kwoty 7.336,25 zł pobranego wsparcia w nadmiernej wysokości.

**6.** Rada w dniu 25 września 2002 r. uchwaliła zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, zasady kwalifikujące osoby do przydziału i pierwszeństwa w przydziale lokalu mieszkalnego i socjalnego. W uchwale nie określono kryterium dochodowego uprawniającego do przydziału lokalu so-

---

<sup>3</sup> Dz. U. Nr 145, poz. 1533 ze zm.

<sup>4</sup> Dz. U. Nr 251, poz. 1844 ze zm.

<sup>5</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 ze zm.

<sup>6</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 233, poz. 1655 ze zm.

cialnego, wbrew obowiązкови określönemu w art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, gdyż Gmina nie dysponowała lokalami socjalnymi.

Na liście osób oczekujących na lokal socjalny zostały umieszczone jedynie osoby, którym prawo do lokalu socjalnego przysługiwało z tytułu wyroku sądowego. Osoby o niskich dochodach były umieszczone na ogólnej liście osób oczekujących na przydział mieszkania komunalnego. Wbrew postanowieniom art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów Urząd nie wydzielił z zasobu mieszkaniowego lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale socjalne.

7. Urząd zarządzał gminnym zasobem mieszkaniowym i wywiązywał się z obowiązku dokonywania okresowych przeglądów obiektów budowlanych określonych w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo budowlane<sup>7</sup>, a stwierdzone uszkodzenia elementów budynków podczas przeglądów były na bieżąco usuwane, co potwierdziła kontrola dokumentacji 22 budynków z gminnego zasobu.

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. *Określenie kryterium dochodowego uprawniającego do przydziału lokalu socjalnego.*
3. *Uzupełnienie strategii rozwiązywania problemów społecznych o zapisy dotyczące udzielania schronienia osobom bezdomnym.*
4. *Dokonanie zwrotu nienależnej kwoty 7.336,25 zł wsparcia finansowego do BGK.*

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 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, przysuguje 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 którym wyżej mowa, liczy się – stosownie do art. 62 ust. 2 ustawy o NIK – od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

---

<sup>7</sup> Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118