



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia 9 lipca 2010 r.

**Pan
Piotr Krzystek
Prezydent
Miasta Szczecina**

LSZ-4101-08-04/2010
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 Szczecinie przeprowadziła w Urzędzie Miasta Szczecina, dalej zwanym „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 zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym w dniu 21 czerwca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działalność Urzędu w zakresie pozyskiwania lokali socjalnych i pomieszczeń mieszkalnych dla osób najuboższych w badanym okresie, co uzasadniają poniższe oceny cząstkowe.

1. NIK negatywnie ocenia stopień zaspokojenia potrzeb osób najuboższych w zakresie lokali socjalnych. Liczba oczekujących na przydział lokalu socjalnego na koniec 2009 r. wyniosła 11.693, w tym oczekujących z tytułu wyroków eksmisyjnych - 2.427 osób, a z tytułu niskich dochodów – 9.266 osób². W latach 2004 -2009 liczba lokali socjalnych w gminnym zasobie mieszkaniowym wzrosła z 351 na koniec 2004 r. do 622 na koniec 2009 r.,

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

² wg systemu ewidencji wniosków o przydział lokali socjalnych p.n. „Szczecińska Kolejka Mieszkania” prowadzonego przez ZBiLK

tj. wzrosła o 271 lokali socjalnych, podczas gdy w tym okresie liczba osób oczekujących na przydział lokalu socjalnego wzrosła o 4.764.

Na przestrzeni ostatnich 3 lat liczba niezadowolonych wniosków o przydział lokalu socjalnego wzrosła o 1.441 do 9.266 na koniec 2009 r., podczas gdy w gminnym zasobie mieszkaniowym liczba lokali socjalnych wzrosła jedynie o 116 lokali i Urząd przyznał osobom uprawnionym 123 lokale socjalne, zaspakajając istniejące potrzeby w 7,8% w stosunku do liczby wniosków złożonych w latach 2007-2009 oraz w 1,3% w stosunku do ogólnej liczby zarejestrowanych. Ponadto skutkiem pozyskania małej ilości lokali socjalnych był długi okres oczekiwania osób uprawnionych, co potwierdziły badania, wybranych losowo 13 pozytywnie załatwionych wniosków, że osoby uprawnione oczekiwały na przydział ponad 10 lat, w tym 1 oczekiwała 16 lat, 4 – 15 lat i 2 – 14 lat.

Liczba niezrealizowanych wyroków sądowych o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego w latach 2007 - 2009 r. wzrosła o 1.062 do 2.427 na koniec 2009 r. W okresie tych 3 lat wydano 279 skierowań i upoważnień do zawarcia umów najmu lokali socjalnych, z czego 223 zrealizowano, co stanowiło wykonanie 21,0% wyroków sądowych z lat 2007-2009 oraz 9,2% niezrealizowanych wyroków na koniec 2009 r. Z powodu niezapewnienia lokali socjalnych Urząd w latach 2007–2009 wypłacił odszkodowania w łącznej kwocie 220,7 tys. zł, z tego w 2007 r. – 32,4 tys. zł, w 2008 r. – 165,3 tys. zł i w 2009 r. – 23,0 tys. zł.

2. Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów³, Rada Miasta uchwałą Nr LX/1123/06 z dnia 25.07.2006 r. przyjęła „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2006–2011” (zwany dalej „Programem na lata 2006-2011”), który stanowił podstawę do działań Urzędu mimo jego nieopublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego, z którego to powodu Wojewódzki Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 3.03.2010 r. unieważnił ww. uchwałę wraz z Programem na lata 2006-2011.

Do dnia zakończenia kontroli nie opublikowano w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego nowego „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2010–2015” przyjętego uchwałą Rady Miasta Nr XLVII/1187/10 z dnia 24.05.2010 r.

NIK negatywnie ocenia, że ww. Program na lata 2010-2015 nie zawierał zapisów wymaganych przepisami art. 21 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw loka-

³ Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)

torów w zakresie prognozy stanu technicznego budynków i lokali socjalnych oraz planu ich remontów i modernizacji na poszczególne lata.

W Programie na lata 2006-2011 określono prognozę zwiększania liczby lokali socjalnych w gminnym zasobie mieszkaniowym na koniec 2006, 2007, 2008 i 2009 odpowiednio do 600, 750, 900 i 1.200, której nie zrealizowano w żadnym roku. Faktyczna liczba lokali socjalnych w zasobie wyniosła odpowiednio na koniec 2006 r. - 506 lokali (84,3% prognozy), w 2007 r. 536 mieszkań (71,5% prognozy), w 2008 r. - 576 mieszkań (64,0% prognozy) i w 2009 r. – 622 mieszkania (51,8% prognozy).

W świetle powyższego NIK negatywnie ocenia tempo pozyskiwania przez Gminę lokali socjalnych w kontrolowanym okresie. Spowodowane to było zbyt małymi nakładami finansowymi na budowę i remonty lokali socjalnych, ale także nieokreśleniem w Programie na lata 2006–2011 wymaganych przepisami art. 21 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy oraz planu remontów i modernizacji budynków i lokali socjalnych na poszczególne lata.

W okresie 4 ostatnich lat ZBiLK (jednostka organizacyjna Miasta Szczecin⁴ realizująca zadania z zakresu polityki mieszkaniowej), zaangażował na remonty wolnych lokali socjalnych i zamiennych łącznie 10.556,5 tys. zł, z tego: w 2006 r. – 1.288,3 tys. zł, w 2007 r. – 2.000 tys. zł, w 2008 r. – 3.379,9 tys. zł i w 2009 r. – 3.888,3 tys. zł. Według stanu na 27.05.2010 r. na remont oczekuje 87 lokali w standardzie socjalnym i wg ZBiLK koszt ich remontu wyniesie 1.950,5 tys. zł.

Zdaniem NIK brak zapisów w Programie na lata 2010-2015 odnośnie planu remontów i modernizacji na poszczególne lata utrudni prowadzenie racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym i poprawę zaspokojenia potrzeb na lokale socjalne dla najuboższych.

3. „Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych w Szczecinie na lata 2009 – 2015” (zwana dalej „Strategią”) przyjęta została uchwałą Nr XXX/742/08 z dnia 18 grudnia 2008 r. Rady Miasta na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej⁵.

W dokumencie tym nie sformułowano żadnych celów operacyjnych ani projektów w zakresie zapewnienia potrzeb osób bezdomnych na noclegi i schronienia w domach dla bezdomnych. Ujęto natomiast jeden cel operacyjny adresowany do osób niepełnosprawnych

⁴ Uchwałą Nr XXVIII/365/96 Rady Miasta Szczecina z 9.12.1996 r. w sprawie likwidacji zakładów budżetowych pod nazwą Administracja Budynków Komunalnych od nr 1 do nr 15 i powołania sześciu zakładów budżetowych pod nazwą **Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych**, ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr VIII/263/07 Rady Miasta Szczecin z 26.04.2007 r.

⁵ Dz. U. z 2009 r. Nr 175 poz. 1362 ze zm.

z różnymi dysfunkcjami dotyczący rozwoju mieszkalnictwa chronionego. Zadanie zapewnienia schronienia osobom bezdomnym realizowane było w oparciu o założenia ujmowane w bilansach potrzeb składanych corocznie Marszałkowi Województwa Zachodniopomorskiego. NIK nie wnosi zastrzeżeń do realizacji tych założeń, co zostało opisane w punkcie 6 niniejszego wystąpienia.

4. NIK negatywnie ocenia małe zaangażowanie Gminy w latach 2004 – 2009 w pozyskiwanie wsparcia finansowego na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych z Banku Gospodarstwa Krajowego na podstawie przepisów ustaw z dnia 29.04.2004 r.⁶ i 8.12.2006 r.⁷.

W kontrolowanym okresie Urząd zawarł z BGK dwie umowy z 8.03.2005 r. na przebudowę budynku hotelowego przy ul. Arkońskiej 17-18 i pozyskanie 30 lokali socjalnych oraz z 19.11.2007 r. na remont 7 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na socjalne. W wyniku realizacji tych umów Urząd pozyskał 37 mieszkań z przeznaczeniem na lokale socjalne kosztem 3.575,7 tys. zł, w tym ze środków BGK – 882,1 tys. zł. Udzielone wsparcie Urząd wykorzystał zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowach i rozliczył zgodnie z przepisami ustaw z dnia 29.04.2004 r. i 8.12.2006 r. oraz rozporządzenia Ministra Budownictwa z dnia 15.03.2007 r.⁸

Urząd nie skorzystał z możliwości uzyskania wsparcia finansowego na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych w latach 2008 - 2009 oraz w I edycji z marca 2010 r.⁹

5. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy uregulowane zostały na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów w uchwale Nr VI/114/03 Rady Miasta Szczecina z 09.06.2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin¹⁰. Zadania związane z zarządzaniem nieruchomościami gminnymi, załatwiania wniosków o przydział mieszkania socjalnego i utrzymywaniem zasobu w należytym stanie realizował ZBiLK.

NIK przeprowadził odrębną kontrolę ZBiLK w dniach od 19 – 27 maja 2010 r. prawidłowości załatwiania wniosków o przydział lokali socjalnych oraz zapewnienia należytego

⁶ Ustawa z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2006 lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 145, poz. 1533 ze zm.)

⁷ Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 251, poz. 1844 ze zm.)

⁸ w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych i mieszkań chronionych (Dz. U. Nr 52, poz. 346 ze zm.)

⁹ na podstawie ustawy z 12.02.2009 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. Nr 39 poz. 309)

¹⁰ Dz. Urz. Woj. Zach. z 2003r. Nr 58, poz. 1047 ze zm.

stanu technicznego oraz stanu ochrony przeciwpożarowej budynków z lokalami socjalnymi. Na podstawie analizy 13 wybranych losowo wniosków o przydział lokalu socjalnego z 123 załatwionych w latach 2007-2009 oraz dokumentacji 5 budynków z lokalami socjalnymi, stwierdzono przestrzeganie trybu, zasad i kryteriów przydziału lokalu socjalnego określonych w obowiązujących uchwałach Rady Miasta¹¹ oraz wypełnianie wymogów określonych w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo budowlane¹² oraz przeglądów technicznych przewodów kominowych, instalacji gazowych i elektrycznych.

6. NIK nie wnosi zastrzeżeń do działań Urzędu w zakresie zaspokojenia potrzeb osób bezdomnych na noclegi i schronienia.

Potrzeby te zaspokojone były w latach 2006 – 2009 poprzez współpracę z 5 organizacjami pozarządowymi. W 2006 r. w dyspozycji Gminy było 475 miejsc noclegowych, które w okresie największego zapotrzebowania wykorzystane były w ilości 458 miejsc (96,4%). W kolejnych latach wykorzystanie miejsc noclegowych przez osoby bezdomne kształtowało się poniżej limitu udostępnionych miejsc noclegowych tj.: w 2007 r. – w 84,4%, w 2008 r. – w 92,2% i w 2009 r. – w 92,2%.

Potrzeby w zakresie mieszkań chronionych i lokali z przeznaczeniem na doraźne zabezpieczenie w przypadku klęsk żywiołowych i innych sytuacji kryzysowych wymagających natychmiastowego zapewnienia mieszkania zaspakajane były w latach 2004 – 2009 na wystarczającym poziomie. Liczba mieszkań chronionych wzrosła w kontrolowanym okresie z 2 w 2004 r. do 5 w 2009 r., z których 1 ujęto w gminnym zasobie mieszkaniowym. Na cele związane z sytuacjami kryzysowymi Urząd w latach 2004 – 2006 dysponował 30 lokalami, a od lipca 2006 r. - 15 lokalami.

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

1. *Włączenie do wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2010 - 2015 prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, planu remontów oraz modernizacji budynków i lokali socjalnych w poszczególnych latach oraz opublikowanie w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego uchwały wprowadzającej ww. program.*
2. *Wyodrębnienie z mieszkaniowego zasobu Gminy większej liczby mieszkań z przeznaczeniem na lokale socjalne w celu realizacji wyroków sądowych oraz zaspokajania w wyższym stopniu potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych.*

¹¹ w § 2 ust.1 i w § 4 ust.1 pkt 1 uchwały Nr VI/114/03 Rady Miasta Szczecina z 09.06.2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2003r. Nr 58, poz. 1047) ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr LX/1124/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 25.07.2006 r. i orzeczeniem Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego z dnia 26.06.2006 r. stwierdzającym nieważność zaskarżonej uchwały Nr VI/114/03 w części objętej przepisami § 2 ust. 1 pkt 2

¹² Ustawa dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.)

3. *Skrócenie okresu oczekiwania wnioskodawców na przydział lokalu socjalnego poprzez m. in. zwiększenie nakładów na budowę lokali socjalnych lub remonty mieszkań z przeznaczeniem na lokale socjalne.*

Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK oczekuje od Pana Prezydenta w terminie miesięcznym od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o podjętych działaniach na rzecz ich realizacji lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie 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 którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.