



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura we Wrocławiu**

Wrocław, dnia 3 sierpnia 2010 r.

**Pan  
Jarosław Wroński  
Burmistrz Miasta i Gminy  
w Bolkowie**

LWR-4101-06-02/2010  
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 we Wrocławiu przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Miasta i Gminy w Bolkowie, zwanym dalej „Urzędem” kontrolę w zakresie pozyskiwania lokali i pomieszczeń mieszkalnych dla osób najuboższych w latach 2004 - 2010 r. (I kwartał).

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym w dniu 14 lipca 2010 r., stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, Najwyższa Izba Kontroli przekazuje Panu Burmistrzowi 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 ocenie Najwyższej Izby Kontroli w badanym okresie Gmina nie dość skutecznie wywiązywała się z obowiązków określonych w art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>2</sup> w zakresie zapewnienia lokali socjalnych dla osób najuboższych oraz wobec osób, którym sądy wydały prawomocne orzeczenia o eksmisji do lokalu socjalnego.

W latach 2004-2009 zapotrzebowanie na lokale socjalne na terenie gminy kształtowało się na poziomie od 14 w 2004 r. do 18 w 2009 r., w tym na lokale dla osób o niskich dochodach odpowiednio od 7 do 14 oraz dla osób z wyrokami sądowymi o eksmisję z zajmowanego mieszkania od 7 do 4. Natomiast liczba mieszkań socjalnych wyodrębnionych z zasobu mieszkaniowego Gminy obejmowała tylko 8 takich mieszkań w latach 2004-2008 oraz 10 od 2009 r.

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

<sup>2</sup> Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

Przy ograniczonej ilości mieszkań socjalnych na terenie Gminy, w latach 2007-2010 (I kwartał) w lokalach socjalnych zostały umieszczone tylko 2 osoby, natomiast spośród osób oczekujących na taki lokal – odpowiednio 4 o niskich dochodach oraz 3 posiadające wyrok sądowy o eksmisji do lokalu socjalnego - uzyskały przydziały na mieszkania w budynkach komunalnych. Stan taki uwarunkowany był ograniczeniami w zakresie pozyskiwania lokali socjalnych oraz nie podejmowaniem przez Gminę, z uwagi na brak środków finansowych, realizacji inwestycji w zakresie budownictwa socjalnego.

W badanym okresie Gmina nie wykazywała potrzeb w zakresie mieszkań chronionych i noclegowni. W ramach realizacji ustawowych obowiązków związanych z zapewnieniem schronienia osobom bezdomnym w latach objętych kontrolą kierowano takie osoby do noclegowni lub domów dla bezdomnych na terenie sąsiednich gmin, 1 osobie przydzielono lokal socjalny na podstawie umowy najmu oraz w 1 przypadku umieszczono osobę bezdomną w lokalu socjalnym w grudniu 2008 r., przy czym do czasu kontroli nie zapewniono uregulowania stanu prawnego zajmowania tego lokalu przez użytkownika.

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

2. Stosownie do przepisów art. 21 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów<sup>3</sup> Rada Miejska uchwaliła wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2002-2006.<sup>4</sup> oraz na lata 2007-2011<sup>5</sup>. Programy ten spełniały wszystkie wymogi określone w art. 21 ust. 2 ww. ustawy, w tym m.in. zawierały prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, zakres planowanej sprzedaży lokali, przyjęte zasady polityki czynszowej.

W odniesieniu do lokali socjalnych plan wieloletni na lata 2002-2006 zakładał zwiększenie ich liczby odpowiednio z 8 w 2002 r. do 12 w 2004 r. i 20 w latach 2005-2006 w wyniku przekwalifikowania lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie i niepełnym wyposażeniu w urządzenia techniczne. Założenia te nie zostały zrealizowane, a w planie wieloletnim na lata 2007-2011 ponownie wykazano stan 8 lokali socjalnych w latach 2007-2008 oraz wzrost ich liczby do 10 w 2009 r., 15 w 2010 r. i 22 w 2011 r. Pozyskanie tych lokali socjalnych przewidziano po przystosowaniu i przekwalifikowaniu budynku przy ul. Sienkiewicza 61 w Bolkowie. Do czasu kontroli tylko 2 mieszkania spośród 14 w tym budynku zostały uznane za lokale socjalne, a pozostałe były zajmowane przez lokatorów na podstawie umowy najmu lokalu komunalnego na czas nieokreślony.

Kontrola wykazała, że nierzetelnie były sporządzane sprawozdania statystyczne SG-01 za lata 2007 – 2009 w odniesieniu do liczby lokali socjalnych, w których wykazywano 22

<sup>3</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.)

<sup>4</sup> uchwała Rady Miejskiej w Bolkowie nr XLVII/305/02 z dnia 28 maja 2002 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bolków na lata 2002-2006

<sup>5</sup> uchwała Rady Miejskiej w Bolkowie nr III/16/06 z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bolków na lata 2007-2011.

takie lokale, podczas gdy faktycznie było ich 8 w latach 2007 i 2008 oraz 10 od 2009 r.

**3.** Strategia rozwiązywania problemów społecznych dla Gminy Bolków na lata 2008 – 2013” opracowana w ramach obowiązków określonych w art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej<sup>6</sup> i przyjęta do realizacji uchwałą Rady Miejskiej z 19 grudnia 2008 r. zawierała diagnozę problemów społecznych Gminy dotyczących m.in. bezrobocia, ubóstwa, alkoholizmu, uzależnień, osób chorych, niepełnosprawnych i seniorów. Dokument ten określał działania m.in. na rzecz redukcji ubóstwa, zmniejszenia zjawiska wykluczenia społecznego, wsparcia dla rodzin, ograniczenia uzależnień i przemocy, przy czym nie zawierał odrębnych zapisów o rozwiązywaniu problemów społecznych w zakresie udzielania schronienia osobom bezdomnym.

W badanym okresie Urząd rozwiązywał problemy w zakresie schronienia dla osób bezdomnych we własnym zakresie (2 przypadki) oraz w ramach współpracy ze schroniskami i domami dla bezdomnych na terenie innych gmin do których kierował za odpłatnością osoby potrzebujące (3 przypadki), a także udzielał świadczeń w formie zasiłków finansowych osobom uprawnionym.

**4.** W latach 2004-2006 Urząd nie skorzystał z możliwości pozyskania dofinansowania z dopłat państwa na realizację inwestycji w zakresie lokali socjalnych określonych w ustawie z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych<sup>7</sup> i nie wystąpił ze stosownymi wnioskami o dopłaty m.in. ze względu na inne zobowiązania finansowe i brak środków własnych w budżecie Gminy.

Działania w powyższym zakresie zostały podjęte dopiero w 2009 r., przy czym okazały się nieskuteczne, gdyż pomimo dwukrotnego złożenia (w marcu i we wrześniu ub. r.) wniosku do Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) o finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat budowy 20 lokali socjalnych przy ul. Wolbromskiej w Bolkowie, Gmina nie została zakwalifikowana do udzielenia pomocy finansowej. Wnioskowana kwota wsparcia została określona na 501,3 tys. zł w pierwszym wniosku i w wysokości 767,6 tys. zł w kolejnym wniosku, co stanowiło odpowiednio 20% i 30% planowanych kosztów przedsięwzięcia (odpowiednio 2.006,6 tys. zł oraz 2.558,5 tys. zł). Pomimo spełnienia warunków określonych 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>8</sup> żaden z wniosków nie został zakwalifikowany przez BGK do udzielenia finansowego wsparcia z powodu niskich wyników oceny punktowej, tj. odpowiednio 6,28 oraz 18,6 punktów.

W sytuacji braku możliwości pozyskania dofinansowania inwestycji w zakresie budynku socjalnego NIK pozytywnie ocenia decyzję Rady Miejskiej o samodzielnej budowie takiego obiektu w latach 2010 - 2011 i uwzględnieniu w budżecie Gminy na 2010 r. wydatku inwestycyjnego w kwocie 1.403,5 tys. zł na budynek socjalny, przewidziany do

---

<sup>6</sup> Dz. U. z 2009 r. Nr 175, poz.1362 ze zm.

<sup>7</sup> Dz. U. Nr 145, poz. 1533 ze zm.

<sup>8</sup> Dz. U. Nr 251, poz. 1844 ze zm.

sfinansowania z kredytu bankowego. Realizacja powyższej inwestycji winna zaspokoić potrzeby Gminy w zakresie lokali socjalnych.

**5.** Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zostały określone w uchwale Rady Miejskiej zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. W Urzędzie nie zapewniono rzetelnego dokumentowania zarówno wysokości miesięcznych dochodów wnioskodawców, jak też warunków mieszkaniowych. Analiza 14 wniosków o przydział lokalu socjalnego złożonych w latach 2007-2009 wykazała m.in., że: w przypadku 11 brakowało potwierdzenia wysokości dochodu wnioskodawcy, w 2 brakowało opinii społecznej komisji mieszkaniowej, a w 3 brak było wskazania przez tę komisję okoliczności na podstawie których potwierdziła ona prawdziwość wskazanych przez wnioskodawcę danych. NIK nie znajduje uzasadnienia do uwzględnienia wyjaśnień złożonych przez Pana Burmistrza w sprawie braku udokumentowania dochodów wnioskodawców z których wynika, że źródła dochodów wnioskodawców korzystających najczęściej z zasiłków z pomocy społecznej lub zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy jako osoby bezrobotne potwierdzane były telefonicznie przez pracownika przyjmującego wnioski, a ponadto pracownik ten prowadzi w Urzędzie sprawy dodatków mieszkaniowych, przy których również dochodowość występuje.

W ocenie NIK brak kompletnego udokumentowania poszczególnych spraw nie służy rzetelności i przejrzystości działań związanych z rozpatrywaniem wniosków osób najuboższych.

**6.** Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia sprawowanie nadzoru nad stanem technicznym budynku socjalnego. Wykonujący w imieniu Urzędu zarządcy komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminno – Miejski Zakład Budżetowy Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Bolkowie prowadził książki obiektów, w tym dla budynku z lokalami socjalnymi, w których ewidencjonowano terminowe dokonywanie okresowych przeglądów 1-letnich i 5-letnich obiektów budowlanych w zakresie określonym w ustawie- Prawo Budowlane<sup>9</sup>. Realizowane były również zalecenia z przeglądów przeprowadzanych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Jaworze (PINB) oraz wykonywane remonty konserwacyjne i bieżącego utrzymania. Kontrola stanu zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku socjalnego przeprowadzona przez Powiatową Państwową Straż Pożarną (PSP) w Jaworze w 2009 r. nie wykazała zagrożeń w tym zakresie.

W budynku kwalifikowanym docelowo na budynek socjalny przy ul. Sienkiewicza 61 w Bolkowie, na wniosek NIK w trakcie kontroli, zostały przeprowadzone przez PINB i PSP przeglądy stanu technicznego i zabezpieczenia przeciwpożarowego. W wyniku przeglądu PINB stwierdził m.in. w jednym z lokali zły stan techniczny pieca kaflowego mogący stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi, brak oznakowania obudowy zaworu głównego i przewodów instalacji gazowej, brak oceny stanu technicznego elementów konstrukcji więźby dachowej i podłogi na poziomie strychu. Kontrola PSP wykazała m.in.: nieoznakowanie wyjść i dróg ewakuacyjnych, brak oznakowania przeciwpożarowego wyłącznika prądu,

---

<sup>9</sup> j.t. Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118

umieszczenie gniazdek i puszek elektrycznych bezpośrednio na drewnianych belkach, składowanie materiałów łatwopalnych na korytarzach. W wyniku tych przeglądów wydane zostały zalecenia w sprawie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli – Delegatura we Wrocławiu wnosi o:

- 1. Wyeliminowanie nierzetelnych danych odnośnie ilości lokali socjalnych na terenie Gminy Bolków w sprawozdaniach statystycznych SG-01 przekazywanych do Głównego Urzędu Statystycznego**
- 2. Zapewnienie potwierdzenia zgodności z prawdą danych dotyczących warunków mieszkaniowych oraz wysokości miesięcznych dochodów osób składających wnioski o najem lokali socjalnych poprzez dołączanie stosownych zaświadczeń o ich dochodach oraz protokołów z oględzin dotychczasowego miejsca zamieszkania.**
- 3. Podjęcie działań w celu uregulowania statusu prawnego osoby zajmującej lokal nr 14 przy ul. Sienkiewicza 61 bez tytułu prawnego.**
- 4. Wykonanie wniosków z okresowych kontroli stanu technicznego i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków z lokalami socjalnym.**

Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, zwraca się do Pana Burmistrza o nadesłanie, w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Burmistrzowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli we Wrocławiu, 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 wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK o sposobie ich rozpatrzenia.