



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura we Wrocławiu**

Wrocław, dnia 21 lipca 2010 r.

**Pan
Kazimierz Putyra
Burmistrz
Miasta i Gminy
Jelcz-Laskowic**

LWR-4101-06-03/2010
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 we Wrocławiu przeprowadziła w Urzędzie Miasta i Gminy w Jelczu – Laskowicach, zwanym dalej: „Urzędem” kontrolę w zakresie pozyskiwania lokali i pomieszczeń mieszkalnych dla osób najuboższych w latach 2004 – 2010 (I kwartał).

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym w dniu 8 lipca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Urzędu dotyczącą pozyskiwania lokali i pomieszczeń mieszkalnych dla osób najuboższych w latach 2004 – 2010 (I kwartał), pomimo stwierdzonych nieprawidłowości - niezaspokojenia potrzeb lokalowych dla najuboższych mieszkańców gminy.

Powyższą ocenę ogólną uzasadniają następujące oceny cząstkowe:

1. Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla osób najuboższych w zakresie lokali socjalnych.

W latach 2004-2009 w wyniku dokonanych zmian w klasyfikowaniu lokali komunalnych oraz przejścia lokali mieszkalnych od spółdzielni mieszkaniowej, ilość lokali socjalnych na terenie Gminy zwiększyła się z 45 do 58 (tj. o 28,9%). Jednocześnie zapotrzebowanie na lokale socjalne wzrosło w badanym okresie z 52 do 93, w tym liczba osób oczekujących na te lokale zwiększyła się z 7 w 2004 r. do 34 w 2009 r. (tj. ponad 4-krotnie). Największy udział wśród oczekujących na lokal socjalny stanowiły osoby z wyrokami sądowymi o eksmisję z dotychczasowego mieszkania, odpowiednio od 7 do 21 osób w badanym okresie. W okresie

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

objętym kontrolą żadna z osób uprawnionych do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego nie wystąpiła z roszczeniem odszkodowawczym w oparciu o art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. –Kodeks cywilny²

W stosunku do posiadanej bazy lokali socjalnych liczba osób oczekujących na te lokale w okresie objętym kontrolą wynosiła od 15,5% do 58,6%, co wskazuje na pogarszające się możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkańców w tym zakresie, m.in. ze względu na niewybudowanie w latach 2005-2008 planowanych nowych mieszkań socjalnych.

NIK nie wnosi uwag do sposobu zabezpieczenia potrzeb mieszkańców w zakresie mieszkań chronionych, których liczba dostosowana była do występujących potrzeb i obejmowała od 2 do 6 takich mieszkań w latach 2004 - 2007 oraz 4 w latach 2008 i 2009. Przy niewielkiej liczbie bezdomnych na terenie Gminy (od 3 do 2 w badanym okresie), potrzeby w zakresie zapewnienia schronienia dla nich były zaspakajane poprzez kierowanie do noclegowni na terenie sąsiedniej gminy.

2. Stosownie do przepisów art. 21 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów³ Rada Miejska przyjęła do realizacji uchwałą Nr XXXIV/232/2005 z dnia 3 czerwca 2005 r. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2005 – 2010”. Program ten spełniał wszystkie wymogi określone w art. 21 ust. 2, w tym m.in. zawierał analizę potrzeb mieszkaniowych ze wskazaniem budynków wyłączonych ze sprzedaży oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, zakres planowanej sprzedaży lokali, przyjęte zasady polityki czynszowej.

Niemniej w okresie objętym kontrolą nie zostały w pełni zrealizowane przyjęte w planie założenia. W szczególności w odniesieniu do lokali socjalnych plan wieloletni zakładał wybudowanie w latach 2005-2010 łącznie 72 mieszkań socjalnych i zwiększenie ich liczby z 45 do 67 w latach 2006-2007, do 91 w latach 2008-2009 i 115 w 2010 r., co zapewniłoby pełne zaspokojenie potrzeb w tym zakresie. W latach 2005-2008 nie zostały wykonane zadania dotyczące wybudowania 48 mieszkań, a realizacja 1 budynku mieszkalnego z 24 mieszkaniem socjalnym została rozpoczęta w 2009 r. W niewielkim zakresie zostały również wykonane planowane remonty zasobu komunalnego. Przy łącznej kwocie 1.952,6 tys. zł wydatków na remonty i konserwacje w latach 2005-2009 określonej w planie wieloletnim, faktycznie zostały poniesione w tym okresie wydatki w wysokości 323,3 tys. zł, co stanowi zaledwie 16,6% kwot planowanych. Stan taki według złożonych wyjaśnień spowodowany był ograniczonymi możliwościami finansowymi Gminy.

3. „Strategia rozwiązywania problemów społecznych w Gminie Jelcz-Laskowice na lata 2009 – 2013”, opracowana w ramach obowiązków określonych w art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej⁴ i przyjęta do realizacji uchwałą Rady Miejskiej z 25 czerwca 2009 r. zawierała zapisy odnoszące się do bezdomności ograniczone do wskazania liczby osób bezdomnych w latach 2007-2008, określenia przyczyn bezdomności oraz danych o liczbie osób którym udzielono pomocy. Niemniej nie określała tendencji w tym zakresie w

² Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.

³ 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.)

⁴ Dz. U. z 2009 r. Nr 175, poz.1362 ze zm.

latach objętych strategią i poza wskazaniem ogólnych zasad stosowanych przy rozwiązywaniu problemów społecznych nie precyzowała konkretnych sposobów rozwiązania problemów osób najuboższych.

NIK zwraca uwagę, że dane zawarte w tym dokumencie były niezgodne ze źródłowymi w odniesieniu m.in.: do liczby mieszkańców gminy, liczby osób bezrobotnych, w tym korzystających z pomocy społecznej, a także występowały błędy w nazewnictwie, co wskazuje na brak należytej staranności w wykonaniu opracowania ze strony firmy zewnętrznej której to zlecono, jak też nierzetelność przy dokonywaniu jego odbioru przez przedstawicieli MGOPS.

4. Nieskuteczne były działania Gminy na rzecz pozyskania środków finansowych z dopłat państwa w latach 2004 -2006 na realizację inwestycji dotyczącej lokali socjalnych, wprawdzie w 2004 r. przygotowany został wniosek o dofinansowanie budowy budynku z 24 mieszkaniami socjalnymi, przy czym wniosek ten nie zyskał akceptacji z uwagi na problemy z ustaleniem lokalizacji celu publicznego w związku z protestami społecznymi wobec proponowanych lokalizacji. Kolejny wniosek o finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat skierowany do Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) we wrześniu 2008 r. został pozytywnie rozpatrzony, a w wyniku zawartej w lutym 2009 r. umowy z BGK Gmina uzyskała wsparcie finansowe w kwocie 521, 4 tys. zł (z terminem uruchomienia do 31 grudnia 2010 r.) na realizację 1 budynku z 24 lokalami socjalnymi przy ul. Techników 4 a,b,c, Powyższa kwota stanowiła 20% przewidywanych kosztów realizacji przedsięwzięcia ustalonych w wysokości 2.606,9 tys. zł, a termin realizacji zadania określono od 30 kwietnia 2009 r. do 31 marca 2011 r. Oględziny terenu inwestycji wykazały, że budynek znajduje się w stanie surowym i trwają w nim prace wykończeniowe. W związku z niezakończeniem zadania środki finansowe z uzyskanej dopłaty nie zostały dotychczas przekazane do Gminy.

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. NIK ocenia pozytywnie przestrzeganie kryteriów określonych w tych zasadach przy rozpatrywaniu i załatwianiu wniosków o najem lokali socjalnych. Do wszystkich 30 wniosków o przydział mieszkań socjalnych złożonych w latach 2007-2009 dołączona była kompletna dokumentacja wymagana ww. uchwałą Rady Miejskiej.

W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki zgłaszania skarg na podejmowane decyzje w zakresie przydziału wolnych lokali.

W sytuacji niedoboru mieszkań w zasobach Gminy uwagę NIK zwróciły pustostany w liczbie 14 według stanu na 31 marca br., wskazujące na nie dość efektywne gospodarowanie wolnymi lokalami na terenie Gminy. W ocenie NIK stan taki wynikał m.in. z nie dość skutecznego przepływu informacji między Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej TBS sp. z o.o. wykonującym obowiązki zarządcy komunalnego zasobu mieszkaniowego a Urzędem.

6. NIK pozytywnie ocenia, pomimo stwierdzonych uchybień nie mających zasadniczego wpływu na kontrolowaną działalność realizację zadań dotyczących stanu technicznego lokali i pomieszczeń mieszkalnych przeznaczonych dla osób najuboższych. Wykonujący w imieniu Urzędu obowiązki zarządcy komunalnego zasobu mieszkaniowego Zakład Gospodarki

Mieszkaniowej –TBS sp. zo.o. prowadził dla wszystkich budynków z lokalami socjalnymi książki obiektów, w których na bieżąco były ewidencjonowane przeglądy 1-roczone i 5-letnie przeprowadzane w zakresie określonym w ustawie Prawo budowlane⁵. Realizację tych przeglądów przedmiotowych kontroli zlecane było uprawnionym podmiotom, przy czym występowały przypadki nie potwierdzania przez osoby przeprowadzające te czynności dokumentacji z tych kontroli, a część materiałów zastała sporządzona w sposób niestaranny i nieczytelny.

Urząd posiadał rozeznanie, co do stanu technicznego obiektów i w zakresie stwierdzonego stanu określał potrzeby remontowe, jednak z uwagi na brak wystarczających środków finansowych zakres realizowanych prac kształtował się poniżej planowanych nakładów.

Kontrola wykazała również, że w sporządzonym za rok 2009 sprawozdaniu SG-01 statystyka gminy – Gospodarka mieszkaniowa i komunalna wykazano niezgody ze stanem faktycznym stan mieszkań komunalnych, tj. wyższy o 4 oraz ilość mieszkań niezasiedlonych o 1 lokal, co według wyjaśnienia merytorycznego pracownika Urzędu było wynikiem przeoczenia.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1. Ustalenie zasad przepływu informacji o zmianach w zakresie użytkowania lokali mieszkalnych m.in. w celu efektywniejszego zagospodarowania wolnych lokali i eliminowanie pustostanów oraz rzetelne przedstawianie stanu faktycznego w przedmiotowym zakresie w dokumentacji i sprawozdawczości.***
- 2. Zapewnienie sprawdzenia merytorycznego i weryfikacji rzetelności wykonania opracowań dotyczących Gminy realizowanych na zlecenie przez zewnętrznych wykonawców.***
- 3. Uaktualnienie strategii rozwiązywania problemów społecznych w gminie i uwzględnienie w niej tematyki dotyczącej zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy.***

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczyn niepodjęcia takich działań.

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

⁵ Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 ze zm.