



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura we Wrocławiu**

Wrocław, dnia 8 października 2010 r.

**Pan
Czesław Drąg
Wójt Gminy
Dobromierz**

LWR-4101-06-04/ 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 we Wrocławiu przeprowadziła w Urzędzie Gminy w Dobromierzu, 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 protokóle kontroli podpisanym w dniu 8 września 2010 r., stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, Najwyższa Izba Kontroli przekazuje Panu Wójtowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Urzędu w zakresie zapewnienia schronienia dla osób bezdomnych oraz zabezpieczenia pomieszczeń dla osób poszkodowanych w przypadku klęsk żywiołowych, natomiast negatywnie ocenia sposób prowadzenia spraw związanych z wynajmem lokali mieszkalnych z zasobu Gminy i niezaspokojenie potrzeb lokalowych najuboższych mieszkańców Gminy.

1. W latach 2004-2009 liczba komunalnych lokali mieszkalnych w zasobie Gminy zmniejszyła się z 296 do 234, tj. o 20,9%. W badanym okresie liczba lokali socjalnych nie uległa zmianie i obejmowała 2 takie lokale. W Gminie brak było danych o potrzebach w zakresie mieszkań komunalnych w latach 2004-2006, natomiast liczba osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu mieszkalnego i oczekujących na przydział zwiększyła się w latach 2007-2009 z 9 do 30 oraz do 34 w I kwartale 2010 r. Zaewidencjonowane w Gminie zapotrzebowanie na lokale socjalne dotyczyło odpowiednio: od 2005 r. - 1, a od I kwartału 2010 r. - 2 takich lokali dla osób wobec których prawomocnym wyrokiem sądowym orzeczono eksmisję z dotychczas zajmowanego lokalu do lokalu socjalnego.

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

W stosunku do posiadanej bazy lokali komunalnych łączna liczba osób oczekujących na lokal mieszkalny zwiększyła się z 3,8% na koniec 2007 r. do 15,4% na 31 marca 2010 r., co wskazuje na pogarszające się możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkańców w tym zakresie.

W badanym okresie Gmina nie wykazywała potrzeb w zakresie mieszkań chronionych i noclegowni. Przy niewielkiej liczbie bezdomnych na terenie Gminy (od 2 do 1), potrzeby w zakresie zapewnienia im schronienia były w pełni zaspakajane poprzez kierowanie do noclegowni na terenie sąsiedniej gminy, a koszty ich pobytu były finansowane z budżetu Gminy za pośrednictwem Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej. Doraźną bazę lokalową na wypadek klęsk żywiołowych stanowiły świetlice wiejskie na terenie 10 miejscowości oraz 2 szkolne hale sportowe.

2. Stosownie do przepisów art. 21 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów² Rada Gminy uchwaliła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2007-2011³. Program ten spełniał wszystkie wymogi określone w art. 21 ust. 2 ww. ustawy, w tym m.in.: zawierał 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. Założenia ww. programu w zakresie wydzielenia z zasobu mieszkaniowego łączne 4 lokale socjalnych nie zostały dotychczas przez Gminę zrealizowane i do czasu kontroli wyodrębnione z zasobu pozostawały tylko 2 lokale socjalne, m.in. ze względu na nie pozyskanie środków finansowych z dopłat państwa na adaptację budynku po byłej stacji pomp na dodatkowe lokale socjalne.

Gmina poprawnie realizowała założenia programu dotyczące remontów posiadanego zasobu mieszkaniowego. Wydatki remontowe kształtowały się na poziomie: 198,2 tys. zł w 2007 r., 170 tys. zł w 2008 r. oraz 196 tys. zł w 2009 r. i stanowiły od 66,0% do 98,0 % nakładów planowanych. W ramach realizacji programu pozyskano m.in. 3 lokale mieszkalne w ramach adaptacji pomieszczeń po zlikwidowanych jednostkach ochrony zdrowia.

3. Strategia integracji i rozwiązywania problemów społecznych dla Gminy na lata 2006 – 2013 opracowana w ramach obowiązków określonych w art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej⁴ i przyjęta do realizacji uchwałą Rady Gminy z 25 października 2006 r. zawierała diagnozę problemów społecznych Gminy dotyczących m.in. bezrobocia, ubóstwa, alkoholizmu, uzależnień, osób chorych, niepełnosprawnych i seniorów. W opracowaniu określono działania m.in. na rzecz redukcji ubóstwa, zmniejszenia zjawiska wykluczenia społecznego, wsparcia dla rodzin, ograniczenia uzależnień i przemocy. Zdiagnozowane zostały potrzeby w zakresie udzielania schronienia osobom bezdomnym (3 osoby).

² 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.)

³ uchwała Rady Gminy w Dobromierzu nr IV/31/07 z dnia 16 lutego 2007 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobromierz na lata 2007-2011.

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

Problemy w zakresie schronienia dla osób bezdomnych Urząd rozwiązywał we własnym zakresie oraz w ramach współpracy ze schroniskami i domami dla bezdomnych na terenie innych gmin.

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 bezdomnych⁵ i nie występował ze stosownymi wnioskami o dopłaty. Działania w powyższym zakresie zostały podjęte w 2009 r., przy czym okazały się nieskuteczne. Złożony w marcu 2009 r. wniosek do Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) o finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat zadania „Przebudowa i nadbudowa oraz zmiana użytkowania budynku stacji pomp na 8 lokali socjalnych”, nie został zakwalifikowany do udzielenia pomocy finansowej. Wnioskowana kwota wsparcia została określona pierwotnie na 125,3 tys. zł, a po korekcie zmniejszona do 74,5 tys. zł, co stanowiło 20% planowanych kosztów przedsięwzięcia (372,7 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 bezdomnych⁶ wniosek nie został zakwalifikowany przez BGK do udzielenia finansowego wsparcia z powodu niskiej oceny punktowej, tj. 8,46 punktów.

5. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zostały określone w uchwale Rady Gminy z dnia 30 stycznia 2006 r. zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W Urzędzie nie zapewniono zarówno rzetelnego dokumentowania, jak też weryfikowania pod względem formalno-prawnym wysokości miesięcznych dochodów wnioskodawców o przydział lokalu mieszkalnego. Analiza 30 podań i wniosków o przydział lokalu mieszkalnego złożonych w latach 2007-2010 (I kwartał) wykazała m.in., że w przypadku 13 brakowało informacji o wysokości dochodu wnioskodawcy lub ich wysokość określona została tylko oświadczeniem wnioskodawcy, a w 6 przypadkach brakowało opinii Doróżnej Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

Ponadto ustalono, że na listę osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu mieszkalnego wpisanych zostało 5 wnioskodawców, którzy nie spełniali kryterium dochodowego określonego w uchwale Rady Gminy. Dochód na członka rodziny w tych przypadkach był wyższy od 5,5 % do 21,9 % od maksymalnego ustalonego w tej uchwale. Nie zapewniono również pisemnego informowania wnioskodawców o sposobie rozpatrzenia wniosków, tj. wpisania na listę osób oczekujących lub przyczyn nie zakwalifikowania wniosku do przyznania lokalu mieszkalnego. Osobą odpowiedzialną za stwierdzone nieprawidłowości był pracownik zatrudniony na stanowisku inspektora ds. inwestycji własnych, do zadań którego należało m.in. kompletowanie dokumentacji osób starających się o przydział lokalu mieszkalnego i prowadzenia spraw z zakresu gospodarki mieszkaniowej.

⁵ Dz. U. Nr 145, poz. 1533 ze zm.

⁶ Dz. U. Nr 251, poz. 1844 ze zm.

Skutkiem nie przestrzegania zasad ustalonych w ww. uchwale Rady Gminy było przydzielenie przez Pana Wójta w 3 przypadkach lokalu mieszkalnego wnioskodawcom, którzy nie spełniali kryterium dochodowego, gdyż ich dochody były wyższe niż określone w uchwale. NIK nie znajduje podstaw do uwzględnienia wyjaśnień złożonych przez Pana Wójta w sprawie przydziału mieszkań komunalnych wnioskodawcom, którzy nie spełniali kryterium dochodowego, ponieważ okoliczności przez Pana wskazane - wielodzietność rodzin i zły stan zdrowotny niektórych członków rodziny - nie stanowiły warunków ustalonych w uchwale Rady Gminy decydujących o przydziale lokalu mieszkalnego.

W ocenie NIK brak staranności w dokumentowaniu i rozpatrywaniu złożonych wniosków o przydział mieszkania komunalnego nie służy rzetelności i przejrzystości działań związanych z wynajmowaniem lokali mieszkalnych z zasobu Gminy, a także prowadzi do naruszenia obowiązujących zasad w tym zakresie.

6. Sprawowanie nadzoru nad stanem technicznym zasobu mieszkaniowego Gminy Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie. Wykonujący - w imieniu Urzędu obowiązki zarządcy komunalnym zasobem mieszkaniowym - Zakład Obsługi Komunalnej prowadził książki obiektów budowlanych, w których ewidencjonowano terminy dokonywanych okresowych przeglądów 1-rocznych i 5-letnich obiektów budowlanych oraz przeglądów kominiarskich w zakresie określonym w ustawie Prawo Budowlane⁷. Kontrola wykazała uchybienia dotyczące prawidłowości zapisów z przeprowadzonych przeglądów, m.in. w 2 przypadkach na 35 sprawdzonych w książkach obiektów odnotowano przeprowadzenie przeglądu kominiarskiego w 2009 r., podczas gdy z treści protokołu wynikało, że przegląd nie został wykonany z powodu braku dostępu do budynku.

Ogledziny łącznie 8 budynków mieszkalnych z zasobu Gminy, w tym 2 z lokalami socjalnymi wykazały m.in. w przypadku budynku położonego w Dzierzkowie nr 28 niewłaściwy stan techniczny i zaniedbania mogące powodować zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców (pęknięcia na ścianie frontowej, częściowe odchylenie od pionu ściany szczytowej, zawilgocenie ścian od fundamentów, przegniłe stopnice i brak tralek przy schodach, ubytki w dachu, prowizoryczne zabezpieczenie studzienki odstożnikowej kanalizacji). NIK przyjmuje do wiadomości zakres działań zabezpieczających podjętych przez Pana Wójta, w związku z przekazaną informacją o powyższych zagrożeniach, w tym zakrycie studzienki odstożnikowej płytą betonową oraz ujęcie w projekcie budżetu na 2011 r. wydatków na przeprowadzenie remontu kapitalnego tego budynku.

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

- 1. Kontynuowanie działań na rzecz zwiększenia liczby lokali socjalnych na terenie Gminy.**
- 2. Zapewnienie rzetelnego sprawdzania pod względem formalno – prawnym wniosków o przydział lokali mieszkalnych, przedkładanie do zaopiniowania Doraźnej Społecznej Komisji Mieszkaniowej wniosków spełniających kryteria określone w**

⁷ j.t. Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

uchwale Rady Gminy, pisemne informowanie wnioskodawców o sposobie załatwienia wniosku oraz przydzielanie lokali mieszkalnych wnioskodawcom spełniającym podstawowe kryterium dochodowe.

3. Dopilnowanie przeprowadzenia remontu budynku mieszkalnego położonego w Dzierzkowie nr 28.

Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, zwraca się do Pana Wójta 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 Wójtowi 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.