



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku**

Gdańsk, dnia 10 sierpnia 2010 r.

**Pan
Witold Namysłak
Burmistrz
Miasta Lęborka**

LGD - 4101- 004 -01 - 2011
P/11/108

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie *art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.)*, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Miejskim w Lęborku („Urząd”), której przedmiotem była realizacja zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej przez organy administracji rządowej i jednostki samorządu terytorialnego.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 15 lipca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Urzędu w kontrolowanym zakresie, pomimo stwierdzenia niepełnej realizacji obowiązku zapewnienia lokali socjalnych osobom uprawnionym do ich otrzymania na podstawie wyroków sądowych.

Powyższą ocenę uzasadniają opisane poniżej ustalenia.

1. W latach 2008 – 2011 (I półrocze) Gmina podejmowała działania na rzecz tworzenia i wdrażania polityki mieszkaniowej, które skutkowały ustanowieniem efektywnych rozwiązań organizacyjnych pozwalających na planowanie i realizację polityki mieszkaniowej. W Urzędzie obowiązywał Regulamin organizacyjny nadany Zarządzeniem Burmistrza z dnia 28 stycznia 2011 r. (we wcześniejszym okresie - Regulamin organizacyjny z 10 czerwca 2008 r.) Zadania z zakresu polityki

mieszkaniowej były realizowane w Urzędzie przez Wydziały: Gospodarki Nieruchomościami, Architektury i Gospodarki Miejskiej, Inwestycji. Ponadto od 2003 r. funkcjonował, jako jednostka budżetowa, Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej (dalej: „MZGK”), do którego obowiązków należało m.in. zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym. Powierzone Dyrektorowi MZGK zadania umożliwiały sprawne zarządzanie Zasobem. Przygotowane i wdrożone zostały dokumenty strategiczne, tj. „Strategia rozwoju społeczno – gospodarczego miasta Lęborka na lata 2004 – 2012” i „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2003 – 2010” oraz „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2011 – 2015”, zapewniające prawidłowo kształtowanie polityki mieszkaniowej w Gminie. Programy wieloletnie obejmowały elementy wymienione w *art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*¹, zwanej dalej: „ustawą o ochronie praw lokatorów”.

2. NIK pozytywnie ocenia realizację przez Gminę zadań w zakresie kształtowania polityki przestrzennej. W Gminie obowiązywało od 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które zostało zaktualizowane w 2010 r. Określono w nim obszary, na których przewidziano rozmieszczenie budownictwa mieszkaniowego (8,9% powierzchni Gminy). Miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego objęto 51,17% powierzchni Gminy. W badanym okresie obowiązywało w Gminie 5 uchwał Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego oraz 2 uchwały (podjęte jeszcze przed 2008 r.) w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Powierzchnia objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosiła 914 ha, w tym samym okresie wydano decyzje o warunkach zabudowy dla obszaru 8,14 ha, co stanowi 0,9% obszaru objętego planami.
3. Gmina realizowała zadania w zakresie tworzenia warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego. W 2008 r. uchwalony został Wieloletni Plan Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Urządzeń Kanalizacyjnych. Gmina współdziałała z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Lęborku w zakresie realizacji

¹ Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

wodociągu i kanalizacji w rejonach sprzedaży działek, zapewniając rezerwę na przyjmowanie ścieków i odpadów komunalnych. Gmina nie pozyskiwała gruntów bezpośrednio na cele realizacji budownictwa mieszkaniowego, natomiast w celu realizacji infrastruktury drogowej Gmina nabyła odpłatnie nieruchomość (11.524 m²) stanowiącą własność Powiatu oraz nieodpłatnie (na mocy decyzji Wojewody Pomorskiego) działki, na których znajdowały się rowy melioracyjne.

4. Budynkami będącymi własnością Gminy zarządzał i administrował MZGK, natomiast pozostała część zasobu mieszkaniowego, obejmująca lokale w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych, była administrowana przez wybranych przez wspólnoty zarządców nieruchomości.
5. Gmina realizowała zadania na rzecz zaspakajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności. Znajdujące się w zasobie lokale mieszkalne i socjalne wynajmowano w oparciu o Uchwałę nr XLIX Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 28.09.2001 r. (ze zm.), przestrzegając zawartych w niej kryteriów wyboru osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu. Burmistrz Miasta Lęborka ustalił stawki bazowe czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oddawanych w najem na czas nieoznaczony oraz stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali socjalnych.

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2008-2010 zmieniała się. W 2009 r. nastąpiło zwiększenie zasobu w stosunku do 2008 r. o 27 mieszkań (głównie w wyniku zrealizowania budynku mieszkalnego komunalnego przy ul Kellera 18), natomiast w 2010 r. zmniejszył się on o 37 mieszkań. Zmniejszenie w ww. latach zasobu mieszkaniowego było spowodowane przede wszystkim sprzedażą mieszkań w trybie bezprzetargowym (ogółem 117 mieszkań) i przetargowym (21 mieszkań) a także wyburzeniem 3 budynków.

Stwierdzono, że w kontrolowanym okresie występowała tendencja spadkowa w zakresie liczby osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu komunalnego, bowiem w 2008 r. osób takich było w Gminie 674, w 2009 r. – 529, a w 2010 r. – 409.

Na podstawie 10 zbadanych umów o odpłatne używanie lokalu stwierdzono, że wszystkie umowy zawarto na czas nieoznaczony (*art.5 ustawy o ochronie praw lokatorów*), a ustalone stawki czynszu były zgodne z określonymi

w zarządzeniach wydanych przez Burmistrza Miasta. Czas oczekiwania na zawarcie umowy wynosił odpowiednio od 1 miesiąca do 15 lat od złożenia w Urzędzie wniosku, przy czym w przypadku dwóch wniosków najdłużej oczekujących na realizację (14 i 15 lat), dotyczyły one osób oczekujących na zamianę lokalu (większy metraż, poprawa standardów lokalu).

6. W badanym okresie zmniejszyła się liczba lokali socjalnych w zasobie Gminy. Na dzień 31.03.2011 r. było ich 196, podczas gdy w 2008 r. Gmina posiadała 210 takich lokali. Jednocześnie Gmina nie w pełni wywiązywała się z obowiązku określonego w *art.14 ustawy o ochronie praw lokatorów*, tj. zapewnienia lokali socjalnych osobom uprawnionym do ich otrzymania z mocy wyroków sądowych (w 2008 r. nie zrealizowano 21 wyroków sądowych, w 2009 – 8, a w 2010 r. – 11 takich wyroków).

Naczelnik Wydziału Nieruchomości w Urzędzie, w złożonych wyjaśnieniach podał, że *część lokali socjalnych po wykwaterowaniu dotychczasowych najemców została sprzedana lub oddana do wynajmu na czas nieoznaczony, zwłaszcza te położone w centrum miasta i spełniające wyższe standardy, ponadto Gmina ogranicza tworzenie lokali socjalnych w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe z uwagi na niekorzystny bilans finansowy*. Jednocześnie jednak, jak podkreślił Naczelnik ww. Wydziału, w ostatnim okresie kierowane są wobec Gminy roszczenia odszkodowawcze za niedostarczanie lokali socjalnych.

Na podstawie przeprowadzonego badania dokumentacji znajdującej się w Urzędzie, dotyczącej 10 wybranych losowo umów najmu lokali socjalnych, nie stwierdzono nieprawidłowości w przyznawaniu tych lokali.

7. Realizacja zadań w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy w należyтым stanie technicznym została powierzona Miejskiemu Zarządowi Gospodarki Komunalnej w Lęborku, zarządzającemu na koniec 2010 r. 85 budynkami (od 2008 r. zmniejszenie o 3 budynki), w których znajdowało się 1651 mieszkań (od 2008 r. zmniejszenie o 12 mieszkań). Pozostałe budynki, w których Gmina była właścicielem mieszkań (w 2010 r. - 2296 mieszkań) znajdowały w 283 budynkach, w których utworzyły się wspólnoty mieszkaniowe. Ogółem w zasobach mieszkaniowych gminy znajdowało się w 2010 r. 3947 mieszkań, od roku 2008 liczba ta zmniejszyła się o 33 mieszkania.

Większość budynków, w których znajdowały się mieszkania należące do gminnego zasobu mieszkaniowego (310), wybudowanych zostało przed 1945 r.

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

- kontynuowanie działań zmierzających do zapewnienia lokali socjalnych osobom uprawnionym do ich utrzymania na mocy wyroków sądowych.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku, na podstawie *art. 62 ust. 1 ustawy o NIK* oczekuje przedstawienia, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosku lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią *art. 61 ust. 1 ustawy o NIK*, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Gdańsku, umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosku, 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.