



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Gdańsku**

Gdańsk, dnia 10 sierpnia 2011 r.

**Pani  
Ewa Brzezińska  
Dyrektor  
Miejskiego Zarządu  
Gospodarki Komunalnej w Lęborku**

LGD-4101-004-06/2011  
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 Miejskim Zarządzie Gospodarki Komunalnej w Lęborku (dalej; „MZGK”). Przedmiotem kontroli 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 MZGK w kontrolowanym zakresie.

Powyższa ocena wynika z niżej opisanych ustaleń.

1. MZGK w latach 2008 – 2011 (I półrocze) realizował szereg zadań w zakresie zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskie w Lęborku. Dyrektor MZGK posiadała pełnomocnictwa udzielone przez Burmistrza Miasta Lęborka, m.in. do składania oświadczeń woli w imieniu Gminy Miasta Lęborka w sprawach dotyczących uprawnień właścicielskich wynikających z *ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności*

lokali<sup>1</sup> oraz do czynności związanych z administrowaniem lokalami, zarządzaniem budynkami i nieruchomościami.

2. Dyrektor MZGK zawierała umowy z najemcami lokali komunalnych na czas nieoznaczony, zgodnie z dyspozycją zawartą w *art. 5 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*<sup>2</sup>. Ogółem w latach objętych kontrolą zawarto 242 umowy o najem lokali komunalnych na czas nieoznaczony. Badanie przeprowadzone na wybranych losowo 10 takich umowach nie wykazało nieprawidłowości. Umowy zawierane były z osobami uprawnionymi, a określone w nich stawki czynszu odpowiadały ustalonym przez Burmistrza Miasta.

Lokale socjalne wynajmowane były, w myśl przepisów *art. 23 ww. ustawy*, na czas oznaczony. W latach 2008 - 2010 zawartych zostało odpowiednio: 51, 51 i 45 takich umów. Badanie 10 spośród nich nie wykazało nieprawidłowości.

W okresie objętym kontrolą zadłużenie najemców z tytułu najmu zwiększało się od 5.528.433,34 zł (w dniu 31.12.2008 r.) do 7.412.869,50 zł (w dniu 31.03.2011 r.). MZGK podejmował liczne działania w celu wyegzekwowania zaległości czynszowych, polegające na: wysyłaniu wezwań do zapłaty najemcom zalegającym z opłatami powyżej trzech miesięcy, kierowaniu spraw na drogę sądową, a w następstwie do egzekucji komorniczej, a ponadto zawarł umowę z Pomorskim Biurem Finansowym w Gdańsku na polubowne postępowanie mediacyjne z dłużnikami Gminy.

3. W roku 2008 i 2009 na terenie Gminy Miejskiej w Lęborku znajdowały się odpowiednio 2 i 3 budynki niezamieszkałe, w których ogółem było 10 mieszkań (dwa z tych budynków objęte były decyzją nakazującą ich rozbiórkę - budynki zostały sprzedane w 2010 r., a trzeci, po przeprowadzonej renowacji, oddany został do użytkowania, jako zabytkowa baszta w linii średniowiecznych murów obronnych). Ponadto na terenie Gminy znajdowały się dwa lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego, które nie były zasiedlone, z uwagi na prowadzone prace remontowe oraz trudności w znalezieniu najemców.
4. NIK pozytywnie ocenia działania MZGK w zakresie utrzymania budynków w należyтым stanie technicznym. Analiza dokumentacji dotyczącej przeglądów okresowych dziesięciu wybranych budynków wykazała, że przeglądy okresowe, o których mowa w *art. 62*

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm

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

*ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*<sup>3</sup> były prowadzone w wymaganych terminach i odnotowywane w książkach obiektów. Na ich podstawie opracowywano i realizowano roczne plany remontów. Ogółem w latach objętych kontrolą naliczone czynsze stanowiły 65 % wydatków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Gminy.

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

- zintensyfikowanie działań windykacyjnych w celu zmniejszenia zaległości z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych.

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.

Rozdzielnik:

1. adresat
2. Departament Środowiska, Rolnictwa i Zagospodarowania Przestrzennego,
3. LGD - a/a.

---

<sup>3</sup> Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.