



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Katowicach**

Katowice, dnia 31 sierpnia 2011 r.

**Pan  
Łukasz Komoniewski  
Prezydent  
Miasta Będzina**

LKA-4101-13-01/2011/P/11/108

### **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 w Katowicach przeprowadziła kontrolę Urzędu Miejskiego w Będzinie (zwanego dalej „Urzędem”) w zakresie realizacji zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej w latach 2008 - 2011 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 5 sierpnia 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

**Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność prowadzoną w zakresie spraw objętych kontrolą.**

Powyższą ocenę uzasadniają następujące ustalenia i oceny cząstkowe:

1. W okresie objętym kontrolą podstawę kształtowania polityki mieszkaniowej Miasta Będzina<sup>2</sup> stanowił Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Miasta, przyjęty Uchwałą Nr XVI/182/2007 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 26.11.2007 r. na lata 2008-2012<sup>3</sup>, który zawierał wszystkie elementy określone w art. 21 ust. 2 *ustawy z dnia*

---

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

<sup>2</sup> Dalej zwanego „*Miastem*” lub „*Gminą*”.

<sup>3</sup> Dalej zwany „*Wieloletnim Programem*”.

21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>4</sup>. Wykonanie ww. uchwały powierzono Prezydentowi Miasta.

Miasto posiadało także Strategię Rozwoju Miasta, przyjętą Uchwałą Nr XII/109/99 Rady Miejskiej w Będzinie<sup>5</sup> z dnia 28.06.1999 r. Do dnia zakończenia czynności kontrolnych nie była ona jednak aktualizowana. Stosownie do ww. uchwały, organ wykonawczy Miasta zobowiązano do przedstawiania Radzie corocznie razem ze sprawozdaniem z wykonania budżetu Miasta, sprawozdania z realizacji Strategii. W okresie objętym kontrolą Prezydent nie wywiązywał się w pełni z ww. obowiązku (sporządzono tylko jedno sprawozdanie z realizacji Strategii, obejmujące okres styczeń 2008 r. - listopad 2009 r.). Dopiero w toku kontroli NIK Rada Miasta podjęła uchwałę<sup>6</sup>, zgodnie z którą w planie pracy Rady na wrzesień 2011 r. ujęto temat sprawozdania z realizacji Strategii w latach 1999-2011 oraz temat przystąpienia do jej aktualizacji.

2. Urząd podejmował działania sprzyjające rozwojowi budownictwa mieszkaniowego w Gminie. Podstawę kształtowania polityki przestrzennej Gminy, w tym m.in. w zakresie zabudowy mieszkaniowej, stanowiło Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwalone w 1999 r., zaktualizowane w 2006 r. i w 2011 r.). Na dzień 30.06.2011 r. miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego objęto powierzchnię 1 706,75 ha, co stanowiło 46,8% pow. Gminy ogółem. Na obszarach nieobjętych planami inwestycje z zakresu budownictwa mieszkaniowego realizowano na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (w okresie objętym kontrolą wydano łącznie 197 takich decyzji, obejmujących 40,84 ha<sup>7</sup>).

W latach 2007-2010 w Gminie powiększono i zmodernizowano infrastrukturę techniczną towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu, w tym zrealizowano, współfinansowany w 75% ze środków Funduszu Spójności<sup>8</sup>, projekt pn. „Gospodarka wodno-ściekowa w Będzinie”, który przyczynił się do wydłużenia obu sieci<sup>9</sup>. Realizowano także 15 inwestycji, które finansowano ze środków własnych Gminy (14 w 100% i 1 w 70%<sup>10</sup>). Wszystkie inwestycje realizowano w terminach wynikających z zawartych z wykonawcami umów lub (w 4 przypadkach) z aneksów do tychże umów. Podejmowano również działania

---

<sup>4</sup> Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm., dalej zwanej „ustawą o ochronie praw lokatorów”.

<sup>5</sup> Dalej zwana „Radą Miejską” lub „Radą”.

<sup>6</sup> Uchwała Nr XII/102/2011 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 29.06.2011 r.

<sup>7</sup> Wydane w kolejnych latach decyzje obejmowały odpowiednio: 2008 r. - 21,41 ha, 2009 r. - 6,79 ha, 2010 r. - 10,32 ha, 2011 r. (I półrocze) - 2,32 ha.

<sup>8</sup> Udział własny Gminy: 25% (w tym m.in. pożyczka inwestycyjna zaciągnięta przez Gminę z NFOŚiGW w kwocie 17 382 864,51 zł).

<sup>9</sup> Wskaźnik zwodociągowania Miasta wyniósł ok. 99% (dł. sieci wodociągowej na dzień 31.12.2010 r. - 176 km), a wskaźnik skanalizowania ponad 80% (dł. sieci kanalizacyjnej - 95,6 km, liczba przyłączy - 3 381).

<sup>10</sup> Natomiast w pozostałych 30% w ramach bezzwrotnej pomocy z Agencji Nieruchomości Rolnych.

na rzecz promowania terenów inwestycyjnych pod budownictwo mieszkaniowe, które - według wyjaśnień Wiceprezydenta Miasta oraz Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami - „nie przyniosły jednak oczekiwanych rezultatów, co spowodowane było ogólnym zastojem na rynku nieruchomości”.

**3.** W okresie objętym kontrolą zasób mieszkaniowy Gminy zwiększył się o 9 lokali mieszkalnych<sup>11</sup>. Jednocześnie jednak zasób ten zmniejszył się łącznie o 725 lokali mieszkalnych (w tym m.in. 642 lokali sprzedano, z tego 620 na rzecz dotychczasowych najemców<sup>12</sup>, a 25 wyłączono z użytkowania, z uwagi na ich zły stan techniczny). Liczba lokali socjalnych zmniejszyła się o 27, z 264 na dzień 31.12.2008 r. do 237 na dzień 30.06.2011 r. Nie zrealizowano tym samym zapisów Wieloletniego Programu, który zakładał w latach 2008-2011 zakup lub budowę nowych 25 lokali rocznie, jak również zapisów Programu zakładających przyrost o 36 lokali socjalnych w 2008 r. oraz o 61-67 lokali w latach następnych. Zaznaczyć należy, że w Programie określono zapotrzebowanie na ok. 500 lokali socjalnych, w związku z czym zapewnienie w krótkim czasie odpowiedniej do potrzeb liczby mieszkań socjalnych uznano za jeden z priorytetów Gminy. Według wyjaśnienia Wiceprezydenta Miasta, zrealizowanie założeń Programu nie było możliwe z powodu ograniczonych możliwości budżetowych Gminy oraz „drastycznego wzrostu cen nieruchomości, zwłaszcza cen małych i średniej wielkości lokali mieszkalnych, oraz wzrostu kosztów budowy”.

**4.** Gmina realizowała jedną inwestycję z zakresu budownictwa mieszkaniowego (budowa zespołu 12 budynków socjalnych z 77 mieszkaniami oraz noclegowni na 50 osób, przy ul. Wolskiej), współfinansowaną ze środków zewnętrznych (dofinansowanie z Funduszu Dopłat BGK<sup>13</sup> - w 2010 r. z tego tytułu otrzymano środki w łącznej kwocie 513 000 zł).

Robót budowlanych w ramach ww. zadania nie zrealizowano w terminie. Zgodnie z umową na ich realizację, zawartą z wykonawcą robót budowlanych (tj. zakończenie wszystkich robót wraz z niezbędnymi próbami i uzyskanie w imieniu i na rzecz Zamawiającego decyzji na użytkowanie), pierwotnie termin wyznaczono do dnia 13.04.2011 r.<sup>14</sup>. Aneks do umowy termin ten przedłużono do dnia 20.06.2011 r. Jednak - wg stanu na dzień 21.07.2011 r.

---

<sup>11</sup> 1 w wyniku spadku, 6 w drodze darowizny oraz 2 pozyskano z przekształcenia lokalu użytkowego w mieszkalny

<sup>12</sup> Tj. w trybie bezprzetargowym.

<sup>13</sup> W dn. 07.05.2009 r. Miasto zawarło z BGK dwie umowy o dofinansowanie: jedną dotyczącą budynków socjalnych (zgodnie z nią dofinansowanie z Funduszu Dopłat wynosić miało 20% przewidywanych kosztów przedsięwzięcia) oraz drugą dotyczącą noclegowni (dofinansowanie z Funduszu Dopłat w wysokości 30% przewidywanych kosztów przedsięwzięcia). Natomiast z wykonawcą zawarto jedną umowę o roboty budowlane (umowa z dn. 08.10.2009 r. - wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie nie wyższej niż 6 833 814,90 zł brutto).

<sup>14</sup> 18 miesięcy od daty przekazania placu budowy, tj. od dnia 13.10.2009 r.

(dzień zakończenia czynności kontrolnych) - robót budowlanych nie zakończono<sup>15</sup>. W związku z tym, Miasto odmówiło rozpoczęcia czynności związanych z odbiorem końcowym, wzywając wykonawcę do zakończenia wszystkich robót zgodnie z umową. Ponadto, w wyniku przeprowadzonych przez Państwową Straż Pożarną w czerwcu 2011 r. czynności kontrolno-rozpoznawczych<sup>16</sup> noclegowni przy ul. Wolskiej<sup>17</sup>, Komendant Powiatowy PSP w Będzinie wyraził sprzeciw w sprawie uzyskania pozwolenia na jej użytkowanie, stwierdzając niezgodności w zakresie wykonania obiektu noclegowni z projektem budowlanym oraz w zakresie wykonania obiektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (naruszenie § 3 ust. 1 *rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów*<sup>18</sup> oraz § 235 ust. 2, § 239 ust. 4 i § 256 ust. 3 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*<sup>19</sup>). W ocenie PSP, uzgodnienia projektu budowlanego noclegowni dokonał rzeczoznawca ds. zabezpieczeń p.poż. z rażącym naruszeniem prawa, co skutkować może nawet jego unieważnieniem. Możliwość ponownego wydania stanowiska PSP uzależniła od usunięcia ww. niezgodności (w związku z powyższym koniecznym okazało się wykonanie projektu zamiennego, który przedstawił projektant w dniu 21.07.2011 r.).

Stosownie do art. 16 ust. 3 i 4 *ustawy z dnia 08.12.2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych*<sup>20</sup> oraz zawartych z BGK umów o dofinansowanie realizacji ww. inwestycji, termin realizacji przedsięwzięcia nie może być dłuższy niż 24 miesiące od dnia rozpoczęcia jego realizacji, a przez zakończenie realizacji przedsięwzięcia rozumie się stan, w którym, zgodnie z odrębnymi przepisami, można przystąpić do użytkowania lokali mieszkalnych lub budynków pozyskanych w wyniku przedsięwzięcia (tj. dzień uprawomocnienia się decyzji

---

<sup>15</sup> W szczególności: nie zakończono jeszcze regulacji instalacji grzewczej, białego montażu w budynkach socjalnych, robót związanych z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, w tym nie wykonano montażu placu zabaw, nasadzeń, montażu barierki przy budynkach socjalnych, trzepaka, ławek oraz koszy na śmieci, nie wykonano montażu dodatkowego sprzętu magazynowego w budynku noclegowni, brak było także pełnej dokumentacji powykonawczej oraz dokumentacji geodezyjnej oraz zgłoszenia zakończenia budowy do PINB.

<sup>16</sup> Stosownie do art. 56 ust. 1 pkt 4 *ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.)* inwestor, w stosunku do którego nałożono obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, jest obowiązany zawiadomić, zgodnie z właściwością wynikającą z przepisów szczególnych, określone organy, w tym m.in. Państwową Straż Pożarną, o zakończeniu budowy obiektu budowlanego i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania, które zajmują stanowisko w sprawie zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym.

<sup>17</sup> Stanowisko Komendanta PSP dotyczyło tylko budynku noclegowni. Budynki socjalne, jako budynki mieszkalne niskie nie wymagające uzgadniania projektu budowlanego przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, nie zostały objęte ww. kontrolą PSP.

<sup>18</sup> *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010 r. (Dz. U. Nr 109, poz. 719).*

<sup>19</sup> *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.).*

<sup>20</sup> Dz. U. Nr 251, poz. 1844

w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu wydanej przez właściwy organ). Zdaniem NIK, ww. opóźnienia w realizacji przedmiotowej inwestycji stanowią zagrożenie dla terminowego, zgodnego z zawartą z BGK umową, wykorzystania przyznanego Gminie dofinansowania.

W § 11 umowy o roboty budowlane przewidziano możliwość stosowania kar umownych, w tym m.in. kar z tytułu niedotrzymania przez wykonawcę terminów umowy, w wysokości 1 000 zł za każdy dzień zwłoki (do dnia zakończenia czynności kontrolnych Miasto nie przystąpiło do naliczania ww. kar). W skierowanym do wykonawcy piśmie Wiceprezydenta Miasta z dnia 21.07.2011 r. podano, iż niezależnie od kar umownych zastrzeżonych w umowie, jeżeli nie pokryją one poniesionych szkód, Miasto zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, oraz podkreślono, iż brak decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie może spowodować odstąpienie przez BGK od zawartej umowy.

5. Na dzień 30.06.2011 r. w skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodziło 3 812 lokali mieszkalnych (z tego: 1 876 lokali w 170 budynkach stanowiących własność lub pozostających w samoistnym posiadaniu Gminy oraz 1 936 lokali w 143 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy). Zasobem tym (nieruchomościami lokalowymi stanowiącymi własność i współwłasność Gminy oraz pozostającymi w jej zarządzie i władaniu) zarządzał Miejski Zakład Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. (MZBM).

Urząd podejmował działania na rzecz wyjaśnienia stanu prawnego budynków wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego. W Wieloletnim Programie wyjaśnienie stanu prawnego budynków wymienione zostało wśród działań na rzecz wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego (podano tam również, iż „na dzień 01.01.2007 r. budynki o tzw. niewyjaśnionym stanie prawnym - „przymusowym i powierzonym zarządzie” stanowią 33,23% zasobu mieszkaniowego Gminy”). Na dzień 31.12.2008 r. liczba pozostających w samoistnym posiadaniu Gminy budynków o nieuregulowanym nadal stanie prawnym<sup>21</sup> oraz lokali w tych budynkach wynosiła: 99 budynków (1138 lokali), tj. 31,03% ogółu budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy<sup>22</sup> (26,23% lokali w tych budynkach). Natomiast na dzień 30.06.2011 r. liczba ta wynosiła: 94 budynki (1009 lokali), tj. 30,03% ogółu budynków (26,46% lokali) wchodzących w skład ww. zasobu.

---

<sup>21</sup> Ujęto wszystkie budynki mieszkaniowe nieposiadające wpisu do księgi wieczystej na dzień odpowiednio 31.12.2008r. oraz 30.06.2011r.

<sup>22</sup> Ujęto budynki stanowiące własność Gminy oraz własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy. Natomiast stosunek liczby należących do zasobu budynków pozostających w samoistnym posiadaniu Gminy do liczby budynków stanowiących jej własność (bez budynków stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy) wynosił: na dzień 31.12.2008 r. - 55,30%, a na dzień 30.06.2011 r. - 55,29%.

Zgodnie z wyjaśnieniami Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami oraz Naczelnika Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej - są to postępowania długotrwałe, czasochłonne i o dużym stopniu złożoności, a część budynków nie kwalifikuje się jeszcze do podjęcia regulacji w ramach zasiedzenia.

6. Gmina nie zapewniła pełnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców, ponieważ liczba osób oczekujących na lokal znacznie przewyższała możliwości Gminy<sup>23</sup> w tym zakresie. Według stanu na dzień 30.06.2011 r., na przydział oczekiwało łącznie 118 osób. Średni czas oczekiwania na realizację wniosku o przydział, licząc od momentu kwalifikacji na listę, wynosił ok. 3-4 lat. Jak wielokrotnie podkreślano w pismach kierowanych do osób oczekujących na lokal, wolne lokale pozyskiwano sukcesywnie z tzw. „ruchu ludności”, lecz liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali była zbyt mała w stosunku do potrzeb, a lokale te niejednokrotnie nie spełniały podstawowych standardów pod względem technicznym w celu ich ponownego zasiedlenia, co z kolei nie sprzyjało szybkiej realizacji listy. Ponadto, w pierwszej kolejności realizowano zadania wynikające z zobowiązań ustawowych (zapewnienie lokali socjalnych na realizację wyroków eksmisyjnych), lecz i w tym zakresie występowały opóźnienia<sup>24</sup>.

Liczba niezrealizowanych w kolejnych latach 2008-2011 (I półrocze) sądowych wyroków eksmisyjnych wyniosła: 543, 539, 556 i 563, natomiast liczba wyroków zrealizowanych wyniosła odpowiednio: 16, 29, 19 i 11. Z powyższym wiązała się, stosownie do art. 18 ust. 5 *ustawy o ochronie praw lokatorów*, konieczność zapłaty przez Gminę odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym do niego z mocy wyroku. W 2008 r. z tego tytułu zapłacono odszkodowania w łącznej wysokości 449,8 tys. zł (czterem podmiotom); w 2009 r. - 154,58 tys. zł (dwóm podmiotom); w 2010 r. - 202,88 tys. zł (jednemu podmiotowi); w I półroczu 2011 r. - 759,44 tys. zł (dwóm podmiotom)<sup>25</sup>. Gmina podejmowała jednak działania w celu określenia wysokości, sposobu i terminów zapłaty należnych odszkodowań, zawierając z podmiotami, którym przysługiwały ww. roszczenia odszkodowawcze, stosowne ugody.

---

<sup>23</sup> W kolejnych latach 2008-2011 na rocznych listach osób zakwalifikowanych do lokalu socjalnego lub lokalu mieszkalnego ujęto następującą łączną liczbę oczekujących na przydział lokalu: 205, 171, 151 i 121, z tego na liście osób zakwalifikowanych do lokalu socjalnego: 153, 141, 132 i 107 osób (bez osób oczekujących na lokal socjalny przysługujący im z mocy wyroku sądowego). Tymczasem liczba wniosków zrealizowanych w kolejnych latach, tj. zakończonych wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu, wynosiła: 38, 66, 44 i 13.

<sup>24</sup> M.in. pisma Wiceprezydenta Miasta z dn. 03.03.2005 r., 08.02.2007 r., 21.05.2007 r., 30.01.2008 r., 03.07.2008 r., 03.03.2009 r., 18.03.2010 r. czy pisma Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej (wcześniej jako Kierownik Referatu Gospodarki Lokalami).

<sup>25</sup> Były to odszkodowania odpowiednio dla: SM „Wspólnota”, PKE S.A., Mittal Steel Poland S.A., Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A. oraz osoby fizycznej (właściciela kamienicy).

**7.** W wyniku badania próby obejmującej 10 umów najmu lokali socjalnych stwierdzono, iż zawarto je z osobami uprawnionymi, na okres 1 roku, a stosowana stawka czynszu w wysokości 0,95 zł/m<sup>2</sup>/m-c nie przekraczała połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym, zgodnie z art. 23 *ustawy o ochronie praw lokatorów*. W wyniku badania próby obejmującej 10 umów najmu lokali mieszkalnych (innych niż socjalne) stwierdzono, iż zawarto je na czas nieoznaczony, zgodnie z art. 20 ust. 2 ww. ustawy. Wysokość stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych ustalił Prezydent Miasta, zarządzeniem z dnia 11.01.2008 r., według zasad określonych w Wieloletnim Programie (do dnia zakończenia czynności kontrolnych wysokości tej nie zmieniano).

**8.** Zadłużenie najemców lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy systematycznie wzrastało. Według stanu na dzień 1.01.2008 r. wynosiło 17 319 009 zł, a na dzień 30.06.2011 r. - 32 210 389 zł (wzrost o 14 891 380 zł, tj. o 86%). Z powyższym związany był również wzrost liczby osób zajmujących lokale bezumownie, ponieważ z osobami zadłużonymi, jeśli nie uregulowały zaległości, kolejnych umów nie zawierano. Należności (odszkodowań) z tytułu bezumownego korzystania z lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, wg stanu na dzień 31.12.2008 r., wynosiły 636 468,62 zł (76 lokali), a wg stanu na dzień 30.06.2011 r. - 2 790 619,09 zł (277 lokali, tj. o 72,5% więcej). Pomimo podejmowanych działań przez MZBM, jako zarządcę gminnego zasobu mieszkaniowego, takich jak m.in. rozkładanie zadłużeń na raty, czy zawieranie z dłużnikami porozumień w sprawie prolongaty terminu płatności, a także czynności windykacyjnych (wysyłanie wezwań do zapłaty, kierowanie na drogę sądową spraw o zapłatę lub spraw o eksmisję<sup>26</sup>), nie następował spadek zadłużenia. Przyczyną tego, zgodnie z wyjaśnieniem Prezesa Zarządu MZBM, były czynniki zewnętrzne, takie jak: zła sytuacja ekonomiczna gospodarstw domowych i bezrobocie oraz związana z tym bezskuteczność egzekucji komorniczej (m.in. z powodu braku podlegającego egzekucji majątku, niemożności ustalenia miejsca pobytu czy zbyt niskich dochodów, często obciążonych innymi tytułami, np. kredytami bankowymi), jak również brak możliwości wykonania orzeczonych wobec dłużników wyroków eksmisyjnych, związany z brakiem wystarczającej liczby lokali socjalnych.

**9.** Spośród 170 budynków mieszkalnych, stanowiących na dzień 30.06.2011 r. własność Gminy lub pozostających w jej przymusowym zarządzie (samoistnym posiadaniu), 142 budynki, tj. 83,5%, wybudowano przed 1945 r. (wiele jeszcze na przełomie XIX i XX

---

<sup>26</sup> W okresie objętym kontrolą MZBM skierował do sądu łącznie 321 spraw o zapłatę oraz 78 spraw o eksmisję.

wieku), a 22 budynki (13%) w latach 1945-1970. Zaległości remontowe w budynkach mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego (stanowiących własność Gminy oraz pozostających w jej samoistnym posiadaniu), wg szacunku zarządcy (MZBM), na dzień 30.06.2011 r. wynosiły ok. 70 mln zł (w Wieloletnim Programie zaległości te oszacowano na 60 mln zł). Tylko kilka budynków nie wymagało przeprowadzenia prac remontowych. W Wieloletnim Programie na kolejne lata założono nakłady na remonty w średniej wysokości ok. 7 mln zł w każdym roku<sup>27</sup>, zaznaczając przy tym, iż realne potrzeby są jednak wyższe i wynoszą ok. 9 mln zł rocznie. Co roku, na podstawie potrzeb (stanów technicznych) oraz aktualnych możliwości finansowych Gminy, Urząd opracowywał plany remontowe. W latach 2008-2010 na remonty i konserwacje (dział 700 rozdział 70004 § 6050, § 4270 i § 4150) zasobu mieszkaniowego Gminy wydatkowano łącznie odpowiednio: 4 453 tys. zł, 7 705 tys. zł i 7 180 tys. zł. W wyniku badania próby ksiąg obiektów i protokołów z kontroli okresowych dla pięciu wybranych budynków oraz przeprowadzonych w toku kontroli oględzin stwierdzono, iż cztery spośród ww. budynków<sup>28</sup> wymagały przeprowadzenia szeregu prac remontowych. Tylko jeden z nich był w stanie ogólnym dobrym, wymagającym jedynie bieżącej konserwacji<sup>29</sup>.

W okresie objętym kontrolą nie wykonano wszystkich, wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*<sup>30</sup>, kontroli i przeglądów okresowych łącznie w odniesieniu do 105 budynków należących do zasobu mieszkaniowego Gminy. W przypadku 91 budynków nie przeprowadzono rocznych kontroli stanu technicznego budynków (w 2008 r.), w przypadku 3 - rocznych przeglądów przewodów kominowych<sup>31</sup>, w przypadku 8 budynków brakowało<sup>32</sup> aktualnej pięcioletniej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania, w przypadku 44 - aktualnego pięcioletniego przeglądu instalacji elektrycznej, a w przypadku 10 - aktualnego pięcioletniego przeglądu instalacji piorunochronnej. Przeprowadzanie, zgodnie z przepisami ustawy *Prawo budowlane*, okresowych kontroli budynków wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego powierzone zostało zarządcy zasobu (MZBM). Nieprzeprowadzenie wszystkich wymaganych

---

<sup>27</sup> Z tego: remonty w zasobach gminnych w kolejnych latach 2008-2011 odpowiednio - 4,92 mln zł, 5,54 mln zł, 5,51 mln zł i 5,52 mln zł oraz remonty we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy (środki, które przekazywane były z budżetu Gminy na fundusz remontowe tychże wspólnot) odpowiednio - 1,6 mln zł, 1,75 mln zł, 1,85 mln zł i 1,95 mln zł.

<sup>28</sup> Budynki przy ul. Energetycznej 10b, Promyka 65 oraz Modrzejowskiej 46c i 42.

<sup>29</sup> Przy ul. Odrodzenia 53. Oględzinami objęto ponadto: cztery budynki przy ul. Sienkiewicza 31, 31 b i c (w stanie dobrym) oraz 33 (wymagający remontu) oraz sześć budynków zlokalizowanych w centrum Miasta (elewacje zewnętrzne w stanie dobrym; klatki schodowe, oprócz jednej, do remontu).

<sup>30</sup> Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, ze zm. Wcześniej: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, ze zm.

<sup>31</sup> W 1 przypadku - w 2008 oraz 2009 r., w 2 przypadkach - w 2008 r.

<sup>32</sup> Wg stanu na dzień 30.06.2011 r.



kontroli rocznych Prezes Zarządu MZBM wyjaśnił „brakiem środków finansowych umożliwiających zatrudnienie większej ilości inspektorów nadzoru budowlanego”, natomiast nieprzeprowadzenie wszystkich kontroli pięcioletnich (głównie elektrycznych) „brakiem elektryków (wskutek zmian w zatrudnieniu oraz schemacie organizacyjnym)”, a także „brakiem najemców w ww. lokalach mieszkalnych”. Zdaniem NIK, nadzór sprawowany nad zarządcą gminnego zasobu mieszkaniowego w zakresie wywiązywania się ze wskazanych wyżej obowiązków nie był wystarczający, a jedyna kontrola wewnętrzna, jaką przeprowadził Urząd w MZBM (w 2008 r.), dotyczyła wyłącznie wykorzystania przekazanych z budżetu Miasta Będzina dopłat do spółki w IV kwartale 2007 r.

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

1. *Przystąpienie do sporządzenia aktualizacji Strategii Rozwoju Miasta oraz sporządzenie sprawozdania z jej realizacji, obejmującego okres od grudnia 2009 r.*
2. *Podjęcie działań w celu zakończenia inwestycji realizowanej przy ul. Wolskiej i uzyskania pozwolenia na użytkowanie, a także rozważenie konieczności naliczania stosownych kar umownych.*
3. *Kontynuowanie działań na rzecz regulowania stanu prawnego zasobów mieszkaniowych Gminy.*
4. *Podjęcie skutecznych działań w celu zahamowania wzrostu i zmniejszenia zaległości w opłatach czynszowych za najem lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy oraz liczby osób korzystających z lokali bezumownie.*
5. *Wzmocnienie nadzoru nad MZBM w zakresie wywiązywania się z obowiązku przeprowadzania wymaganych, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo budowlane, kontroli i przeglądów okresowych.*
6. *Zintensyfikowanie działań mających na celu zapewnienie lokali osobom uprawnionym do ich otrzymania, w tym z mocy wyroków sądowych przyznających prawo do lokalu socjalnego.*
7. *Podjęcie dalszych działań na rzecz zapobiegania dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego Gminy i utrzymania go w należyтым stanie technicznym.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta, w terminie 14 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 daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Katowicach 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.