



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie**

Olsztyn, dnia 18 lipca 2011 r.

LOL-4101-07-01/2011; P/11/108

**Pan
Włodzimierz Ptasznik
Burmistrz Miasta Iława**

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 w Olsztynie przeprowadziła w Urzędzie Miasta Iława („Urzędzie”) kontrolę realizacji przez Gminę Miejską Iława („Gminę” lub „Miasto”) zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej w latach 2008-2011 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole kontroli podpisanym w dniu 29 czerwca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, pomimo stwierdzonych uchybień, ocenia realizację przez Urząd zadań w badanym zakresie. Podstawą pozytywnej oceny było prawidłowe kształtowanie polityki przestrzennej oraz mieszkaniowej, w tym m.in. objęcie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego („mpzp”) terenu całej Gminy, posiadanie aktualnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego („Studium”) oraz Strategii Rozwoju Miasta („Strategia”), a także należyte zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Stwierdzone uchybienie dotyczyło nieopracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na rok 2011 i kolejne lata.

1. W badanym okresie podstawę kształtowania polityki mieszkaniowej Miasta stanowiło Studium uchwalone przez Radę Miasta w grudniu 2008 r., w którym wskazano obszary pod inwestycje mieszkaniowe. Również w Strategii na lata 2004 – 2015, zatwierdzonej przez Radę w grudniu 2003 r., jako jeden z celów strategicznych uznano poprawę warunków

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

mieszkaniowych, którą zamierzano uzyskać poprzez realizację trzech programów operacyjnych obejmujących: zwiększenie podaży terenów uzbrojonych na cele mieszkaniowe, stałą modernizację istniejących zasobów mieszkaniowych oraz rozwój budownictwa mieszkaniowego (zbiorowego i indywidualnego).

Gmina posiadała także wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2004-2010 (uchwalony przez Radę w czerwcu 2004 r.), zawierający wszystkie informacje, o których mowa w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego². Do czasu zakończenia kontroli NIK, nie opracowano i nie przedłożono Radzie do zatwierdzenia programu na kolejnych pięć lat, co było wymagane ww. przepisem. Kierownik Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Urzędu wyjaśnił, że aktualnie Program jest w przygotowaniu, a brak stosownej uchwały uzasadniono oczekiwaniem na zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i zmianie Kodeksu cywilnego, które mają być przyjęte przez Sejm RP w III kwartale br. oraz intencją opracowania programu dostosowanego do tych zmian.

2. W grudniu 1999 r. Rada podjęła uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego („mpzp”) obejmujący cały obszar Miasta w granicach administracyjnych, tj. 2.188 ha, w tym obszary mieszkaniowe stanowiły 26% jego całkowitej powierzchni, z czego zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 16%, a zabudowa wielorodzinna 10 %.

W dniu 12.01.2011 r. Rada uchwaliła nowy mpzp dla całego obszaru Miasta. Uchwała została zaskarżona przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (WSA). WSA w dniu 05.05.2011 r. stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały z uwagi na naruszenie trybu sporządzania planu, gdyż zmiany do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu zostały wprowadzone niezgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym³.

3. Pozytywnie należy ocenić wysoki stopień uzbrojenia Miasta w infrastrukturę techniczną, tj. w urządzenia wodociągowe (100% zwodociągowania), kanalizacyjne (99,5%) oraz w sieć gazową (95%). Na całkowite skanalizowanie Miasta pozwoli realizacja zadania pn. „Budowa sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej i grawitacyjnej w osiedlu Lipowy Dwór w Iławie”, którego zakończenie planowane jest na 31.12.2012 r. Wartość tej inwestycji wynosi

² Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

³ Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.

3.899,2 tys. zł, z czego 1.444,3 tys. zł będzie dofinansowana środkami Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2007-2013.

4. Zasób mieszkaniowy Gminy na dzień 26.05.2011 r. obejmował 967 lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w 129 budynkach. Zasobem tym zarządza Iławskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego-Zarząd Gospodarki Lokalami sp. z o. o. w Iławie (ITBS-ZGL), które powstało w 1999 r. w wyniku przekształcenia zakładu budżetowego pod nazwą Miejski Zarząd Gospodarki Lokalami. W badanym okresie w 56 budynkach, spośród 99 należących do zasobu mieszkaniowego Miasta (100% własność gminy i budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w zarządzie ITBS) przeprowadzono 155 bieżących remontów i modernizacji. Wykonano m.in. w 21 przypadkach docieplenia ścian i dachów, 23 remonty dachów, 15 modernizacji przyłączy, itp. W badanym okresie na utrzymanie zasobu mieszkaniowego wydatkowano ogółem 10.580 tys. zł, w tym na remonty i konserwacje 2.791 tys. zł. Działania te pozwoliły na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym, jednakże z uwagi na zaległości lokatorów w opłatach czynszu, nie wszystkie potrzeby remontowe zostały zrealizowane.

W latach 2008 – 2011 r. (I półr.) dokonano sprzedaży 57 komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym. Zbycie tych lokali było prawidłowe, gdyż mieszkania sprzedano dotychczasowym najemcom, na ich wniosek i z odpowiednimi bonifikatami.

5. Zgodnie z zarządzeniem Burmistrza stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego od dnia 01.03.2009 r. wynosiła 1,96 zł.

Zaległości lokatorów w opłatach z tytułu czynszu i mediów na dzień 31 grudnia wynosiły: w 2008 r. – 2.383.935,69 zł, w 2009 r. – 2.772.924,44 zł, w 2010 r. – 3.196.520,44 zł, w 2011 r. (na 31 marca) – 3.369.351,24 zł.

Umorzenia zadłużeń stosowano wyłącznie na podstawie decyzji Burmistrza, w przypadku śmierci najemców. Dochodzenie zaległości odbywało się natomiast poprzez składanie do sądu wniosków o ich egzekucję. W badanym okresie złożono do sądu ogółem 635 wniosków o egzekucje należności z tytułu zaległości czynszowych.

Należy zauważyć, że zwiększył się wskaźnik lokali, których najemcy zalegali w opłatach ponad sześć miesięcy, z 27% w 2008 r. do 31,2% na dzień 31.03.2011 r.

6. W badanym okresie liczba wnioskodawców oczekujących na lokale mieszkalne po uprzedniej weryfikacji wniosków przez Społeczną Komisję Mieszkaniową (SKM), wynosiła od 10 w 2010 r. do 14 w 2011 r. (I półr.).

Czas oczekiwania na podpisanie umowy najmu w próbie badanych przypadków wynosił od 14 do 34 miesięcy od ustalenia i zatwierdzenia sporządzanej co roku listy SKM. Przyczyną

długiego oczekiwania na mieszkanie komunalne, był brak odpowiednich wolnych lokali (np. brak mieszkania o odpowiedniej powierzchni dla rodziny wielodzietnej).

Za prawidłowe należy uznać podpisywanie umów na najem lokali socjalnych i komunalnych. W badanej próbie wszystkie umowy najmu lokalu socjalnego zawierane były na czas oznaczony (2 lata) z osobami, które nie miały tytułu prawnego do lokalu i których dochody gospodarstwa domowego nie przekraczały wysokości określonej w uchwale rady gminy.

Umowy najmu lokali komunalnych zawarto na czas nieoznaczony, z osobami zakwalifikowanymi wcześniej przez SKM.

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

- podjęcie działań w celu opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miejskiej Iława na rok 2011 i kolejne oraz przedłożenie go Radzie Miasta, zgodnie z wymogiem art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

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

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

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o której wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK w sprawie ich rozstrzygnięcia.

Z poważaniem