



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie**

Olsztyn, dnia 11 sierpnia 2011 r.

LOL-4101-07-02/2011; P/11/108

**Pani
Jolanta Piotrowska
Burmistrz Miasta Giżycko**

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 Giżycko („Urzędzie”) kontrolę realizacji przez Gminę Miejską Giżycko („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 27 lipca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Pani Burmistrz 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 miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego („mpzp”) 26 % terenu Gminy, podjęcie przez Radę uchwał o przystąpieniu do sporządzenia kolejnych mpzp, posiadanie aktualnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego („Studium”) oraz kierunkowych założeń społeczno-gospodarczego rozwoju Miasta, a także należyte zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy.

Stwierdzono natomiast uchybienie polegające na niewyegzekwowaniu od zarządcy obowiązku przeprowadzenia rocznych przeglądów kominiarskich w siedmiu budynkach należących do mieszkaniowego zasobu gminy. Zarządca nie przeprowadził w tych budynkach 11 ww. przeglądów, co stanowiło dla okresu objętego kontrolą NIK 10,5 % wszystkich rocznych przeglądów stanu technicznego przewodów kominowo-dymowych, spalinowych

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

i wentylacyjnych, wymaganych art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane². Ponadto w sześciu z ośmiu szczegółowo badanych książkach obiektów budowlanych brak było udokumentowania wykonania zaleceń z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków. Jednakże według oświadczenia zarządcy, konieczne prace ujęte w protokołach z przeglądów rocznych były i są wykonywane na bieżąco jako prace konserwacyjne, a większe remonty, według stopnia pilności.

1. W badanym okresie podstawę kształtowania polityki mieszkaniowej Miasta stanowiło Studium uchwalone przez Radę Miasta (Radę) w marcu 2000 r., w którym wskazano kierunki i zasady zabudowy mieszkalnej i usługowej, związane m.in. z przebudową układu przestrzennego śródmieścia. W dniu 27 kwietnia 2011 r. Rada uchwaliła zmianę Studium, w której obszar Miasta podzielono m.in. na sześć stref, ze względu na zróżnicowanie docelowego zagospodarowania przestrzennego.

Również strategia dotycząca gospodarki mieszkaniowej i lokalowej, zawarta w założeniach społeczno-gospodarczego rozwoju Miasta na lata 2007 – 2010, zatwierdzona przez Radę w marcu 2007 r., jako cele wskazywała m.in. opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, opracowanie i realizację wieloletniego planu modernizacji i remontów budynków komunalnych, zakup lub budowę nowych mieszkań komunalnych, budowę budynku z lokalami socjalnymi oraz kontynuację prywatyzacji lokali komunalnych w budynkach wspólnotowych.

Gmina posiadała także wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2007-2012 (uchwalony przez Radę w marcu 2007 r.), spełniający wszystkie wymogi, 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 cywilnego³.

2. Zabudowa mieszkaniowa Giżycka zajmowała obszar 111,68 ha (8,14% całkowitej powierzchni Miasta obejmującej 1.372 ha), z czego zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 73,40 ha (5,35% całkowitej powierzchni gminy), a wielorodzinna 38,28 ha (2,79 %).

W badanym okresie na terenie Miasta obowiązywało 15 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp), które obejmowały łącznie 355,89 ha, tj.: 25,94% całkowitej powierzchni Miasta. Rada podjęła też uchwały o przystąpieniu do sporządzenia sześciu kolejnych mpzp, obejmujących łącznie 511,80 ha, co pozwoli na pokrycie tymi planami 63,52% powierzchni Miasta.

² Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623

³ Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

Obszary nieobjęte planami lub uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia mpzp obejmują pozostałe tereny (36,48%) tj.: jezioro Niegocin, tereny zamknięte (wojskowe), ogrody działkowe, lasy państwowe, zrealizowane osiedla zabudowy mieszkaniowej oraz tereny zurbanizowane.

Lokalizację inwestycji mieszkaniowych ustalano także na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Spośród 33 decyzji dotyczących budownictwa mieszkaniowego, obejmujących łącznie obszar 5,74 ha, siedem dotyczyło budowy nowych budynków wielorodzinnych, a dziewięć nowych budynków jednorodzinnych.

3. Pozytywnie należy ocenić wysoki stopień uzbrojenia Miasta w infrastrukturę techniczną, tj. w urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne (95%) oraz w sieć gazową. Na całkowite skanalizowanie Miasta pozwoli realizacja planowanych 11 inwestycji o łącznej wartości kosztorysowej 26.087,0 tys. zł. Zadania mają być zrealizowane przez firmę Wodociągi i Kanalizacja Aglomeracja Giżycko Sp. z o. o. (WIK), w której Miasto posiada 22,23 % udziałów. Planuje się dofinansowanie inwestycji środkami Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2007-2013.

4. Zasób mieszkaniowy Gminy na dzień 30 czerwca 2011 r. obejmował 728 lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w 158 budynkach. Zasobem tym, na podstawie zawartych z Miastem umów, zarządzała wyłoniona w trybie przetargowym firma „Administrator” Sp. z o. o. w Giżycku. W badanym okresie na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym (remonty i konserwacje) wydatkowano ogółem 4.579,0 tys. zł.

Nie wszystkie potrzeby remontowe zostały jednak zrealizowane, gdyż szacunkowe potrzeby remontowe zasobu komunalnego, np. na 2011 r. wynosiły 2.093,0 tys. zł, podczas gdy w planie budżetowym zarezerwowano na te cele 1.340 tys. zł, co stanowiło 64 % potrzeb.

5. W badanym okresie zasób mieszkaniowy miasta nie powiększył się. Powodem takiego stanu był, według wyjaśnień Pani Burmistrz, brak środków własnych na ten cel w budżecie Miasta, wymaganych przy finansowym wsparciu komunalnego budownictwa mieszkaniowego ze źródeł zewnętrznych. Prowadzone w tym okresie inwestycje były ukierunkowane na tworzenie nowych miejsc pracy.

W latach 2008 – 2011 r. (I półr.) sprzedano 86 komunalnych lokali mieszkalnych, z czego trzy w trybie przetargowym, trzy w wyniku rokowań, a 80 w trybie bezprzetargowym, z czego dwa bezprzetargowo na powiększenie możliwości dotychczasowego lokalu. Kontrola wykazała, że mieszkania te sprzedano na zasadach

określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴, przy czym sprzedaży dotychczasowym najemcom dokonano na ich wnioski i z zastosowaniem bonifikat ustalonych uchwałą Rady Miasta.

6. Zgodnie z zarządzeniem Burmistrza stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego od dnia 1 września 2003 r. wynosiła 3,60 zł i w badanym okresie nie przekraczała 3 % wartości odtworzeniowej 1 m² lokalu ustalonej dla powiatu giżyckiego.

Pomimo wypłacenia w badanym okresie dodatków mieszkaniowych w kwocie 1.607.110,00 zł, kwota główna zaległości lokatorów w opłatach z tytułu czynszu i mediów systematycznie rosła od 996.629,00 zł w 2008 r. (na 31 grudnia) do 1.160.815,00 zł w 2011 r. (na 30 czerwca).

7. W badanym okresie liczba wnioskodawców oczekujących na lokale mieszkalne wynosiła 131 w 2008 r., 116 w 2009 r., 112 w 2010 r. i 67 w I półroczu 2011 r. (na podstawie zestawienia osób ubiegających się o oferowane przez Miasto lokale).

NIK nie wnosi uwag do treści i trybu podpisywania umów na najem lokali socjalnych i komunalnych. W badanej próbie wszystkie umowy najmu lokalu socjalnego zawierane były na czas oznaczony (dwa 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 wskazanymi wcześniej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, a czas oczekiwania na podpisanie umowy najmu wynosił od 25 do 69 dni od daty ww. wskazania.

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

- zwiększenie nadzoru nad realizacją umowy z zarządcą mieszkaniowego zasobu komunalnego, w celu zapewnienia pełnego przestrzegania wymogów dotyczących okresowych przeglądów stanu technicznego budynków, z dokumentowaniem wykonania zaleceń pokontrolnych w książkach obiektów budowlanych, włącznie.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Panią Burmistrz, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag

⁴ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651

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 Pani Burmistrz 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