



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 19 lipca 2011 r.

**Pan
Włodzimierz Kaczmarek
Burmistrz
Miasta i Gminy Szamotuły**

LPO-4101-05-01/2011
P/11/108

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 Poznaniu przeprowadziła kontrolę Urzędu Miasta i Gminy w Szamotułach (Urząd) w przedmiocie realizacji zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej w latach 2008-2011 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 6 lipca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, działania Urzędu w zakresie realizacji zadań dotyczących gospodarki mieszkaniowej.

Powyższą ocenę ogólną uzasadniają zaprezentowane poniżej oceny cząstkowe.

1. Budynkami mieszkalnymi, których właścicielem była Gmina Szamotuły (Gmina), zarządzał w latach 2008-2009 Zakład Gospodarki Komunalnej (ZGK). W wyniku restrukturyzacji ZGK, administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy przejął od dnia 1 stycznia 2010 r. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych (ZKZL) – jednostka budżetowa Gminy, który według stanu na dzień 30 grudnia 2010 r. zarządzał 48 budynkami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy, ośmioma budynkami będącymi w administracji przymusowej oraz 63 budynkami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych. NIK pozytywnie ocenia przekazanie zarządu mieszkaniowym zasobem komunalnym ZKZL, który podejmował różnorodne działania zmierzające do zmniejszenia zaległości czynszowych, zapewnienia wykonywania rocznych kontroli okresowych budynków oraz kompleksowych remontów budynków komunalnych. Wskazać jednak trzeba na to, że sprawowanie zarządu nad lokalami wspólnot mieszkaniowych nie mieści się w zakresie zadań własnych gminy, o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca

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

1990 r. o samorządzie gminnym² i jako taki nie powinien być wykonywany przez gminną jednostkę organizacyjną, gdyż jest to niezgodne z dyspozycją art. 7 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej³

Z ustaleń kontroli wynika, że dokumentami kształtującymi politykę mieszkaniową Gminy były: opracowana na lata 2004-2014 „Strategia rozwoju Miasta i Gminy”, „Plan rozwoju lokalnego” oraz „Wieloletni plan inwestycyjny”. W maju 2007 r. przyjęty został przez Radę Miasta i Gminy (Rada) „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2007-2011”. Uwzględniał on wszystkie elementy przewidziane w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego⁴.

2. Od listopada 1999 r. obowiązywało „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy”, ze zmianami wprowadzonymi w 2002 r. Miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (m.p.z.p.) objętych było 566,3 ha, to jest 3,2% całkowitej powierzchni gminy, z czego 345,53 ha (1,96% powierzchni gminy) znajdowało się pod zabudowa mieszkaniową. NIK zwraca uwagę, że spośród zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę 303 inwestycji budownictwa mieszkaniowego indywidualnego, tylko 74 (25%) lokalizowane były na terenach objętych aktualnymi m.p.z.p. Dla przejętych terenów poprzemysłowych (o łącznej powierzchni 28,53 ha) wydano decyzje o warunkach zabudowy.

3. NIK ocenia pozytywnie realizację „Wieloletniego planu inwestycyjnego”, w ramach którego Gmina w kontrolowanym okresie zrealizowała 15 zadań infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej na łączną kwotę 5.248.306 zł, z czego nakłady w wysokości 1.590.000 zł sfinansowano pożyczką z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Na realizację 22 zadań z zakresu infrastruktury drogowej, służącej rozwojowi budownictwa mieszkaniowego, wydatkowano 19.927.268 zł. Badanie dziesięciu zadań inwestycyjnych infrastruktury technicznej i drogowej wykazało, że w jednym przypadku (przebudowa ulicy Kołłątaja) roboty zakończono z opóźnieniem 28 dni w stosunku do terminu zapisanego w umowie. W trakcie kontroli NIK Pan Burmistrz skierował pismo do wykonawcy, w którym poinformował go o potrąceniu kwoty 224.119.15 zł tytułem kar umownych za nieterminowe wykonanie robót.

Stopień uzbrojenia terenu Gminy na koniec grudnia 2010 r. przedstawiał się następująco: sieć wodociągowa 99%, kanalizacja sanitarna 92%, sieć gazowa 70% oraz sieć energetyczna 100%.

4. NIK pozytywnie ocenia zrealizowanie w 2010 r. ze środków własnych Gminy za kwotę 2.111.679 zł siedmiu budynków mieszkalnych, posiadających łącznie 21 lokali socjalnych, a także zlecenie opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla dalszych pięciu budynków. Mimo podejmowanych wysiłków, liczba rozpatrzonych pozytywnie wniosków oczekujących na realizację wyniosła na koniec 2010 r. 176.

² Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.

³ Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236.

⁴ Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, ze zm.

5. W okresie objętym kontrolą, z eksploatacji wyłączony był tylko jeden lokal mieszkalny o powierzchni 23 m², który przewidziano do zwrotu właścicielowi budynku.

NIK pozytywnie ocenia realizację postanowień art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁵ w trakcie zbycia przez Gminę, w kontrolowanym okresie, 76 lokali mieszkalnych z 80% bonifikatą, najemcom którym przysługiwało pierwszeństwo w ich nabyciu. Procedura zbycia lokali mieszkalnych była zgodna z przyjętymi przez Radę uchwałami.

6. Z ustaleń kontroli wynika, że w latach 2008-2010 wydzielono odpowiednio 25, 27 i 49 lokali socjalnych dla osób o niskich dochodach. Średni czas oczekiwania na przyznanie mieszkania socjalnego osobie zakwalifikowanej przez społeczną komisję mieszkaniową wynosił 42 miesiące.

NIK pozytywnie ocenia zawieranie umów z najemcami lokali socjalnych na czas określony, po którego upływie dalsze korzystanie z lokalu socjalnego (również na czas określony) uwarunkowane było uzyskiwaniem niskich dochodów potwierdzonych wywiadem środowiskowym przeprowadzonym przez pracowników Ośrodka Pomocy Społecznej. Umowy z najemcami, którym przyznano mieszkania komunalne, zawierano na czas nieokreślony, zgodnie z treścią art. 5 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

7. W latach 2008-2010 zarządzający mieszkaniowym zasobem komunalnym wydatkowali na jego remonty odpowiednio: 510, 577 oraz 565 tys. zł. NIK negatywnie ocenia nieprzeprowadzenie w 2008 r. - stosownie do treści art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁶ - rocznych kontroli okresowych stanu technicznego większości zarządzanych budynków. W 2009 r. kontrolami tymi objęto około 20% budynków. Nieprawidłowość ta nosi znamiona wykroczenia, o którym mowa w art. 93 pkt 8 ww. ustawy.

Dokonane w trakcie kontroli NIK oględziny dziesięciu budynków komunalnych oraz prowadzonej dla nich dokumentacji wykazały, że protokoły z rocznej kontroli okresowej przeprowadzonej przez w 2010 r. i w I półroczu 2011 r., zawierały powtarzające się ustalenia dotyczące stanu technicznego poszczególnych elementów budynków. Świadczy to o nie realizowaniu przez ZKZL zaleceń z wcześniejszych przeglądów. W planach remontów na 2011 r. nie ujęto potrzeb remontowych, wynikających z przeprowadzonych kontroli okresowych.

Poddane oględzinom budynki posiadały książki obiektu budowlanego, stosownie do treści art. 64 ustawy Prawo budowlane. Książki nie zawierały jednak informacji o osobach upoważnionych do dokonywania wpisów oraz o wykonaniu zaleceń z poprzedniej kontroli okresowej. Do książek nie załączono także planów sytuacyjnych budynków z zaznaczeniem doprowadzonych instalacji. Było to niezgodne z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁷.

8. NIK zwraca uwagę na długotrwałe niezmienianie wysokości stawek czynszu dla lokali komunalnych (w latach 2002-2008). Wprowadzona dopiero we wrześniu 2008 r. zarządzeniem nr 112/V/2008 ówczesnego Burmistrza ponad dwukrotna podwyżka stawki

⁵ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zm.

⁶ Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, ze zm.

⁷ Dz. U. z 2003 r. Nr 120 poz. 1134.

czynszu (z 2,85 zł za 1m² na 5,80 zł za 1m²) uznana została za niezgodną z prawem, a wymienione wyżej zarządzenie Burmistrza zostało uchylone w sierpniu 2009 r. przez Wojewodę Wielkopolskiego. Stawki czynszu obowiązujące w latach 2010-2011 (I połowa) nie naruszały przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów oraz zasad wynikających z uchwały Rady nr X/76/07. NIK zauważa przy tym, że stawki te nie przyczyniły się do zwiększenia wysokości środków finansowych przeznaczanych na remonty i modernizacje budynków komunalnych.

9. Z ustaleń kontroli wynika, że zaległości czynszowe za najem lokali komunalnych wyniosły 737,8 tys. zł w dniu 31.12.2008 r. i uległy zwiększeniu do 1.452,9 tys. według stanu na dzień 30.6.2011 r. (wzrost o ok. 97%). W latach 2010-2011 (I kwartał) ZKZL wysłał do zalegających lokatorów 647 wezwań na kwotę 2.660 tys. zł oraz wypowiedział 33 umowy najmu lokali najemcom niereagującym na przesłane wezwania. NIK pozytywnie ocenia zawarcie w tym okresie 54 porozumień z zalegającymi lokatorami na łączną kwotę 288.413 zł oraz podpisanie umowy o współpracy z Krajowym Rejestrem Długów - Biurem Informacji Gospodarczej z Wrocławia.

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

1. Przestrzeganie obowiązku prawidłowego prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego.

2. Dostosowanie w większym stopniu zakresu remontów budynków mieszkalnych do potrzeb wynikających z przeprowadzonych kontroli.

3. Monitorowanie zaległości czynszowych oraz podejmowanie dalszych działań zmierzających do powstrzymania ich wzrostu.

4. Sukcesywne dostosowanie zakresu działania ZKZL do ograniczeń wynikających z ustawy o gospodarce komunalnej.

Najwyższa Izba Kontroli – Delegatura w Poznaniu, działając na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza w terminie 14 dni od dnia otrzymania wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków lub o działaniach podjętych w celu ich realizacji albo o przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, przysługuje Panu Burmistrzowi prawo zgłoszenia na piśmie dyrektorowi Delegatury NIK w Poznaniu 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.