



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 21 lipca 2011 r.

**Pan  
Adam Lewandowski  
Burmistrz Śremu**

LPO 4101-05-02/2011  
P/11/108

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 Poznaniu skontrolowała w Urzędzie Miejskim w Śremie (Urząd) realizację przez Gminę Śrem zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 13 lipca 2011r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie realizację zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej w badanym okresie, pomimo stwierdzonych uchybień.

Powyższą ocenę ogólną uzasadniają przedstawione niżej oceny i uwagi częściowe.

1. Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty gminnej i określenie polityki mieszkaniowej Gminy Śrem. Zasadnicze znaczenie miała tutaj Strategia Rozwoju Społeczno-Gospodarczego na lata 2007-2013, w której przewidziano działania w zakresie rozwoju mieszkalnictwa, w tym m.in. przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe. Ponadto w kontrolowanym okresie Gmina Śrem posiadała uchwalone wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, na lata 2006-2010 oraz na lata 2011-2015, zawierające wymagane na mocy art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego<sup>2</sup>, zwanej dalej „ustawą o ochronie praw lokatorów”, postanowienia dotyczące: wielkości zasobów mieszkaniowych i ich struktury, wyposażenia budynków i mieszkań, prognozy potrzeb mieszkaniowych, analizy potrzeb, planu remontów i modernizacji budynków mieszkalnych Gminy, planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych, zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszów oraz sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, co NIK ocenia

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

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

pozytywnie. Przejawem gospodarności w zarządzaniu zasobem było uchwalenie w tych programach zasady polityki czynszowej polegającej na tym, że dochody pochodzące z czynszów powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania, ale zapewnić również gromadzenie środków na remonty. Ponadto Rada Miejska w Śremie w dnia 2 czerwca 2006 r. uchwaliła uchwałę nr 364/LI/06 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zawierającą warunki wymagane postanowieniami art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów.

2. Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie kształtowanie polityki przestrzennej Gminy Śrem oraz przeznaczanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe i ustalanie zasad ich zabudowy i zagospodarowania. W 2007 r. uchwalono Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy, w którym obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową stanowiły łącznie 9,68% powierzchni Gminy. Urząd wykazywał dużą aktywność w tworzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Według stanu na koniec czerwca 2011 r. w Gminie Śrem obowiązywało 86 takich planów obejmujących łącznie 5.438,90 ha powierzchni, co stanowiło 26,4% powierzchni Gminy ogółem, z czego powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wynosiła 13,47 ha.

Gmina Śrem posiadała harmonogram uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2011-2013 (zgodny z obowiązującym Studium), obejmujących tereny zabudowy mieszkaniowej, co NIK ocenia pozytywnie,

3. Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania gminy w zakresie tworzenia warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Rada Gminy Śrem w kontrolowanym okresie uchwaliła cztery Wieloletnie Plany Rozwoju i Modernizacji Urzędzeń Wodociągowych i Urzędzeń Kanalizacyjnych na lata: 2008-2010, 2009-2011, 2010-2012 oraz 2011-2013. Plany zawierały wymagane - na podstawie przepisów art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków<sup>3</sup> - zakresy usług wodociągowo-kanalizacyjnych, przedsięwzięcia rozwojowo-modernizacyjne w poszczególnych latach, nakłady inwestycyjne w poszczególnych latach i sposoby finansowania planowanych inwestycji. Gmina Śrem poprzez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Śremie (PW i K) realizowała przedsięwzięcia inwestycyjne dla stworzenia zasobu uzbrojonych terenów pod budownictwo mieszkaniowe. W rezultacie według stanu na koniec 2010 r. 96% budynków mieszkalnych w Gminie było przyłączonych do sieci wodociągowej, do sieci kanalizacyjnej 68% budynków, a do sieci gazowej 76%.

4. Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania podejmowane na rzecz pozyskiwania zewnętrznych źródeł finansowania budownictwa mieszkaniowego i infrastruktury towarzyszącej temu budownictwu. W kontrolowanym okresie Gmina Śrem wykorzystwała 2.435.315 zł środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (Program Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013) na realizację budowy kanalizacji sanitarnej we wsiach Dąbrowa i Luciny.

Gmina Śrem podjęła także starania o uzyskanie, stosownie do postanowień art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych,

---

<sup>3</sup> Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, ze zm.

mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych<sup>4</sup>, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku przy ul. Farnej w Śremie (16 lokali socjalnych). Wniosek nie został zakwalifikowany do dofinansowania.

W kontrolowanym okresie Gmina Śrem uzyskała 93.993,79 zł premii termomodernizacyjnej przysługującej na podstawie przepisów art. 3 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów<sup>5</sup>.

5. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności odbywało się w oparciu o mieszkaniowy zasób gminy. W kontrolowanym okresie Gmina Śrem posiadała od 35 do 43 tych lokali wyodrębnionych w zasobie mieszkaniowym gminy, a także od 32 do 37 lokali w dyspozycji gminy znajdujących się poza zasobem. Były to lokale wynajmowane na zasadach określonych w art. 20 ust. 2a ustawy o ochronie praw lokatorów od Spółdzielni Mieszkaniowej w Śremie oraz od PKP S.A. i podnajmowane osobom, których gospodarstwa domowe osiągały niski dochód. Najwyższa Izba kontroli ocenia pozytywnie racjonalność gospodarowania zasobem, o czym świadczy zasiedlenie wszystkich lokali znajdujących się w tym zasobie.

Sposób wynajmowania lokali socjalnych mieszkaniowego zasobu gminy odpowiadał wymogom art. 23 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz uchwały nr 364/LI/06 Rady Miejskiej w Śremie w dnia 2 czerwca 2006 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Podobnie, umowy o odpłatne używanie lokali z mieszkaniowego zasobu gminy Śrem, stosownie do postanowień art. 22 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, wynajmowane były na czas nieoznaczony.

6. W kontrolowanym okresie Gmina Śrem posiadała w mieszkaniowym zasobie od 88 do 89 budynków, w których znajdowało się od 792 do 823 lokali. Przeważająca większość budynków mieszkalnych pochodziła sprzed 1945 r. Według stanu na koniec 2010 r. 80 budynków z tego zasobu zostało zakwalifikowanych do remontów, z czego wyremontowano 27 (34% planu) Spośród 645 lokali w tych budynkach wyremontowano zaledwie 31 (5% planu). W ocenie NIK nieprzeprowadzanie niezbędnych remontów budynków i lokali zasobu wpływa na dekapitalizację zasobów mieszkaniowych. Remonty wykonywane były na podstawie planu remontów wynikającego z wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

7. Mieszkaniowym zasobem gminy Śrem zarządzało, na podstawie umowy z dnia 21 grudnia 2006 r., Śremskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego przez zarządców nieruchomości posiadających wymagane licencje. Ze względu na wymogi art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>6</sup> w dniu 7 czerwca 2011 r. Burmistrz Śremu zarządzeniem nr 145/2011 powołał zespół do spraw przygotowania Gminy Śrem do zamówienia usługi zarządzania licencjonowanym nieruchomością gminnego zasobu, do zadań którego należy m.in.: określenie szczegółowych zasad nadzoru właścicielskiego nad majątkiem oddanym w zarządzanie oraz nad sposobem realizacji umowy o zarządzanie.

---

<sup>4</sup> Dz. U. Nr 2511, poz. 1844, ze zm.

<sup>5</sup> Dz. U. Nr 223, poz. 1459, ze zm.

<sup>6</sup> Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zm.

Zdaniem NIK ta ostatnia kwestia, w kontekście realizacji planu remontów, wymaga szczególnej uwagi, albowiem Urząd w kontrolowanym okresie przeprowadzał w Śremskim TBS wyłącznie kontrolę w zakresie wydatków poniesionych przez Spółkę w ramach umowy o zarządzanie zasobem gminnych nieruchomości, nie zaś w zakresie wypełniania przez zarządcę zadań co do utrzymania zasobu w należytym stanie technicznym.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o kontynuowanie działań mających na celu poprawę stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

Najwyższa Izba Kontroli – Delegatura w Poznaniu, 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 bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosku 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 Burmistrzowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Poznaniu 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 której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.