



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 14 lipca 2011 r.

**Pan
Adam Pawlicki
Burmistrz Jarocina**

P/11/108
LPO-4101-05-03/2011

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 skontrolowała Urząd Miejski w Jarocinie (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 1 lipca 2011 r., 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 nieprawidłowości.

Podstawę sformułowania powyższej oceny ogólnej stanowiły następujące uwagi i oceny cząstkowe.

1. Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie prowadzoną w badanym okresie działalność w zakresie tworzenia i wdrażania polityki mieszkaniowej Gminy Jarocin. NIK ocenia również pozytywnie przyjęty w 2004 r. dokument pn. „Nowelizacja strategii rozwoju Gminy Jarocin, w kontekście możliwości sfinansowania zadań inwestycyjnych Funduszami Strukturalnymi Unii Europejskiej”, w której zawarto zapisy dotyczące programu rozwoju mieszkalnictwa, m.in. w zakresie: polityki czynszowej, programu sprzedaży lokali komunalnych, aktywizacji oszczędzania w kasach oszczędnościowo-budowlanych oraz utworzenia Jarocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego (JTBS). W ramach każdego zadania określono: opis programu i jego cele, realizację programu, przewidywane korzyści ekonomiczne i społeczne, możliwości finansowe, a także zagrożenia dla realizacji programu. W uchwalonym w 2005 r. wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, na lata 2005-2009 (oraz w programie z 2010 r. na lata

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

2010-2015) ujęto 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.

2. Zastrzeżenia NIK budzi realizacja zadań w zakresie kształtowania polityki przestrzennej. Gmina Jarocin posiadała studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym obszary przeznaczone pod mieszkalnictwo stanowiły ok. 21% powierzchni Gminy. W czasie kontroli NIK nie było obowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dla terenu całej Gminy. Plany te obejmowały jedynie niewielkie enklawy (od pojedynczej działki do całej dzielnicy miasta lub części obrębu geodezyjnego). Łącznie w czasie kontroli NIK obowiązywało 25 planów miejscowych, a 13 dalszych było w trakcie opracowania. Ogólna powierzchnia terenów objętych planami miejscowymi stanowiła 6,24% powierzchni Gminy, w tym terenów pod budownictwo mieszkaniowe zaledwie 1,52%.

3. Tworzenie warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego Gminy Jarocin, w ocenie NIK, było prawidłowe. Gmina Jarocin nie angażowała się bezpośrednio w realizację zadań z zakresu rozwoju infrastruktury. Rozbudowę urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz sieci gazowych (wraz z przyłączami), realizowały specjalistyczne przedsiębiorstwa. W ocenie Urzędu, teren Gminy był objęty w 98% siecią wodociągową, w 92% siecią sanitarną, w 100% siecią energetyczną, a w 75% teren Gminy był zgazyfikowany. Analiza 10 inwestycji realizowanych w badanym okresie (z zakresu infrastruktury technicznej) wykazała, że koszty realizacji analizowanych zadań wyniosły łącznie 716,7 tys. zł i pokryte zostały w całości ze środków Gminy Jarocin oraz środków Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Jarocinie. Zadania w zakresie budowy nowych mieszkań realizowało w Gminie JTBS.

4. W ocenie NIK, Gmina Jarocin i JTBS (spółka gminna) w stopniu niezadowolającym pozyskiwały z zewnątrz środki finansowe na wsparcie budownictwa mieszkaniowego, co wpływało na możliwości realizacyjne tego budownictwa. W badanym okresie JTBS wybudowało 192 mieszkania w ośmiu budynkach, o wartości 23.510,5 tys. zł. Środki Funduszu Dopłat z BGK stanowiły zaledwie 151,0 tys. zł (przeznaczone były na budowę czterech mieszkań chronionych), środki kredytu komercyjnego PKO B.P. wyniosły 7.027,3 tys. zł, natomiast pozostałą kwotę stanowiły środki przyszłych właścicieli (budownictwo komercyjne) oraz środki JTBS i Gminy. Głównym powodem nieskorzystania z finansowego wsparcia BGK było - według oceny Gminy - żądanie bardzo wysokich zabezpieczeń kredytu, niemożliwych do przyjęcia przez Gminę. Budownictwo powyższe weszło w skład zasobu JTBS i nie zasiłowało gminnego zasobu mieszkaniowego.

Pomimo wybudowania 192 mieszkań, liczba osób oczekujących na mieszkania wzrosła w badanym okresie z 265 (według stanu na koniec 2007 r.) do 409 osób na dzień 28.06.2011 r.

5. Potrzeby mieszkaniowe lokalnej społeczności zaspokajane były poprzez budownictwo mieszkaniowe JTBS. W czasie kontroli NIK Gmina posiadała zaledwie 10 budynków (w tym udziały we własności budynków), z tego siedem było własnością Gminy zaś trzy stanowiły własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy. W badanym okresie wystąpiło zmniejszenie zasobu mieszkaniowego Gminy o 51 mieszkań. Spowodowane to było polityką mieszkaniową, przejawiającą się głównie sprzedażą lokali mieszkalnych i przekazywaniem zasobu do JTBS. Z uwagi na zbyt wysokie koszty budowy i utrzymania mieszkań komunalnych oraz socjalnych, Gmina postanowiła poszukać efektywniejszych i tańszych rozwiązań poprzez odejście od budownictwa komunalnego na rzecz budownictwa czynszowego.

W okresie objętym kontrolą nie występowały przypadki wyłączenia lokali mieszkalnych z użytkowania z powodu konieczności przeprowadzenia remontu. Natomiast do 2009 r. Gmina posiadała jeden pustostan o pow. 83,3 m², a w 2010 r. – cztery pustostany o pow. 208,6 m². W okresie poprzedzającym badany okres, na realizację oczekiwało osiem wniosków na przydział mieszkań komunalnych, a w badanym okresie złożono jeden wniosek. Zrealizowano natomiast tylko trzy takie wnioski – okresy oczekiwania na mieszkanie komunalne wynosiły do 5 lat, co NIK ocenia negatywnie.

W badanym okresie, Gmina Jarocin dysponowała lokalami socjalnymi będącymi jej własnością lub wynajmowanymi od JTBS. Stwierdzono, że umowy najmu lokali socjalnych i komunalnych oraz wysokości stawek czynszu ustalane były zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego².

6. Na podstawie okresowych przeglądów technicznych obiektów budowlanych (pięcioletnich) oraz przeprowadzonych w trakcie kontroli oględzin budynków będących własnością lub współwłasnością Gminy stwierdzono, że wszystkie budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wymagały istotnych remontów i modernizacji. Wyjątek stanowił budynek w Jarocinie, ul. Kościuszki 15a w dobrym stanie techniczno-użytkowym. Brak wystarczających środków na remonty przyspieszał proces dekapitalizacji istniejących zasobów mieszkaniowych. Ponadto ustalono, że plany remontów nie były w pełni realizowane, zarówno w ujęciu wartościowym, jak i rzeczowym, co należy ocenić negatywnie. Główną przyczyną tego stanu rzeczy był wzrost kosztów eksploatacji, a także kosztów usuwania awarii.

Z ustaleń kontroli wynika, że w badanym okresie JTBS (zarządca zasobu) nie przeprowadzało kontroli w zakresie instalacji gazowej przewodów kominowych, instalacji elektrycznej i odgromowej, instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz centralnego ogrzewania, co naruszało art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane³. Ze złożonych wyjaśnień wynikało, że spowodowane to było nawałem prac związanych z administrowaniem obiektów mieszkalnych. Nieprowadzenie obowiązkowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych nosi znamiona wykroczenia określonego w art. 93 pkt 8 ww. ustawy.

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

³ Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, ze zm.

7. W badanym okresie wszystkimi zasobami mieszkaniowymi Gminy zarządzało JTBS na podstawie zawartych umów. NIK nie stwierdziła nieprawidłowości dotyczących postanowień oraz zasad współpracy wynikających z tych umów.

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

1. Intensyfikację działań zmierzających do objęcia planami miejscowymi terenów pod przyszłe budownictwo mieszkaniowe.

2. Wzmożenie nadzoru nad JTBS w zakresie przeprowadzania kontroli budynków oraz realizacji planów remontów.

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 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 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 której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.