



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 29 sierpnia 2011 r.

**Pan
Tomasz Malepszy
Prezydent Miasta Leszna**

LPO-4101-05-04/2011
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, skontrolowała w Urzędzie Miasta w Lesznie (Urząd), realizację przez Miasto Leszno (Miasto) 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 16 sierpnia 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

1. Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie prowadzone w Mieście działania w zakresie wdrażania polityki mieszkaniowej. W 2007 r. przyjęta została „Strategia Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta Leszna”, w której sformułowane zostały przedsięwzięcia strategiczne w celu zwiększenia i modernizacji komunalnego zasobu mieszkaniowego, ulepszenia działalności w zakresie zarządzania tym zasobem, a także realizacji obowiązków dotyczących lokali socjalnych. W dniu 27 listopada 2008 r. Rada Miejska Leszna uchwaliła „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2008-2012”, który obejmował m.in. prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego gminy, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu, analizę potrzeb w zakresie remontów i modernizacji budynków i lokali, przewidywane koszty utrzymania zasobu lokalowego oraz sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład tego zasobu. Zastrzeżenia NIK budzi jednakże, brak jednoznacznego wskazania w powyższym Programie prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych

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

latach, o której mowa w art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego².

2. NIK ocenia pozytywnie realizację przez Miasto w latach 2008-2011 (I półrocze) zadań w zakresie kształtowania polityki przestrzennej. Miasto posiadało uchwalone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjęte w drodze siedmiu uchwał podjętych przez Radę Miasta Leszna w okresie od 9 marca 2000 r. do 31 marca 2011 r. W studium określonych zostało sześć rodzajów stref funkcjonalnych, na których zaplanowano realizację inwestycji mieszkaniowych, przy czym szacunkowa powierzchnia terenów wyznaczonych pod funkcję mieszkaniową wynosiła na dzień kontroli 950 hektarów.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2011 r. miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego objęto 39,48% powierzchni Miasta. Wskaźnik ten nie uległ większym zmianom od końca 2009 r.

W latach 2008-2011 (do 22 czerwca) w Mieście wydanych zostało odpowiednio: 246, 144, 126 i 69 pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy dotyczących budownictwa mieszkaniowego, w tym 17, 14, 8 i 5 decyzji dotyczących zabudowy wielorodzinnej oraz 115, 52, 52 i 35 decyzji dotyczących zabudowy jednorodzinnej. W okresie 2008-2011 (do maja) wydano w Mieście na budowę nowych jednorodzinnych budynków mieszkalnych odpowiednio 84, 58, 50 i 21 pozwoleń oraz na budowę nowych budynków wielorodzinnych 17, 8, 13 i 6 takich pozwoleń.

W badanym okresie Miasto zrealizowało cztery inwestycje z zakresu budownictwa mieszkaniowego. W 2008 r. przebudowano wraz ze zmianą sposobu użytkowania dawną szkołę muzyczną, uzyskując 12 lokali socjalnych oraz zrealizowano budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z kolejnymi 12 lokalami. W 2009 r., Miasto oddało budynek wielorodzinny z 12 lokalami socjalnymi, a w okresie 2010-2011 zrealizowało dwa budynki mieszkalne (wielorodzinne) z 24 lokalami. Realizacja wszystkich inwestycji objęta została finansowym wsparciem z Funduszu Dopłat (o łącznej wartości 1.350.722,10 zł) na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych³.

NIK ocenia pozytywnie wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem i sposób rozliczenia tych środków, a także terminową realizację omawianych inwestycji.

3. Miasto realizowało zadania w zakresie tworzenia warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Według stanu na dzień 30 czerwca 2011 r. stopień uzbrojenia terenów Miasta pod budownictwo mieszkaniowe wynosił w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej odpowiednio 99,77% i 99,58%. W tym samym czasie długość sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej wynosiła odpowiednio 182,9 km, 175,5 km i 198,7 km. W latach 2008-2011 (I półrocze) Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Lesznie Sp. z o.o. zrealizowało łącznie 55 zadań inwestycyjnych z zakresu rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej o łącznej wartości 5.304.649,54 zł.

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

³ Dz. U. z 2006 r. Nr 251, poz. 1844, ze zm.

W wyniku działań podejmowanych przez Miejski Zakład Budynków Komunalnych w Lesznie zrealizowano w latach 2008-2011 (I półrocze), 15 zadań inwestycyjnych z zakresu termomodernizacji budynków (na łączną kwotę 5.957.660 zł), uzyskując przy tym wsparcie finansowe w formie premii termomodernizacyjnych (na łączną kwotę 260.576 zł), co NIK ocenia pozytywnie.

4. Mieszkaniowy zasób Miasta w latach 2008-2010 zwiększył się o 56 lokali mieszkalnych. Według stanów na dzień 1 stycznia 2008, 2009 i 2010 roku liczba wniosków o wynajem mieszkań komunalnych, oczekujących na realizację, wynosiła odpowiednio: 100, 90 i 91. Pozytywnie rozpatrywano w skali roku od 22 do 32 wniosków.

5. Wartość zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na rzecz Miasta wynosiła na koniec lat: 2008, 2009 i 2010 r. odpowiednio 4.046 tys. zł, 4.505 tys. zł i 4.978 tys. zł. Mimo wzrostu stanu zaległości, Najwyższa Izba Kontroli nie zgłasza zastrzeżeń do działań podejmowanych przez Miasto w celu ich ograniczenia.

6. Na wynajem lokali socjalnych w latach 2008-2010 Miasto wyodrębniło odpowiednio: 219, 245 oraz 260 lokali mieszkalnych. NIK zwraca przy tym uwagę na wzrastającą liczbę niezrealizowanych w tych latach wyroków sądowych przyznających takie lokale, która wynosiła odpowiednio: 215, 240 i 240 wyroków.

7. Ustalenia kontroli NIK wykazały, że w toku wynajmowania lokali socjalnych przestrzegano zasad wynikających z przepisów powołanej już ustawy o ochronie praw lokatorów. Zastosowane w badanych umowach najmu stawki czynszu były zgodne ze stawkami ustalonymi w badanym okresie przez Prezydenta Miasta. Z ustaleń kontroli wynika, że w jednym przypadku dokonano zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony, przed wyrażeniem zgody na najem przez Prezydenta.

8. W toku dziewięciu prowadzonych przez Miasto postępowań przetargowych (dotyczyły zbywania budynków i lokali), w czterech ogłoszeniach o terminie przeprowadzenia II przetargu nie zawarto informacji o terminie przeprowadzenia I przetargu. Było to niezgodne z art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴.

9. NIK ocenia negatywnie stan dziesięciu budynków mieszkalnych należących do Miasta, ustalony w toku oględzin. Zaniedbania, dotyczące głównie: elewacji budynków, stolarki okiennej i drzwiowej oraz rur spustowych i rynien, spowodowane były niewykonywaniem niezbędnych prac remontowych. Jednocześnie na remonty budynków mieszkalnych przeznaczano w latach 2009-2010 mniejsze środki finansowe, niż wynikało to z założeń „Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2008-2012”.

Zastrzeżenia NIK budzi także sposób prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych. W czterech przypadkach do ksiąg nie załączono protokółów rocznych ogólnych przeglądów stanu technicznego, a w dwóch innych przypadkach do ksiąg nie wpisano danych dotyczących przeglądów.

⁴ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zm.

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

1. Podjęcie działań zapewniających:

– pełną realizację założeń „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2008-2012”,

– ujęcie w kolejnym Wieloletnim programie prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,

2. Przestrzeganie – w toku wynajmowania lokali mieszkalnych – zasad zawartych w uchwale Rady Miejskiej Leszna z dnia 27 października 2005 r.

Najwyższa Izba Kontroli – Delegatura w Poznaniu, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta, w terminie 21 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub o przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Prezydentowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli 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.