



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 15 lipca 2011 r.

**Pan
Waldemar Wardziński
Prezydent Miasta Ciechanowa**

LWA-4101-07-01/2011
P/11/108

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 Warszawie przeprowadziła w Urzędzie Miasta w Ciechanowie (zwanego dalej „Urzędem”), kontrolę realizacji zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej w latach 2008-2011 (I półrocze).

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

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia realizację zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej, mimo stwierdzonych nieprawidłowości polegających na niepełnym wykonaniu przez Gminę obowiązku zapewnienia lokali socjalnych dla osób uprawnionych do ich otrzymania z mocy wyroku sądowego oraz niewystarczającym finansowaniu remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego Gminy.

1. Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia realizację zadań w zakresie tworzenia i wdrażania polityki mieszkaniowej Miasta. Stwierdzono, że opracowane zostały i przyjęte przez Radę Miasta dokumenty strategiczne, stanowiące podstawę działania w powyższym zakresie, tj.: „*Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego Miasta Ciechanów do roku 2023*”², „*Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Ciechanów na lata 2005 – 2010*”³, „*Lokalny*

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

² Uchwała Rady Miasta nr 181/XVIII/2004 z 29 kwietnia 2004 r.

³ Uchwała Rady Miasta nr 360/XXXIII/2005 z 29 września 2005 r.

*Program Rewitalizacji Miasta Ciechanów*⁴ oraz „*Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Ciechanów na lata 2008 – 2012*”⁵ W strukturze organizacyjnej Urzędu wyodrębniono komórki organizacyjne realizujące zadania w zakresie wdrażania polityki mieszkaniowej gminy oraz tworzenia warunków sprzyjających rozwojowi budownictwa mieszkaniowego.

2. Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia kształtowanie i realizację polityki przestrzennej gminy oraz tworzenie warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Rada Miasta podjęła uchwały w sprawie: „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*”⁶ (zaktualizowane w 2007 r.)⁷ oraz *uchwalenia wieloletnich programów sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących lata 2006 – 2008*⁸ i *2009 – 2011*⁹. Z zaplanowanych do wykonania w latach 2009 – 2011, 13 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, do zakończenia kontroli wykonano 6, a 7 było w trakcie realizacji. Na 30 czerwca 2011 r. obowiązywało 27 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących 547,4 ha (16,7% powierzchni gminy), w tym pod zabudowę mieszkaniową – 166,9 ha (5,1% powierzchni gminy). Prezydent prowadził rejestr obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 31 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹⁰.

W wieloletnim programie inwestycyjnym na lata 2008 – 2010, zaplanowano m. in. realizację zadań dotyczących infrastruktury technicznej pod budownictwo mieszkaniowe. W latach 2008 – 2010, Urząd zrealizował 40 zadań ww. zakresie (w ramach budowy i modernizacji dróg i ulic), wydatkując na ten cel 45 554,4 tys. zł. Uchwalony przez Radę Miasta „*Wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na lata 2008 – 2012*”¹¹, realizowany był przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Ciechanowie Spółka z o.o., która w okresie objętym kontrolą zmodernizowała sieć wodociągową i kanalizacyjną, ponosząc wydatki w kwocie 31 552,0 tys. zł. Natomiast Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej spółka. z o.o. zrealizowało zadania inwestycyjne w zakresie energetyki ciepłej, wydatkując na ten cel 6 810,9 tys. zł.

⁴ Uchwała Rady Miasta Nr 359/XXXIII/2005 z 25 września 2005 r.

⁵ Uchwała Rady Miasta Nr 162/XIX/2008 z 28 lutego 2008 r.

⁶ Uchwała Rady Miasta Nr 113/XI/99 z 16 grudnia 1999 r.

⁷ Uchwała Rady Miasta Nr 69/VIII/07 z 31 maja 2007 r.

⁸ Uchwała Rady Miasta Nr 385/XXXV/05 z 1 grudnia 2005 r.

⁹ Uchwała Rady Miasta Nr 221/XXIX/08 z 30 grudnia 2008 r.

¹⁰ Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.

¹¹ Uchwała Rady Miasta Nr 375/XXXIX/09 z 29 października 2009 r.

3. Stwierdzono, że w „*Planie Rozwoju Lokalnego Miasta Ciechanów na lata 2005 – 2010*” przewidziano m. in. realizację zadania: „Kompleksowa modernizacja dzielnicy Bloki”, z terminem realizacji w 2009 r. i latach następnych. Ww. zadanie nie zostało uwzględnione w planach rzeczowych i budżecie gminy na lata 2009 – 2011, z powodu – jak wyjaśniła Zastępca Prezydenta Miasta – wysokich kosztów jego realizacji (ok. 50 mln zł), co przekracza możliwości finansowe gminy, a dotychczas nie było możliwości pozyskania na to zadanie środków z funduszy unijnych.

Gmina nie uwzględniła również w budżecie na 2011 rok zadania dotyczącego budowy budynku z 92 lokalami socjalnymi, mimo iż w 2010 r. opracowano dokumentację techniczną ww. budynku za kwotę 59,8 tys. zł, uzasadniając powyższe brakiem środków finansowych w budżecie gminy. Zastępca Prezydenta Miasta wyjaśniła, że w przypadku wystąpienia oszczędności w realizacji innych zadań inwestycyjnych, ww. zadanie zostanie wprowadzone do planu inwestycyjnego.

4. Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, zaspokajanie przez Gminę potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności.

W okresie objętym kontrolą, Gmina w ograniczonym zakresie zrealizowała zadania związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnieniem lokali socjalnych i zamiennych, określone w art. 4 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹². Ustalono, że liczba osób oczekujących na lokale mieszkalne wynosiła: w 2008 r. – 653, w 2009 r. - 670, a w 2010 r. – 683 osoby, przy czym 188 (27,9%) wnioskodawców oczekiwało na realizację wniosków ponad 10 lat (najstarsze niezrealizowane wnioski złożono w 1995 r.).

Gmina nie w pełni wywiązała się z obowiązku zapewnienia lokali socjalnych osobom uprawnionym do ich otrzymania z mocy wyroków sądowych, określonego w art. 14 ust. 1 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W latach 2008-2010 Gmina zapewniła łącznie 45 lokali socjalnych dla ww. osób, natomiast liczba osób uprawnionych do otrzymania ww. lokali wynosiła na 31 grudnia 2009 r. - 110, a na koniec 2010 r. wzrosła do 113 osób. W okresie objętym kontrolą, Gmina nie wypłacała odszkodowań z powodu niedostarczenia lokali socjalnych osobom uprawnionym do ich otrzymania z mocy wyroków sądowych.

¹² Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

Zdaniem NIK, przesunięcie terminu realizacji budynku z 92 lokalami socjalnymi, w sytuacji niezapewnienia przez Gminę lokali socjalnych dla osób uprawnionych do ich otrzymania z mocy wyroków sądowych, może spowodować wystąpienie właścicieli z roszczeniami odszkodowawczymi do gminy, na podstawie art. 18 ust. 5 cyt. *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*

W wyniku zbadania 20 losowo wybranych umów najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych, zawartych w latach 2008-2011, stwierdzono, że umowy najmu lokali mieszkalnych zostały zawarte zgodnie z art. 5 ust. 2 cyt. *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, a umowy dotyczące lokali socjalnych, zgodnie z art. 23 ust. 1, 2 i 3 *powołanej ustawy*. Stawka czynszu za lokal socjalny wynosiła 0,42 zł i nie przekraczała połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym, zgodnie z art. 23 ust. 4 cyt. *ustawy*.

5. NIK ocenia pozytywnie realizację przez Urząd zadań w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy w należyтым stanie technicznym.

Na 31 grudnia 2010 r. zasób mieszkaniowy Gminy stanowiło 2 032 mieszkań, z tego 767 mieszkań znajdowało się w budynkach stanowiących własność Gminy, a pozostałe 1 265 mieszkań - w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

W latach 2008 – 2010 zasób mieszkaniowy zwiększył się o 50 lokali (48 nowobudowanych i 2 z odzysku), jednocześnie 118 lokali mieszkalnych sprzedano ich najemcom.

W okresie objętym kontrolą przeprowadzane były pięcioletnie i roczne przeglądy stanu technicznego budynków, zgodnie z wymogami określonymi w art. 62 ust. 1 *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*¹³.

W 2008 r. 89 budynków mieszkalnych (48,6% pozostających w zasobie gminy) zakwalifikowano do remontu, z czego w latach 2008 – 2011 (I półrocze) wyremontowano 38(26%) budynków.

NIK zwraca uwagę, że na remonty przeznaczono kwoty znacznie niższe, niż zaplanowano w *”Programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2008-2012”*. W 2008 r. wydatki na remonty budynków mieszkalnych wyniosły 1 218 tys. zł (40,7% kwoty zaplanowanej w Programie), w 2009 r. - 1 067 tys. zł (35,7%), a w 2010 r. - 1 095 tys. zł (35,7%).

¹³ Dz.U. z 2010, Nr 243, poz. 1623, ze zm.

Gmina uzyskiwała wpływy z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych w wysokości: w 2008 r. - 3 446 tys. zł, w 2009 r. – 2 609 tys. zł, w 2010 r. - 2 569 tys. zł, a w I półroczu 2011 r. - 833 tys. zł. Wpływy z czynszów pokryły koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w 65,2% - w 2008 r., 54,7%, - w 2009 r., 53,4%, w 2010 r., a w I półroczu 2011 r. – w 68,3%.

Stwierdzono, że w 2009 r. znacznie zmniejszyło się zadłużenie wobec Gminy z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych w porównaniu do 2008 r. (na 31 grudnia 2008 r. wynosiło 3 307,4 tys. zł, a na 31 grudnia 2009 r. - 845,8 tys. zł), natomiast w kolejnych latach zadłużenie wzrosło do kwoty 1 770,7 tys. zł - na koniec 2010 r. i do 1 968,5 tys. zł - na 30 czerwca 2011 r. Przyczyną wzrostu zadłużenia – jak wyjaśniła Zastępca Prezydenta Miasta – był znaczny wzrost kosztów ogrzewania w 2010 r.

NIK nie wnosi uwag do realizacji zadań w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy. Gmina powierzyła zarząd ww. zasobem Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółka. z o.o. (100% udziałów Gminy), które wykonywało również remonty i modernizacje budynków mieszkalnych gminy, na podstawie corocznie zawieranych umów ramowych.

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

1. Zintensyfikowanie działań w celu zapewnienia lokali socjalnych osobom uprawnionym do ich otrzymania z mocy wyroku sądowego.
2. Podjęcie działań zapewniających zmniejszenie zaległości z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie na podstawie art. 62 ust. 1 *ustawy o NIK*, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta, w terminie 21 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag oraz wykonania wniosków, bądź o podjętych działaniach na rzecz realizacji wniosków lub 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 NIK w Warszawie 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 uchwały właściwej Komisji NIK.