



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 16 sierpnia 2011 r.

**Pan  
Andrzej Wilk  
Prezydent Miasta Żyrardowa**

LWA-4101-07-02/2011  
P/11/108

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

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 Warszawie przeprowadziła w Urzędzie Miasta Żyrardowa (zwanym 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 podpisanym 26 lipca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

**Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie realizację zadań w zakresie tworzenia warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, pomimo nieprawidłowości dotyczących:**

- niepełnego wykonania obowiązku zapewnienia lokali socjalnych dla osób uprawnionych do ich otrzymania z mocy wyroków sądowych,
- braku działań inwestycyjnych w zakresie komunalnego budownictwa mieszkaniowego (od 1991 r. nie wybudowano żadnego budynku komunalnego).

**NIK ocenia negatywnie brak właściwego nadzoru nad Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów Spółka z o.o., realizującym zadania w zakresie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.**

---

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

1. Podstawę do tworzenia i wdrażania polityki mieszkaniowej Miasta Żyrardowa stanowiły dokumenty strategiczne przyjęte przez Radę Miasta, tj.: *Strategia rozwoju Żyrardowa do roku 2010*<sup>2</sup>, *Strategia Rozwoju Żyrardowa do roku 2025*<sup>3</sup>, *Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Żyrardowa na lata 2008-2012*<sup>4</sup> oraz *Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Żyrardowa* (zaktualizowany w 2009 r.<sup>5</sup>).

1.1. W *Wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym* określono m. in. wysokość wydatków w kolejnych latach na utrzymanie i modernizację zasobu mieszkaniowego gminy (w tym remonty), nie ujęto natomiast wydatków inwestycyjnych, co było niezgodne z art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>6</sup>. Wbrew postanowieniom zawartym w § 3 programu, dotyczącym aktualizacji w okresach nie dłuższych niż dwa lata - do 30 czerwca 2011 r. *Wieloletni program* nie został zaktualizowany.

W ocenie NIK, brak powyższej aktualizacji powodował niespójność dokumentów w zakresie polityki mieszkaniowej Miasta, bowiem w *Strategii Rozwoju Żyrardowa do roku 2025* (przyjętej w marcu 2010 r.) zapisano m. in., że Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej „Żyrardów” Spółka z o.o. przygotowuje się do budowy nowego wielorodzinnego budynku komunalnego, natomiast w *Programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym* brak informacji w powyższym zakresie.

1.2. NIK ocenia pozytywnie działania podjęte w zakresie zagospodarowania terenów przemysłowych, obejmujących obszar ok.25 ha. W *Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Żyrardowa* przewidziano m. in. podniesienie standardu technicznego gminnych zasobów mieszkaniowych i poprawę stanu technicznego budynków należących do osób fizycznych i prawnych. Zadania planowane do realizacji przez Gminę dotyczą głównie remontów i przebudowy dróg, ulic i układów komunikacyjnych, rewitalizacji zabytkowych obiektów (Resursa i Kręgielnia), a przez inwestorów zewnętrznych - m.in. remontów i modernizacji budynków „w obrębie zabytkowej osady fabrycznej” oraz adaptacji na cele mieszkalne budynków pofabrycznych (aktualnie trwają prace adaptacyjne).

2. NIK ocenia pozytywnie 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*

---

<sup>2</sup> Uchwała Rady Miasta Nr XXXVIII/24397 z 8 sierpnia 1997 r.

<sup>3</sup> Uchwała Rady Miasta Nr XLIV/363/10 z 25 marca 2010 r.

<sup>4</sup> Uchwała Rada Miasta Nr XXIX/232/08 z 30 października 2008 r.

<sup>5</sup> Uchwała Rada Miasta Nr XXXV/291/09 z 28 maja 2009 r.

<sup>6</sup> Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm., dalej także *ustawa o ochronie praw lokatorów*.

*Miasta Żyrardowa*<sup>7</sup> (zmienione w 2010 r.)<sup>8</sup>, o przystąpieniu do sporządzenia (lub zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (13 uchwał) oraz zatwierdzające zmiany ww. planów (3 uchwały). W *Studium*, obszar przyjęty pod budownictwo mieszkaniowe stanowił 45,2% powierzchni Gminy (1 435 ha). W okresie objętym kontrolą NIK, udział terenów ujętych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zwiększył się z 30,4% w 2008 r. (436,7 ha) do 36,0% w 2010 r. (516 ha), w tym pod zabudowę mieszkaniową – z 14,8% (212,7 ha) do 16,2% (232,7 ha).

**3.** 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 o ochronie praw lokatorów*.

**3.1.** Spośród 101 wniosków o najem lokali komunalnych złożonych w 2008 r., pozytywnie rozpatrzono 5, spośród 95 wniosków złożonych w 2009 r - pozytywnie rozpatrzono 11, a na 97 wniosków z 2010 r - pozytywnie załatwiono 11 wniosków. Na koniec 2010 r. pozostało niezadowolonych 86 wniosków.

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 *ustawy o ochronie praw lokatorów*. W latach 2008-2010 Gmina zapewniła łącznie 73 lokale socjalne dla ww. osób, natomiast na 31 grudnia 2010 r. pozostało 112 niezrealizowanych wyroków sądowych. Niezapewnienie ww. lokali, skutkowało wypłatą w 2010 r. odszkodowania w kwocie 50,0 tys. zł, przysługującego właścicielom mieszkań na podstawie art. 18 ust. 5 ww. *ustawy*.

**3.2.** W dniu 27 czerwca 2002 r. Rada Miasta podjęła *uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Żyrardowa*<sup>9</sup>. W *zasadach* określono kryteria wyboru osób (w tym wysokość dochodów), którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu, stosownie do postanowień art. 21 ust. 3 pkt 3 ww. *ustawy o ochronie praw lokatorów*. Nie określono natomiast wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony w pozostałych przypadkach oraz w przypadku lokalu socjalnego, a także wysokości dochodu uzasadniającej zastosowanie obniżek czynszu, co było niezgodne z art. 21 ust. 3 pkt 1 ww. *ustawy*.

<sup>7</sup> Uchwała Rady Miasta Nr XVI/126/99 z 30 grudnia 1999 r.

<sup>8</sup> Uchwała Rady Miasta Nr XLIX/413/10 z 30 czerwca 2010 r.

<sup>9</sup> Uchwała Rady Miasta Nr391/XLIX/02 z 27 czerwca 2002 r.

Prezydent Miasta, zarządzeniem Nr 49/11 z 28 lutego 2011 r., wprowadził od 1 marca 2011 r. maksymalną stawkę czynszu w wysokości 5 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. W ww. zarządzeniu zostały również określone obniżki czynszu w zależności od wyposażenia lokalu (maksymalnie o 35%), nie przewidziano natomiast obniżek czynszu w odniesieniu do lokali socjalnych. W przypadku najmu lokali socjalnych, stosowano 78% obniżkę czynszu, przyjętą przez Radę Miejską w *Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Żyrardowa na lata 2003-2007*<sup>10</sup>.

**3.3.** W wyniku zbadania 10 losowo wybranych umów najmu lokali mieszkalnych, zawartych w latach 2008-2011, NIK stwierdza że umowy te zostały zawarte zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W wyniku zbadania 10 losowo wybranych umów najmu lokali socjalnych stwierdzono, że w przypadku 2 umów, zawartych w 2009 i 2010 r., w dokumentacji brak było aktualnych zaświadczeń o dochodach gospodarstwa domowego (pozostawały zaświadczenia z roku złożenia wniosku - 2004 i 2005 r.). Było to niezgodne z *Zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Żyrardowa* (§ 10 pkt 4).

W umowie najmu lokalu socjalnego, zawartej 28 kwietnia 2011 r., przyjęto nieaktualną stawkę bazową czynszu - 4,09 zł/m<sup>2</sup> oraz uwzględniono 78% obniżkę stawki czynszu, podczas gdy dla nowozawieranych umów obowiązywała w tym czasie stawka 5 zł/m<sup>2</sup>.

**4.** Na 31 grudnia 2010 r. zasób mieszkaniowy Gminy stanowiło 2 809 mieszkań, z tego 1 167 mieszkań znajdowało się w budynkach stanowiących własność Gminy, a pozostałe 1 642 mieszkania – w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Spośród ww. mieszkań - 1 956 (69,6%) lokali zostało wybudowanych przed 1945 r., a 743 (26,5%) w latach 1945 – 1970. NIK zwraca uwagę na fakt, iż od 1991 r. nie wybudowano żadnego budynku komunalnego.

Nakłady na remonty budynków i lokali mieszkalnych w latach 2008 – 2009 wyniosły odpowiednio: 4 319,0 tys. zł i 4 083,1 tys. zł. W roku 2010 nastąpiło znaczne zmniejszenie nakładów na remonty: na planowane 3 850,6 tys. zł wydatkowano 2 783,4 tys. zł (72,3%). NIK zwraca uwagę, że ograniczanie nakładów na remonty i modernizacje może powodować istotne pogorszenie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy, zwłaszcza że 70% lokali stanowiących ten zasób ma więcej niż 65 lat.

---

<sup>10</sup> Uchwała Rady Miejskiej Nr LI/416/02 z 26 września 2002 r.

5. NIK ocenia negatywnie brak właściwego nadzoru nad działalnością Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów Spółka z o.o.<sup>11</sup>. (100% udziałów Gminy), realizującego zadania w zakresie gospodarowania i zarządzania budynkami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy<sup>12</sup>. Podstawą oceny negatywnej w tym punkcie są ustalenia dotyczące rozliczeń przychodów z najmu lokali mieszkalnych pomiędzy PGM, a Urzędem Miasta.

5.1. W § 6 umowy o zarządzanie ustalono, że wszelkie środki uzyskane przez PGM na rzecz Gminy, w tym przychody z najmu lokali mieszkalnych, przekazywane są na rachunek bankowy Gminy. Kontrola NIK w Spółce wykazała, że w 2008 r. uzyskane wpływy z najmu wyniosły 9 956 tys. zł, z czego Gminie przekazano 9 704 tys. zł (nie przekazano - 252 tys. zł), w 2009 r. wpływy wyniosły 9 575 tys. zł, Gminie przekazano 9 657 tys. zł (nadpłata 82 tys. zł), natomiast w 2010 r. wpływy wyniosły 9 614 tys. zł, Gminie przekazano 7 342 tys. zł (nie przekazano – 2 272 tys. zł). Członek Zarządu Spółki, Pan Grzegorz Aliszewski wyjaśnił, że kwota 2 272 tys. zł zostanie rozliczona z Gminą w 2011 r.<sup>13</sup>, natomiast z wyjaśnienia Zastępcy Prezydenta Miasta Pana Grzegorza Obłękowskiego wynika, że Zarząd Spółki samowolnie i bez uzgodnienia z właścicielem podjął decyzję o wstrzymaniu przekazania do Urzędu Miasta ww. środków, które przeznaczył na sfinansowanie zobowiązań Spółki, wynikających z zawartych umów.<sup>14</sup> W sprawozdaniu z wykonania planu finansowego za 2008 r. (przekazanym do Urzędu Miasta 18 lutego 2009 r.), Spółka wykazała dochody z najmu i dzierżawy w kwocie 9 704 tys. zł, za 2009 r. (z 2 lutego 2010 r.) – w kwocie 9 657 tys. zł, a w sprawozdaniu za 2010 r. (z 4 lutego 2011 r.) wykazało uzyskane dochody z ww. tytułu w wysokości 7 341,6 tys. zł.

W ocenie NIK, powyższe świadczy o nierzetelnym składaniu przez Spółkę sprawozdań (określonych w umowie o zarządzanie) oraz rozliczaniu środków uzyskanych na rzecz Gminy z tytułu najmu lokali.

5.2. Według wyjaśnień pana Prezydenta „bieżąca kontrola nad PGM sprawowana jest poprzez sprawozdania składane dwukrotnie w ciągu roku”, a Prezydent, „jako ustawowy przedstawiciel Gminy posiada pełną kontrolę nad działaniami Przedsiębiorstwa”.

Zdaniem NIK, ustalenia kontroli świadczą o braku właściwego nadzoru i kontroli nad działalnością Spółki.

---

<sup>11</sup> Dalej także: PGM lub Spółka.

<sup>12</sup> Na podstawie umowy o zarządzanie gminnymi budynkami mieszkalnymi z 3 marca 2008 r.

<sup>13</sup> Wyjaśnienia z dnia 20.07.2011 r. L.Dz. 14932/2011 złożone w toku kontroli PGM.

<sup>14</sup> Wyjaśnienia z dnia 27.07.2011 r. L.Dz. OR.I.1710-2/11 złożone w toku kontroli PGM.

Kontrola wykazała, że Spółka, jako zarządca obiektów budowlanych, nie wywiązała się z obowiązku przeprowadzania rocznych przeglądów stanu technicznego elementów budynków narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, zgodnie z wymogami określonymi w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit.a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*<sup>15</sup>. Na podstawie szczegółowej kontroli 5 losowo wybranych ksiąg obiektu budowlanego stwierdzono, że tylko w jednym budynku przeprowadzony był przegląd roczny (w 2010 r.), a w pozostałych budynkach przeprowadzono przeglądy pięcioletnie stanu technicznego budynków (ostatni przegląd - w 2005 r.). Członek Zarządu Spółki Pan Grzegorz Aliszewski wyjaśnił, że w latach 2008 – 2011 (I półrocze) dokonywane były przeglądy roczne budynków dotyczące instalacji gazowych i przewodów kominowych, natomiast przeglądy pięcioletnie stanu technicznego 153 budynków będą przeprowadzane w 2011 r.

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

1. Dokonanie rzetelnych rozliczeń finansowych z Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów Spółka z o.o. za lata 2008 -2010, wynikających z umowy o zarządzanie z 3 marca 2008 r.
2. Zwiększenie nadzoru i kontroli nad działalnością Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów Spółka z o.o. w zakresie realizacji obowiązków określonych w umowie z 3 marca 2008 r.
3. Zintensyfikowanie działań w celu zapewnienia lokali socjalnych osobom uprawnionym do ich otrzymania z mocy wyroku sądowego oraz znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej.
4. Podjęcie działań w celu doprowadzenia do zgodności *Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy* z wymogami art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
5. Zapewnienie zawieranie umów najmu lokali socjalnych zgodnie z *Zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Żyrardowa*.

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

---

<sup>15</sup> Dz .U. z 2010, Nr 243, poz. 1623, ze zm.

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 ostatecznej uchwały właściwej Komisji NIK.