



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 15 lipca 2011 r.

**Pan**

**Grzegorz Nowosielski**

**Burmistrz Miasta Wyszkowa**

LWA-4101-07-03/2011

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 skontrolowała w Urzędzie Miejskim w Wyszkanie („Urzędzie”) realizację 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, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi 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.

**1.** Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia realizację zadań w zakresie tworzenia i wdrażania polityki mieszkaniowej gminy. Stwierdzono, że opracowane zostały i przyjęte przez Radę Miasta dokumenty strategiczne, stanowiące podstawę działania w powyższym zakresie, tj.: *Strategia Rozwoju Gminy Wyszaków na lata 2007 - 2015*<sup>2</sup>, *Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Wyszaków na lata 2008 – 2012*<sup>3</sup>, oraz *Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy*<sup>4</sup>.

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

<sup>2</sup> Uchwała Rady Miejskiej Nr XV/79/2007 z 20 września 2007 r.

<sup>3</sup> Uchwała Nr XVII/111/2007 z 29 listopada 2007 r.,

<sup>4</sup> Uchwała Rady Miejskiej Nr X/65/2007 z 28 czerwca 2007 r. i Nr LII/396/10 z 27 maja 2010 r.

W *Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy* określono m. in. zasady polityki czynszowej stosowane przez Gminę w odniesieniu do wynajmu lokali mieszkalnych, planując „*takie kształtowanie stawek czynszowych w latach 2008 – 2012, które pozwoliłyby zapewnić samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej tak, aby gmina nie dopłacała do utrzymania zasobu mieszkaniowego*”.

Zarządzeniem Nr 15/2008 z dnia 21 stycznia 2008r., Burmistrz ustalił stawki czynszu za najem lokali komunalnych w wysokości 1,58 zł za 1 m<sup>2</sup> oraz za najem lokali socjalnych. - 0,65 zł za 1m<sup>2</sup>. Stwierdzono, że ustalenie stawek czynszu ww. kwotach nie zapewniło przewidywanej samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej, bowiem w latach 2008 – 2010 wpływy z czynszów wynosiły: w 2008 r. – 808,1 tys. zł, w 2009 r. - 826,1 tys. zł, a w 2010 r. - 717,6 tys. zł, a koszty utrzymania zasobu odpowiednio: 1 147,0 tys. zł, 1 260,4 tys. zł i 1 047,8 tys. zł.

W *Strategii Rozwoju Gminy Wyszków na lata 2007 – 2015*, Rada Miejska zobowiązała Burmistrza do corocznego przedkładania sprawozdania z jej realizacji wraz z oceną potrzeby jej aktualizacji i propozycjami w tym zakresie. Stwierdzono, że w latach 2008 – 2010 Burmistrz nie przedłożył Radzie odrębnych sprawozdań ww. zakresie (wykonanie zadań inwestycyjnych było elementem sprawozdań budżetowych za dany rok).

**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 zagospodarowania przestrzennego*”<sup>5</sup>, oraz 8 uchwał w sprawie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także 12 uchwał w sprawie przystąpienia do zmiany takich planów.

Gmina Wyszków posiadała miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla 99% powierzchni gminy i 100% powierzchni miasta Wyszkowa. Plany te wyznaczały tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o powierzchni: 662 ha dla zabudowy jednorodzinnej i 166 ha dla zabudowy wielorodzinnej. W efekcie przyjęcia 8 nowych planów zagospodarowania przestrzennego, powierzchnia Gminy wskazana pod zabudowę mieszkaniową zwiększyła się o 224,4 ha.

Rada Miejska przyjęła *Wieloletni Plan Rozwoju i Modernizacji Urzędzeń Wodociągowych i Urzędzeń Kanalizacyjnych na lata 2009 -2013*<sup>6</sup>. W okresie objętym kontrolą Gmina zrealizowała 2 inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej (budowa

---

<sup>5</sup> Uchwała Rady Miejskiej Nr XVII/103/2007 z 29 listopada 2007 r. i Nr XVII/149/2008 z 27 marca 2008 r.

<sup>6</sup> Uchwała Rady Miejskiej Nr XXIX/206/08 27 listopada 2008 r.

wodociągu w Lucynowie oraz kanalizacji deszczowej na osiedlu Centrum) za kwotę 859,5 tys. zł. oraz rozpoczęła realizację 9 inwestycji (budowa sieci wodociągowo – kanalizacyjnej), wydatkując na ten 1 399,0 tys. zł. Ww. inwestycje zostały sfinansowane ze środków własnych Gminy. W 2009 r. Gmina złożyła wniosek o dofinansowanie budowy kanalizacji sanitarnej w Rybieniu, Tulewie i Rybnie Gmina w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich, który do zakończenia kontroli nie został rozpatrzony.

**3.** 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 cywilnego<sup>7</sup>. Ustalono, że liczba rodzin oczekujących na lokale mieszkalne wynosiła: w 2008 r. - 40, a w latach 2009 - 2010 r. – 33 rodziny.

Stwierdzono, że w *Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2008 – 2012* zapisano, iż: „zwiększenie ilości lokali mieszkalnych nastąpi poprzez budowę lokali socjalnych, do budowy których gmina przystąpi w latach 2008 - 2012”. W okresie objętym kontrolą, Gmina nie podjęła działań zmierzających do budowy ww. lokali socjalnych, z powodu – jak wyjaśnił Burmistrz – braku środków finansowych.

NIK uznaje za nieprawidłowe, niepodjęcie przez Gminę działań zmierzających do zapewnienia lokali socjalnych osobom uprawnionym do ich otrzymania z mocy wyroków sądowych, zgodnie z art. 14 ust. 1 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów, co skutkowało wypłatą odszkodowań właścicielom mieszkań. W latach 2008-2010, Gmina nie zapewniła żadnego lokalu socjalnego ww. osobom, wypłacając odszkodowania w wysokości: w 2008 r. - 73,8 tys. zł , w 2009 r. – 83,8 tys. zł, a w 2010 r. – 88,9 tys. zł. Liczba osób uprawnionych do otrzymania lokali socjalnych z mocy wyroku sądowego wynosiła: na 31 grudnia 2008 r. - 27, na 31 grudnia 2009 r. - 30, a na koniec 2010 r. – 29 osób.

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.

---

<sup>7</sup> Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

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

Na 31 grudnia 2008 r. zasób mieszkaniowy Gminy stanowiło 24 budynki, natomiast na 31 grudnia 2010 r. – 23 budynki, w związku z dokonaniem rozbiórki 1 budynku w 2009 r.

W latach 2008 – 2010 dokonano sprzedaży 15 lokali mieszkalnych, zgodnie z założeniami przyjętymi w *Programie Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wyszków na lata 2008 – 2012*.

Stwierdzono, że, w okresie objętym kontrolą, dokonywano rocznych i pięcioletnich przeglądów stanu technicznego budynków, z których wynikało, że w zasobie gminy nie występowały budynki wymagające generalnych remontów lub modernizacji.

Uwaga NIK dotyczy niepełnej realizacji rocznych planów remontów budynków, opracowanych w oparciu o wyniki przeglądów stanu technicznego. W 2008 r. z zaplanowanych do remontu 9 budynków, wyremontowano – 6, w 2009 r. z planowanych 10, wyremontowano – 9, a w 2010 r. z 3 budynków, wyremontowano 2. Na realizację zadań remontowych realizowanych przez Zakład Administracji Domów Mieszkalnych (zakład budżetowy), Gmina przekazała ww. jednostce dotacje w kwotach: 338,9 tys. zł - w 2008 r., 434,3 tys. zł - w 2009 r. i 330,3 tys. zł - w 2010 r.

Zaległości z tytułu czynszów, w okresie objętym kontrolą, wynosiły: w 2008 r. - 355,6 tys. zł, w 2009 r. - 323,1 tys. zł, a w 2010 r. - 336,0 tys. zł. Urząd podejmował działania windykacyjne w celu wyegzekwowania ww. zaległości.

NIK nie wnosi uwag do realizacji zadań w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy. Gmina powierzyła zarząd ww. zasobem Zakładowi Administracji Domów Mieszkalnych. Kontrola przeprowadzona ww. Zakładzie przez pracowników Urzędu, nie wykazała nieprawidłowości w zakresie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.

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

1. Podjęcie działań w celu zapewnienia lokali socjalnych osobom uprawnionym do ich otrzymania z mocy wyroku sądowego.
2. Coroczne przedkładanie Radzie Miejskiej sprawozdań z realizacji *Strategii Rozwoju Gminy Wyszków* wraz z oceną potrzeby jej aktualizacji i propozycjami zmiany w tym zakresie, zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza 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 przyczynach 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 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.