



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach**

Katowice, dnia 28 stycznia 2010 r.

**Pan
Miroslaw Mazur
Prezydent
Miasta Zawiercie**

LKA-4111-01-02/2009/K/09/005

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 Katowicach skontrolowała Urząd Miejski w Zawierciu, zwany dalej „Urzędem”, w zakresie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych z kontroli P/07/113 dotyczącej realizacji przez Gminę Zawiercie zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 31 grudnia 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w zakresie spraw objętych kontrolą.

Powyższą ocenę uzasadniają następujące oceny częściowe i ustalenia kontroli:

W wyniku przeprowadzonej w 2007 r. kontroli Urzędu, dotyczącej realizacji zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Zawiercie² w latach 2004 – 2006, w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 14 listopada 2007 r. sformułowano następujące wnioski pokontrolne:

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

² Zwanej dalej „Gminą”

- pełne realizowanie celów określonych w uchwalonym wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, szczególnie w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkańców oczekujących na przydział lokali, realizacji remontów głównych budynków oraz remontów lokali mieszkalnych w zakresie zapewniającym poprawę standardu ich wyposażenia,
- podjęcie działań dla poprawy skuteczności windykacji zaległości najemców we wnoszeniu opłat,
- objęcie kontrolą prawidłowości gospodarowania przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej³ gminnymi zasobami mieszkaniowymi,
- zintensyfikowanie prac w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów gminy, na których przewidywana jest realizacja budownictwa mieszkaniowego.

W trakcie kontroli stwierdzono, że:

1. Pomimo podjętych działań nie osiągnięto zamierzonych efektów objętych wnioskiem pokontrolnym dotyczącym pełnego realizowania celów określonych w uchwalonym wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkańców oczekujących na przydział lokali, natomiast prawidłowo wykonywane były plany finansowe remontów i modernizacji budynków oraz lokali mieszkalnych. I tak:
 - Do końca listopada 2009 r. nie została rozpoczęta, planowana do wykonania w latach 2009 – 2011, budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Bohaterów Westerplatte w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Zagospodarowanie przestrzeni miejskich w celach społecznych poprzez budowę obiektów budownictwa komunalnego w Zawierciu”, ujętego w Wieloletnim Programie Inwestycyjnym Gminy na lata 2008 – 2010 oraz 2009 – 2011. Dla budynku tego, którego projekt budowlany obejmuje budowę 21 mieszkań, wydane zostało pozwolenie na budowę (uprawomocnione 5 stycznia 2009 r.) oraz w dniu 30 września 2009 r. złożony został wniosek do Banku Gospodarstwa Krajowego o dofinansowanie inwestycji w oparciu o przepisy rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 29 lipca 2009 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych, mieszkań chronionych i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali

³ Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, zwany dalej „ZGM”

socjalnych⁴. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych podjęto również działania polegające m.in. na przejściu do zasobu mieszkaniowego Gminy 1 lokalu mieszkalnego (postanowienie sądowe z dnia z 10 sierpnia 2007 r.) oraz wystąpieniu z wnioskiem z dnia 29 maja 2009 r. do Starosty Powiatu Zawierciańskiego o nieodpłatne przekazania na rzecz Gminy 9 lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa. Uwzględniając powyższe działania, stwierdzić jednakże należy, że w latach 2007 - 2009 (do 30 listopada) liczba zrealizowanych wniosków (po weryfikacji) osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego zmniejszyła się z 45 do 26 i do 25, stanowiąc odpowiednio 54 %, 21 % i 16 % przyjętych do realizacji wniosków (84 w 2007, 124 w 2008 r. i 156 do 30 listopada 2009 r.). Podobnie przedstawiała się sytuacja w zakresie realizacji przydziału lokali socjalnych. Liczba zarejestrowanych wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego wyniosła 73 na dzień 31 grudnia 2007 r. (w ciągu tego roku przydzielono osobom uprawnionym 21 lokali socjalnych), 110 na 31 grudnia 2008 r. (w ciągu roku przydzielono 26 lokali socjalnych) oraz 164 na dzień 30 listopada 2009 r. (od 1 stycznia do 30 listopada przydzielono 29 lokali socjalnych).

– Wykonywane były plany finansowe remontów i modernizacji gminnego zasobu mieszkaniowego, określone w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Zawiercie na lata 2007-2011, przyjętym uchwałą nr IX/88/07 Rady Miejskiej w Zawierciu z dnia 23 maja 2007 r. W latach 2007 – 2008 wydatki przeznaczone na ten cel wzrosły z 1 837 tys. zł do 2 993 tys. zł, a za 10 miesięcy 2009 r. wyniosły 2 377 tys. zł, stanowiąc odpowiednio 114,0 %, 126,3 % i 112,7 % wielkości planowanej w poszczególnych latach.

2. ZGM, administrujący gminnym zasobem mieszkaniowym, z należyłą starannością prowadził windykację zaległości najemców we wnoszeniu opłat za zajmowane lokale mieszkalne zasobu mieszkaniowego Gminy. W latach 2007 – 2009 (do końca listopada) pracownicy ww. Zakładu skierowali do najemców 2 819 wezwań do zapłaty, a w 492 przypadkach wypowiedziane zostały umowy najmu. W ww. okresie na drogę sądową skierowano 401 spraw o zapłatę należności oraz 202 sprawy o eksmisję, uzyskując 381 orzeczeń sądowych o zapłatę i 153 wyroki eksmisyjne. Na podstawie sądowych nakazów zapłaty, skierowano w tym okresie 325 wniosków do komorników sądowych o egzekucję należności. Pomimo tych działań zadłużenie (należność główna bez odsetek)

⁴ Dz. U. Nr 120, poz. 1001

wynikające z nie wnoszenia opłat czynszowych wzrosło z 1 361,6 tys. zł na koniec 2007 r. do 1 868,4 tys. zł na 31 października 2009 r, tj. o 37,2 %.

3. Wydział Kontroli Finansowej i Audytu przeprowadził w 2008 r. dwie kontrole w ZGM, których zakres częściowo obejmował gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi. Kontrole te dotyczyły oceny systemu kontroli wewnętrznej w zakresie gospodarki dodatkami mieszkaniowymi i ściągania należności czynszowych od dłużników, a także przeprowadzonych postępowań o udzielenie zamówień na usługi remontowe. W wyniku tych kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości, a w szczególności ustalono, że we wszystkich badanych przypadkach, gdzie występowało zadłużenie w zapłacie należności czynszowych powyżej 3 miesięcy ZGM podejmował niezbędne działania przewidziane przepisami mające na celu wyegzekwowanie zaległych kwot.
4. Zintensyfikowano prace w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów Gminy, na których przewidywana jest realizacja budownictwa mieszkaniowego. O ile do końca 2006 r. powierzchnia terenów Gminy, dla których uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmowała 1 177,11 ha (13,81 %), to w okresie od dnia 1 stycznia 2007 r. do dnia 30 listopada 2009 r. plany te objęły dodatkowo powierzchnię 3 496,12 ha. Należy zaznaczyć, że tylko w granicach dwóch planów, obejmujących powierzchnię 48,18 ha, nie wyznaczono terenów pod zabudowę mieszkaniową, natomiast łączna powierzchnia terenów, dla których obowiązują ww. plany miejscowe wynosi 4 673,23 ha na dzień 30 listopada 2009 r., co stanowi 54,82 % ogólnej powierzchni Gminy.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Prezydentowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Katowicach umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen zawartych w tym wystąpieniu.