



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Katowicach**

Katowice, dnia 16 lipca 2010 r.

**Pan  
Krystian Szostak  
Burmistrz  
Miasta Pszczyna**

LKA-4101-06-03/2010P/10/151

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 roku o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach skontrolowała Urząd Miejski w Pszczynie, w zakresie pozyskiwania lokali i pomieszczeń mieszkalnych dla osób najuboższych w latach 2004 – 2010 (I kwartał).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 1 lipca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

**Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania podejmowane przez Gminę w zakresie spraw objętych kontrolą, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.**

Powyższą ocenę uzasadniają następujące oceny częściowe oraz ustalenia kontroli:

1. W latach objętych kontrolą zapotrzebowanie na lokale socjalne znacznie przewyższało możliwości Gminy w tym zakresie. Pomimo zwiększenia liczby lokali socjalnych z 23 na koniec 2004 r. do 61 na koniec I kwartału 2010 (59 na koniec 2009 r.), stopień zaspokojenia potrzeb w tym zakresie był niewielki i wynosił 35 % na koniec I kwartału 2010 r. Powyższe było spowodowane wzrostem zapotrzebowania na lokale socjalne z 66 na koniec 2004 r. do 174 na koniec I kwartału 2010 r. Tym samym w Gminie nie spełniono wymogów art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>2</sup> dotyczących

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

<sup>2</sup> Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm. zwaną dalej ustawą o chronię praw lokatorów

zapewnienia wystarczającej ilości lokali socjalnych dla osób najuboższych oraz osób, wobec których sądy wydały prawomocne orzeczenia o eksmisji do lokalu socjalnego.

W latach 2005 – 2010 (I kwartał) Gmina wypłaciła odszkodowania właścicielom lokali mieszkalnych, z tytułu nie dostarczenia lokali socjalnych osobom uprawnionym do takiego lokalu z mocy wyroku, w łącznej wysokości 222.595,86 zł, przy czym na 2010 r. w budżecie zaplanowano 80.000 zł na wypłatę takich odszkodowań.

Analogicznie potrzeby na mieszkania chronione na koniec 2009 r. były zaspokojone jedynie w 33 % (zapotrzebowanie zgłaszane przez Ośrodek Pomocy Społecznej wynosiło 9 mieszkań, podczas gdy od 2006 r. Gmina posiadała 3 takie mieszkania).

2. Rada Miejska uchwaliła Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2005-2010<sup>3</sup>. Program zawierał prognozy, analizy i inne informacje wymienione w art. 21 ust.2 ustawy o ochronie praw likatorów, natomiast nie zawierał zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu, które to wprowadzono zmieniając ww. uchwałę w 2007r<sup>4</sup>.

W ocenie NIK, Program ten nie był w pełni realizowany. W § 15 Programu założono, że budowane będą budynki z mieszkaniami socjalnymi oraz komunalnymi w ilości nie mniejszej niż 8 lokali rocznie. Prognoza dotycząca wielkości zasobu Gminy zakładała posiadanie 115 lokali socjalnych na koniec 2010 r. W Gminie, w latach 2005 – 2010, w wyniku inwestycji oddano 16 lokali socjalnych oraz 20 lokali komunalnych, natomiast w latach 2010-2011 planowane jest oddanie aktualnie budowanych 20 lokali komunalnych i 20 lokali socjalnych.

W Gminie nie przeznaczano środków na realizację zaplanowanych w Programie zadań remontowych, co NIK ocenia negatywnie. Rada Gminy zniósła nawet obowiązek opracowania rocznych raportów gospodarowania zasobem mieszkaniowym, który ustaliła przyjmując ww. Program, w związku z tym, że wydatki planowane w budżetach Gminy w kolejnych latach, nie odpowiadały wysokości założonej w Programie. W latach 2006-2009, na usługi remontowe przekazano jednostce zarządzającej zasobami Gminy - Administracji Zasobów Komunalnych (AZK) kwotę 5.086.027 zł (co stanowiło 58 % łącznej kwoty zaplanowanej w Programie), z czego tylko 270.786,31 zł wykorzystano na remonty w budynkach z zasobu mieszkaniowego Gminy (na usuwanie awarii), wobec zaplanowanych w Programie na ten cel 4.554.000 zł.

---

<sup>3</sup> Uchwała Rady Miejskiej z dnia 22 czerwca 2005 r. Nr XXXIII/283/05 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pszczyna, zwanego Programem

<sup>4</sup> Uchwała Rady Miejskiej z dnia 28 czerwca 2007r. w sprawie zmiany wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Pszczyna

3. W okresie objętym kontrolą Gmina nie posiadała noclegowni ani domu dla bezdomnych. Potrzeby w tym zakresie zaspakajano poprzez kierowanie osób do noclegowni i domów dla bezdomnych, znajdujących się poza terenem Gminy. Finansowano także pobyt podopiecznym kierowanym do *Domu dla Matki z Dzieckiem* (prowadzonego na terenie Gminy przez Fundację Dobrego Pasterza).

W Gminnej Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych<sup>5</sup> przedstawiono mocne i słabe strony Gminy związane z problemem bezdomności. Wśród słabych stron wymieniono niewystarczającą ilość środków przeznaczanych na budownictwo mieszkań chronionych oraz brak noclegowni. NIK zwraca uwagę, że cel zapisany w Strategii, tj. uruchomienie schroniska/noclegowni, do czasu zakończenia kontroli nie został osiągnięty. Jak wyjaśnił Pan Burmistrz, *Gmina po konsultacjach z przedstawicielami okolicznych gmin, prowadzącymi noclegownie, nie podjęła tego tematu z uwagi na koszty, jakie ponosi za sobą utworzenie i działalność noclegowni.... Po zaspokojeniu potrzeb w zakresie mieszkań socjalnych, Gmina Pszczyna skupi się na zadaniu utworzenia noclegowni.*

Ponadto, Ośrodek Pomocy Społecznej w Pszczynie (OPS) nie przygotował i nie wdrożył aktualnego programu wychodzenia z bezdomności, mimo że zadanie takie zostało określone w Strategii. Zaznaczyć należy, że w Gminie obowiązywał przyjęty przez Radę Miejską w 2001 r.<sup>6</sup> „Program działań na rzecz bezdomnych w gminie Pszczyna”, a OPS jest w trakcie opracowania zmian do tego Programu.

4. NIK ocenia pozytywnie działania Gminy w zakresie pozyskiwania środków na budowę lokali socjalnych i komunalnych.

W 2004 r. Gmina wystąpiła do Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) o dofinansowanie inwestycji budowlanej przy ul. Dobrawy 1a, na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004 – 2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych<sup>7</sup>. Przyznane w 2006 r. dofinansowanie w wysokości 425.000,00 zł (34,6 % wartości inwestycji) na budowę zespołu trzech budynków socjalnych (24 lokali) prawidłowo wydatkowane i rozliczone. Wybudowane w latach 2005-2006 lokale zostały zamieszkane przez osoby uprawnione.

W 2008 roku, na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla

---

<sup>5</sup> Przyjęta Uchwałą Rady Miejskiej Nr XLVI/472/06 z dnia 18 października 2006 r., zwana dalej Strategią

<sup>6</sup> Uchwałą Nr 574/01

<sup>7</sup> Dz. U. Nr 145, poz. 1533 ze zm.

bezdomnych<sup>8</sup> Gmina ponownie wystąpiła do BGK o dofinansowanie budowy 20 lokali socjalnych - osiedla domów jednorodzinnych-socjalnych. W 2009 r. podpisano umowę na dofinansowanie przedsięwzięcia i przyznano Gminie środki w kwocie 455.133,47 zł (20 % przewidywanych kosztów). Zakończenie prac powinno nastąpić 31 maja 2011 r.

Ponadto, w dniu 28 września 2009 r. Gmina złożyła następny wniosek o wsparcie finansowe w kwocie 579.810,14 zł na budowę budynku komunalnego w Pszczynie przy ul. Hallera. Wniosku nie zakwalifikowano do udzielenia wsparcia, ze względu na małą liczbę uzyskanych punktów. Pomimo to Gmina realizowała inwestycję, a jej zakończenie zaplanowano na listopad 2010 r.

5. W Gminie przydzielano mieszkania socjalne, w oparciu o Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy<sup>9</sup>, uchwalone zgodnie z postanowieniami art. 21 ust. 3 ustawy o chronie praw lokatorów. Burmistrz Miasta Pszczyna powoływał Społeczną Komisję Mieszkaniową, która opiniowała wnioski mieszkańców o przydział lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych. Zatwierdzone przez Burmistrza listy osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego były podawane do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy informacyjnej referatu lokalowego. Zbadane 32 wnioski, na podstawie których przydzielono mieszkania socjalne w latach 2007-2009, zostały prawidłowo rozpatrzone.

6. Gmina posiadała szczegółową informację dotyczącą stanu technicznego budynków socjalnych i budynków mieszkalnych, w których znajdowały się lokale socjalne. Wszystkie skontrolowane w 2009 r. przez AZK budynki zostały zakwalifikowane do dalszego użytkowania. Stan budynku przy ul. Warownej 19 i Cichej 2 został oceniony już w Programie jako zły, a przy ul. Skłodowskiej 5 jako niezadowalający. Jak wyjaśnił Pan Burmistrz w trakcie kontroli stan budowlany budynków przy ul. Cichej i Skłodowskiej był dobry, natomiast stan użytkowy zły. Odnośnie budynku przy ul. Warownej poinformował, że Rada Miejska przeznaczyła go do sprzedaży.

Przeprowadzone przez AZK kontrole zostały udokumentowane w postaci protokołów.. NIK zwraca uwagę, że w 9 protokołach brakowało wymaganych w stosowanych *zasadach kontroli* opisów usterek (w około 50 % ocen).

Zalecenia kontroli przeprowadzonej przez Komendę Powiatową Straży Pożarnej w Pszczynie w 2009 r., która oceniała stan budynków socjalnych w zakresie ochrony

---

<sup>8</sup> Dz. U. Nr 251, poz. 1844.

<sup>9</sup> Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rada Miejska w Pszczynie uchwała w dniach 30.01.2002 r. (Uchwała Nr 669/02) oraz 28.06.2007 r. (Uchwała Nr X/110/07).

przeciwpożarowej, zostały zrealizowane. Zaznaczyć jednak należy, że kontroli tej nie prowadzono w budynkach, w których wydzielone są tylko pojedyncze lokale socjalne (przy ul. Dworcowej 26, Warownej 41 i 19, Cichej 2 oraz Chrobrego 10).

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

- 1. Podejmowanie dalszych działań w celu zaspokojenia potrzeb na lokale socjalne i mieszkania chronione.**
- 2. Aktualizację i realizację Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**
- 3. Opracowanie i wdrożenie programu wychodzenia z bezdomności, zgodnie z przyjętą Strategią.**
- 4. Podjęcie działań w celu przeprowadzenia w budynkach mieszkalnych z wydzielonymi lokalami socjalnymi kontroli stanu ochrony przeciwpożarowej.**

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza, w terminie 15 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 prawo zgłoszenia do Dyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Katowicach 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 wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.