



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Kielcach

LKI-4101-02-02/2012
P/12/069

Kielce, dnia czerwca 2012 r.

**Pan
Jarosław Wilczyński
Prezydent Miasta
Ostrowca Świętokrzyskiego**

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 Kielcach przeprowadziła w Urzędzie Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim (Urząd) kontrolę w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ostrowiec Świętokrzyski oraz lokalami użytkowymi w latach 2009-2011.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 28 maja 2012 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działania Pana Prezydenta w zakresie objętym kontrolą. Pozytywną ocenę uzasadnia:

- przygotowanie i wdrożenie przepisów prawa miejscowego, regulujących zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- prowadzenie polityki informacyjnej dotyczącej gospodarowania mieszkaniowym zasobem oraz zapewnienie kontroli społecznej w zakresie przydziału lokali;
- zbywanie lokali mieszkalnych, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami i zasadami określonymi w uchwale Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego.

Stwierdzone w toku kontroli nieprawidłowości dotyczą:

- niezrealizowania założeń *Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007-2012* w zakresie przyrostu zasobu lokali mieszkalnych oraz polityki czynszowej;
- niepodejmowania czynności mających na celu sprawdzenie, czy działania podjęte przez Zakład Usług Miejskich – samorządowy zakład budżetowy (ZUM) i Ostrowieckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego

¹ Dz. U. z 2012 r. poz. 82.

Sp. z o.o. (OTBS) doprowadziły do wyeliminowania nieprawidłowości, stwierdzonych przez Zespół Audytu Wewnętrznego Urzędu.

1. W dniu 31 grudnia 2011 r. gmina Ostrowiec Świętokrzyski dysponowała 1.407 lokalami, w tym 1.330 lokalami mieszkalnymi w ramach mieszkaniowego zasobu gminy oraz 77 lokalami użytkowymi. Na czas nieoznaczony wynajmowanych było 961 lokali mieszkalnych zaś na czas oznaczony – 369 lokali, w tym 367 wydzielonych lokali socjalnych.

2. Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego uchwaliła przepisy prawa miejscowego, regulujące zasady i tryb udostępniania (uchwała nr XI/126/2007 z dnia 5 czerwca 2007 r. ze zm.) i zbywania lokali mieszkalnych (uchwała nr XXV/291/2004 z dnia 27 października 2004 r.), stanowiących mieszkaniowy zasób gminy oraz zasady i tryb udostępniania lokali użytkowych (uchwała nr XVII/194/2004 z dnia 26 lutego 2004 r.). Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego² (zwana dalej – ustawa o ochronie praw lokatorów), Rada Miasta w uchwałach nr XI/125/2007 z dnia 5 czerwca 2007 r. oraz nr XV/186/2007 z dnia 5 października 2007 r. przyjęła *Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Ostrowiec Św. na lata 2007-2012 (Program)*. Pan Prezydent określił w wydanych zarządzeniach, wysokość stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne, a także czynniki wpływające na ich obniżenie lub podwyższenie.

Na mocy uchwały nr XVI/182/2003 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie połączenia zakładów budżetowych, utworzony został ZUM, jako jednostka organizacyjna gminy funkcjonująca w formie zakładu budżetowego. Na podstawie aneksu nr 6 do umowy zarządu zawartej w dniu 4 sierpnia 1998 r., gmina Ostrowiec Świętokrzyski powierzyła z dniem 1 kwietnia 2004 r. wykonywanie przez ZUM praw i obowiązków gminy wynikających z tej umowy, w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem i lokalami użytkowymi wraz z przyległymi terenami.

3. Nadzorowany przez Pana Prezydenta Urząd prowadził właściwą politykę informacyjną, w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. W *Biuletynie Informacji Publicznej* Urzędu zamieszczono informacje o podjętych uchwałach i wydanych zarządzeniach, dotyczących m.in. zasad gospodarowania lokalami oraz informacje o sposobie załatwiania w Urzędzie spraw z zakresu zasad najmu i sprzedaży lokali, trybu rozpatrywania spraw, obowiązujących stawek czynszu oraz niezbędnych dokumentach przy załatwianiu spraw.

Podejmowane przez Radę Miasta uchwały dotyczące zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podawane były również do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz publikowanie w prasie lokalnej.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych był poddawany kontroli społecznej przez działającą przy Radzie Miasta Komisję ds. Rodziny. Opiniowała ona wnioski ZUM w sprawach projektu wykazu osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, przydziału oraz zamiany lokali socjalnych, w tym indywidualnych próśb interesantów.

Powyższe działania spełniały wymogi dotyczące podejmowania i opiniowania inicjatyw w zakresie polityki mieszkaniowej, określone w uchwałach Rady Miasta z 11 grudnia 2006 r. oraz 22 grudnia 2010 r. w sprawie powołania stałych komisji Rady Miasta.

² Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

4. W okresie objętym kontrolą gmina Ostrowiec Świętokrzyski sprzedała 81 lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców, uzyskując z tego tytułu wpływ w wysokości 704.597 zł.

Szczegółowe badanie kontrolne 15 umów sprzedaży lokali mieszkalnych wykazało, że ich zbycie dokonane zostało z zachowaniem wymogów i procedur określonych w uchwale Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego Nr XXV/291/2004 z dnia 27 października 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz przepisów art. 34 oraz art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³.

5. Pan Prezydent nie zrealizował postanowień *Programu*, który zakładał wybudowanie w okresie od 2007 do 2012 r. w ramach mieszkaniowego zasobu gminy 224 lokali socjalnych. Do dnia 30 kwietnia 2012 r. pozyskano 86 takich lokali (38,4%). Na planowany w analogicznym okresie przyrost 146 pozostałych lokali mieszkalnych, nie pozyskano żadnego i nie podjęto działań w celu ich wybudowania.

NIK nie podziela stanowiska Pana Prezydenta wyrażonego w złożonym wyjaśnieniu, iż trwający kryzys nie pozwolił na realizację założeń programu w zakresie przyrostu zasobu lokali mieszkalnych. Świadczy o tym fakt, że w latach 2007-2008, tj. w okresie w którym zjawisko kryzysu nie miało miejsca, z planowanych 124 lokali socjalnych pozyskano tylko 16 (12,9%).

Pan Prezydent nie zrealizował założeń *Programu* w zakresie sukcesywnej zmiany stawek czynszu, który zakładał ich wzrost o 10% w poszczególnych latach realizowania *Programu*. Zgodnie z założeniami *Programu*, uzyskane w ten sposób środki miały być przeznaczone na cele remontowe zasobu mieszkaniowego. Aktualnie obowiązujące stawki czynszu nie uległy zmianie od dwóch lat i są na poziomie 2010 r.

Gmina Ostrowiec Świętokrzyski nie utworzyła dotychczas zasobu tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem dla osób eksmitowanych z lokali mieszkalnych bez prawa do lokalu socjalnego. Obowiązek utworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń – od dnia 16 listopada 2011 r. – przewiduje art. 25a ustawy o ochronie praw lokatorów. Prace mające na celu utworzenie takiego zasobu lokali rozpoczęte zostały po upływie ponad miesiąca od ustawowej daty określającej obowiązek jego utworzenia.

6. W październiku i listopadzie 2009 r. Pan Prezydent zlecił przeprowadzenie audytu w ZUM oraz kontroli w OTBS, w wyniku których stwierdzono w obu podmiotach nieprawidłowości w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności związane z nieskuteczną windykacją zaległości czynszowych, brakiem kontroli zarządczej, brakiem lokali socjalnych dla potrzeb wykonania wyroków o eksmisji, brakiem pomieszczeń tymczasowych dla potrzeb osób niemających uprawnień do przydziału lokalu socjalnego oraz brakiem właściwej współpracy pomiędzy ww. podmiotami.

Od czasu zakończenia ww. audytu i kontroli Pan Prezydent nie podejmował działań, mających na celu sprawdzenie, czy podjęte działania przez ZUM i OTBS doprowadziły do wyeliminowania stwierdzonych wcześniej nieprawidłowości.

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

- 1) podjęcie działań mających na celu realizację *Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007-2012*, w zakresie przyrostu zasobu lokali mieszkalnych oraz polityki czynszowej;
- 2) utworzenie zasobu tymczasowych pomieszczeń, z przeznaczeniem na wynajem;

³ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

- 3) zapewnienie skutecznego nadzoru nad działalnością Zakładu Usług Miejskich i Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., w zakresie gospodarowania przez te jednostki mieszkaniowym zasobem gminy.

* * *

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Kielcach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta w terminie 14 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 Prezydentowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Kielcach 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.