



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia 23 sierpnia 2010 r.

**Pan
Ryszard Sola
Burmistrz Łobza**

LSZ – 4101-08-02/2010
P/10/151

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 Szczecinie przeprowadziła w Urzędzie Miejskim w Łobzie, zwanym dalej Urzędem, kontrolę jego działalności w zakresie pozyskiwania lokali i pomieszczeń mieszkalnych dla najuboższych w latach 2004-2010 (I kwartał).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 6 sierpnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Urzędu w kontrolowanym zakresie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości i niezaspokojenia potrzeb lokalowych dla najuboższych mieszkańców.

1. W latach 2004 – 2010 (I kwartał) liczba osób na terenie Gminy, oczekująca na lokale socjalne, wynosiła odpowiednio 74, 83, 94, 104, 120, 106 i 83, w tym osób najuboższych wzrosła z 63 do 78, a osób z wyrokami sądowymi o eksmisję do lokalu socjalnego zmalała z 11 do 5. Na liście osób oczekujących znajdowały się również osoby (z domu dziecka lub wymagające opieki socjalnej) uprawnione do mieszkania chronionego. Zmniejszenie liczby osób oczekujących było konsekwencją działań Urzędu, w tym głównie zakończonej w grudniu 2008 r. inwestycji polegającej na przebudowie budynku magazynowo-biurowego w Worowie na budynek z 20 lokalami socjalnymi. Zapotrzebowanie na miejsca w noclegowniach i domach dla bezdomnych wzrosło w tym okresie z 2 w 2004 r. do 9 na koniec I kwartału 2010 r. Urząd kierował osoby bezdomne i potrzebujące do gminnego domu dla bezdomnych w Rynowie z 30 miejscami.

¹ j.t. Dz.U. z 2001 r., Nr 85, poz. 937 ze zm.

Wbrew postanowieniom art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów², Urząd nie zapewniał wystarczającej ilości lokali socjalnych dla osób najuboższych oraz wobec których sądy wydały prawomocne orzeczenia o eksmisji do lokalu socjalnego. Urząd dysponował 47 lokalami socjalnymi w latach 2004 – 2007 i 44 od 2008 r., w tym 20 w przebudowanym budynku w Worowie. Liczbę lokali socjalnych wyodrębnionych z gminnego zasobu mieszkaniowego, na podstawie art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów, Urząd zmniejszył w wyniku przekwalifikowania lokali socjalnych na mieszkania komunalne za zgodą Rady Miejskiej w Łobzie, zwanej dalej „Radą”. Przekwalifikowanie na mieszkania komunalne nastąpiło m. in. ze względu na podwyższenie ich standardu mieszkaniowego po przeprowadzeniu remontu lub zakwalifikowania budynku z lokalem socjalnym w zły stanie technicznym do rozbiórki.

W okresie badanym do Urzędu nie wpłynęły roszczenia o odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym do nich z mocy wyroku sądowego.

2. Rada uchwaliła w 2005 r. wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2005-2009, który zawierał prognozy, analizy, zasady i inne informacje wymienione w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W ww. programie zaplanowano m. in. sprzedaż 160 lokali mieszkalnych, z tego 60 w 2005 r. i po 25 w każdym z lat 2006-2009 oraz remonty bieżące gminnego zasobu mieszkaniowego w kwocie co najmniej 1.318,0 tys. zł w latach 2005-2009.

Zadania przyjęte w ww. programie wykonywane były w stopniu zadawalającym. Urząd w latach 2005-2009 sprzedał 169 lokali mieszkalnych oraz poniósł m. in. koszty remontów bieżących zasobu mieszkaniowego na kwotę 1.359,9 tys. zł (153,0 tys. zł w I kw. 2010 r.) W latach 2008-2009 zrealizował przebudowę budynku administracyjno-biurowego na budynek z 20 lokalami socjalnymi w Worowie oraz od 2009 r. realizuje przebudowę budynku po byłej kotłowni w Łobzie na budynek z 19 lokalami socjalnymi (planowane zakończenie 30.09.2010 r.).

3. Uchwalona przez Radę w 2009 r. strategia rozwiązywania problemów społecznych na lata 2009-2016 jako cel strategiczny określała stworzenie systemu pomocy w zaspokajaniu podstawowych potrzeb osób zagrożonych wykluczeniem społecznym i bezrobociem, natomiast nie zawierała zapisów o rozwiązywaniu problemów społecznych w zakresie udzielania schronienia osobom bezdomnym oraz bilansu potrzeb w zakresie ilości miejsc w noclegowniach, w domach dla bezdomnych oraz w mieszkaniach chronionych.

Urząd podejmował działania określone w ww. strategii ukierunkowane na minimalizowanie negatywnych skutków ubóstwa mieszkańców głównie poprzez udzielanie świadczeń w formie zasiłków finansowych i rzeczowych osobom uprawnionym. Ponadto kierował osoby bezdomne

² ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)

i potrzebujące do gminnego domu dla bezdomnych w Rynowie prowadzonego przez stowarzyszenie, któremu użyczał budynek.

4. W latach 2004-2006 Urząd nie skorzystał z możliwości określonych ustawą z dnia 29 kwietnia 2004 r.³, gdyż koszt planowanej przebudowy budynku biurowego przy ul. AK 25 w Łobzie na budynek socjalny przekraczał w tym okresie możliwości finansowe Gminy.

W latach 2007-2009 Urząd podjął się realizacji dwóch przedsięwzięć związanych z budową lokali socjalnych i wystąpił o finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat do Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) spełniając warunki określone w art. 3 ust. 1 i art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r.⁴, tj. przebudowy budynku magazynowo-biurowego w Worowie oraz przebudowy budynku kotłowni w Łobzie na budynki odpowiednio z 20 i 19 lokalami socjalnymi.

Urząd w umowie z BGK z 2008 r. zabezpieczył wsparcie finansowe budowy w Worowie w kwocie 399,4 tys. zł z Funduszu Dopłat, co stanowiło 30% planowanego kosztu (1.331,2 tys. zł ogółem). Wykonawca przedsięwzięcia wybrany został z zachowaniem przepisów Prawa zamówień publicznych⁵. W umowie termin jej zakończenia określono na 15.12.2008 r., a łączny koszt przebudowy na kwotę 1.285.738,47 zł, który zwiększono o kwotę 255.537,87 zł na roboty dodatkowe. Odebranie wykonanych robót nastąpiło w dniach od 29.12.2008 r. do 11.02.2009 r., uzyskano 20 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej bez pomieszczeń przynależnych 676,51 m² i koszcie jednostkowym 2.371,18 zł/m². Oględziny wykazały, że wszystkie lokale socjalne w budynku zostały zasiedlone. Urząd spełnił warunki uruchomienia wsparcia określone w art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r., wydatkował środki własne w kwocie 1.204.739,72 zł i uzyskał z Funduszu Dopłat kwotę 399.366,04 zł, co stanowiło 24,9% kosztu przedsięwzięcia.

Urząd w umowie z BGK z 2009 r. zabezpieczył wsparcie finansowe budowy 19 lokali socjalnych w Łobzie o łącznej powierzchni użytkowej 835,57 m² w kwocie 551.924,62 zł z Funduszu Dopłat, co stanowiło 20% planowanego kosztu (2.759.623,10 zł ogółem). Z zachowaniem przepisów Prawa zamówień publicznych Urząd wyłonił wykonawcę, ustalił w umowie wynagrodzenie ryczałtowe 1.651.906,53 zł i termin zakończenia robót do dnia 30.09.2010 r. Urząd w 2009 r. zapłacił wykonawcy ze środków własnych za wykonane i zafakturowane roboty kwotę 497.925,14 zł, zaawansowanie robót na dzień 30.06.2010 r. wynosiło 58%. Urząd nie wystąpił do BGK o wypłatę kwoty wsparcia do dnia zakończenia kontroli.

5. Rada uchwałą z dnia 15 lutego 2002 r. ustaliła zasady wynajmowania lokali komunalnego, rozpatrywania i załatwiania wniosków według kolejności ich złożenia, kryteria kwalifikujące

³ ustawa z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 145, poz. 1533 ze zm.)

⁴ ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 251, poz. 1844 ze zm.)

⁵ ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 ze zm.)

osoby do przydziału i pierwszeństwa uzyskania lokalu mieszkalnego i socjalnego. Wbrew obo-
wiązkowi określone w art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w ww. uchwale
nie ustalono odrębnego progu dochodowego warunkującego przydział lokalu socjalnego, lecz
określono w jednakowej wysokości dochód gospodarstwa domowego na osobę (100% najniższej
emerytury w jednoosobowych lub 75% w wieloosobowych) warunkujący zawarcie umowy naj-
mu lokalu komunalnego na czas nieoznaczony, jak i lokalu socjalnego na czas oznaczony.

Urząd prowadził jedną listę osób oczekujących na przydział mieszkania komunalnego, na
której umieszczane były osoby spełniające kryterium dochodowe określone w ww. uchwale
z prawem do lokalu mieszkalnego lub socjalnego, w tym o dochodach poniżej 100 zł na osobę,
z wyrokami o eksmisji do lokalu socjalnego i bezdomne nie wykazujące dochodów. Lista ta była
corocznie weryfikowana przez 7 osobową Społeczną Komisję Mieszkaniową. Według stanu na
koniec 2009 r. na liście znajdowało się 106 osób, w tym 14 z wyrokami sądowymi. Urząd
w 2010 r. dokonał weryfikacji osób znajdujących się na niej i zasadnie pozostawił na niej 83 oso-
by, z tego 5 z wyrokami o eksmisji.

Badania 40 wniosków z lat 2007-2009 o przydział lokalu mieszkalnego lub socjalnego
osób oczekujących na liście wykazały, że wnioski były rozpatrywane, decyzje o przydziale wy-
dawane oraz opłaty ustalane zgodnie z zasadami określonymi w ww. uchwale Rady, a ponadto:

- 11 osób wykazywało dochody od 14,17 zł do 250 zł na osobę, 14 osób - od 251 zł do 500 zł
i 15 osób - brak dochodu, w tym 3 z wyrokami eksmisyjnymi oraz 4 osoby bezdomne,
- 7 osób otrzymało przydział na mieszkanie, z tego 3 przydział do nowego budynku socjalnego
w Worowie (w tym 2 z wyrokiem), a 4 osoby do lokalu zwolnionego przez poprzedniego
najemcę (2 do socjalnego i 2 do mieszkalnego),
- 1 osobie z wyrokiem o eksmisję z 2009 r. przydzielono lokal socjalny podczas gdy nie przy-
dzielono lokalu osobie z wyrokiem o eksmisję z 2004 r., wbrew zasadzie o rozpatrywaniu
wniosków według kolejności ich złożenia, co wyjaśniano uniknięciem płacenia odszkodo-
wania dla właściciela lokalu z którego na podstawie wyroku miał być ekmitowany najemca.

6. Urząd zlecał dokonywanie okresowych przeglądów obiektów budowlanych określonych art. 62
ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo Budowlane⁶, które wykonywane był przez osoby uprawnione.

Badanie ksiąg obiektów budowlanych i załączonej do niej dokumentacji 3 budynków z lo-
kalami socjalnymi wykazało, że podczas przeprowadzonych w lipcu 2009 r. przeglądów przewo-
dów kominowych oraz innych elementów kominowych stwierdzano uszkodzenia stanowiące
zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi. Tymczasem remonty koron kominowych w jednym budyn-
ku przeprowadzono w III kw. 2009 r., w drugim w II kw. 2010 r., a w trzecim przy ul. Przy-
rzecznej 10 nie naprawiono ich do dnia zakończenia kontroli.

⁶ ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.)

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

1. *Określenie w zasadach wynajmowania lokalu socjalnego kryterium dochodowego dla osób najuboższych uprawniającego jego przydział i przedłożenie do uchwalenia Radzie.*
2. *Rozważenie prowadzenia odrębnych list osób oczekujących na przydział do lokalu mieszkalnego i do lokalu socjalnego.*
3. *Przestrzeganie zasady ustalonej przez Radę rozpatrywania wniosków i dokonywania przydziałów lokali socjalnych według kolejności ich złożenia.*
4. *Egzekwowanie w drodze nadzoru nad zarządcami budynków z gminnego zasobu mieszkaniowego niezwłocznego usuwania stwierdzonych podczas przeglądów okresowych uszkodzeń elementów budynku stwarzających zagrożenie.*

Najwyższa Izba Kontroli – Delegatura w Szczecinie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, zwraca się do Pana Burmistrza o nadesłanie, w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu prawo zgłoszenia do Dyrektora Delegatury NIK umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków, zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, termin nadesłania informacji, o której wyżej mowa, liczy się – stosownie do art. 62 ust. 2 ustawy o NIK – od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie powyższych zastrzeżeń.