

PROTOKÓŁ KONTROLI

przeprowadzonej w Urzędzie Miasta w Świętochłowicach, Świętochłowice ul. Katowicka 54 (kod pocztowy 41-600), zwanym w dalszym ciągu niniejszego protokołu „Urzędem”, posiadającym statystyczny numer identyfikacyjny REGON 000515891, w okresie od dnia 21.05.2007 r. do dnia 4.07.2007 r. (z przerwami) przez głównego specjalistę kontroli państwowej z Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Katowicach- Jana Zoleńskiego, nr upoważnienia 052990 z dnia 18.05.2007 r.

[Dowód: Akta kontroli, str. 1]

Prezydentem Miasta Świętochłowice jest od dnia 15.11.2000 r. Pan **Eugeniusz Moś**.

[Dowód: Akta kontroli, str. 2-6]

Kontrolę przeprowadzono w temacie: „*Realizacja przez gminy zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych*” w okresie obejmującym lata 2004- 2006.

Funkcję zarządcy gminnego zasobu mieszkaniowego pełni od 1996 r. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Świętochłowicach, zwany dalej „MZBM”. Dyrektorem MZBM jest od dnia 29.09.1998 r. Pan **Ignacy Kściuk**.

[Dowód: Akta kontroli, str. 7-31]

W toku kontroli ustalono co następuje:

I. Określenie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Ustawa z dnia 21.06. 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹ zobowiązuje w art. 21 ust. 1 pkt. 1 rady gmin do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 2 tej ustawy, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować zagadnienia wymienione w pkt. 1- 8.

Uchwałą Nr XLI/323/2002 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 30.01.2002 r. przyjęto wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2002-2006. Zawartość programu zawarto w załącznikach, które według ww. uchwały obejmowały:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne-załączniki nr 1a i 1b (wymóg art. 21 ust 2 pkt. 1 ustawy),

¹ Dz. U. Nr 71, poz.733 ze zm.

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
 DELEGATURA W KATOWICACH
 za zgodność z oryginałem
 08. 06. 2009
 data podpis

2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata- załącznik nr 2 (wymóg art. 21 ust 2 pkt. 2 ustawy),
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach- załącznik nr 3 (wymóg art. 21 ust 2 pkt. 1 ustawy),
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, określone pod lit. a- d, z czego- zgodnie z lit. a- „Czynniki wpływające na obniżenie podstawowej stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym” zawarto w załączniku nr 4 (wymóg art. 21 ust 2 pkt. 4 ustawy),
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy- załącznik nr 5 (wymóg art. 21 ust 2 pkt. 5 ustawy),
6. Zasady finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach: 2002-2006 z dochodów własnych MZBM i dotacji z budżetu miasta nie zostały określone w załączniku do uchwały (wymóg art. 21 ust 2 pkt. 6 ustawy),
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne- załącznik nr 6 (wymóg art. 21 ust 2 pkt. 7 ustawy),
8. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy- załącznik nr 7 (wymóg art. 21 ust 2 pkt. 8 ustawy).

Stwierdzono, co następuje:

- Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2002-2006 została określona w formie tabelarycznej (w podziale na własność komunalną i własność prywatną) w załączniku nr 1a do analizowanej uchwały. W tabelicy tej nie prognozowano budownictwa komunalnego. Przewidywano pozyskiwanie lokali mieszkalnych w drodze adaptacji pustych lokali mieszkalnych oraz adaptacji pomieszczeń budynków nie wykorzystywanych dotychczas dla celów mieszkaniowych. Według tej prognozy, stan zasobów w zarządzie MZBM na dzień 31.12.2002 r. i 31.12.2006 r., przedstawiał się następująco:
 - przewidywana ogólna ilość budynków mieszkalnych zmniejszy się z 639,8 do 606,8 (tj. o 5,2 %),
 - przewidywana ogólna ilość lokali mieszkalnych zmniejszy się z 8567 do 8316 (tj. o 2,9 %), przy czym ilość lokali socjalnych zwiększy się z 158 do 349 (tj. 2,2- krotnie).



Uchwała Nr XLI/323/2002 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 30.01.2002 r. w § 9 zobowiązywała Zarząd Miasta do przedłożenia do dnia 30.09.2002 r. Radzie Miejskiej programu mieszkaniowego budownictwa komunalnego na lata 2003-2006. Do czasu niniejszej kontroli organ wykonawczy Miasta Świętochłowice (tj. Zarząd, a później Prezydent Miasta), nie opracował programu mieszkaniowego budownictwa komunalnego na lata 2003-2006.

- Wskazany w Uchwale Nr XLI/323/2002 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 30.01.2002 r. załącznik nr 2 zawiera „Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata”. Faktycznie załącznik ten nie zawiera analizy potrzeb remontowych i modernizacyjnych. W załączniku nr 2 zawarto tylko plan remontów i modernizacji w ujęciu wartościowym i rodzaju robót na lata 2002- 2006.
- Uchwała Nr XLI/323/2002 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 30.01.2002 r. nie określa w ujęciu kwotowym i strukturalnym planowanych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach (w tym dotacjami z budżetu państwa). Określenie w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach jest wymagane z mocy art. 21 ust 2 pkt. 6 ustawy z dnia 21.06. 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- Uchwała Nr XLI/323/2002 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 30.01.2002 r. nie zawiera opisu działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie niezbędnych zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali (brak opisu w załączniku nr 7). Zawarcie w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy ww. opisu jest wymagane z mocy art. 21 ust 2 pkt. 8 lit. a) ustawy z dnia 21.06. 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

[Dowód: Akta kontroli, str. 32-43]

Prezydent Miasta Świętochłowice złożył wyjaśnienia w następujących sprawach:

Pytanie: Dlaczego w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2002-2006, przyjętym Uchwała Nr XLI/323/2002 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 30.01.2002 r., prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2002-2006 nie obejmowała budownictwa komunalnego?

Dlaczego organ wykonawczy Miasta Świętochłowice, tj. Zarząd, a później Pan Prezydent, nie opracował programu mieszkaniowego budownictwa komunalnego na lata 2003-2006,

Zm

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA W KATOWICACH
Za zgodność z oryginałem
08. 06. 2009
[podpis]
[podpis]

[podpis]

pomimo iż ww. uchwała Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 30.01.2002 r. w § 9 zobowiązywała Zarząd Miasta do przedłożenia Radzie Miejskiej takiego programu do dnia 30.09.2002 r.?

Odpowiedź: *Strategia rozwoju miasta Świętochłowice nie określiła wśród priorytetów inwestycji w zakresie rozwoju komunalnego budownictwa mieszkaniowego. Główne kierunki działań Gminy były w latach 2004-2006 ukierunkowane na utrzymanie istniejącego, w znacznym stopniu zdekapitalizowanego zasobu mieszkaniowego. Czynnikiem ograniczającym możliwości inwestycyjne Gminy w zakresie budownictwa mieszkaniowego są posiadane środki finansowe przewidziane w budżetach tych lat. Należy dodać, że w tym zakresie pomoc ze strony budżetu państwa jest śladowa; natomiast ustawowe uregulowania dotyczące zakresu i form tej pomocy ulegały zmianom, których nie byliśmy w stanie przewidzieć na etapie tworzenia założeń do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Stąd problemy, o których mowa w pytaniu.*

Pytanie: *Dlaczego w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2002-2006, wprowadzonym Uchwałą Nr XLI/323/2002 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 30.01.2002 r., wskazano że załącznik nr 2 zawiera „Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata”, podczas gdy faktycznie załącznik ten nie zawiera analizy potrzeb remontowych i modernizacyjnych, pomimo że ujęcie tych zagadnień w ww. programie jest wymagane z mocy art. 21 ust 2 pkt. 6 ustawy z dnia 21.06. 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego?*

Odpowiedź: *Załącznik nr 2 do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy zawierał uszczegółowiony plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego. Wobec braku wiedzy o przewidywanych środkach finansowych- z przyczyn o których mowa wyżej- a przeznaczonych na tą sferę działalności, plan ten potraktowano jako kierunek niezbędnych przedsięwzięć.*

Pytanie: *Dlaczego w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2002-2006, wprowadzonym Uchwałą Nr XLI/323/2002 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 30.01.2002 r.:*

- a) *nie określono w ujęciu kwotowym i strukturalnym planowanych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach (w tym dotacjami z budżetu państwa), pomimo że określenie w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach jest*

wymagane z mocy art. 21 ust 2 pkt. 6 ustawy z dnia 21.06. 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

- b) nie zawarto opisu działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w zakresie niezbędnych zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, pomimo że zawarcie ww. opisu jest wymagane z mocy art. 21 ust 2 pkt. 8 lit. a) ustawy z dnia 21.06. 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego?

Odpowiedź:

a) Program określał tylko te planowane źródła finansowania, którymi Gmina dysponowała. Dotyczyło to w szczególności dochodów własnych zakładu budżetowego zarządzającego mieszkaniowym zasobem Gminy i dotacjami z budżetu miasta.

b) W załączniku nr 7 do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy wyszczególniono w punktach od 1 do 17 szereg działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zagadnienia te zawarto w formie opisowej, bez określenia danych w ujęciu ilościowym.

[Dowód: Akta kontroli, str. 46-50]

Uchwała Nr XLI/323/2002 Rady Miejskiej została zmieniona Uchwałą Nr VII/65/2003 tej Rady z dnia 25.06.2003 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLI/323/2002 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 30.01.2002 r. sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zmiany dotyczyły zasad polityki czynszowej, a w szczególności wykreślenia dotychczasowego zapisu zawartego w:

- pkt. 4a, który odnosił się do przyjętych czynników obniżających wartość użytkową lokali (załącznik nr 4), mających wpływ na wysokość stawki czynszowej,
- pkt. 4b, który odnosił się do przyjętej zasady, że czynsz za najem lokali w budynkach lub lokalach adaptowanych lub nowo oddanych do użytku, z wyłączeniem budynków przeznaczonych na cele socjalne, ustala się w drodze licytacji stawki czynszowej.

Ponadto zmieniono niektóre dotychczasowe zapisy zawarte w załączniku nr 7 do analizowanego programu.

[Dowód: Akta kontroli, str. 44-45]

Uchwała Nr XLI/323/2002 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 30.01.2002 r. ze zmianami, wprowadzająca wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2002-2006. obowiązywała do dnia 31.12.2006 r. Do końca 2006 r. i po upływie

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA W KATOWICACH
Za zgodność z oryginałem
08.03.2009
data podpis

tego terminu (do czasu kontroli), Rada Miejska w Świętochłowicach nie podjęła uchwały zatwierdzającej ww. program na co najmniej pięć kolejnych lat. Jak podano wyżej wymóg taki wynika z art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.06. 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Prezydent Miasta Świętochłowice złożył wyjaśnienia w następującej sprawie:

Pytanie: *Dlaczego do końca 2006 r. i po upływie tego terminu (do czasu kontroli), Rada Miejska w Świętochłowicach nie podjęła uchwały zatwierdzającej wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat licząc 1.01.2007 r., wobec wygaśnięcia mocy obowiązującej dotychczasowego ww. programu (wymóg uchwalenia takiego programu wynika z art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.06. 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego)?*

Odpowiedź: *Prawidłowe opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest sprawą złożoną, wymagającą uzgodnień z wieloma instytucjami. Konkretnie działania zmierzające do przyjęcia ww. programu zostały już podjęte i wdrożone. Niemniej jednak ich uchwalenie wymaga uzyskania pozytywnych opinii Komisji Rady Miejskiej i innych instytucji. Okoliczność ta była główną przyczyną opóźnień, o których mowa w pytaniu.*

[Dowód: Akta kontroli, str. 46-50]

2. Powiązania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z ogólną strategią rozwoju Gminy.

Uchwałą Nr XLVII/364/2002 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 12.06.2002 r. przyjęto „Strategię rozwoju Miasta Świętochłowice 2015”. Przyjęta strategia rozwoju została zatem uchwalona około pół roku później w stosunku do daty podjęcia uchwały Nr XLI/323/2002 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 30.01.2002 r. wprowadzającej wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2002-2006.

Strategia rozwoju Miasta Świętochłowice 2015 wytyczała cele strategiczne i kierunki działań strategicznych do 2015 r. W szczególności wytyczono 3 cele strategiczne, a mianowicie:

- Budowa Centrum Miasta, obejmująca: infrastrukturę transportową, energię i telekomunikację,
- Wspieranie małej i średniej przedsiębiorczości (MPŚ),
- Kształtowanie nowoczesnej edukacji, w tym edukacji na rzecz przedsiębiorczości.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie stanowił elementu ogólnej strategii Miasta Świętochłowice.

[Dowód: Akta kontroli, str. 51-90]

II. Działania Gminy podejmowane w celu rozwoju budownictwa mieszkaniowego dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

1. Przedsięwzięcia inwestycyjno- budowlane Gminy w zakresie budownictwa mieszkaniowego w latach 2004-2006.

W latach 2004-2006 Gmina Świętochłowice nie realizowała inwestycji w zakresie budowy nowych budynków i lokali mieszkalnych (komunalnych, socjalnych i na sprzedaż). W analizowanych latach Gmina nie tworzyła towarzystwa budownictwa społecznego (TBS) w celu realizacji przedsięwzięć inwestycyjno- budowlanych.

Na podstawie planów finansowych MZBM i ich wykonania za lata 2004-2006 ustalono, że w latach tych Zakład nie planował i nie ponosił kosztów realizacji inwestycji, w tym także zwiększających zasób mieszkaniowy Gminy.

[Dowód: Akta kontroli, str. 91-112]

2. Działania Gminy podejmowane na rzecz rozwoju budownictwa socjalnego, z uwzględnieniem wykorzystania pomocy finansowej państwa przy budowie lokali socjalnych.

2.1. Ustawa z dnia 21.06. 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zobowiązuje w art. 22 gminy do wydzielenia z zasobu mieszkaniowego części lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne. W związku z ww. wymogiem ustawowym, została podjęta Uchwała Nr XXXIV/269/2005 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 8.06.2005 r. w sprawie wydzielenia z mieszkaniowego zasobu gminy budynków, w których lokale mieszkalne wynajmowane będą jako lokale socjalne. Na podstawie tej uchwały wydzielono 20 budynków komunalnych, usytuowanych we wszystkich dzielnicach miasta, w których lokale przeznaczone na wynajem jako lokale specjalne. Podjęcie tej Uchwały (jak wynika z uzasadnienia do niej) miało na celu poprawę zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych wobec zwiększającej się liczby osób będących w niedostatku, przy równoczesnym przeciwdziałaniu dotychczasowemu rozproszeniu lokali socjalnych w różnych budynkach komunalnych.

[Dowód: Akta kontroli, str. 113-114]

Stwierdzono, że w badanych latach liczba gospodarstw domowych oczekujących na mieszkania socjalne wykazywała trend wzrostowy, pomimo relatywnie wysokiej dynamiki

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA W KATOWICACH
za zgodność z oryginałem
08.06.2009
data podpis

wzrostu liczby mieszkań socjalnych w zarządzie Gminy ogółem. W szczególności, liczba gospodarstw domowych oczekujących na mieszkania socjalne zwiększyła się ze 169 na dzień 1.01.2004 do 260 na dzień 31.12.2006 r. tj. o 53,85% (91: 169); natomiast liczba mieszkań socjalnych w pozostających w zarządzie Gminy ogółem zwiększyła się w tym okresie ze 171 do 550 tj. o 221,64% (379: 171). Szczegółowe przedstawiono w poniższej tabelicy:

Lp.	Treść	1.01.2004 r.	31.12.2004 r.	31.12.2005 r.	31.12.2006 r.
1	Liczba mieszkań socjalnych w zarządzie Gminy ogółem	171	473	572	550
1.1	W tym będących w samoistnym posiadaniu Gminy	84	232	254	231
2	Liczba mieszkań socjalnych przydzielonych gospodarstwom domowym w roku	x	90	105	69
3	Liczba gospodarstw domowych oczekujących na mieszkania socjalne	169	186	237	260
4	% (poz. 3: poz. 1)	98,83	39,32	41,43	47,27

Wzrost niezrealizowanego zapotrzebowania gospodarstw domowych na mieszkania socjalne, wynikał- oprócz nie inwestowania Gminy w rozwój budownictwa mieszkaniowego- z następujących ważniejszych przyczyn:

- a) Zwiększanie się kolejnych badanych latach wyroków sądowych o eksmisję z dotychczas zajmowanego lokalu z równoczesnym orzekaniem o nabyciu przez osoby, których nakaz dotyczył- uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego. Okoliczność ta nakładała na gminę obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego, stosownie do postanowień wynikających z art.14 ust. 1 ustawy z dnia 21.06. 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Liczba gospodarstw domowych objętych tymi wyrokami sądowymi zwiększyła się z 81 na dzień na dzień 1.01.2004 do 179 na dzień 31.12.2006 r. tj. o 121,0 %. Tym samym, udział gospodarstw domowych objętych sądowo orzeczonym uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do ogólnej liczby gospodarstw domowych oczekujących na mieszkania socjalne zwiększył się z 47,93 % na dzień na dzień 1.01.2004 do 68,85 % na dzień 31.12.2006 r. Dane w tym zakresie przedstawiono w poniższej tabelicy:

Tytuł / Stan na dzień	1.01.2004 r. (1)	31.12.2004 r. (2)	31.12.2005 r. (3)	31.12.2006 r. (4)
1	2	3	4	5
1. Ogółem	169	186	237	260
2. Wyroki sądowe o eksmisję	81	105	156	179

Bzi

M

3. Pozostałe przyczyny	88	81	81	81
4. % (2: 1)	47,93	56,45	65,82	68,85

b) Kolejną przyczyną wzrostu zapotrzebowania na lokale socjalne, było zubożenie lokalnej społeczności i wysoki poziom bezrobocia. I tak, bezrobocie na koniec badanych lat wyniosło:

- w 2004 r. – 4.559 osób – 29,00%,
- w 2005 r. – 3847 osób – 25,30%,
- w 2006 r. – 3062 osoby – 21,20%

c) Wzrost liczby wniosków o przydział mieszkań komunalnych, w tym socjalnych, ze strony najemców lokali w budynkach prywatnych, spółdzielczych i zakładowych, spowodowany korzystniejszymi warunkami najmu i niższymi czynszami. Z dniem 1 stycznia 2005 r. utracił moc obowiązującą art. 28 ust.1. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, według którego najemcy lokali mieszkalnych w budynkach spółdzielni mieszkaniowych opłacali czynsz w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów, ponoszonym przez członków spółdzielni.

d) Ubytki zasobu mieszkaniowego gminy wskutek jego starzenia się i wyburzeń, przy równoczesnym nie podejmowaniu przez Gminę wystarczających działań dla odnowienia tego zasobu i zapobieżenia jego dekapitalizacji. Wiązało się z rosnącymi kosztami remontów i utrzymania zasobu gminy wskutek dekapitalizacji zasobu, o czym mowa dalej.

[Dowód: Akta kontroli, str. 115-116]

2.2. Ustawa z dnia 29.04. 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych², określa zasady udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia tworzenia przez gminy w latach 2004-2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Według tej ustawy, finansowego wsparcia udziela się na przedsięwzięcie, którego zakończenie przewiduje się do dnia 31 grudnia 2006r.

Gmina Świętochłowice skorzystała w 2005 r. z dofinansowania Funduszu Dopłat, uzyskując wsparcie finansowe w kwocie 427.175,00 zł. na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na zmianie sposobu użytkowania budynku administracyjnego przy ul. Sądowej 8 w Świętochłowicach i adaptację tego budynku na lokale socjalne. Podstawą przyznania tych środków był art. 3 ust.1 pkt 2 ww. ustawy, według którego, finansowe wsparcie udziela się gminom na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia,

² Dz. U. z 2004 r. Nr 145, poz. 1533- wygasta z dniem 31.12.2006 r.

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA W KATOWICACH
Z: zgodność z oryginałem
08.06.2009
data podpis

polegającego na remoncie lub przebudowie budynku, będącego własnością gminy i przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku. Zgodnie z art. 4 ust. 1 tej ustawy wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia nie może przekroczyć 35% kosztów tego przedsięwzięcia.

Ustalono co następuje:

W dniu 30.09.2004 r. Prezydent Miasta Świętochłowice wystąpił do Ministra Infrastruktury z wnioskiem o udzielenie finansowego wsparcia tworzenia w latach 2004-2005 lokali socjalnych w Świętochłowicach przy ul. Sądowej 8. Usytuowany tam budynek wolnostojący 4- kondygnacyjny (biurowiec nie użytkowany) stanowił od 2001 r. własność Gminy wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu. Na dzień sporządzenia wniosku, łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosiła 1.429,17 m², z czego na powierzchnię użytkową lokali niemieszkalnych (powierzchnia handlowo- usługowa, powierzchnia wymiennikowi i inne) w budynku przypadało 551,97 m² (tj. 38,62 %, co spełnia kryteria dofinansowania wynikające z art. 4 ust. 5 ustawy). We wniosku określono:

- rodzaj przedsięwzięcia- to adaptacja budynku administracyjnego na mieszkalny (zmiana przeznaczenia budynku),
- wnioskowana kwota wsparcia finansowego- 427.175,00 zł. (przewidywane koszty przedsięwzięcia 1.220.500,00 zł. x 35%),
- zamierzony efekt przedsięwzięcia- pozyskanie 27 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 877,20 m².

Na str. 5 wniosku podano (pkt. V 3), że przewidywany koszt przedsięwzięcia wynosi 1.308.000,00 zł. , tj. o 87.500,00 zł więcej od przewidywanego kosztu przedsięwzięcia, stanowiącego podstawę do obliczenia kwoty wsparcia finansowego (1.308.000,00 zł.- 1.220.500,00 zł.).

[Dowód: Akta kontroli, str. 117-126]

W dniu 4.03.2005 r. Gmina Świętochłowice zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w Warszawie (BGK) umowę o udzielenie ze środków Funduszu Dopłat finansowego wsparcia w kwocie 427.175,00 zł., na zasadach określonych w art. 3 ust.1 ustawy z dnia 29.04. 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych, a także w rozporządzeniu wykonawczym do tej ustawy.

[Dowód: Akta kontroli, str. 127-133]

Zni

Pismem nr 4252/TT/05 Dyrektora MZBM z dnia 7.09.2005 r. dot. adaptacji budynku biurowego na mieszkania socjalne w Świętochłowicach przy ul. Sądowej, skierowanym do Prezydenta Miasta Świętochłowice poinformowano, że zaistniała możliwość wykonania dodatkowo 4 mieszkań socjalnych dla osób niepełnosprawnych z pierwotnie zaprojektowanych 4 pomieszczeń na lokale użytkowe. Tym samym istnieje możliwość wykonania 31 mieszkań socjalnych zamiast 27, w tym 4 mieszkania dla osób niepełnosprawnych oraz 1 pomieszczenie użytkowo- usługowe, np. dla Opieki Społecznej lub posterunku Służb Porządkowych. Powyższy wniosek uzasadniono zmniejszonym zapotrzebowaniem na lokale użytkowe.

W odpowiedzi na ww. pismo, Prezydenta Miasta Świętochłowice pismem GN SR/7145/391/2005 z dnia 15.09.2005 r. wyraził zgodę na wykonanie dodatkowo 4 mieszkań socjalnych dla osób niepełnosprawnych.

[Dowód: Akta kontroli, str. 134-135]

W dniu 2.12.2005 r. sporządzono protokół odbioru końcowego robót, związanych z przebudową budynku administracyjnego na budynek mieszkalny z lokalami socjalnymi oraz z mieszkaniami dla niepełnosprawnych przy ul. Sądowej. Stwierdzono w nim iż roboty wykonano zgodnie z decyzją Nr 117/04/GPB/7351/12/1480/04 z dnia 8.11.2004 r. i decyzją Nr GPB/7353/1162/05 z dnia 19.09.2005 r.

[Dowód: Akta kontroli, str. 136-137]

W dniu 5.12.2005 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Świętochłowicach wydał decyzję nr 54/05 w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami socjalnymi dla osób niepełnosprawnych i lokalem usługowym na parterze przy ul. Sądowej 8 w Świętochłowicach.

[Dowód: Akta kontroli, str. 138]

Prawidłowość wykorzystania przez Gminę finansowego wsparcia udokumentowano w „Karcie kontroli przedsięwzięcia”, sporządzonej przez Urząd w dniu 28.12.2005 r.

[Dowód: Akta kontroli, str. 139-149]

Pismem MZBM nr TT/4129/2006 z dnia 16.05.2006 r. skierowanym do Urzędu Miejskiego Wydziału Gospodarki Przestrzennej, Architektury i Budownictwa, zawnioskowano o wyrażenia zgody na zmianę funkcji lokalu użytkowego w budynku przy ul. Sądowej 8 na lokal mieszkalny dla osoby niepełnosprawnej. Wniosek uzasadniono brakiem zainteresowania istniejącym lokalem użytkowym.

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
 DELEGATURA W KATOWICACH
 Za zgodność z oryginałem
 08.06.2009
 data podpis

Odpowiedzi udzielono pismem GPB/7354/753/85/2006 Naczelnika Wydziału Gospodarki Przestrzennej, Architektury i Budownictwa z dnia 14.06.2006 r. W piśmie tym nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia robót budowlanych, polegających na zmianie sposobu użytkowania lokalu użytkowego na lokal mieszkalny przy ul. Sądowej 8 w Świętochłowicach, pod warunkiem wykonywania robót zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

[Dowód: Akta kontroli, str. 150-151]

Lokal ten o powierzchni 28,70 m² został oddany do użytkowania jako mieszkanie socjalne w dniu 20.07.2006 r. Adaptacja tego pomieszczenia kosztem 10.296,95 zł. nie była dofinansowana ze środków Funduszu Dopląt.

[Dowód: Akta kontroli, str. 152-158]

3. Działania Gminy podjęte w latach 2004-2006 dla tworzenia zachęt do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe.

W badanych latach Gmina nie podejmowała działań dla tworzenia zachęt do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2002-2006 nie przewidywał stosowania takich zachęt.

III. Działania Gminy podjęte w latach 2004-2006 dla tworzenia i rozwoju infrastruktury technicznej przeznaczonej pod budownictwo komunalne.

1. Obowiązujące w badanych latach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami³ stanowi w art. 24 ust.3, iż podstawą tworzenia gminnych zasobów nieruchomości są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin uchwalane na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwałą Nr XLIII/275/97 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 29.10.1997 r. przyjęto Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świętochłowice (Studium). Podstawą prawną przyjęcia Studium były przepisy obowiązującej wówczas ustawy z dnia 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym⁴.

[Dowód: Akta kontroli, str. 159-161]

³ jednolity tekst Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

⁴ Dz. U. Nr 89, poz. 415 ze zm.

Zgodnie z art. 87 ust. 1 obowiązującej ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁵, studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc.

W części opisowej do Studium „Ocena stanu zagospodarowania przestrzennego i możliwości rozwojowych- posumowanie wyników studiów i analiz” (s. 30-32) dokonano podziału terenu ze względu na przydatność dla różnych form zagospodarowania, w tym do zabudowy mieszkaniowej. Tereny możliwe do zabudowy mieszkaniowej (tereny płaskie położone poza bezpośrednim oddziaływaniem uciążliwego przemysłu) zlokalizowane są:

- w północno-wschodniej i środkowej części miasta, na terenie Chropaczowa i Piaśnik. Są to tereny zainwestowane na wschód od linii kolejowej z wyłączeniem istniejących terenów zielonych, na południu ograniczone drogową trasą średnicową (DTS), opierające się od strony zachodniej na ul. Wiosennej;

- w północno zachodniej części Świętochłowic, w granicach dzielnicy Lipiny. Są to tereny ograniczone od wschodu doliną ciek Ruczka, a od zachodu granicami miasta Ruda Śląska.

Uwzględniając specyfikę miasta, w tym zwłaszcza występowanie w jego granicach administracyjnych obszarów górniczych czterech kopalń (w części nie prowadzących eksploatacji) oraz szkód górniczych I-III kategorii po płytkiej eksploatacji, a także zanieczyszczeń środowiska naturalnego spowodowanego działalnością przemysłową lub poprzemysłową, Studium wyklucza z zabudowy mieszkaniowej tereny obniżeń zapadliskowych i zagłębień bezodpływowych, tereny hałd, nasypów, obszary rekultywowane lub przeobrażone. Tereny te obejmują:

- w północno- zachodniej części miasta dolinę ciek Ruczka na terenie Lipin oraz hałdy ograniczone od południa i wschodu przemysłową linią kolejową;
- w południowej części miasta, ograniczone zabudowaniami w rejonie ulic: Śląskiej, Wojska Polskiego, Zielonej, oraz tereny na północnych zboczach Góry Hugona;
- w południowo wschodniej części miasta dolinę rzeki Rawy,
- okolice stawów: Milicyjnego, Zajra, Matyldy, Forska i Kaliny.

Tereny, o których mowa wyżej zostały ujęte w części graficznej opracowania.

[Dowód: Akta kontroli, str. 162-165]

Około 10-letni okres obowiązywania Studium, spowodował jego częściową dezaktualizację, w tym także w zakresie obszarów wskazanych jako przydatne i wykluczone z

⁵ Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.

zabudowy mieszkaniowej, między innymi wskutek: zabudowy tych terenów inwestycjami celu publicznego, zaprzestania prowadzenia uciążliwej działalności przemysłowej przez część zakładów przemysłowych, efekty prowadzonej działalności rekultywacyjnej obszarów poprzemysłowych oraz zmniejszeniem stopnia skażenia środowiska wodnego.

Prezydent Miasta Świętochłowice złożył wyjaśnienia w następującej sprawie:

***Pytanie:** Czy Pan Prezydent widzi potrzebę zaktualizowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świętochłowice, przyjętego Uchwałą Nr XLIII/275/97 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 29.10.1997 r. na podstawie obowiązującej wówczas ustawy z dnia 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i jakie są w tym zakresie zamierzenia oraz ewentualnie podjęte działania Gminy Świętochłowice?*

***Odpowiedź:** Widzę możliwość, a nawet potrzebę uaktualnienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta przyjętego Uchwałą XLIII/275/97 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 29.X.1997r. Należy jednak zauważyć, że opracowanie tego dokumentu wymaga zaangażowania znacznych środków budżetowych, a także spełnienia wymogów proceduralnych określonych ustawą. W najbliższym czasie zostaną podjęte w tym zakresie odpowiednie działania.*

Dowód: Akta kontroli, str. 46-50]

2. Realizowanie założeń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie infrastruktury technicznej przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe.

Urząd posiadał miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (zwane dalej „planami miejscowymi”), dla 5 obszarów usytuowanych w obrębie miasta Świętochłowice. Plany miejscowe dla obszaru Śródmieścia miasta Świętochłowice były w części zmieniane lub uzupełniane o nowe tereny.

[Dowód: Akta kontroli, str. 166-167]

Przywołana wyżej Uchwała Nr XLIII/275/97 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 29.10.1997 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świętochłowice, zobowiązywała Zarząd Miasta do przystąpienia do opracowania planów miejscowych dla rejonów wskazanych w Studium, a mianowicie: Śródmieście, Zgoda, Lipiny, Chropaczów, Lipiny- Północ. Spośród wskazanych rejonów, planami miejscowymi nie objęto: Chropaczowa, Lipin i Lipin Północ. Planami tymi objęto natomiast większość Śródmieścia oraz część dzielnicy Zgoda.

Powierzchnię gminy objętą miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na koniec lat 2004-2006 przedstawiono w poniższym zestawieniu:

Lp.	Obszar objęty planem i data uchwalenia planu	Całkowita powierzchnia gminy (ha)	Powierzchnia gminy objęta planem, w tym z przeznaczeniem pod zabudowę na dzień					
			31.12.2004r.		31.12.2005r.		31.12.2006r.	
			ha	% (4:3)	ha	% (6:3)	ha	% (8:3)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Obszar Śródmieścia miasta - plan uchwalony przez Radę Miejską w dniu 25.04.2001r. ze zmianami	1322	208,14	15,74	213,14	15,74	213,14	15,74
2	Obszar południowej części dzielnicy Lipiny i części Piaśnik - plan uchwalony przez Radę Miejską w dniu 22.10.2003r.	1322	151	11,42	151	11,42	151	11,42
3	Plan dla terenów położonych na północ od ul. Chorzowskiej – plan uchwalony przez Radę Miejską w dniu 19.02.2003 r.	1322	13,47	1,02	13,47	1,02	13,47	1,02
4	Plan dla terenów położonych na południe od ulicy Krasickiego – plan uchwalony przez Radę Miejską w dniu 22.02.2001r.	1322	5,89	0,44	5,89	0,44	5,89	0,44
5	Plan dla terenów położonych pomiędzy: południową i zachodnią granicą miasta, ul. Ceramiczną, ul. Wojska Polskiego, ul. Śląską z poszerzeniem w rejonie ul. Ludwika Tunkla, Śląskiej, Wojska Polskiego oraz Góry Hugona w Świętochłowicach – plan uchwalony przez Radę Miejską w dniu 28.02.2005 r.	1322	----	----	61,45	4,65	61,45	4,65
6	Ogółem	1322	378,50	28,6	439,95	33,3	439,95	33,3.
7	Z poz. 6 przypada na powierzchnię nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe ogółem ¹⁾	x	2,2	x	3,2	x	3,2	x
	w tym:							
7.1.	powierzchnia przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe komunalne	x	0	x	0	x	0	x
7.2.	powierzchnia przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe spółdzielcze	x	0	x	0	x	0	x
7.3.	powierzchnia przeznaczona pod pozostałe budownictwo mieszkaniowe	x	2,2	x	3,2	x	3,2	x
8	% poz. 7: poz.6	x	0,6%	x	0,7%	x	0,7%	x
9	% poz. 7.1.: poz.6	x	0	x	0	x	0	x

1) Powierzchnia odnosi się do terenów wolnych od zabudowy. Dane przybliżone, wynikające z bilansu terenu.

Zu

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA W KATOWICACH
Za zgodność z oryginałem
08.06.2009
data podpis

[Signature]

Z powyższych danych liczbowych wynika między innymi, że:

- powierzchnia Gminy objęta planami miejscowymi w stosunku do powierzchni całkowitej Gminy zwiększyła się z 28,6% na koniec 2004 r. do 33,3% na koniec lat 2005 i 2006,
- powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych w planach miejscowych pod budownictwo mieszkaniowe ogółem wyniosła na koniec 2004 r. 2,2 ha (tj. 0,6% powierzchni objętej planami miejscowymi), na koniec lat 2005 i 2006 3,2 ha (tj. 0,7% powierzchni objętej planami miejscowymi),
- powierzchnia nieruchomości gruntowych przeznaczonych w planach miejscowych pod budownictwo mieszkaniowe ogółem, w latach 2004-2006 w ogóle nie obejmowała obszarów pod budownictwo mieszkaniowe komunalne i spółdzielcze.

[Dowód: Akta kontroli, str. 168]

Prezydent Miasta Świętochłowice złożył wyjaśnienia w następującej sprawie:

Pytanie: *Jakie były przyczyny niepełnego wykonania Uchwały Nr XLIII/275/97 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 29.10.1997 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świętochłowice, która zobowiązywała Zarząd Miasta do przystąpienia do opracowania planów miejscowych dla rejonów wskazanych w Studium, spośród których do czasu kontroli w ogóle nie objęto rejonów: Chropaczowa, Lipin i Lipin Północ, a rejony Zgody i Śródmieścia objęto tymi planami częściowo; czego skutkiem był relatywnie niski poziom pokrycia planami miejscowymi powierzchni miasta (na koniec 2004 r. 28,6%, a na koniec 2006 r. 33,3%)?*

Odpowiedź: *Opracowanie niektórych planów miejscowych, o których mowa w pytaniu ma merytoryczne uzasadnienie wówczas, gdy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, zostanie zaktualizowane w sposób umożliwiający prowadzenie prawidłowej i zgodnej z oczekiwaniami władz miasta polityki przestrzennej.*

[Dowód: Akta kontroli, str. 46-50]

Informacje dotyczące terenów zabudowanych oraz terenów przeznaczonych pod inwestycje budowlane, w tym mieszkaniowe, na obszarze gminy, a także liczby ludności w Gminie Świętochłowice przedstawiono w poniższym zestawieniu:

(wielkości powierzchni w ha)

Gmina Miasto Świętochłowice- obejmuje w całości tereny miejskie.

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2004r.			Stan na dzień 31.12.2005r.			Stan na dzień 31.12.2006r.		
	razem	w tym:		razem	w tym:		razem	w tym:	
		Objęte m.p.z.p.	Brak m.p.z.p.		Objęte m.p.z.p.	Brak m.p.z.p.		Objęte m.p.z.p.	Brak m.p.z.p.
Powierzchnia	1322	378,5	943,5	1322	439,95	882,05	1322	439,95	882,05

Zi

[Signature]

gminy, w tym tereny: - miejskie, - wiejskie.									
Liczba ludności w gminie (w osobach)	55.916	x	x	55.065	x	x	54.467	x	x
Tereny zabudowane ¹⁾ , w tym na terenach: - miejskich, - wiejskich.	466	x	x	469	x	x	472	x	x
Tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, w tym na terenach: - miejskich, - wiejskich.	2,2 ²⁾	2,2 ²⁾	---	3,2 ²⁾	3,2 ²⁾	---	3,2 ²⁾	3,2 ²⁾	---
Tereny przewidziane pod inwestycje celu publicznego (o znaczeniu lokalnym i ponad lokalnym)	13,44	13,44	----	14,42	14,42	---	14,42	14,42	---

¹⁾ powierzchnia odnosi się do wszystkich terenów zabudowanych (nie tylko zabudową mieszkaniową)

²⁾ powierzchnia odnosi się do terenów wolnych od zabudowy i nie zostały tu wliczone powierzchnie istniejących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową różnego typu jednak w ramach tych terenów, po sprawdzeniu bilansu terenu, możliwe jest zlokalizowanie pojedynczych budynków w zabudowie mieszkaniowej, głównie w formie plomb.

Dane zawarte w tym zestawieniu wskazują m.in., że wskaźnik ilości mieszkańców Gminy Świętochłowice, przypadającej na 1 ha powierzchni miasta, wyniósł na koniec analizowanych lat 2004 i 2006 odpowiednio: 42,3 mieszkańca/ha i 41,2 mieszkańca/ha. W strukturze terenów przewidziane pod inwestycje celu publicznego udział terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wyniósł na koniec 2004 r. 16,4 %, a na koniec 2006 r. 22,19 %.

[Dowód: Akta kontroli, str. 169]

3. Efekty w zakresie budownictwa mieszkaniowego uzyskane na terenie Gminy Świętochłowice w latach 2004-2006.

Efekty w zakresie budownictwa mieszkaniowego uzyskane na terenie Gminy Świętochłowice w latach 2004-2006 (inwestycje mieszkaniowe, adaptacje budynków), z uwzględnieniem budownictwa komunalnego, spółdzielczego i pozostałego, przedstawiono w poniższej tabelicy:

Lp.	Treść	Określenie efektu	Rok 2004	Rok 2005	Rok 2006	Uwagi
1	Efekty budownictwa na terenie Gminy ogółem	Ilość oddanych lokali mieszkalnych (szt.)	12	38	5	
		Powierzchnia użytkowa oddanych lokali mieszkalnych (m ²)	2.055,00	2.505,57	705,70	

3i

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA W KATOWICACH
za zgodność z oryginałem
08.05.2009
data podpis

[Signature]

Lp.	Treść	Określenie efektu	Rok 2004	Rok 2005	Rok 2006	Uwagi
	w tym:					
2	Budownictwo mieszkaniowe komunalne	Ilość oddanych lokali mieszkalnych (szt.)	0	31	1	Adaptacja budynku administracyjnego przy ul. Sądowej 8 (przedsięwzięcie nie zaliczone do inwestycji)
		Powierzchnia użytkowa oddanych lokali mieszkalnych (m ²)	0	1.034,57	28,70	
3	Budownictwo mieszkaniowe spółdzielcze	Ilość oddanych lokali mieszkalnych (szt.)	0	0	0	
		Powierzchnia użytkowa oddanych lokali mieszkalnych (m ²)	0	0	0	
4	Pozostałe budownictwo mieszkaniowe	Ilość oddanych lokali mieszkalnych (szt.)	12	7	4	
		Powierzchnia użytkowa oddanych lokali mieszkalnych (m ²)	2.005,00	1.471,00	677,00	

Uwaga: w tablicy zawarto dane dotyczące przedsięwzięć budowlanych zakończonych i zgłoszonych do użytkowania w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Świętochłowicach.

Spośród 55 lokali mieszkalnych oddanych w badanych latach do użytkowania, 32 lokale mieszkalne dotyczyły adaptacji przez Gminę w latach 2005-2006 pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkania socjalne w budynku przy ul. Sądowej 8 w Świętochłowicach (zob. pkt. II. 2.2. protokołu kontroli).

[Dowód: Akta kontroli, str. 170]

4. Nabywanie przez Gminę nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego.

W latach 2004-2006 Gmina Świętochłowice nie dokonywała transakcji zakupu nieruchomości gruntowych pod inwestycje mieszkaniowe. Nie dysponowała także nie zagospodarowanymi terenami (działkami) przeznaczonym na ten cel z zakupów lat poprzednich.

[Dowód: Akta kontroli, str. 171]

5. Działania Gminy podejmowane dla rozwoju infrastruktury technicznej w celu realizacji budownictwa mieszkaniowego w latach 2004-2006.

W latach objętych kontrolą Gmina Świętochłowice nie ponosiła kosztów związanych z realizacją komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu. Gmina nie skorzystała z możliwości finansowania budownictwa mieszkaniowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, jakie stwarza ustawa z

Zi

[Signature]

dnia 26.10. 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego⁶. Zgodnie z art. 18 tej ustawy, środki z ww. Funduszu przeznacza się m.in. na udzielanie gminom, na warunkach preferencyjnych, kredytów na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

Prezydent Miasta Świętochłowice złożył wyjaśnienia w następującej sprawie:

Pytanie: Czym Pan Prezydent tłumaczy brak jakiegokolwiek aktywności Gminy Świętochłowice w zakresie realizowania w latach 2004-2006 inwestycji związanych z rozwojem komunalnego budownictwem mieszkaniowego, w tym m.in.: nie dokonywania zakupów nieruchomości gruntowych pod inwestycje mieszkaniowe, a także nie podejmowania przedsięwzięć dotyczących rozwoju komunalnej infrastruktury technicznej, towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, w tym m.in. przy wykorzystaniu środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na sfinansowania na preferencyjnych warunkach ww. przedsięwzięć?

Odpowiedź: Wprowadzie bezpośrednich przedsięwzięć inwestycyjnych w zakresie komunalnego budownictwa komunalnego w latach 2004-2006 Gmina Świętochłowice nie prowadziła z przyczyn podniesionych powyżej. Niemniej jednak aktywność Gminy była ukierunkowana głównie na rewitalizację terenów poprzemysłowych, przy zaangażowaniu środków samorządów terytorialnych oraz z budżetu Unii Europejskiej. W moim przekonaniu, w specyficznej sytuacji społecznej i ekonomicznej miasta (likwidacja zakładów pracy, występowanie skutków intensywnej eksploatacji górniczej, degradacja środowiska, a także szczupłe środki budżetowe), działania takie stanowią podstawę do podejmowania w przyszłości działalności inwestycyjnej, w tym także na ograniczonych powierzchniowo terenach pod budownictwo mieszkaniowe- gminne i pozostałe.

[Dowód: Akta kontroli, str. 46-50]

IV. Gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym.

1. Wielkość i stan mieszkaniowego zasobu Gminy

1.1. Zasób mieszkaniowy na terenie gminy oraz stanowiący własność i współwłasność gminy w latach 2004 – 2006, wg stanu na dzień 31 grudnia, przedstawiono w poniższym zestawieniu:

Lp.	Wyszczególnienie	2004r.	2005r.	2006r.
1	2	3	4	5
1.	liczba budynków ogółem	640,80	635,80	634,80

⁶ jednolity tekst Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA W KATOWICACH
za zgodność z oryginałem
08.03.2009
data podpis



Lp.	Wyszczególnienie		2004r.	2005r.	2006r.
1	2		3	4	5
	w tym :	stanowiących własność gminy (nie objęte wspólnotami mieszkaniowymi)	316,80	314,80	315,80
		stanowiących współwłasność gminy (w których występują wspólnoty mieszkaniowe) i inne (1*)	119	120	120
		budynki prywatne w zarządzie gminy	206	202	200
2.	liczba lokali mieszkalnych ogółem		8548	8511	8517
	w tym :	stanowiących własność gminy	5801	5737	5703
		stanowiących własność prywatną	2067	2034	2011
		własność osób fizycznych (wspólnoty mieszkaniowe) i inne (2*)	680	740	803
3.	liczba budynków mieszkalnych, w których zarząd sprawowany jest przez:	jednostki gminy	637,80	631,80	630,80
		osoby fizyczne (w tym wspólnoty mieszkaniowe)	3	4	4
		inne jednostki	-	-	-

1* 1 budynek w administracji zleconej

2* 14 lokali w administracji zleconej

Z powyższych danych wynika m.in. co następuje:

a) Wielkość zasobu mieszkaniowego będącego w zarządzie Gminy wykazywała, w analizowanych latach trend spadkowy. Dotyczyło to: liczby budynków ogółem będących w zarządzie Gminy (zmniejszenie o 6 budynków), w tym stanowiących własność gminy (zmniejszenie o 1 budynek); liczby lokali mieszkalnych będących w zarządzie Gminy ogółem (zmniejszenie o 31 mieszkań), w tym stanowiących samoistną własność gminy (zmniejszenie o 98 mieszkań).

b) W badanych latach w zasobach mieszkaniowych Gminy pozostawały budynki będące własnością prywatną, w których lokale mieszkalne nie były Gminie wynajmowane przez ich właścicieli, w celu podnajmu lokatorom. Nieuregulowana sytuacja własnościowa zarządzanych przez Gminę zasobów mieszkaniowych dotyczyła:

- na koniec 2004 r. 206 budynków z 2067 lokalami mieszkalnymi tj. odpowiednio 32,1% i 24,2 % całego zasobu mieszkaniowego,
- na koniec 2005 r. 202 budynki z 2034 lokalami mieszkalnymi tj. odpowiednio 31,8% i 23,9 % całego zasobu mieszkaniowego,
- na koniec 2006 r. 200 budynków z 2011 lokalami mieszkalnymi tj. odpowiednio 31,5 % i 23,6 % całego zasobu mieszkaniowego.

[Dowód: Akta kontroli, str. 172]

Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi w art. 24 ust. 1, iż do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności

gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Prezydent Miasta Świętochłowice złożył wyjaśnienia w następującej sprawie:

Pytanie: Na koniec lat 2004-2006 nieuregulowana sytuacja własnościowa zarządzanych przez Gminę zasobów mieszkaniowych, tj. budynków, będących własnością prywatną, w których lokale mieszkalne nie były Gminie wynajmowane przez ich właścicieli, w celu podnajmu lokatorom, dotyczyła około 32% budynków mieszkalnych z około 24 % zarządzanych mieszkań. Czy i jakie działania podejmował Pan Prezydent dla przeciwdziałania temu zjawisku?

Odpowiedź: Nieuregulowana sprawa własnościowa zasobów mieszkaniowych jest zjawiskiem o charakterze ogólnokrajowym. W znacznej mierze sprawy te są skutkami zaszłości z lat ubiegłych. Dodatkowym problemem jest obowiązujący stan prawny, który nie sprzyja sprawnemu regulowaniu tych zagadnień, a ponadto wiąże się ze znacznym zaangażowaniem środków finansowych. Tak więc, istotna kwestia uregulowania sytuacji własnościowej, o której mowa w pytaniu, wymaga rozwiązań systemowych, o charakterze długoterminowym.

[Dowód: Akta kontroli, str. 46-50]

1.2. Informacje charakteryzujące mieszkaniowy zasób gminy, według okresu wybudowania budynku (stan na koniec 2006 r.), z uwzględnieniem mieszkań zakwalifikowanych w latach 2004- 2006 do remontu oraz faktycznie wykonanych w tych latach remontów, zamieszczono w poniższym zestawieniu:

Liczba mieszkań w budynkach wybudowanych (w tys.), wg stanu na dzień 31 grudnia 2006 r.									
	przed 1945	w latach:						w budowie	nie ustalono daty budowy
		1945- 1970	1971- 1978	1979- 1988	1989- 1995	1996- 2003	2004- 2006		
Ogółem, w tym:	5 635	1 968	698	137	79	-	-	-	-
a) zakwali- fikowane do remontu	683	78	16	32	1				
b) wyremon- kowane	683	78	16	32	1				

Dane źródłowe: Program czynszowy „Sarcz” WO/Gdańsk

a) Powyższe dane wskazują, że 89,3 % lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego było wybudowanych przed 1970 r. (7603: 8517), z czego 66,2 % dotyczyło mieszkań wybudowanych przed 1945 r. (5635: 8517). W przypadku mieszkań stanowiących własność Gminy, wskaźniki te wyniosły odpowiednio 60% (3420: 5703) i 50,2 %

Zis

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA W KATOWICACH
Za zgodność z oryginałem
08.05.2009

data

podpis

[Signature]

(2863: 5703). W przypadku mieszkań stanowiących własność prywatną, wskaźniki te wyniosły odpowiednio 93,2% (1874: 2011) i 92,0% (1850: 2011).

Średni wiek budynków mieszkalnych w zasobie Gminy Świętochłowice w latach 2004-2006, przedstawiał się następująco:

Rok	Ilość budynków mieszkalnych	Średnia wieku budynków
2004	640,80	92,56
2005	635,80	92,91
2006	634,80	93,42

[Dowód: Akta kontroli, str. 115-116]

b) MZBM do remontu kwalifikował lokale w oparciu o przeglądy roczne budynków oraz lokali opuszczonych przez dotychczasowych najemców. Liczba lokali wyremontowanych w danym roku jest ustalana w oparciu o ilość zawartych umów najmu lokali wyremontowanych na podstawie umowy o remont, a także zleconych przez Dział Techniczny MZBM do realizacji przez wykonawców zewnętrznych oraz wyremontowanych siłami własnymi przez Zakład Remontowy.

Według stanu na koniec 2006 r., ogólna liczba zakwalifikowanych w latach 2004-2006 do remontu mieszkań wyniosła 810, z czego całość mieszkań została wyremontowana. Ustalono, że 673 mieszkania (tj. 83,0 %) wyremontowali przyszli najemcy na podstawie umów o wykonanie remontu, a pozostałych 137 lokali mieszkalnych wyremontowano ze środków MZBM i Gminy. Zasady i warunki finansowe umów o wykonanie remontu (ulgi w zapłacie czynszu) opisano w dalszym ciągu protokołu kontroli.

[Dowód: Akta kontroli, str. 173]

[Dowód: Akta kontroli, str. 178]

1.3. Informacje dotyczące lokali mieszkalnych niezamieszkałych, wg stanu na koniec lat 2004-2005, przedstawiono w poniższym zestawieniu:

Lp.	Wyszczególnienie	2004r.	2005r.	2006r.
1	2	3	4	5
1.	Liczba budynków mieszkalnych niezamieszkałych (1)	-	-	3
2.	Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych niezamieszkałych (m ²)	-	-	1056,87
3.	Liczba lokali mieszkalnych niezamieszkałych (pustostanów) (2)	42	61	54
4.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych niezamieszkałych (m ²)*	2 187,61	2 660,96	2 219,38
5.	Liczba budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale mieszkalne niezamieszkałe*)	16	49	43

*) poza budynkami wymienionymi w poz. 1 (tzn. gdy nie wszystkie lokale w danym budynku są niezamieszkałe)

31

[Handwritten signature]

Budynki postawione w stan likwidacji - przeznaczone do wyburzenia wg stanu na dzień 31.12.2006 r. dotyczą następujących obiektów:

- ul. Katowicka 38	- powierzchnia użytkowa	642,99m ²	13 lokali,
- ul. Barlickiego 13a	- powierzchnia użytkowa	271,90m ²	7 lokali,
- ul. Barlickiego 13b	- powierzchnia użytkowa	141,98m ²	2 lokale.
Razem		1056,87 m²	22 lokale

Przyczyny powstania pustostanów przedstawiono niżej:

Rok/ Przyczyna powstania pustostanu	2004	2005	2006
1. Opuszczenie lokalu przez lokatora	20	29	26
2. Eksmisja lokatora z lokalu	2	3	3
3. Wykwaterowanie lokatora ze względu na stan techniczny lokalu	11	19	13
4. Zgon lokatora	6	8	10
5. Rezygnacja lokatora z części lokalu	3	2	2
Razem ilość pustostanów	42	61	54

Zródło danych: Karty zgłoszeń lokalu mieszkalnego

[Dowód: Akta kontroli, str. 179]

2. Stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wnioski o wynajem mieszkań komunalnych złożone i zrealizowane w latach 2004-2006, przedstawiono w poniższym zestawieniu:

Lp.	Wyszczególnienie	wg stanu na dzień 31 grudnia		
		2004r.	2005r.	2006r.
1	2	3	4	5
1	Liczba wniosków z poprzednich lat rozpatrzonych pozytywnie i oczekujących na realizację	232	369	330
2	Liczba wniosków z poprzednich lat pozostałych do rozpatrzenia	-	-	-
3	Liczba wniosków złożonych w ciągu roku	677	684	694
4	Liczba wniosków nierozpatrzonych spośród złożonych w danym roku	-	-	-
5	Liczba wniosków rozpatrzonych pozytywnie	471	279	369
6	Liczba wniosków zrealizowanych, tj. zakończonych zawarciem umowy najmu	334	318	302
7	Liczba wniosków rozpatrzonych negatywnie	206	405	325
8	Liczba wniosków pozostałych do rozpatrzenia ogółem	-	-	-

Zródło danych : Rejestry wniosków o wynajem mieszkań komunalnych.

Na podstawie ww. danych ustalono wskaźniki realizacji wniosków, liczone stosunkiem liczby wniosków zakończonych zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego (poz. 6) do liczby wniosków rozpatrzonych pozytywnie- złożonych w latach poprzednich i w danym roku (poz. 1+ poz. 5). Wskaźniki te wyniosły:

- w 2004 r. 47,5 % (334: 703),

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA W KATOWICACH
za zgodność z oryginałem
08.03.2007
data podpis

3i

[Signature]

- w 2005 r. 45,5 % (318: 699),
- w 2006 r. 43,2 % (302: 699).

We wszystkich analizowanych latach ponad 50 % pozytywnie rozpatrzonych wniosków o najem lokali mieszkalnych nie zostało zakończonych zawarciem umowy najmu. Przyczyną powyższego był długi okres oczekiwania na przydział lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu mieszkań, wynoszący średnio powyżej 3 lat.

[Dowód: Akta kontroli, str. 180]

3. Zmiany w wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2004-2006, z uwzględnieniem zagadnień dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych

3.1. Liczbę lokali mieszkalnych, które zwiększyły i zmniejszyły zasób mieszkaniowy Gminy, wg stanu na dzień 31 grudnia lat 2004-2006, przedstawiono w poniższym zestawieniu:

Wyszczególnienie	2004r.	2005r.	2006r.	odnośnik
1	2	3	4	
Liczba lokali mieszkalnych zwiększających zasób mieszkaniowy gminy ogółem, w tym :	1	32	33	
- uprzednio użytkowane*)	1	1	5	(1)
- nowo zbudowane	-	-	-	
- inne (jakie) przyczyny	-	31	28	(2)(7)
Liczba lokali mieszkalnych zmniejszających zasób mieszkaniowy ogółem, w tym przeznaczonych:				
- na cele mieszkalne, a w tym:	98	129	90	
• sprzedaż lokali mieszkalnych*,	97	60	63	(3)
• wyburzenia,	-	8	-	(4)
• inne przyczyny	-	31	26	(5)
- na inne cele, a w tym:				
• sprzedaż lokali mieszkalnych,	-	-	-	
• wyburzenia,	-	-	-	
• inne przyczyny	1	30	1	(6)

Źródło: Dane z rejestru zasobów.

Odnośniki

- 1) Przekwalifikowanie lokalu użytkowego na lokal mieszkalny,
- 2) Adaptacja budynku niemieszkalnego na lokale mieszkalne (socjalne)
- 2005-2006 r. ul. Sądowa 8,
- 3) Sprzedaż lokali mieszkalnych osobom fizycznym
- 4) Wyburzenie budynku mieszkalnego wraz z lokalami mieszkalnymi
- 5) Przekazanie budynku prywatnego właścicielowi:
2005r. ul. Dworcowa 27 - 11 lokali,
ul. Chorzowska 90 - 9 lokali,
ul. Kubiny 2, 2a - 11 lokali,
2006r. ul. Kościelna 31-31a - 14 lokali,
ul. Wyzwolenia 26 - 12 lokali
- 6) Przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy
- 7) Zmiana charakteru użytkowania lokalu oraz podziały mieszkań.

W prowadzonym przez MZBM rejestrze zasobów, w latach 2004-2006 w mieszkaniowym zasobie gminy wykazywano lokale mieszkalne, mieszczące się w budynkach

Zi

[Signature]

wielorodzinnych będących w zarządzie Gminy, które zostały sprzedane osobom fizycznym. Lokale mieszkalne sprzedane nie stanowią własności Gminy i nie wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stosownie do art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami i z mocy art. 2 ust. 1 pkt. 10 ustawy z dnia 21.06. 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W latach 2004-2006 w ww. rejestrze zawyżono stan mieszkaniowego zasobie gminy o mieszkania sprzedane w liczbie 220.

[Dowód: Akta kontroli, str. 181]

W powyższej sprawie Dyrektor MZBM wyjaśnił co następuje:

W dniu dzisiejszym (3.07.2007 r.) wydałem Zarządzenie wewnętrzne nr 3/2007 dla pracowników służb eksploatacji, które dostosowuje ewidencję zasobu mieszkaniowego gminy do wymogów ustawowych, t.j.: art. 2 ust.1 pkt.10 ustawy z dnia 21.06. 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowy zasobie gminy ..., oraz art.24 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. Kopię tego Zarządzenia, przedkładam do wiadomości kontrolującego.

[Dowód: Akta kontroli, str. 427-429]

3.2. W badanych latach Gmina Świętochłowice realizowała sprzedaż mieszkań komunalnych w trybie bezprzetargowym (z najemcami lokali użytkującymi mieszkania na czas nieoznaczony) i w trybie przetargowym (z pozostałym osobami fizycznym, w całości w formie przetargu ustnego nieograniczonego). Sprzedażą lokali mieszkalnych zajmował się Wydział Gospodarki Nieruchomościami, który m.in. zlecał rzeczoznawcom majątkowym wycenę sprzedawanych lokali mieszkalnych oraz organizował przetargi na sprzedaż tych lokali, a także organizował sprzedaż mieszkań bez przetargu (sporządzanie umów notarialnych, podziały nieruchomości, prowadzenie rokowań z nabywcami mieszkań i inne). W latach 2004-2006 obowiązywała Uchwała Nr XXVII/229/2000 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 20.12.2000 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Świętochłowice, zmieniona uchwałami Nr VII/72/2003 z dnia 25.06.2003 r., Nr XXXIV/268/05 z dnia 8.06.2005 r. i XXXVI/279/2005 z dnia 3.08.2005 r. Z mocy tych uchwał, w badanych latach organ stanowiący Gminy ustalił dla Prezydenta Miasta wysokość bonifikat za jednorazową zapłatę w wysokości:

- do 80 % ich wartości przy sprzedaży pojedynczych lokali mieszkalnych,
- do 40% ich wartości przy sprzedaży domów jednorodzinnych, bądź lokali mieszkalnych, w których dokonano modernizacji, termomodernizacji lub przeprowadzono remont kapitalny.

[Dowód: Akta kontroli, str. 182-189]

Zm

MIĘDZYGOSPODARSTWA I ZBA KONTROLI
 W KATOWICACH
 zgodność z oryginałem
 08.03.2007
 podpis

[Signature]

W przypadku sprzedaży lokali w trybie przetargowym, zagadnienia dotyczące wysokości cen wywoławczych w I i II przetargu oraz możliwych do zastosowania cen sprzedaży nieruchomości w wyniku rokowań, po drugim nie doszłym do skutku przetargu, określają przepisy art. 67 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ważniejsze informacje charakteryzujące sprzedaż lokali mieszkalnych przez Gminę Świętochłowice w trybie bezprzetargowym w latach 2004-2006, przedstawiono w poniższej tabelicy:

Lp.	Treść	Rok 2004	Rok 2005	Rok 2006
1	2	3	4	5
1	Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w trybie bezprzetargowym ogółem	89	51	47
	w tym:			
1.1.	pojedyncze lokale mieszkalne (zakwalifikowane do zastosowania ulgi do 80%)	89	51	44
1.2.	lokale mieszkalne w których dokonano modernizacji, termomodernizacji lub przeprowadzono remont kapitalny bądź domy jednorodzinne (zakwalifikowane do zastosowania ulgi do 40%)	-	-	3
2	Powierzchnia użytkowa mieszkań sprzedanych w trybie bezprzetargowym ogółem (w m ²)	4 233,16	2 388,14	2 072,70
3	Wartość sprzedanych lokali wg wyceny rzeczoznawcy majątkowego ogółem (w zł.)	3 241 518	1 902 504	1 635 355
	w tym:			
3.1.	pojedyncze lokale mieszkalne (zakwalifikowane do zastosowania ulgi do 80%)	3 241 518	1 902 504	1 509 906
3.2.	lokale mieszkalne w których dokonano modernizacji, termomodernizacji lub przeprowadzono remont kapitalny bądź domy jednorodzinne (zakwalifikowane do zastosowania ulgi do 40%)	-	-	125 449
4	Wartość udzielonej bonifikaty ogółem (w zł.)	2 593 214	1 522 003	1 258 104
	w tym:			
4.1.	pojedyncze lokale mieszkalne (zakwalifikowane do zastosowania ulgi do 80%)	2 593 214	1 522 003	1 207 924
4.2.	lokale mieszkalne w których dokonano modernizacji, termomodernizacji lub przeprowadzono remont kapitalny bądź domy jednorodzinne (zakwalifikowane do zastosowania ulgi do 40%)	-	-	50 180
5	% zastosowanej bonifikaty w stosunku do wartości sprzedanych lokali mieszkalnych (poz. 4: poz. 3)	80	80	77
	w tym:			
5.1.	pojedyncze lokale mieszkalne (zakwalifikowane do zastosowania ulgi do 80%) (poz. 4.1.: poz. 3.1.)	80	80	80
5.2.	lokale mieszkalne w których dokonano modernizacji, termomodernizacji lub przeprowadzono remont kapitalny bądź domy jednorodzinne (zakwalifikowane do zastosowania ulgi do 40%) (poz. 4.2.: poz. 3.2.)	-	-	40
6	Wartość sprzedaży po ulgach ogółem (w zł.)	648 304	380 501	377 251
	w tym:			
6.1.	w tym: pojedyncze lokale mieszkalne (zakwalifikowane do zastosowania ulgi do 80%)	648 304	380 501	301 982
6.2.	lokale mieszkalne w których dokonano modernizacji, termomodernizacji lub przeprowadzono remont kapitalny bądź domy jednorodzinne (zakwalifikowane do zastosowania ulgi do 40%)	-	-	75 269

3i

Lp.	Treść	Rok 2004	Rok 2005	Rok 2006
1	2	3	4	5
7	Wynik na sprzedaży (6- 3) +	- 2 593 214	- 1 522 003	- 1 258 104
8	Wartość należności od właścicieli zakupionych mieszkań ogółem na koniec roku (w zł.)	-	-	-
8.1.	w tym związanych z rozłożeniem płatności na raty	-	-	-
9.	Z poz. 8 przypada na należności przeterminowane (zaległości płatnicze)	-	-	-

[Dowód: Akta kontroli, str. 190-204]

Ważniejsze informacje charakteryzujące sprzedaż lokali mieszkalnych przez Gminę Świętochłowice w trybie przetargowym w latach 2004-2006, przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Treść	Rok 2004	Rok 2005	Rok 2006
1	2	3	4	5
1	Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w trybie przetargowym ogółem	8	9	16
	w tym: w formie przetargu ustnego nieograniczonego	8	9	16
1.1.	liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w pierwszym przetargu	1	6	8
1.2.	liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w drugim przetargu	3	2	8
1.3.	liczba mieszkań sprzedanych w wyniku rokowań po drugim, nie doszłym do skutku przetargu	2	1	-
2	Powierzchnia użytkowa mieszkań sprzedanych w trybie przetargowym ogółem (w m ²)	296,43	311,24	695,21
3	Wartość sprzedanych lokali wg wyceny rzeczoznawcy majątkowego ogółem (w zł.)	227 856	243 784	521 594
	w tym:			
3.1.	wartość lokali mieszkalnych wg wyceny rzeczoznawcy, sprzedanych w pierwszym przetargu	34 300	158 329	256 471
3.2.	wartość lokali mieszkalnych wg wyceny rzeczoznawcy, sprzedanych w drugim przetargu	85 800	51 075	265 123
3.3.	wartość mieszkań wg wyceny rzeczoznawcy, sprzedanych w wyniku rokowań, po drugim nie doszłym do skutku przetargu	55 770	34 380	-
4.	Wartość wynikająca z cen wywoławczych zastosowanych w I i II przetargu (w zł.)	x	x	x
	w tym:			
4.1.	wartość mieszkań wynikająca z cen wywoławczych zastosowanych w pierwszym przetargu	35 000	162 500	264 000
4.2.	wartość mieszkań wynikająca z cen wywoławczych zastosowanych w drugim przetargu	66 000	39 500	202 500
5	% zastosowanej ceny wywoławczej w stosunku do wartości sprzedanych lokali mieszkalnych	x	x	x
5.1.	w pierwszym przetargu (4.1.: 3.1. x 100%)	102,04	102,63	102,94
5.2.	w drugim przetargu (4.1.: 3.1. x 100%)	76,92	77,34	76,38
6	Faktyczna wartość sprzedanych lokali (w zł.)	204 500	245 965	571 530
	w tym:			
6.1.	wartość lokali mieszkalnych sprzedanych w pierwszym przetargu	36 500	167 965	315 050
6.2.	wartość lokali mieszkalnych sprzedanych w drugim przetargu	83 500	58 000	256 480
6.3.	wartość mieszkań sprzedanych w wyniku rokowań po drugim nie doszłym do skutku przetargu	39 000	20 000	-
7	% faktycznej ceny sprzedaży w stosunku do wartości sprzedanych lokali mieszkalnych (w zł) (6: 3x)	89,75	100,89	109,57

32

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA W KATOWICACH
Za zgodność z oryginałem
08.06.2009
data podpis



Lp.	Treść	Rok 2004	Rok 2005	Rok 2006
1	2	3	4	5
7.1.	w pierwszym przetargu (4.1.: 3.1. x 100%) (6.1.:	106,41	106,09	122,84
7.2.	w drugim przetargu (4.1.: 3.1. x 100%)	97,32	113,56	96,74
7.3	po drugim nie doszliśmy do skutku przetargu	69,93	58,17	-
8	Wynik na sprzedaży (6- 3) ±	- 23 356	+ 2181	+ 49 936
9	Wartość należności od właścicieli zakupionych mieszkań ogółem na koniec roku (w zł.)	-	-	-
9.1.	w tym związanych z rozłożeniem płatności na raty	-	-	-
10.	Z poz. 8 przypada na należności przeterminowane (zaległości płatnicze)	-	-	-
11	Liczba przypadków odwołania ogłoszonego przetargu	-	-	1

[Dowód: Akta kontroli, str. 205-213 i 174-177]

MZBM, sprawujący w imieniu Prezydenta Miasta zarząd nad budynkami związanymi trwale z gruntem stanowiącym własność gminy, w związku ze sprzedażą mieszkań komunalnych spisywał je ze stanu inwentarzowego po kosztach wynikających z jego ewidencji księgowej, nie uzyskując z tego tytułu przychodów. Koszty te nie były korygowane o wyceny dokonane przez rzeczoznawców majątkowych. Porównanie kosztów sprzedaży lokali mieszkalnych wynikających z wyceny rzeczoznawców majątkowych oraz z ewidencji księgowej MZBM w latach 2004-2006 przedstawiono niżej:

/w złotych/

Treść	Rok 2004	Rok 2005	Rok 2006	Razem
1) Koszty sprzedaży lokali mieszkalnych wg wyceny rzeczoznawców majątkowych	3.469.374,00	2.146.288,00	2.156.949,00	7.772.611,00
2) Koszty sprzedaży lokali mieszkalnych wg ewidencji księgowej MZBM	2.026.188,29	802.298,16	600.324,31	3.428.810,76
3) Różnica (1-2)	1.443.185,71	1.343.989,84	1.556.624,69	4.343.800,24

[Dowód: Akta kontroli, str. 214-218]

W dniu 22.06.2006 r. kontrolujący zaprotokółował ustne wyjaśnienia Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta w Świętochłowicach, o następującej treści:

Pytanie: W jaki sposób Pani Naczelnik informowała w latach 2004-2005 MZBM w Świętochłowicach o kosztach sprzedaży mieszkań komunalnych wynikających z wycen rzeczoznawców majątkowych, wobec stwierdzenia faktu, iż ww. Zakład nie urealniał tej wartości w księgach rachunkowych i w ewidencji księgowej zaniżył w ww. latach koszty własne sprzedaży tych nieruchomości o 4.343.802,24 zł.?

Odpowiedź: Kierowany przeze mnie Wydział w każdym przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego przekazuje niezwłocznie do MZBM kserokopię wypisu z aktu notarialnego nabycia własności lokalowej. W akcie notarialnym podane są następujące informacje:

- wartość lokalu wyceniona przez rzeczoznawcę majątkowego,
- wartość udzielonej bonifikaty,
- rzeczywista cena nabycia,
- wartość gruntu w przypadku użytkowania wieczystego.

Do niniejszego protokołu przedkładam kserokopie przykładowych aktów notarialnych, obejmujących sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze przetargu i bezprzetargowo.

W tej sytuacji MZBM był w posiadaniu informacji umożliwiających aktualizację wartości lokali mieszkalnych. Dodatkowo wyjaśniam, iż każdorazowo po zawarciu umowy notarialnej, współwłaściciel nieruchomości osobiście zgłasza się w MZBM z aktem notarialnym, w celu dokonania zmian statusu prawnego lokalu (zaliczka).

[Dowód: Akta kontroli, str. 219-240]

Dyrektor MZBM złożył wyjaśnienia o następującej treści:

Pytanie: Dlaczego w związku ze sprzedażą mieszkań komunalnych w latach 2004-2006, w księgach rachunkowych MZBM nie urealniano kosztów sprzedaży mieszkań komunalnych według wartości wynikających z wycen rzeczoznawców majątkowych, pomimo, że- jak wynika z wyjaśnień Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta w Świętochłowicach- przekazywała ona Zakładowi akty notarialne, w których były zawarte dane wynikające z wyceny tych rzeczoznawców. Wskutek spisywania sprzedanych mieszkań ze stanu inwentarzowego MZBM po kosztach wynikających z jego ewidencji księgowej, zaniżono w ww. latach koszty ich sprzedaży o 4.343.802,24 zł.?

Odpowiedź: Wątpliwości budzi fakt pozyskiwania przychodów ze sprzedaży mieszkań komunalnych przez Gminę (właściciela), przy równoczesnym ponoszeniu kosztów sprzedaży własnej przez MZBM (zarządcę), będącego na własnym rozrachunku gospodarczym.

Wyjaśniam, że kopie aktów notarialnych nie są dowodem księgowym w rozumieniu przepisów ustawy o rachunkowości. W ślad za informacją, o której mowa w wyjaśnieniach Pani K. Gallert, nie przesłano not księgowych wystawionych przez Skarbnika Miasta lub innego, upoważnionego pracownika Urzędu Miasta. Nadmieniam dodatkowo, że w wyniku kontroli budżetowych Urzędu Miasta, nie otrzymałem w latach 2004-2006, żadnych uwag co do sposobu księgowania kosztów sprzedaży mieszkań komunalnych. Ponadto, w raporcie biegłego rewidenta z przeglądu sprawozdania finansowego za 2004 r. nie kwestionowano sposobu księgowania zmniejszeń środków trwałych (kosztów) z tytułu sprzedaży mieszkań przez Urząd Miasta Świętochłowice.

[Dowód: Akta kontroli, str. 241]

4. Wynajem mieszkań socjalnych wydzielonych z zasobu mieszkaniowego

Zagadnienia dotyczące wydzielenia z zasobu mieszkaniowego lokali socjalnych oraz ich rozdysponowania opisano w pkt. II. 2 niniejszego protokołu. Nie stwierdzono przypadków nie przeznaczania mieszkań socjalnych na inne cele.

31

MIĘDZYGOSZCZA IZBA KONTROLI
URZĘDNIK W KATOWICACH
Zgodność z oryginałem
08.03.2009
data podpis

5. Zgodność zawierania i rozwiązywania umów najmu lokali socjalnych oraz ustalania stawek czynszu z przepisami prawa i wewnętrznymi uregulowaniami Gminy Świętochłowice. Szczegółową kontrolą objęto 20 umów najmu lokali socjalnych, które zawarto w latach 2004-2006. Umowy te wytypowano metodą doboru losowego z interwałem (ilość umów zarejestrowanych w Rejestrze umów najmu lokali socjalnych, prowadzonym przez MZBM-108, interwał 5, rozpoczęto od nr 3).

[Dowód: Akta kontroli, str. 242]

Wylosowane umowy wraz z odnośną dokumentacją, zbadano odrębnie dla 20 spraw oznaczonych od nr 1 do nr 20, które w dalszej części niniejszego punktu protokołu kontroli zwane są „sprawami”.

[Dowód: Akta kontroli, str. 243-285]

Spośród 20 badanych spraw:

- podstawą do zawarcia 12 umów najmu lokalu socjalnego były wyroki sądowe o eksmisję z dotychczas zajmowanych mieszkań,
- podstawą do zawarcia pozostałych 8 umów najmu lokalu socjalnego były niskie dochody na 1 członka gospodarstwa domowego, trudne warunki mieszkaniowe lub niepełnosprawność wnioskodawcy.

Prawne uregulowania dotyczące lokali socjalnych są zawarte w art. 22-25 oraz art.11 ustawy z dnia 21.06. 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (zwanej dalej „ustawą”). W Gminie Świętochłowice, wymogi dotyczące zawierania i wypowiedzania umów najmu lokali, w tym socjalnych, określały postanowienia zawarte w Uchwale Nr XXXIX/312/2001 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 28.11.2001 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (ze zmianami- tekst ujednolicony z 20.02.2006 r.), a także inne uregulowania wewnętrzne, dotyczące m.in. obowiązujących stawek czynszu.

[Dowód: Akta kontroli, str. 286-292]

Stwierdzono, że wpływ na zawierane lub wypowiedzane umowy najmu lokali wywierały przyczyny obiektywne, takie jak: braki lokali socjalnych w Gminie Świętochłowice w stosunku do zapotrzebowania na tego rodzaju mieszkania, co wydłużało okres oczekiwania na lokal socjalny nawet do kilku lat (sprawy o nr nr 1,2,3,4,7,8,9,16,17,19,20), a także zadłużenie lokatorów mieszkań socjalnych (sprawy nr nr 1,5,15,17), zgony lokatorów w trakcie trwania umowy, skutkujące umorzeniami należności czynszowych (sprawy nr nr 1,5,12) oraz długotrwałe postępowania sądowe lub komornicze wobec osób objętych wypowiedzeniami umów najmu lokali socjalnych (sprawy nr 15 i 17).

47

Nie stwierdzono przypadków naruszania obowiązujących procedur zawierania i rozwiązywania umów najmu lokali socjalnych. I tak:

- wszystkie badane umowy najmu lokalu socjalnego zawierane były na czas oznaczony (art. 23 ust. 1 ustawy) oraz z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w ww. uchwale Rady Gminy (podjętej na podstawie art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy);
- umowy najmu lokalu socjalnego po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużano aneksami na następny okres, po sprawdzeniu sytuacji majątkowej najemcy, która uzasadniała taką zmianę umowy (art. 23 ust.2 ustawy);
- w przypadku każdej badanej sprawy MZBM dokumentował okresowe sprawdzanie zmiany sytuacji majątkowej najemcy lokalu socjalnego (od 1 do 4 razy), pobierając zaświadczenia instytucji właściwej do ustalenia wysokości uzyskiwanych przez najemcę dochodów;
- we wszystkich badanych sprawach stawka czynszu za lokal socjalny nie przekraczała połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym i była zgodna z obowiązującymi w tym zakresie zarządzeniami Prezydenta Miasta (art.23 ust.4 ustawy);
- w 2 przypadkach (sprawy nr 15 i 17) wypowiedziano umowy najmu lokali socjalnych na podstawie art. 11 ust 2 pkt. 2 ustawy, zapewniając lokal zastępczy i pokrycie kosztów przeprowadzki; z oferty tej najemcy lokali socjalnych nie skorzystali- sprawy w trakcie postępowań komorniczych.

6. Zgodność zawierania umów o odpłatne używanie lokalu mieszkalnego z przepisami prawa i wewnętrznymi uregulowaniami Gminy Świętochłowice.

Szczegółową kontrolą objęto 20 umów o odpłatne używanie lokalu, które zawarto w latach 2004-2006. Umowy te wytypowano metodą doboru losowego z interwałem (ilość umów zarejestrowanych w Rejestrze umów najmu lokali prowadzonym przez MZBM- 2447, interwał 122, rozpoczęto od nr 7).

[Dowód: Akta kontroli, str. 293]

Wylosowane umowy wraz z odnośną dokumentacją, zbadano odrębnie dla 20 spraw oznaczonych od nr 1 do nr 20, które w dalszej części niniejszego punktu protokołu kontroli zwane są „sprawami”.

[Dowód: Akta kontroli, str. 294-339]

Spośród 20 badanych spraw:

- 14 spraw dotyczyło najmu lokali po umowie o wykonanie remontu,

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA W KATOWICACH
Za zgodność z oryginałem
08.03.2009
data podpis

- 6 spraw dotyczyło najmu lokalu bez uprzedniego wykonania remontu, (w tym 4 umowy aktualizujące dotychczas obowiązujące umowy na podstawie decyzji administracyjnych).

Ustalono co następuje:

- W przypadku wszystkich 14 spraw dotyczących umów najmu lokali po umowie o wykonanie remontu stwierdzono, że protokoły zdawczo- odbiorcze stanu technicznego lokali mieszkalnych po remoncie nie określały zakresu rzeczowego i finansowego robót remontowych wykonanych przez najemcę. Nie sporządzano w szczególności kosztorysów powykonawczych oraz nie rozliczano czasu pracy remontu, stanowiącego podstawę do zawarcia umów o wykonanie remontu i określenia okresu zwolnień czynszowych. We wszystkich umowach o remont, czasokres remontu określono na 3 miesiące, przy czym rzeczowy i finansowy zakres remontu był określany przez inspektora nadzoru z MZBM w przedmiarach robót niezbędnych prac remontowych i wymaganego do uzupełnienia wyposażenia lokalu wraz z oszacowaniem w kosztorysach przewidywanych kosztów tych działań. Zgodnie z § 2 Uchwały Nr 125/02 Zarządu Miasta Świętochłowice z dnia 13.03.2002 r. w sprawie zasad zwalniania z opłat czynszowych za lokale mieszkalne remontowane na koszt przyszłego najemcy, zwolnienie z opłat czynszowych następuje w zależności od kosztów i okresu uzasadnionego remontu danego lokalu mieszkalnego. Według załącznika do tej uchwały, okres zwolnienia z opłat wynosi od 3 miesięcy przy koszcie remontu do 2000 zł., do 36 miesięcy przy koszcie remontu do 12.000 zł., wykonywanym ponad 6 miesięcy.

[Dowód: Akta kontroli, str. 340-341]

Zarządzenie wewnętrzne Nr 4/2002 Dyrektora MZBM z dnia 9.04.2002 r. w sprawie realizacji Uchwały Nr 125/02 Zarządu Miasta Świętochłowice z dnia 13.03.2002 r., zobowiązuje właściwy ADM do protokółarnego odbioru wykonanego remontu przy udziale inspektora nadzoru i przyszłego najemcy lokalu. Zarządzenie to nie nakłada obowiązku sporządzenia na tą okoliczność kosztorysu powykonawczego, wraz z oszacowaniem pracochłonności remontu.

[Dowód: Akta kontroli, str. 342]

- W przypadku wszystkich 14 spraw dotyczących umów najmu lokali po umowie o wykonanie remontu stwierdzono, że w rejestrze pustostanów wykazywano niezgodnie ze stanem faktycznym czasokresy pustostanu mieszkań, poprzez skracanie ich rzeczywistego czasu nie zamieszkania. W szczególności, w rejestrze pustostanów wykazywano czas pustostanu od daty protokołu zdawczo-odbiorczego (zgłoszenia o nie zamieszkiwaniu mieszkania) do daty zawarcia umowy o wykonanie remontu. W przypadku protokołów zdawczo odbiorczych (tzw. I i II zgłoszenie) czas ten liczone od II zgłoszenia, pomimo, że już

od I zgłoszenia lokal był nie zamieszkały, do dnia zawarcia umowy o wykonanie remontu. Tak więc do czasu pustostanu nie zaliczano w ww. rejestrze okresu od dnia zawarcia umowy o wykonanie remontu do dnia zawarcia umowy o najem lokalu (tj. co najmniej 3 miesiące trwania remontu), a także (w 2 przypadkach) okresu od I do II zgłoszenia. I tak np.:

- w przypadku sprawy nr 1, faktyczny czasokres pustostanu od dnia I protokołu zdawczo-odbiorczego (zgłoszenia) do dnia poprzedzającego datę zawarcia umowy najmu wyniósł ok. rok (11.12.2003- 30.11.2004), podczas gdy wg rejestru okres ten skrócono do ok. 3 miesięcy tj. od daty sporządzenia II protokołu zdawczo-odbiorczego (zgłoszenia) do daty zawarcia umowy o wykonanie remontu;
- w przypadku sprawy nr 2, faktyczny czasokres pustostanu od dnia I protokołu zdawczo-odbiorczego (zgłoszenia) do dnia poprzedzającego datę zawarcia umowy najmu wyniósł ponad 11 miesięcy (9.06.2003- 26.05.2004), podczas gdy wg rejestru okres ten skrócono do ok. 1 miesiąca tj. od daty sporządzenia II protokołu zdawczo-odbiorczego (zgłoszenia) do daty zawarcia umowy o wykonanie remontu.
- w przypadku sprawy nr 7, faktyczny czasokres pustostanu wyniósł ok. 8 miesięcy, podczas gdy w rejestrze okres ten skrócono do niespełna 2 miesięcy.
- W przypadku 6 spraw dotyczących umów najmu lokali po umowie o wykonanie remontu (nr 1, 6,12, 14, 15,20) stwierdzono, że protokół zdawczo-odbiorczy mieszkania po remoncie został sporządzony po dacie zawarcia umowy najmu lokalu. Okres trwania umowy najmu bez sporządzenia protokółarnego odbioru robót trwał od kilku dni do ponad 2 miesięcy (np. sprawa nr 15: od 8.03.2005 do 30.06.2005; sprawa nr 12: od 31.03.2005 do 2.06.2005 r.).

W wyniku kontroli nie stwierdzono przypadków naruszenia ustawowych wymogów zawierania i wypowiedzania umów najmu lokalu oraz obowiązujących zasad określonych w Uchwale Nr XXXIX/312/2001 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 28.11.2001 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (ze zmianami- tekst ujednolicony z 20.02.2006 r.) i innych uregulowaniach wewnętrznych w przedmiocie: rejestrowania i rozpatrywania wniosków, stosowania wymaganych stawek czynszu i innych.

Dyrektor MZBM złożył wyjaśnienia o następującej treści:

Pytanie: W wyniku wrywkowej kontroli 20 spraw dotyczących odpłatnego używania lokalu, na podstawie umów zawartych w latach 2004-2006, w tym 14 umów najmu lokali po umowie o wykonanie remontu, stwierdzono:

1) W przypadku wszystkich 14 spraw dotyczących umów najmu lokali po umowie o wykonanie remontu stwierdzono, że protokoły zdawczo- odbiorcze stanu technicznego lokali

Zm

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA W KATOWICACH
za zgodność z oryginałem
08.03.2007
data podpis

[Signature]

mieszkalnych po remoncie nie określały zakresu rzeczowego i finansowego robót remontowych wykonanych przez najemcę. Nie sporządzano w szczególności kosztorysów powykonawczych oraz nie rozliczano rzeczywistego czasu pracy robót remontowych (we wszystkich umowach o remont, czasokres remontu określono na 3 miesiące), pomimo, iż okoliczności te decydowały o okresie zwolnień czynszowych.

2) W przypadku wszystkich 14 spraw dotyczących umów najmu lokali po umowie o wykonanie remontu stwierdzono, że w rejestrze pustostanów wykazywano niezgodnie ze stanem faktycznym czasokresy pustostanu mieszkań, poprzez skracanie ich rzeczywistego czasu nie zamieszkania jedynie do okresu od dnia I lub II zgłoszenia o nie zamieszkiwaniu mieszkania do czasu zawarcia umowy o wykonanie remontu, a nie do daty zawarcia umowy najmu

3) W przypadku 6 spraw dotyczących umów najmu lokali po umowie o wykonanie remontu (nr 1, 6, 12, 14, 15, 20) stwierdzono, że protokół zdawczo-odbiorczy mieszkania po remoncie został sporządzony po dacie zawarcia umowy najmu lokalu; przy czym okres trwania umowy najmu bez sporządzenia protokółarnego odbioru robót trwał od kilku dni do ponad 2 miesiące (np. sprawa nr 15: od 8.03.2005 do 30.06.2005; sprawa nr 12: od 31.03.2005 do 2.06.2005 r.).

Proszę o wyjaśnienie przyczyn i okoliczności stwierdzonych nieprawidłowości.

Odpowiedź:

1) Sprawa, o której mowa w pytaniu 1 została w taki sposób uregulowana w wydanym przeze mnie Zarządzeniu wewnętrznym Nr 4/2002 Dyrektora MZBM z dnia 9.04.2002 r. w sprawie realizacji Uchwały Nr 125/02 Zarządu Miasta Świętochłowice z dnia 13.03.2002 r. Zarządzenie to zobowiązuje właściwy ADM do protokółarnego odbioru wykonanego remontu przy udziale inspektora nadzoru i przyszłego najemcy lokalu. Natomiast stan techniczny lokalu oraz rzeczowy i finansowy zakres robót remontowych podlegał określeniu przez inspektora nadzoru po opróżnieniu lokalu przez dotychczasowego najemcę. W dniu 22.06.2007 zmieniłem to zarządzenie aneksem nr 1 to, z uwzględnieniem uwag kontrolera.

2) Sprawa skracania okresu pustostanów lokali mieszkalnych przez ADM, wynika z następującej okoliczności: Pustostany podlegają upublicznieniu, w celu ewentualnego ubiegania się o ten lokal osób uprawnionych. W przypadku wykonywania remontu przez przyszłego najemcę, oferta ta dotyczy tylko tej osoby. Wprawdzie lokal nie jest zamieszkały, ale nie podlega już upublicznieniu, zwłaszcza że przyszły najemca otrzymał klucze i reguluje opłaty za media.



3) *Przypadki sporządzania protokółów zdawczo-odbiorczych mieszkania po remoncie po dacie zawarcia umowy najmu lokalu, wynikają ze zdarzających się opóźnień w realizowaniu robót remontowych przez przyszłych najemców lokali mieszkalnych.*

[Dowód: Akta kontroli, str. 343-344]

W trakcie kontroli, tj. w dniu 22.06.2007 r. Dyrektor MZBM sporządził aneks do zarządzenia wewnętrznego Nr 4/2002 z dnia 9.04.2002 r. W aneksie tym wprowadzono zapis o następującej treści (cytat): „*Przy odbiorze lokalu inspektor nadzoru sporządza kosztorys powykonawczy określający finansowo-rzeczowe faktyczne wykonanie robót z uwzględnieniem materiału, robocizny i sprzętu*”. (koniec cytatu).

[Dowód: Akta kontroli, str. 345]

7. Wynajmowanie przez Gminę lokali mieszkalnych od ich właścicieli, w celu ich podnajmowania osobom osiągającym niski dochód.

W badanych latach Gmina nie wynajmowała lokali mieszkalnych od ich właścicieli, w celu ich podnajmowania osobom osiągającym niski dochód, ani nie podejmowała takich starań.

8. Działania Gminy w zakresie remontów i modernizacji, podejmowane dla zapobiegania zmniejszaniu wielkości komunalnych zasobów mieszkaniowych.

W latach 2004-2006 Gmina podejmowała działania zmierzające do przeciwdziałania zmniejszaniu wielkości komunalnych zasobów mieszkaniowych, poprzez remonty mieszkań będących w jej zasobie. Efekty tych działań przedstawiono w pkt. IV.1.2. niniejszego protokołu.

9. Zarządzanie gminnymi zasobami komunalnymi w latach 2004-2006

W badanych latach zarządcą całego gminnego zasobu mieszkaniowego, sprawowanego w imieniu Prezydenta Miasta Świętochłowice, był MZBM.

Na podstawie Uchwały Nr XXX/200/56 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 15.11.1996 r. w sprawie przekształcenia przedsiębiorstwa Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Świętochłowicach w zakład budżetowy, utworzono Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Świętochłowicach (MZBM), któremu nadano Statut. Według tego Statutu, celem działania MZBM jest:

- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w zakresie i na zasadach ustalonych przez Radę Miejską,
- realizowanie polityki organów Gminy dotyczącej gospodarowania nieruchomościami, lokalami mieszkalnymi i użytkowymi oraz garażami,
- utrzymanie administrowanych nieruchomości w należyтым stanie technicznym i sanitarno- porządkowym.



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA W KATOWICACH
Za zgodność z oryginałem
08.06.2007
data


podpis



Podstawowym przedmiotem działalności Zakładu jest:

- zarządzanie gruntami wraz z położonymi na nich budynkami i urządzeniami związanymi trwale z gruntem stanowiącym własność gminy lub pozostającym w jej samoistnym posiadaniu, ich utrzymanie i ochrona;
- przeprowadzanie remontów, modernizacji budynków oraz lokali mieszkalnych i użytkowych;
- prowadzenie administracji zleconej i innej działalności za zgodą Zarządu Miasta.

W zakresie komunalnego budownictwa mieszkaniowego, MZBM pełni funkcję inwestora zastępczego.

[Dowód: Akta kontroli, str. 7-31]

W badanych latach Urząd przeprowadził w MZBM jedną kontrolę w marcu 2006 r. (pracownicy Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Wydziału Finansowego) w zakresie 5% wydatków i zawieranych umów w 2005 r. W wyniku tej kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości.

[Dowód: Akta kontroli, str. 425-426]

10. Wyznaczenie po dniu 5.02.2005 r. tymczasowego pomieszczenia eksmitowanemu dłużnikowi na podstawie art. 1046 Kpc.

Ustawa z dnia 17.11.1964 r. Kodeks postępowania cywilnego⁷, stanowi w art. 1046 § 4., że wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina wskaże tymczasowe pomieszczenie lub gdy dłużnik znajdzie takie pomieszczenie.

Po wejściu tego przepisu w życie z dniem 5.02.2005 r., Gmina zarejestrowała 5 wezwań komorniczych o wskazanie pomieszczenia tymczasowego, z których zrealizowała 1 wezwanie. Informacje w tym zakresie przedstawiono niżej:

Lata	Dysponent lokalu	Data wpływu wniosku dysponenta lokalu do gminy o przyznanie pomieszczenia tymczasowego	Ilość osób objętych wyrokiem	Data wpływu wniosku dłużnika	Data wpływu wezwania Komornika o wskazanie pomieszczenia tymczasowego	Realizacja wezwania
1	2	3	4	5	6	7
2005	1.SM „Śląsk”	12.04.2005r	1	brak	06.05.2005	-
	2.MGSM	-	2	brak	24.08.2005r	-
	„Perspektywa”	-	2	brak	09.08.2005r	-

⁷ (Dz. U. z 1964 r. Nr 43, poz. 296 ze zm.)

Zin

[Handwritten signature]

Lp.	Treść	2004 rok	2005 rok	2006 rok
1	2	3	4	5
I.	Dochody (bez MZBM)	4 444 290,00	4 923 896,00	3 582 331,04
	w tym :			
1.	roz.70001 - Zakłady gospodarki mieszkaniowej	-	993 131,00	-
2.	roz.70005 - Gospodarka gruntami i nieruchomościami	4 430 438,00	3 487 620,00	3 575 335,05
3.	roz.70095 - Pozostała działalność	13 852,00	443 145,00	6 995,99
II.	Przychody MZBM	33 984 213,00	37 196 256,00	36 002 357,96
	Ogółem	38 428 503,00	42 120 152,00	39 584 689,00
III.	Wydatki (bez MZBM)	1 193 446,00	2 374 610,00	620 263,35
	w tym :			
1.	roz.70001 - Zakłady gospodarki mieszkaniowej	-	-	-
2.	roz.70005 - Gospodarka gruntami i nieruchomościami	194 890,00	302 426,00	336 786,93
3.	roz.70095 - Pozostała działalność	998 556,00	2 072 184,00	283 476,42
IV.	Koszty MZBM	34 035 702,00	36 045 247,00	35 902 875,24
	Ogółem	35 229 148,00	38 419 857,00	36 523 138,59

[Dowód: Akta kontroli, str. 348-378]

Przedstawione wyżej dane sprawozdawcze wskazują, że we wszystkich badanych latach suma pozycji przychodowych w sferze mieszkaniowej przewyższała sumę pozycji rozchodowych, o: w 2004 r.- 3.199.355,00 zł; w 2005 r.- 3.700.295 zł.; w 2006 r. o 3.061.550,41 zł. W 2004 r. MZBM poniósł na prowadzonej działalności stratę w wysokości (-) 51.489,00 zł., a w kolejnych latach zysk wynoszący odpowiednio: w 2005 r. 1.151.009,00 zł., a w 2006 r. 99.482,72 zł.

2. Polityka czynszowa Gminy w latach 2004-2006

2.1. W badanych latach poniesione przez MZBM koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego stanowiły:

- w 2004 r. 61,1 % ogółu poniesionych kosztów (20.794.740,01 zł.: 34.035.702,00 zł.),
- w 2005 r. 63,8 % ogółu poniesionych kosztów (22.996.395,18 zł.: 36.045.247,00 zł.),
- w 2006 r. 66,4 % ogółu poniesionych kosztów (23.842.964,60 zł.: 35.902.875,24 zł.).

W kolejnych latach koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego ulegały zwiększeniu, co przedstawiono w poniższym zestawieniu:

(tys. zł)

32

Rok	Remonty	Konserwacja	Dostawa ciepła*	Energia, gaz*	Inne**	Razem
1	2	3	4	5	6	7
2004	2 892,5	1619,8	2 791,7	769,3	12 721,1	20 794,4
2005	3 060,8	1 681,1	2 901,4	755,9	14 596,9	22 996,1
2006	4 803,3	2 046,2	2 876,8	784,1	13 332,5	23 842,9

* ogółem / poniesione tylko przez gminę

****2004 rok**

Inne: - koszty wody i kanalizacji 4 271 449,28
 - koszty wywozu nieczystości 1 214 494,02
 - koszty eksploatacji mieszkań (ubezpieczenia, przeglądy kominiarskie, opłaty i podatki, deratyzacje i in.) 7 107 296,49
 - pozostałe 127 932,96

2005 rok

Inne: - koszty wody i kanalizacji 4 747 460,49
 - koszty wywozu nieczystości 1 345 581,96
 - koszty eksploatacji mieszkań (ubezpieczenia, przeglądy kominiarskie, opłaty i podatki, deratyzacje i in.) 8 367 815,74
 - pozostałe 136 080,33

2006 rok

Inne: - koszty wody i kanalizacji 4 621 428,28
 - koszty wywozu nieczystości 1 245 960,30
 - koszty eksploatacji mieszkań (ubezpieczenia, przeglądy kominiarskie, opłaty i podatki, deratyzacje i in.) 7 283 119,80
 - pozostałe 182 003,27

[Dowód: Akta kontroli, str.] 53

W badanych latach stawki czynszów za najem lokali mieszkalnych zostały wprowadzone w życie na podstawie:

- zarządzenia Nr 57/03 Prezydenta Miasta Świętochłowice z dnia 11.03.2003 r. w sprawie: stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- zarządzenia Nr 110/04 Prezydenta Miasta Świętochłowice z dnia 23.03.2004 r. w sprawie: stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- zarządzenia nr 202/04 Prezydenta Miasta Świętochłowice z dnia 16.06.2004 r. w sprawie: zmiany załącznika do Zarządzenia Prezydenta Miasta Nr 110/04 z dnia 23.03.2004 r. w sprawie: stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
 DELEGATURA W KATOWICACH
 zgodność z oryginałem
 08.06.2009
 data podpis

- zarządzenia nr 157/05 Prezydenta Miasta Świętochłowice z dnia 31.05.2005r w sprawie: stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie ww. zarządzeń, w latach 2004- 2006 obowiązywały następujące stawki czynszów:

Stawka/ lata	2004	2005	2006
Podstawowa /baza	3,90	4,29	4,29
Najniższa	1,83	2,23	2,23
Socjalna	0,50	0,70	0,70
Średnia (bez lokali komunalnych we Wspólnotach)	3,06	3,21	3,14
Średnia (z lokalami komunalnymi we Wspólnotach)	3,26	3,44	3,40

[Dowód: Akta kontroli, str. 380-400]

Zmiany stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych, były poprzedzone- dokonywaną w MZBM symulacją skutków wprowadzenia tych zmian.

[Dowód: Akta kontroli, str. 401-407]

Pokrycie kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego przychodami z czynszów i opłat oraz pozostałymi przychodami, przedstawiono niżej:

Lp.	TREŚĆ	Rok 2004	Rok 2005	Rok 2006
1	2	3	4	5
I.	Koszty utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego ogółem	20.794.740,01	22.996.395,18	23.842.964,60
II.	Przychody związane z utrzymaniem gminnego zasobu komunalnego ogółem	22 195 407,98	23 480 288,99	23 166 247,23
1	Czynsze za lokale mieszkalne wg przypisu	13 243 204,23	13 417 544,81	13 934 981,75
2	Opłata za korzystanie z mediów ogółem wg przypisu	8 740 093,83	9 201 468,69	8 904 422,27
3	Pozostałe przypisy	212 109,92	434 118,49	326 843,21
4	Razem (1+2+3)	22 195 407,98	23 053 131,99	23 166 247,23
5	% pokrycia kosztów przychodami z tytułu czynszów i opłat za korzystanie z mediów (poz. 4: poz. I)	107	100	97
6	Dopłaty Gminy z Funduszu Dopłat	x	427 157,00	x
7**	Pozostałe dofinansowania Gminy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego	x	x	x
III***	Różnica (II- I) ±	1 400 667,97	483 893,81	-676 717,37

* dane wg wartości netto

** dane nie obejmują zwrotu czynszów uprzednio przekazanych Gminie przez MZBM w 2006 r. na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29.06.2006r. w sprawie gospodarki finansowej jednostek budżetowych, zakładów budżetowych i gospodarstw pomocniczych oraz trybu postępowania przy przekształcaniu w inną formę organizacyjno-prawną (Dz. U. Nr 116,poz.783)

***ujemny wynik na działalności mieszkaniowej spowodowany był zaleceniem RIO dotyczącym korekty podatku od nieruchomości.

[Dowód: Akta kontroli, str. 408-411]

2.2. Sytuację finansową MZBM pogarszał w badanych latach wzrost zaległości czynszowych i innych należności od lokatorów za użytkowanie lokali mieszkalnych. Zadłużenie lokatorów wobec Gminy brutto (wartości główne i odsetkowe) zwiększyło się w badanych latach o 6.677.860,76 zł tj. o 84,4%. Ważniejsze informacje w tym zakresie przedstawiono w poniższym zestawieniu:

Rok	Wysokość zadłużenia (w zł)*	Zadłużenia rozłożone na raty (w zł)	Zadłużenia umorzone (w zł)	Liczba eksmisji	
				ogółem	wykonanych
1	2	3	4	5	6
2003	7 915 445,57	230 961	380 175	81	50
2004	9 693 339,91	361 572	355 285	105	45
2005	12 428 050,41	566 271	387 589	156	39
2006	14 593 306,33	708 616	364 204	179	47

* wg wartości brutto (wartości główne i odsetkowe)

** zaległości dla lokali mieszkalnych wg stanu na 31.12.2007 r.: 1 118 195 zł.

[Dowód: Akta kontroli, str. 412]

Szczegółowe zasady tryb umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłat należności pieniężnych gminnych jednostek organizacyjnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy- Ordynacja podatkowa, w tym m. in. z tytułu należności wobec MZBM za najem mieszkań, zostały uregulowane w Uchwale Nr XXXI/249/2001 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 4.04.2001 r.

[Dowód: Akta kontroli, str. 413-416]

Zadłużenie z tytułu zaległości czynszowych i innych należności za użytkowanie lokali mieszkalnych zarządzanych przez MZBM w Świętochłowicach w latach 2004-2006, z uwzględnieniem wartości naliczeń i rzeczywistych wpłat przez najemców mieszkań, przedstawiono w poniższej tabelicy:

Lp.	Treść	Rok 2004	Rok 2005	Rok 2006
1	2	3	4	5
I.	Stan zaległości za użytkowanie mieszkań na początek roku (B.O.) ogółem (w zł.) brutto	7 915 445,57	9 693 339,91	12 428 050,41
	w tym:			
1	zaległości czynszowe wraz z opłatami za media	5 414 648,68	5 992 662,93	7 266 422,22
2	należności sporne	37 974,08	597 961,70	1 249 096,40
3	zaległości zasądzone wyrokiem sądowym	1 406 397,56	1 883 548,81	2 296 814,64
4	ujemna wartość przedpłat (-)	-244 060,69	-307 631,92	-375 080,99
II.	Przychód wynikający z naliczeń MZBM ogółem (w zł.)	23 734 210,03	24 845 315,35	24 992 821,34

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA W KATOWICACH
Za zgodność z oryginałem
08.06.2009
data podpis

Lp.	Treść	Rok 2004	Rok 2005	Rok 2006
1	2	3	4	5
1	wymiar czynszu z opłatami wraz z podatkiem VAT	23 210 834,55	24 081 116,91	24 207 440,17
1.1	w tym VAT	1 015 426,57	1 027 984,92	1 041 192,94
2	odsetki naliczone (po uwzględnieniu korekt)	523 375,48	764 198,44	785 381,17
III.	Faktyczne wpłaty tytułem należności	21 498 754,12	21 635 246,32	22 388 330,88
1	wpłaty czynszowe wraz z opłatami za media	20 986 121,25	21 058 755,25	21 691 491,26
2	wpłaty należności spornych	60 931,64	49 271,67	44 859,73
3	wpłaty należności zasądzonych wyrokiem sądowym	256 914,15	314 601,06	422 998,13
4	wpłaty należności odsetkowych	194 787,08	212 618,34	228 981,76
IV.	Przyrost zaległości ogółem ± (II- III)	2 235 455,91	3 210 069,03	2 604 490,46
1	w tym: zaległości czynszowych wraz z opłatami za media	2 224 713,30	3 022 361,66	2 515 948,91
V.	Zmniejszenia należności i roszczeń ogółem (w zł.)	457 561,57	475 168,41	439 234,54
	w tym:			
1	Umorzenie należności głównych i odsetkowych razem	457 561,57	475 168,41	439 234,54
1.1.	zaległości czynszowych wraz z opłatami za media	269 840,49	276 652,51	281 329,02
1.2.	należności spornych	2 541,44	5 693,67	11 603,73
1.3.	zaległości zasądzonych wyrokiem sądowym	82 903,69	105 242,94	71 271,74
1.4.	należności odsetkowe razem	102 275,95	87 579,29	75 030,05
2	Udzielone bonifikaty	0,00	0,00	0,00
VI	Stan zaległości za użytkowanie mieszkań na koniec roku (B.Z.) ogółem (w zł.) brutto	9 693 339,91	12 428 050,41	14 593 306,33
	w tym:			
1	zaległości czynszowe wraz z opłatami za media	5 992 662,93	7 266 422,22	8 027 049,78
2	należności sporne	597 961,70	1 249 096,40	495 205,17
3	zaległości zasądzone wyrokiem sądowym	1 883 548,81	2 296 814,64	4 181 566,84
4	ujemna wartość przedpłat (-)	-307 631,92	-375 080,99	-582 682,96
VII	Zmiana stanu zadłużenia w roku ogółem (VI- I) ±	1 777 894,34	2 734 710,50	2 165 255,92
1	w tym: zaległości czynszowych wraz z opłatami za media ± (VI.1.- I.1.)	578 014,25	1 273 759,29	760 627,56
2	% poz. VII: poz. 1	22,47	28,22	17,43
VIII	Ilość gospodarstw domowych zalegających z zapłatą należności za mieszkania na koniec roku	4061	4494	4474
1	w tym: zalegających powyżej 2 miesięcy	2499	2765	2822
IX	Ilość gospodarstw domowych będących płatnikami czynszu na koniec roku	8307	8264	8184
X	% poz. VIII: poz. IX	48,89	54,38	54,67
1	% poz.VIII.1.: poz. IX	30,08	33,46	34,48

* liczba dłużników nie będących płatnikami czynszów wyniosła na koniec lat: 2004-211, 2005-253, 2006-374.

Z powyższych danych wynika m.in., że liczba gospodarstw domowych zalegających z zapłatą należności za mieszkania ulegała na koniec analizowanych lat zwiększeniu w stosunku do ogólnej liczby gospodarstw domowych będących płatnikami czynszu.

[Dowód: Akta kontroli, str. 417-423]

Strukturę zaległości (wraz z odsetkami) z tytułu czynszów i innych opłat należnych Gminie wg form własności mieszkań, przedstawiono niżej:

Lp.	Użytkownicy mieszkań	Kwota zaległości brutto na koniec roku			
		2003	2004	2005	2006
1	stanowiących własność Gminy	5 126 018,35	6 221 748,01	7 812 491,47	8 910 786,17
2	nie stanowiących własności Gminy	2 789 427,22	3 471 591,90	4 615 558,94	5 682 520,16

	lecz będących w jej zarządzie				
3	w tym w budynkach wspólnot mieszkaniowych	67 196,68	81 639,50	114 349,77	135 121,46

[Dowód: Akta kontroli, str. 429]

Dyrektor MZBM złożył wyjaśnienia w sprawie przyczyn słabych i pogarszających się w kolejnych latach efektów windykacji od lokatorów mieszkań należności czynszowych i innych należności za użytkowanie lokali mieszkalnych zarządzanych przez MZBM, o następującej treści:

Możliwości wyegzekwowania należności od najemców mieszkań są w znacznym stopniu niezależne od gminy, bowiem gmina ma obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i dostarczania mieszkań, niezależnie od sposobu realizowania przez najemców zobowiązań finansowych wobec zarządcy zasobu mieszkaniowego.

Ze swojej strony MZBM realizował ciężące na nim obowiązki, t.j. naliczał terminowo czynsze za lokale mieszkalne a także odsetki od tych należności.

Zasadniczy wpływ na stopień windykacji należności miały następujące czynniki:

- *ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, która przewidywała do dnia 1 stycznia 2005 r. zawieranie ugód z dłużnikami na kolejne okresy kilkumiesięczne, dopiero po trzech miesiącach zaległości, co znacznie wydłużyło czasokres windykacji oraz wpłynęło na poziom zadłużenia.*
- *długotrwałe postępowania sądowe o eksmisje oraz egzekucje komornicze,*
- *wysokość zadłużenia w relatywnie niskim stopniu zmniejszały umorzenia stosowane praktycznie niemal w całości w przypadkach zgonów lokatorów.*

Nadmieniam też, że z chwilą utworzenia MZBM-u, zakład budżetowy przejął zadłużenia z tytułu zaległości czynszowych najemców, od poprzedniego przedsiębiorstwa, w kwocie ponad 1,1 mln. złotych.

[Dowód: Akta kontroli, str. 427-429]

2.3. Zaległości za użytkowanie lokali mieszkalnych pomniejszyły należne wpływy środków finansowych z czynszów. Okoliczność ta stanowiła istotną przyczynę ograniczania nakładów związanych z przeciwdziałaniem zjawisku dekapitalizacji gminnego zasobu mieszkaniowego. Umorzenie budynków mieszkalnych zarządzanych przez Gminę Świętochłowice na koniec lat 2004-2005, przedstawiono w poniższej tabelicy:

Lp.	Treść	Rok 2004	Rok 2005	Rok 2006
1	Wartość początkowa budynków mieszkalnych	107 500	110 381	110 355
2	Umorzenie budynków mieszkalnych	78 940	79 967	80 644
3	Wartość budynków po umorzeniu	28 560	30 414	29 691
4	% umorzenia (2: 1)	73,44	72,45	73,08

Bz

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA W KATOWICACH
Za zgodność z oryginałem
08.08.2009
data podpis

[Signature]

[Dowód: Akta kontroli, str. 424]

3. Ustawa z dnia 29.06. 1995 r. o statystyce publicznej⁸ stanowi w art. 6 ust 1 i 3, że badania statystyczne statystyki publicznej są prowadzone jako badania pełne całej zbiorowości albo jako badania reprezentacyjne na wylosowanej lub dobranej celowo próbie danej zbiorowości; przy czym sprawy te są rozstrzygane każdorazowo w programie badań statystycznych statystyki publicznej lub w odrębnych ustawach.

W związku z niniejszą kontrolą, Urząd Statystyczny w Katowicach przesłał do kontrolowanej jednostki pismo WOB-01-067-28/2007 z dnia 11.06.2007 r. Z treści tego pisma wynika, że program badań statystycznych w zakresie statystyki publicznej, nakładał na Urząd Miasta w Świętochłowicach i podległe mu gminne jednostki organizacyjne obowiązek sporządzania w latach 2004-2006 następujących sprawozdań statystycznych w dziedzinie mieszkalnictwa:

- sprawozdania M-02 – sprawozdanie o ubytkach zasobów mieszkaniowych- corocznie z danymi za lata ubiegłe;
- sprawozdania SG-01 – statystyka gminy: gospodarka mieszkaniowa i komunalna, w zakresie zasobów mieszkaniowych będących w ich zarządzie lub administracji- tylko w 2006 r. z danymi za 2005 r.

Urząd nie był zobowiązany przez Urząd Statystyczny w Katowicach do sporządzania w analizowanych latach sprawozdań M-01 - sprawozdań o zasobach mieszkaniowych. Programem badań były objęte- tylko w 2006 r. z danymi za 2005 r.- wybrane wspólnoty mieszkaniowe, powyżej 7 wykupionych lokali mieszkalnych.

[Dowód: Akta kontroli, str. 430]

Kontrolowana jednostka sporządzała ww. sprawozdania statystyczne zgodnie z wymogami Urzędu Statystycznego w Katowicach, na przekazanych jej przez organ statystyki państwowej wzorach formularzy sprawozdawczych stosowanych w badaniach statystycznych ustalonych w programie badań statystycznych i według objaśnień co do sposobu ich wypełniania, o których mowa w art. 31 ww. ustawy. W szczególności:

- Wydział Gospodarki Przestrzennej, Architektury i Budownictwa Urzędu sporządził za lata 2004-2006 sprawozdania M-02 o ubytkach zasobów mieszkaniowych;

⁸ Dz. U. Nr 88, poz. 439 ze zm.

- MZBM sporządził za 2005 r. sprawozdanie SG-01 – statystyka gminy: gospodarka mieszkaniowa i komunalna, w zakresie zasobów mieszkaniowych będących w ich zarządzie lub administracji.

Dowód: Akta kontroli, str. 431- 446]

Kontrolujący poinformował Prezydenta Miasta Świętochłowice o przysługującym mu z mocy ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli⁹:

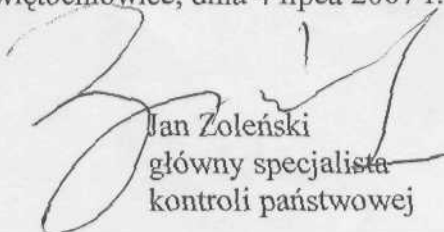
- prawie zgłoszenia, przed podpisaniem niniejszego protokołu, umotywowanych zastrzeżeń, co do ustaleń w nim zawartych, na piśmie w terminie 14 dni od daty jego otrzymania (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy),
- prawie odmowy podpisania niniejszego protokołu z jednoczesnym złożeniem w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania pisemnego wyjaśnienia przyczyn tej odmowy (art. 57 ust. 1 ustawy),
- prawie złożenia, w terminie uzgodnionym z kontrolerem, pisemnych dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli (art. 59 ust. 2 ustawy).

Protokół kontroli sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden wręczono Prezydentowi Miasta Świętochłowice za pokwitowaniem odbioru.

[Dowód: Akta kontroli, str. 447]

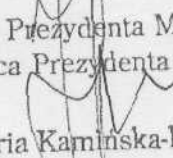
O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do książki ewidencji kontroli pod poz. 8/2007.

Świętochłowice, dnia 4 lipca 2007 r.


Jan Zoleński
główny specjalista
kontroli państwowej

Świętochłowice, dnia 5 lipca 2007 r.

Prezydent Miasta Świętochłowice
Eugeniusz Moś


z up. Prezydenta Miasta
Zastępca Prezydenta Miasta
inż. Maria Kamińska-Knechtel

⁹ jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 85, poz. 937ze zm.

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA W KATOWICACH
Za zgodność z oryginałem
08.05.2009
data podpis