

SEKRETARIAT ZASTĘPCÓW  
PREZYDENTA MIASTA

wpłynęło 14.01.10.

l.dz. ZP<sub>2</sub>/240/10

→ GPM  
Cm

URZĄD MIEJSKI  
w Świętochłowicach  
KANCELARIA OGÓLNA

Wpł. dn. 2010-01-18

L. dz. 1053

Podpis

## Protokół

kontroli Urzędu Miejskiego w Świętochłowicach ul. Katowicka nr 54 (kod 41-600) REGON 000515891, zwanego w dalszej części niniejszego protokołu „Urzędem”.

Prezydentem Miasta Świętochłowice jest od dnia 15 listopada 2000 r. Eugeniusz Moś.

[Dowód: akta kontroli - str. 2 - 4]

Przedmiotem kontroli było wykorzystania uwag i realizacja wniosków pokontrolnych z kontroli P/07/113, dotyczącej realizacji przez Gminę Świętochłowice zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Kontrolę przeprowadził kontroler z Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Katowicach Antoni Wieloch – główny specjalista kontroli państwowej, na podstawie upoważnienia nr 066341 z dnia 1 grudnia 2009 r. w okresie od 2 do 31 grudnia 2009 r. z przerwami w dniach 8 – 9 grudnia 2009 r.

[Dowód: akta kontroli str. 1]

Ilekoć w niniejszym protokole kontroli użyto określeń:

- „Ustawa o NIK”, oznacza to ustawę z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007, Nr 231, poz. 1701 ze zm.),

### **W toku kontroli ustalono, co następuje:**

Kontrolą objęto sposób realizacji wniosków i wykorzystania uwag przez Prezydenta Miasta Świętochłowice, zawartych w Wystąpieniu pokontrolnym Nr LKA – 4 – 1015 – 2 – 07 /P/ 07/113 Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Katowicach z dnia 26 listopada 2007 r.

Wnioski pokontrolne zrealizowano w następujący sposób:

**Ad.1.** Rada Miejska w Świętochłowicach uchwałą Nr XXIII/189/08 z dnia 10 września 2008 r. (zwaną dalej „uchwałą RM Nr XXIII/189/08”) w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świętochłowice w latach 2008-2012. przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świętochłowice w latach 2008-2012. Uchwała weszła w życie z dniem jej podjęcia.

Wpłynęło do Wydziału Architektury, Gospodarki  
Przestrzennej i Nieruchomości

nr 189 / AB/ls

dnia 19. STY. 2010

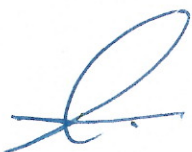
Wieloletni program zawierał dane oraz określał zasady i działania dotyczące gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, zgodnie z wymaganiami art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 ze zm.) w którym określono m.in.

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności
- niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
- planowaną sprzedaż lokali

[Dowód: akta kontroli str. 5 – 54]

W tym samym dniu na wniosek Prezydenta Miasta, Rada Miejska w Świętochłowicach uchwałą Nr XXIII/190/08 z dnia 10 września 2008 r. w sprawie przyjęcia Strategii Mieszkalnictwa dla Miasta Świętochłowice w latach 2008-2013, przyjęła Strategię opracowaną przez Instytut Gospodarki Nieruchomościami w Katowicach. Uchwała weszła w życie z dniem jej podjęcia. Przyjęta strategia uwzględniała następujące zagadnienia:

1. Cele i zadania polityki mieszkaniowej samorządów lokalnych a odpowiedzialność państwa za rozwój mieszkalnictwa,
2. Rola gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców
3. Gmina w procesie rozwoju (podatki, opłaty, ulgi)






4. Sytuacja mieszkaniowa w gminie – fakty i prognozy
  - 4.1. Zasób mieszkaniowy i warunki mieszkaniowe
  - 4.2. Rozkład terenów i zasobów mieszkaniowych w obszarze miasta, infrastruktura techniczna
  - 4.3. Budownictwo mieszkaniowe i struktura inwestorska.
5. Gmina jako właściciel i zarządca
6. Tereny budowlane, uzbrojenie
  - 6.1 Gospodarka gruntami na cele mieszkaniowe
  - 6.2 Dostępność terenów
  - 6.3. Potrzeby terenowe
7. Prognozy rozwoju mieszkalnictwa
  - 7.1. Szacunek potrzeb mieszkaniowych
  - 7.2. Przewidywane kształtowanie się popytu na mieszkania w najbliższych latach
8. Analiza możliwości rozwoju mieszkalnictwa w mieście
9. Misja gminy w zakresie mieszkalnictwa
10. Strategiczne cele mieszkaniowe
  - Cel 1. Tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego
  - Cel 2. Polepszenie standardu zasobów mieszkaniowych
  - Cel 3. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy
  - Cel 4. Rozwój budownictwa czynszowego
11. Źródła finansowania zadań
12. Gmina jako animator
13. System wdrażania, monitorowania strategii i komunikacji społecznej
14. Podsumowanie i wnioski

We wnioskach zapisano między innymi: „Strategia Mieszkalnictwa dla Gminy Świętochłowice na lata 2008-2013 jest dokumentem otwartym, który odzwierciedla potrzeby oraz podstawowe działania związane z rozwojem gospodarczym, społecznym i przestrzennym. Strategia Mieszkalnictwa przedstawiała cele i kierunki strategicznych działań w zakresie mieszkalnictwa do 2013 r. Uwzględnia wszystkie dostępne formy inwestowania na terenie miasta. Za główny cel polityki mieszkaniowej należy uznać stworzenie warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego poprzez uzbrajanie terenów oraz prowadzenie racjonalnej gospodarki gruntami tak by do 2013 r. zaspokoić potrzeby mieszkaniowe społeczeństwa w Świętochłowicach. Istotnym obszarem polityki mieszkaniowej będzie polepszenie warunków



zamieszkania poprzez zwiększenie nakładów na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego, racjonalną prywatyzację zasobu oraz ekonomizację polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym gminy. Nie mniej istotna jest również pomoc gminy dla najuboższych, wyrażająca się zapewnieniem schronienia osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej poprzez dostarczanie lokali komunalnych i socjalnych.

Realizacja celów strategicznych przyczyni się do zwiększenia dostępności mieszkań dla wszystkich grup ludności oraz poprawy środowiska zamieszkania. Wykonanie przedstawionych w strategii zadań możliwe jest przy ścisłej współpracy wszystkich zainteresowanych podmiotów, tj. gminy, spółdzielni mieszkaniowej, wspólnot mieszkaniowych, TBS, deweloperów, inwestorów indywidualnych, kredytodawców, a przede wszystkim samych mieszkańców Świętochłowic”.

[Dowód: akta kontroli str. 55 – 125]

Ad.2. W latach 2007 – 2008 liczba wniosków oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego wzrosła z 397 do 585 (o 47,4 %), natomiast liczba wniosków oczekujących na przydział lokalu socjalnego zwiększyła się w badanym okresie tj. od 1.01.2007 r. do 31.12.2008 r. odpowiednio z 260 do 328 (o 26,2 %)

Liczba wniosków o przydział lokalu mieszkalnego oczekujących na realizację na koniec 2008 r., była wyższa od liczby podpisanych w tym roku umów o 193,97 %.

Wzrost liczby oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego, który miał miejsce, uzasadniany przez Dyrektora MZBM był:

- wzrostem zapotrzebowania na lokale dla wykwaterowanych najemców z budynków i lokali objętych nakazami PINB i klęski żywiołowe,
- brakiem zasilenia finansowego z Gminy na remonty lokali ,
- wzrostem liczby wpływających wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego w okresie od 1.01.2007 r. do 31.12.2008 r. o 92 ( tj. 51,4 % ),
- ubytkami zasobu mieszkaniowego gminy wskutek jego starzenia się ( wyłączenie lokali z eksploatacji, wyburzenia budynków),
- zubożeniem mieszkańców, z uwagi na bezrobocie,
- sprzedażą lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

[Dowód: akta kontroli str. 126 ]



W latach 2007 – 2008 wydatki na remonty i konserwację zasobów mieszkaniowych były niższe o kwotę 12.292 tys. zł od planowanych do poniesienia kosztów w tym zakresie, przyjętych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (uchwała RM Nr XXIII/189/08). W 2007 r. wydatki na remonty wyniosły 5.472 tys. zł, a w 2008 r. 6.398 tys. zł, stanowiąc odpowiednio 53,41 % i 45,97 % planowanych kosztów w wysokości 10.244 tys. zł i 13.918 tys. zł.

W okresie od stycznia 2007 r. do grudnia 2009 r. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych (MZBM) wyremontował 93 lokale, w tym :

- w 2007 r. wyremontował we własnym zakresie i środków 11 mieszkań;
- w 2008 r. wyremontował we własnym zakresie i środków 14 mieszkań :

w roku 2009 wyremontował 68 mieszkań, w tym:

- we własnym zakresie i środków -11 lokali
- z przyznanej dotacji przedmiotowej Gminy 18 lokali na kwotę 319 389,14 zł.
- 39 lokali z wykorzystaniem środków z Funduszu Dopłat z Banku Gospodarstwa Krajowego oraz dotacji celowej otrzymanej z budżetu gminy.

Do listopada 2009 r. wykorzystano z dotacji na inwestycje Gminy, kwotę 2.576.293 zł oraz z Funduszu Dopłat BGK kwotę 817 000 zł.

Lokale mieszkalne były remontowane przez służby techniczne Administracji i Zakład Remontowy MZBM Świętochłowice. Koszty wyremontowanych mieszkań księgowane były w koszty poszczególnych budynków. Średni koszt remontu jednego lokalu wynosił 6 500 zł.

Z budynków przeznaczonych do rozbiórki zapewniono 63 lokale zamienne 138 osobom:

- w 2007 r. 6 lokali ( 9 osobom )
- w 2008 r. 23 lokale ( 55 osobom )
- w 2009 r. 34 lokale ( 74 osobom )

Prezydent Miasta Świętochłowice zarządzeniem Nr 648/09 z dnia 4 listopada 2009 r. wydzielił z mieszkaniowego zasobu Gminy 249 lokali, które przeznaczył na wynajem jako lokale socjalne.

[Dowód: akta kontroli str. 127 – 129]

Ad. 3. Do czasu zakończenia kontroli podjęte zostały następujące uchwały zmierzające do podjęcia prac w zakresie aktualizacji obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świętochłowice, oraz do przygotowania

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla dzielnic dotychczas takimi planami nie objętych.

Uchwała nr XXII/175/2004 z dnia 30.06.2004 r. o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świętochłowice – studium w trakcie uchwalania.

Uchwała nr XVII/133/08 z dnia 27.02.2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Bytomską, Drogową Trasą Średnicową oraz granicami administracyjnymi miasta – w trakcie realizacji.

Uchwała nr XVII/134/08 z dnia 27.02.2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Bytomską, Ślęzan oraz granicami administracyjnymi miasta – w trakcie realizacji.

Uchwała nr XVII/136/08 z dnia 27.02.2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Chorzowską, Bytomską, Bieszczadzką, Sudecką i Stawową – w trakcie realizacji.

Uchwała nr XX/180/08 z dnia 09.07.2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Śródmieściu miasta Świętochłowice w rejonie ulic: Katowicka, Szpitalna, Żołnierska, Polna - w trakcie realizacji.

Uchwała nr XX/181/08 z dnia 09.07.2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Śląskiej i Mielęckiego - w trakcie realizacji.

Uchwała nr XX/182/08 z dnia 09.07.2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Bytomska, Krasickiego, Drogowa Trasa Średnicowa - w trakcie realizacji.

Uchwała nr XXX/238/08 z dnia 05.03.2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Drogowa Trasa Średnicowa, zachodnia granica miasta, Chorzowska, Mickiewicza, Krasickiego, Bytomska - w trakcie realizacji.

[Dowód: akta kontroli str. 215]

Przed przystąpieniem do uchwalenia powyższych planów, koniecznym, było uchwalenie studium, które do czasu zakończenia kontroli NIK pomimo poddawania je pod





głosowanie (ostatnio 9 grudnia 2009 r.) nie zostało przez Radę Miasta Świętochłowice uchwalone.

Przyczynę przedłużającego się okresu opracowywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świętochłowice, Naczelnik Wydziału Architektury, Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Świętochłowicach Joanna Kulik – Lachowicz, wyjaśniła następująco:

*Uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowego studium uwarunkowań i kierunków została podjęta w czerwcu 2004 r. Obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym weszła w życie w 2003 r. Od końca 2004 r. zaczęły pojawiać się pierwsze projekty zmiany tej ustawy gdzie studium jako dokument nie występowało. Proponowano aby studium zostało zamienione na plany ogólne obejmujące całe miasto. W związku z powyższym zaniechano przygotowań do przetargu.*

*Na początku 2007 r. Prezydent Miasta zdecydował o konieczności powrotu do realizacji Uchwały o przystąpieniu do opracowania studium i w związku z czym przystąpiono do zebrania ofert na jego wykonawcę. W 2007 r. umowy nie podpisano z uwagi na wycofanie się wykonawców. W następstwie ogłoszono kolejno 4 przetargi (zamówienia nr 32/2007, 38/207, 43/2007, 2/2008) na wykonanie projektu studium, w wyniku ostatniego wyłoniono wykonawcę Pracownię Architektoniczną P.A. NOVA S.A. z Gliwic, z którym 28 lutego 2008 r. podpisano umowę na wykonanie prac z terminem opracowania 28 luty 2009 r.*

*Z końcem 2008r wprowadzono nowe przepisy (ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko) nakładające obowiązek sporządzenia do studium Prognozy oddziaływania na środowisko, co również spowodowało, że był potrzebny czas na sporządzenie tego dokumentu.*

*Z uwagi na wiele nowych, kontrowersyjnych dla Radnych rozwiązań zawartych w projekcie studium (projektowany przebieg drogi północ-południe, tereny zabudowy mieszkaniowej w obszarze ogródków działkowych, znaczne powiększenie terenów usługowych) odbywały się spotkania Projektantów Pracowni Architektonicznej P.A. NOVA S.A. opracowujących projekt studium z Prezydentem, Gminną Komisją Urbanistyczno-Architektoniczną, powołaną przez Prezydenta Miasta Świętochłowice Zarządzeniem Nr 273/08 z dnia 5 listopada 2008, oraz Radą Miejską. Dnia 9 lutego odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z udziałem Przewodniczącego Rady. 25 lutego 2009 r. odbyło się spotkanie Projektantów studium*



*z Radnymi. 4 marca 2009 r. wysłano pisma do Radnych w sprawie składania uwag do studium. Uwag nie złożono, ani żaden z Radnych nie kontaktował się zarówno z Wydziałem jak i Projektantem. W wyniku spotkań wiele ww. spraw wymagało kilkukrotnego przeanalizowania, co spowodowało opóźnienie w pracach, które zakończono przekazaniem projektu Uchwały do Rady Miejskiej dnia 14 września 2009 r. Sesje, które związane były z przekazaniem Radzie projektu studium do uchwalenia odbyły się 21 października 2009 r. (na wniosek radnych zdjęto ten punkt z obrad), 30 października 2009 r. – sesja się nie odbyła z powodu braku quorum, natomiast poddane pod obrady studium na sesji w dniu 25 listopada 2009 r. nie zostało uchwalone gdyż sesja została przerwana do 9 grudnia 2009 r., na której projekt studium nie został uchwalony.*

[Dowód: akta kontroli str. 220 – 221]

**Ad.4.** W celu zintensyfikowania działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego zarządzanych przez Gminę zasobów mieszkaniowych Prezydent Miasta zarządzeniem Nr GN/BC/7229/43/2008 z dnia 6 marca 2008 r. w sprawie powołania zespołu do spraw regulacji stanu prawnego nieruchomości powołał dwa zespoły ds. regulacji stanu prawnego nieruchomości:

- 1) w zakresie związanym z ustawą z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. Nr.191 poz.1365 z późn. zm.).
- 2) w zakresie prowadzonych spraw przed Sądem Rejonowym w Chorzowie - Wydziałem I Cywilnym m. in. o zasiedzenie i nabycie spadku przez Skarb Państwa lub gminę.

[Dowód: akta kontroli str. 185 – 186]

W wyniku pracy pierwszego zespołu zostały stworzone trzy wykazy nieruchomości, w zakresie związanym z ustawą z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.

- Część I – Wykaz nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią jego własność. – wprowadzono 2344 pozycje,



- Część IV – Wykaz nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią własność gmin – wprowadzono 5527 pozycji,
- Część V – Wykaz nieruchomości zabudowanych, niestanowiących własności Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego i niepozostających w posiadaniu ich właścicieli, w których lokale zajmowane są przez osoby objęte przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) – wprowadzono 201 pozycji.

Część II - Wykaz nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią własność samorządu województwa, nie dotyczy gminy Świętochłowice, natomiast część III - Wykaz nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią własność powiatu, powiela się w przypadku Świętochłowic z wykazem zawartym w części IV.

W ramach tworzenia ww. wykazów został zainstalowany program MIENIE 2, do którego wprowadzono dane głównie na podstawie wydruków ksiąg wieczystych obejmujących własność gminy i Skarbu Państwa oraz na bazie istniejącej ewidencji gruntów i budynków.

Sporządzone wykazy były zgodne ze wzorami określonymi rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 31.01.2008 r. w sprawie wzoru wykazu oraz wzorów zestawień zbiorczych nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego podlegających ujawnieniu w księgach wieczystych oraz nieruchomości zabudowanych niepozostających w posiadaniu właścicieli (Dz. U. Nr 23, poz. 143).

Wykazy są na bieżąco aktualizowane poprzez wprowadzanie danych zmieniających się na skutek zmiany właściciela nieruchomości oraz spraw uregulowanych przez zespół powołany w pkt 2 § 1 zarządzeniem Nr GN/BC/7229/43/2008 Prezydenta Miasta Świętochłowice z dnia 6 marca 2008 r., wymienionego na wstępie.

Drugi zespół prowadził działania zmierzające m. in. do uregulowania stanów prawnych nieruchomości zarządzanych przez Gminę, a figurujących w księgach wieczystych, jako nieruchomości prywatne, poprzez analizę dawnych aktów prawnych przekazujących ww. nieruchomości na własność Skarbu Państwa lub gminy oraz prowadzi poszukiwania spadkobierców nieżyjących właścicieli przedmiotowych nieruchomości, i przygotowuje dokumenty do przeprowadzenia postępowań sądowych. Pełnomocnik Prezydenta Miasta na podstawie zebranej dokumentacji prowadzi postępowania sądowe głównie o nabycie





spadku lub zasiedzenie nieruchomości. Na podstawie sprawozdania z pracy zespołu, ustalono następujące zaawansowanie prac:

- 1) kompletowano dokumenty w celu przeprowadzania postępowań sądowych : - 20 spraw
- 2) po zebraniu przez zespół całej dokumentacji toczą się postępowania sądowe: 7 spraw
- 3) postępowania sądowe które zostały zakończone : 6 spraw
- 4) zakończone sprawy prowadzone bez konieczności prowadzenia cywilnych postępowań sądowych : 5 spraw
- 5) w trakcie prowadzone są negocjacje z prywatnymi właścicielami : 6 spraw

[Dowód: akta kontroli str. 180 – 190]

**Ad. 5.** Dla podjęcie działań dla zapewnienia realizacji zgłaszanych do Gminy wniosków o zapewnienie pomieszczeń tymczasowych dla dłużników zobowiązanych do opróżnienia lokali mieszkalnych na podstawie wystawionych tytułów wykonawczych, wprowadzono stosowne zapisy w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Świętochłowice w latach 2008-2012, uchwalonym przez Radę Miejską w Świętochłowicach, uchwałą RM Nr XXIII/189/08.

Stan zasobu mieszkaniowego i prognozy dotyczące jego wielkości wg ww. programu przedstawiały się następująco:

Opis pozycji	Stan wyjściowy	Prognoza na lata 2008 - 2012				
		2008	2009	2010	2011	2012
	ilość	ilość	ilość	ilość	ilość	ilość
	pow w m <sup>2</sup>	pow w m <sup>2</sup>	pow w m <sup>2</sup>	pow w m <sup>2</sup>	Pow w m <sup>2</sup>	Pow w m <sup>2</sup>
Lokale mieszkalne gminy ogółem	<u>7 587</u>	<u>7 511</u>	<u>7 470</u>	<u>7 410</u>	<u>7 370</u>	<u>7 330</u>
	345 615,00	342 126,00	339 362,00	337 145,00	335 315,00	333 695,00
w tym:						
lokale pełnostandardowe	<u>1 424</u>	<u>1 394</u>	<u>1 373</u>	<u>1 333</u>	<u>1 313</u>	<u>1 293</u>
	64 414,00	63 050,62	62 100,00	60 291,00	59 386,00	58 481,00
lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	<u>5 599</u>	<u>5 667</u>	<u>5 547</u>	<u>5 427</u>	<u>5 257</u>	<u>5 187</u>
	261 886,00	265 045,59	256 581,00	255 488,00	253 879,00	252 479,00
lokale socjalne (w tym pomieszczenia tymczasowe)	<u>564</u>	<u>450</u>	<u>550</u>	<u>650</u>	<u>800</u>	<u>850</u>
	19 315,00	19 996,00	20 681,00	21 366,00	22 050,00	22 735,00

Przedstawione w powyższej tabeli wielkości wskazują, że pomimo założonych planów zwiększenia pomieszczeń tymczasowych w Wieloletnim programie gospodarowania



mieszaniowym zasobem Gminy Świętochłowice w latach 2008-2012, Gmina nie uzyskała znacznej poprawy w tym zakresie, z uwagi na wpływ nowych wyroków o eksmisję.

[Dowód: akta kontroli str. 47]

**Ad.6.** Rada Miejska w dniu 29 sierpnia 2007 r. podjęła uchwałę Nr XI/74/07 w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania i rozkładania na raty należności pieniężnych Miasta Świętochłowice oraz jego jednostek organizacyjnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa, oraz wskazania organu i osób do tego uprawnionych. Na podstawie tej uchwały możliwe jest udzielanie najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy w formie: rozłożenia należności na raty, umorzenia zaległości, odraczania terminu płatności. Realizując Uchwałę nr XI/74/07 Rady Miejskiej Dyrektor MZBM wydał następujące zarządzenia:

1. Zarządzenie Wewnętrzne Nr 7/2008 Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych z dnia 20.05.2008r. w sprawie powołania zespołu ds. windykacji należności za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków
2. Zarządzenie Wewnętrzne Nr 22/09 Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych z dnia 6.11.2009r. w sprawie wprowadzenia programu windykacji należności poprzez umowę o świadczeniach wzajemnych.

MZBM w celu ułatwienia najemcom spłaty zaległych należności z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych, wprowadził program windykacji należności poprzez umowę o świadczeniach wzajemnych.

Każdego miesiąca organizowane były przez Dyrektora MZBM narady windykacyjne z kierownikami ADM -ów, główną księgową, kierownikiem komórki ds. windykacji i Działu Ekonomicznego, na których:

- 1) przedstawiano sprawozdania z podejmowanych działań windykacyjnych w ADM-ach,
- 2) przekazywano comiesięczne wydruki zaległości czynszowych powyżej 2-miesiący, które otrzymywali pracownicy ADM-ów,
- 3) została opracowana nowa forma analiz ściągłości za najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

Podjęte działania zmierzające do poprawy skuteczności windykacji zaległości najemców we wnoszeniu opłat to:

- 1) rozłożenie należności na raty:
  - a) w 2007 r. - 160 najemcom
  - b) w 2008 r. - 101 najemcom
  - c) w okresie I-X/2009 - 126 najemcom
- 2) do sądu o nakaz zapłaty skierowano:
  - a) w 2007 r. - 452 sprawy;
  - b) w 2008 r. - 429 spraw
  - c) w okresie I-X/2009 r. - 148 spraw
- 3) do sądu o eksmisję skierowano :
  - a) w 2007 r. - 19 pozwów;
  - b) w 2008 r. - 35 pozwów
  - c) w okresie I-X/2009 r. - 53 pozwów
- 4) do komornika o wszczęcie egzekucji należności skierowano:
  - a) w 2007 r. - 302 wniosków
  - b) w 2008 r. - 418 wniosków
  - c) w okresie I-X/2009 r. - 346 wniosków
- 5) z powodu zaległości czynszowych wypowiedziano umowy najmu:
  - a) w 2007 r. - 80 lokatorom
  - b) w 2008 r. - 102 lokatorom
  - c) w okresie I-X/2009 r. - 116 lokatorom
- 6) do najemców zalegających powyżej 3 miesiące z opłatami za najem lokalu mieszkalnego wystosowano :
  - a) w 2007 r. - 8.026 upomnień
  - b) w 2008 r. - 7.089 upomnień
  - c) w okresie I-X/2009 r. - 6.017 upomnień
- 7) za spłatą zadłużenia dokonano zamian pomiędzy kontrahentami:
  - a) w 2007 r. - 12 zamian
  - b) w 2008 r. - 15 zamian
  - c) w okresie I-X/2009 - 11 zamian

[Dowód: akta kontroli str. 191 – 194, 201 - 213]

MZBM dążył do zintensyfikowania działań mających na celu poprawę ściągalności czynszów za lokale mieszkalne poprzez :





a) współpracę z Ośrodkiem Pomocy Społecznej (OPS) w zakresie ubiegania się o dodatek mieszkaniowy przez najemców.

W złożonych wyjaśnieniach Z-ca Dyrektora MZBM podała, że najemcy informowani byli na bieżąco o możliwości korzystania z pomocy OPS w formie dodatku mieszkaniowego poprzez informacje wpisywane w wysyłanych do nich aneksach do umów, jak również w formie obwieszczeń zamieszczanych w ADM-ach. W ramach pomocy udzielanej najemcom wnioski o przyznanie dodatku mieszkaniowego można było pobrać bezpośrednio w ADM-ach lub otrzymać listownie wraz z upomnieniem. W przypadku gdy najemca ubiegał się o inną formę pomocy, pracownicy socjalni konsultowali się z pracownikami administracji i komórką ds. windykacji celem uzyskania opinii o zadłużeniu czynszowym najemcy i wysokości jego miesięcznych opłat za mieszkanie. Podczas rozmowy z pracownikiem socjalnym najemca był informowany o możliwości przekazywania części przyznanej pomocy bezpośrednio do zarządcy w celu pokrycia zaległości czynszowych. Na wnioski pracowników administracji były przeprowadzane wywiady środowiskowe u najemców, którzy znajdowali się w trudnej sytuacji finansowej, a sami o taką pomoc się nie zwracali. W przypadku prośby najemcy o rozłożenie na raty lub umorzenie zaległości czynszowych zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Nr XI/74/07 z dnia 29 sierpnia 2007 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania i rozkładania na raty należności pieniężnych Miasta Świętochłowice oraz jego jednostek organizacyjnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa, oraz wskazania organu i osób do tego uprawnionych, pracownicy komórki do spraw windykacji zwracali się do Ośrodka Pomocy Społecznej o informację, czy najemca korzysta z pomocy.

b) prowadzenie Banku Zamian

Zamiany za spłatą zadłużenia w poszczególnych latach przedstawiały się następująco:

- w 2007 r. - 12 zamian na kwotę : 64 194,01 zł.
- w 2008 r. - 15 zamian na kwotę : 83 947,97 zł.
- do XI/2009 r. - 11 zamian na kwotę : 72 467,58 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 218 – 219]

Pomimo podjętych działań wystąpił wzrost zadłużenia brutto najemców (obejmującego należność główną i odsetki) z 17.209,54 tys. zł na koniec 2007 r. do 20.178,51 tys. zł na koniec 2008r. tj. o 17,26%. Wzrost zadłużenia występował, pomimo umorzenia w latach 2007 - 2008, kwoty 292,92 tys. zł nieściągalnych należności oraz rozłożenia najemcom





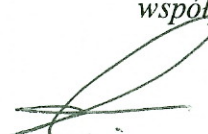
spląty 1.178,49 tys. zł należności na raty, stosownie do obowiązujących procedur. Liczba najemców zalegających z płatnością czynszu i opłat za lokale mieszkalne zmniejszyła się z 3.769 na koniec 2007 r. do 3.548 na koniec 2008 r., a zalegających z płatnościami ponad dwa miesiące z 2.206 do 2.203.

Ta grupa najemców stanowiła na koniec 2007 r. i 2008 r. odpowiednio 30,45% i 30,90% ogólnej liczby najemców. W badanym okresie wpłynęło do Gminy 145 wyroków sądowych o eksmisję, z których zrealizowano 22. W latach 2007-2008 zrealizowano ogółem 84 wyroki eksmisyjne dotyczące również lat poprzednich.

[Dowód: akta kontroli str. 128 – 129]

**Ad.7.** W Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych w okresie od 10 grudnia 2007 r. do 30 września 2008 r. przeprowadzona została kompleksowa kontrola przez Komisję Rewizyjną Rady Miejskiej, wystąpienia pokontrolnego nie sporządzono, natomiast w protokole kontroli zawarto wnioski o następującej treści:

1. *„Mimo wielu nałożonych zadań i decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, MZBM w miarę możliwości i posiadanych środków wywiązuje się z powierzonych zadań.*
2. *Z przeprowadzonej analizy i rozmów z Dyrekcją MZBM wynika, że konieczne jest ustanowienie popołudniowych i nocnych dyżurów Zakładu Remontowego w celu zabezpieczenia prawidłowej obsługi najemców i właścicieli lokali mieszkalnych.*
3. *Należy dążyć do zwiększenia poziomu ściągalności czynszowej przez administrację.*
4. *Na jakość zarządzania MZBM szczególnie wpływa brak lokali socjalnych, a przede wszystkim brak środków finansowych na realizację zadań własnych Gminy wykonywanych przez MZBM.*
5. *Komisja apeluje do Dyrekcji MZBM o podjęcie szerszego współdziałania z Radą Miejską w zakresie przekazu informacji na temat potrzeb materialnych MZBM. Zdaniem Komisji, MZBM powinien sporządzić harmonogram (wraz szacunkowym kosztorysem) niezbędnych prac remontowych budynków będących w zasobach gminnych, celem zabezpieczenia środków finansowych w budżecie miasta.*
6. *Po analizie otrzymanych materiałów Komisja stwierdza, że otrzymane dotacje MZBM wykorzystał zgodnie z przeznaczeniem.*
7. *W związku ze wzrostem poziomu zadłużeń z tytułu należności czynszowych zaleca się szerszą informację o pozyskiwaniu dodatków mieszkaniowych i bardziej aktywną współpracę w tym zakresie z Ośrodkiem Pomocy Społecznej”.*





W 2008 r. w okresie od 14 kwietnia do 31 października 2008 r. zespół powołany zarządzeniem Nr 97/08 Prezydenta Miasta z dnia 10 kwietnia 2008 r. przeprowadził kontrolę w zakresie prawidłowości prowadzenia prac remontowych ze szczególnym uwzględnieniem rozchodów materiałowych oraz gospodarowania pustostanami mieszkaniowymi ze szczególnym uwzględnieniem wyboru najemcy w okresie od 1 stycznia 2006 r. do 31 marca 2008 r.

W toku przeprowadzonej kontroli stwierdzono m.in. następujące nieprawidłowości:

1. Różnice cen materiałowych pomiędzy kosztorysami a zeszytami Sekocenbud zawierającymi uśrednione ceny.
2. Różnice w obmiarach pomiędzy kosztorysami inwestorskimi a kosztorysami ofertowymi.
3. Nieprzejrzyste kryteria decydujące o przyznaniu lokalu mieszkalnego oraz występującą w praktyce dużą rozpiętość w czasie oczekiwania na lokal mieszkalny (od 1 dnia do 7 lat).
4. Brak jednoznacznych zasad ogłaszania informacji o wolnych lokalach mieszkalnych.
5. Nieprzejrzyste zasady dokumentowania okoliczności zainteresowania obejrzanym lokalem mieszkalnym przez osobę potencjalnie zainteresowaną polegającą na stawianiu znaku „+” lub „-” obok nazwiska, co odpowiednio miało oznaczać zainteresowany lub niezainteresowany.
6. W niektórych przypadkach brak w dokumentacji list osób, którym lokal zaproponowano lub które zgłosiły zainteresowanie danym lokalem mieszkalnym, a także występujące przypadki okazania lokalu wyłącznie jednej osobie oczekującej na lokal mieszkalny. W grupie 14 zbadanych akt okoliczności te występowały zamiennie w 10 przypadkach.
7. Dokonanie zmiany faktycznej polegającej na powołaniu osoby na stanowisko zastępcy dyrektora ds. mieszkaniowych i eksploatacji przed wprowadzeniem tego stanowiska do Regulaminu Organizacyjnego MZBM.
8. Stosowanie praktyki polegającej na podpisywaniu dokumentów (np. umów najmu) z użyciem pieczętki imiennej Dyrektora MZBM z adnotacją „w/z” przez inną osobę upoważnioną do dokonywania czynności w imieniu MZBM-u.

[Dowód: akta kontroli str. 133 – 177]



Po kontroli w MZBM, Prezydent Miasta Eugeniusz Moś wystosował wystąpienie pokontrolne w którym zobowiązał Dyrektora MZBM do:

1. *„Zwiększenia nadzoru nad zatrudnionymi w MZBM lub działającymi na zlecenie MZBM inspektorami nadzoru budowlanego.*
2. *Zwiększenia kontroli nad sporządzanymi kosztorysami inwestorskimi, ofertowymi oraz powykonawczymi.*
3. *Przygotowanie projektu Uchwały Rady Miejskiej zmieniającej Uchwałę Nr XXXIX/312/2001 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 28 listopada 2001 r. w sprawie określania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zawierającego zasady poddania kontroli trybu rozpatrywania wniosków o najem lokali mieszkalnych, a w szczególności:*
  - *W przedmiotowym projekcie przyjąć należy zasadę, iż, opiniowanie przyznania lokalu mieszkalnego dokonywane jest kolegialnie (przez komisję).*
  - *Ze względu na trudne w jednoznacznej ocenie obecnie obowiązujące kryteria decydujące o przyznaniu lokalu mieszkalnego oraz występującą w praktyce dużą rozpiętość w czasie oczekiwania na lokal mieszkalny (od 1 dnia do 7 lat) należy wprowadzić jednolity system wartościowania wniosków oparty na punktach.*
  - *Ustalić zasady ogłaszania informacji o wolnych lokalach mieszkalnych.*
4. *Zmiany zasad dokumentowania okoliczności zainteresowaniem lub brakiem zainteresowania obejrzanym lokalem mieszkalnym przez osobę potencjalnie zainteresowaną. Dotychczasową praktykę polegającą na postawieniu znaku „+” lub „-” obok nazwiska, uznać należy za niedokumentującą w sposób wystarczający daną okoliczność. W związku z tym należy przyjąć zasadę, że w przypadku osobistego zgłoszenia się strony wskazane jest sporządzenie na tę okoliczność krótkiego protokołu (wg wcześniej opracowanego wzoru), a w przypadku zgłoszenia telefonicznego – notatkę służbową. Ze względu na trudność identyfikacji osoby dzwoniącej rozważyć należy odstępnie od tej formy przyjmowania zgłoszenia.*
5. *W dokumentacji dotyczącej przyznania lokalu mieszkalnego bezwzględnie należy zamieszczać listę osób, którym lokal proponowano lub które zgłosiły zainteresowanie danym lokalem mieszkalnym. Należy wprowadzić zasadę, iż lokal mieszkalny (pustostan) powinien być zaproponowany co najmniej 3 osobom z rejestrów osób oczekujących na lokal mieszkalny. Wszelkie odstępstwa od tej zasady należy w sposób przejrzysty uzasadniać i dokumentować.*





6. *Stosowania zasady, iż w pierwszej kolejności wprowadza się zmiany w Regulaminie Organizacyjnym MZBM i w schemacie organizacyjnym MZBM, a w dalszej dokonuje się zmian faktycznych wynikających z ww. dokumentów.*
7. *Zaniechanie praktyk polegających na podpisywaniu dokumentów (np. umów najmu) z użyciem pieczętki imiennej Dyrektora MZBM z adnotacją „w/z” przez inną osobę nawet upoważnioną do dokonywania czynności w imieniu MZBM”.*

[Dowód: akta kontroli str. 178 – 179]

Do czasu zakończenia kontroli NIK nie przeprowadzono rekontroli wykonania wniosków pokontrolnych w MZBM. Przyczynę nie przeprowadzenia takiej kontroli Prezydent Miasta Eugeniusz Moś wyjaśnił następująco:

*Zgodnie z moimi zarządzeniami określającymi zakres sprawowania nadzoru nad poszczególnymi komórkami organizacyjnymi Urzędu, nadzór nad działalnością MZBM-u powierzyłem mojemu zastępcy Marii Kamińskiej – Knechtel, która przygotowała zarządzenie i zakres w sprawie przeprowadzenia kontroli w MZBM na podstawie wystąpienia pokontrolnego NIK. Z uwagi na dużą ilość poczty przekazaną mi do podpisu, podpisałem zarządzenie będąc przekonany, że zawiera wszystkie wymogi przedstawione we wnioskach pokontrolnych NIK.*

*Z uwagi na fakt, że audytor wewnętrzny prowadzi kontrole w sposób ciągły, planowałem przeprowadzenie kontroli w okresie późniejszym. W celu zwiększenia ilości kontroli od stycznia 2010 r. zostanie zatrudniony nowy pracownik na stanowisko głównego specjalisty do spraw kontroli wewnętrznej.*

[Dowód: akta kontroli str. 222 ]

Analizując zarządzenia dot. przeprowadzenia kontroli w MZBM stwierdzono, że w zarządzeniu nr 98/08 z dnia 10 kwietnia 2008 r. Prezydent polecił przeprowadzić kontrolę w MZBM w zakresie udzielania zamówień publicznych oraz egzekucji i umarzania należności czynszowych za okres od 1 stycznia 2006 r. do 31 marca 2008 r., pomimo rozpoczęcia tej kontroli do czasu zakończenia kontroli w Urzędzie Miejskim przez NIK kontrola ta nie została zakończona. Przyczynę zaistniałej sytuacji Prezydent Miasta wyjaśnił następująco:

*Wydałem zarządzenie nr 98/08 w sprawie przeprowadzenia kontroli problemowej w Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych w Świętochłowicach w pełnym zakresie obejmującym udzielanie zamówień publicznych oraz egzekucję i umorzenia należności*

czynszowych za okres od 1 stycznia 2006 r. do 31 marca 2008 r. Termin zakończenia kontroli wyznaczono na dzień 29 sierpnia 2009. Następnie termin ten zmieniano dwukrotnie, ostatecznie kontrola miała być zakończona do dnia 31 marca 2009. Zespół kontrolny podjął czynności kontrolne. Jednakże w terminie do 31 marca 2009 r. nie zakończono kontroli. Członkowie zespołu kontrolnego, którzy wykonywali na bieżąco swoje obowiązki służbowe, a także w tym samym czasie zostali powołani do dwóch innych zespołów kontrolnych, nie zdołali przeprowadzić kontroli do wyznaczonego zarządzeniem terminu. Wówczas podjąłem w tej sprawie decyzję, aby nie przedłużać terminu kontroli o kolejne miesiące, ale zlecić przeprowadzenie kontroli podmiotowi zewnętrznemu, firmie która specjalizuje się w przeprowadzaniu audytów i kontroli. W tym też kierunku przeprowadzono kilka rozmów z firmami audytorskimi. Ponieważ proponowane ceny przewyższały możliwości finansowe Gminy, odstąpiono od przeprowadzenia kontroli przez zewnętrzną firmę audytorską, przesuając to zadanie na nowy rok budżetowy.

[Dowód: akta kontroli str. 223 ]

Na tym protokół zakończono.

Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń Kontroler informuje Prezydenta Miasta Świętochłowice Eugeniusza Mosia o przysługującym mu prawie:

- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK);
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK). w przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni - zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK - biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia;
- złożenia z własnej inicjatywy na piśmie dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).






O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do książki ewidencji kontroli Urzędu Miejskiego w Świętochłowicach pod poz. 10/2009.

Protokół kontroli sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden wręczono Prezydentowi Miasta Świętochłowice w dniu 31 grudnia 2009 r.

[Dowód: akta kontroli str. 224]

Świętochłowice, dnia 31 grudnia 2009 r.

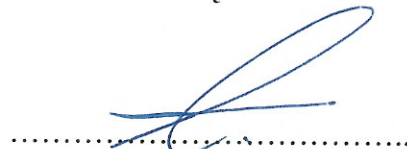
Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Katowicach  
Główny Specjalista k.p



Antoni Wieloch

Świętochłowice, dnia 14.01.2010

Prezydent  
Miasta Świętochłowice



Eugeniusz Moś