



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Katowicach**

|                                            |
|--------------------------------------------|
| SEKRETARIAT ZASTĘPCÓW<br>PREZYDENTA MIASTA |
| wpłynęło 18.02.2010                        |
| ldz. 2.PA/1189/10                          |

AD 42BM  
GPN 19.02.2010

Katowice, dnia 15 lutego 2010 r.

**Prezydent  
Miasta Świętochłowice**

LKA-4111-01-04/2009  
K/09/005

|                                                          |            |
|----------------------------------------------------------|------------|
| URZĄD MIEJSKI<br>w Świętochłowicach<br>KANCELARIA OGÓLNA |            |
| Wpł.<br>dn.                                              | 2010-02-18 |
| L. dz.                                                   | 29-29      |
| Podpis                                                   | .....      |

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach skontrolowała Urząd Miejski w Świętochłowicach<sup>2</sup> w zakresie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych z kontroli P/07/113, dotyczącej realizacji przez Gminę Świętochłowice zadań w zakresie **zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w latach 2004 - 2006.**

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 14 stycznia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze

### WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie realizację sześciu wniosków pokontrolnych, natomiast negatywnie ocenia niewykonanie jednego wniosku.

Powyższą ocenę uzasadniają następujące oceny częściowe i ustalenia kontroli:

W wyniku przeprowadzonej w 2007 r. kontroli Urzędu, dotyczącej realizacji zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez Gminę Świętochłowice<sup>3</sup> w latach 2004 – 2006, w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 26 listopada 2007 r. sformułowano następujące wnioski pokontrolne:

<sup>1</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 231 poz. 1701 ze zm., zwaną dalej „ustawą o NIK”

<sup>2</sup> Zwanym dalej „Urzędem”

<sup>3</sup> Zwaną dalej „Gminą”

Wpłynęło do Wydziału Architektury, Gospodarki  
Przestrzennej i Nieruchomości

nr 629 / AD / e  
dnia 22 LUT. 2010

- 1) Opracowanie i przedstawienie do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat, z uwzględnieniem wszystkich ustawowo wymaganych postanowień.
- 2) Pełne realizowanie celów określonych w uchwalonym wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, szczególnie w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkańców oczekujących na przydział lokali i realizacji remontów tych zasobów.
- 3) Podjęcie prac w zakresie aktualizacji obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świętochłowice, wstrzymujących opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla dzielnic dotychczas takimi planami nie objętych.
- 4) Zintensyfikowanie działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego zarządzanych przez Gminę zasobów mieszkaniowych.
- 5) 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.
- 6) Podjęcie działań dla poprawy skuteczności windykacji zaległości najemców we wnoszeniu opłat.
- 7) Objęcie kontrolą prawidłowości gospodarowania przez MZBM gminnymi zasobami mieszkaniowymi, a także realizacji wydanych w toku kontroli przez Dyrektora MZBM zarządzeń wewnętrznych, zmierzających do wyeliminowania stwierdzonych nieprawidłowości w zakresie rozliczania remontów wykonanych przez przyszłych najemców oraz prowadzenia rejestrów zasobu mieszkaniowego gminy.

W trakcie kontroli stwierdzono, że:

1. Uchwałą Nr XXIII/189/08 z dnia 10 września 2008 r. Rada Miejska w Świętochłowicach<sup>4</sup> przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Świętochłowice na lata 2008-2012<sup>5</sup>. Program ten zawiera dane oraz określa zasady i działania dotyczące gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, zgodnie z wymaganiami art. 21 ust. 2 pkt 1-8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>6</sup>. Ponadto

---

<sup>4</sup> Zwana dalej „Radą Miejską”

<sup>5</sup> Zwany dalej „wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy”

<sup>6</sup> Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266 ze zm.

Rada Miejska uchwałą Nr XXIII/190/08 z dnia 10 września 2008 r. przyjęła „Strategię Mieszkalnictwa dla Miasta Świętochłowice na lata 2008-2013”.

2. Nie osiągnięto efektów w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkańców oczekujących na przydział lokali. W latach 2007-2008 liczba wnioskodawców oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego wzrosła z 395 do 585 (o 47,4 %). Jakkolwiek w latach 2007-2008 wydatki na remonty i konserwację zasobów mieszkaniowych wzrosły z 5 472 tys. zł do 6 398 tys. zł, to jednak pokryły one tylko 53,4 % i 45,9 % zaplanowanych w tym okresie zadań, określonych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych<sup>7</sup> w latach 2007- 2008 we własnym zakresie i ze środków własnych wyremontował odpowiednio 11 i 14 mieszkań. W 2009 r. wyremontowano natomiast 68 mieszkań, z czego 11 ze środków MZBM, 18 lokali z przyznanej dotacji przedmiotowej Gminy i 39 lokali z wykorzystaniem środków z dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego i dotacji celowej Gminy.
3. Opracowano projekt aktualizacji obowiązującego Studiu uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świętochłowice i przedstawiono w dniu 14 września 2009 r. Radzie Miejskiej w celu jego przyjęcia. Na sesji w dniu 9 grudnia 2009 r. Rada Miejska nie uchwaliła tego Studium, co wstrzymywało uchwalenie 8 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla dzielnic miasta Świętochłowice, nie objętych takimi planami.
4. Zarządzeniem Nr GN/BC/7229/43/2008 z dnia 6 marca 2008 r. Prezydent Miasta powołał zespół, którego zadaniem było poprowadzenie działań zmierzających m. in. do uregulowania stanów prawnych nieruchomości zarządzanych przez Gminę, a figurujących w księgach wieczystych, jako nieruchomości prywatne, prowadzenie poszukiwań spadkobierców nieżyjących właścicieli przedmiotowych nieruchomości oraz przygotowanie dokumentów do przeprowadzenia postępowań sądowych. W wyniku prac tego zespołu przed sądem zakończono sześć spraw, w toku postępowania jest siedem, a do 20 postępowań kompletowana jest dokumentacja.
5. Podjęto działania dla zwiększenia liczby lokali socjalnych. W okresie od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2008 r. o 92, tj. o 51,4 % wzrosła liczba wpływających do Urzędu wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego. Prezydent Miasta Świętochłowice Zarządzeniem Nr 648/09 z dnia 4 listopada 2009 r. wydzielił

---

<sup>7</sup> Zwany dalej „MZBM”

z mieszkaniowego zasobu Gminy Świętochłowice 249 lokali, które przeznaczył na lokale socjalne.

6. Dla poprawy skuteczności windykacji zaległości najemców we wnoszeniu opłat Dyrektor MZBM Zarządzeniem Nr 7/2008 z dnia 20 maja 2008 r. powołał zespoły ds. windykacji należności za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków W celu ułatwienia najemcom spłaty zaległych należności, z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych, Dyrektor MZBM Zarządzeniem Nr 22/09 z dnia 6 listopada 2009 r., wprowadził także program windykacji należności poprzez zawieranie umów o świadczeniach wzajemnych. Przyjęcie przez Radę Miejską w Świętochłowicach w dniu 29 sierpnia 2007 r. Uchwały Nr XI/74/07 w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania, odraczania i rozkładania na raty należności pieniężnych Miasta Świętochłowice, umożliwiło udzielanie pomocy najemcom, zalegającym z opłatami czynszowymi, w formie rozłożenia należności na raty, umorzenia zaległości oraz odraczania terminu płatności.

W wyniku działań zmierzających do poprawy skuteczności windykacji zaległości najemców we wnoszeniu opłat w latach 2007 – 2009 (do października) 387 najemcom należności rozłożono na raty. W tym samym okresie skierowano 1 029 spraw do sądu o wydanie nakazu zapłaty, 107 pozwów o eksmisję, a 1066 wniosków do komornika o wszczęcie egzekucji należności. Ponadto ww. okresie wysłano 21 132 upomnienia do najemców zalegających powyżej 3 miesięcy z opłatami za najem lokalu mieszkalnego, a 298 lokatorom z powodu zaległości czynszowych wypowiedziano umowy najmu.

7. NIK negatywnie ocenia realizację wniosku dotyczącego objęcia kontrolą prawidłowość gospodarowania przez MZBM gminnymi zasobami mieszkaniowymi i realizację wydanych w czasie kontroli NIK zarządzeń przez Dyrektora MZBM, zmierzających do wyeliminowania stwierdzonych nieprawidłowości w zakresie rozliczania remontów wykonanych przez przyszłych najemców oraz prowadzenia rejestrów zasobu mieszkaniowego gminy.

Prezydent Miasta 10 kwietnia 2008 r. wydał zarządzenie nr 97/08 o przeprowadzeniu kontroli w MZBM, a jej zakres częściowo obejmował prawidłowość gospodarowania przez MZBM gminnym zasobem mieszkaniowym, bez sprawdzenia realizacji wydanych w trakcie kontroli NIK ww. zarządzeń. Kontrola ta dotyczyła bowiem prawidłowości prowadzenia prac remontowych ze szczególnym uwzględnieniem rozchodów materiałowych oraz gospodarowania pustostanami mieszkaniowymi. Po przeprowadzonej 6,5 miesięcznej ww. kontroli Prezydent Miasta wystosował do MZBM w grudniu 2008 r.

wystąpienie, zawierające siedem wniosków pokontrolnych, mających na celu wyeliminowanie stwierdzonych nieprawidłowości, w tym m.in. przyjęcia zasad dokumentujących okoliczności przyznania lokalu mieszkalnego, zapewniających przejrzystość rozpatrywania wniosków w tym zakresie. Do czasu zakończenia niniejszej kontroli nie dokonano sprawdzenia wykonania tych zaleceń.

Prezydent Miasta Zarządzeniem nr 98/08 z 10 kwietnia 2008 r. polecił przeprowadzić kontrolę w MZBM w zakresie „udzielania zamówień publicznych oraz egzekucji i umarzania należności czynszowych”. Kontrolę tę przerwano w trakcie jej trwania i nie zakończono do 31 grudnia 2009 r.

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

- *podjęcie działań w celu zrealizowania wniosku pokontrolnego NIK dotyczącego kontroli prawidłowości gospodarowania przez MZBM gminnymi zasobami mieszkaniowymi.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta w terminie 15 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosku lub przyczyn niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Katowicach umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosku zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

**DYREKTOR**  
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli  
w Katowicach  
z up. Eugeniusz Rejman  
**WICEDYREKTOR**