



**NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI**  
DELEGATURA w OLSZTYNIE  
ul. Artyleryjska 3e  
10-950 OLSZTYN  
tel/fax (0-89) 527-28-24, 534-94-00

URZĄD MIASTA W ELKU	
W P Ł Y N Ę Ł O	
* 2007 -08- 03 *	
8966/07/06	Zal.
.....	.....
.....	.....

1

Olsztyn, dnia 01 sierpnia 2007 r.

P/07/113  
LOL-410-06-02/07

*Dr. do publikacji  
w MP + AGG + ML  
03.08.07*

**Pan  
Tomasz Mariusz Andrukiewicz  
Prezydent Miasta Elk**

### Wystąpienie pokontrolne

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 roku o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie skontrolowała w Urzędzie Miasta w Elku („Urzędzie”) realizację zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w latach 2004-2006.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 20 lipca 2007 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie realizację przez gminę miejską Elk zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, pomimo stwierdzonych uchybień, które nie miały wpływu na kontrolowaną działalność.

Rada Miasta, stosownie do art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>2</sup> („ustawy o ochronie praw lokatorów”), uchwaliła wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2004-2009. Uchwalono również, zgodnie z wymogiem art. 21 ust. 2 tej ustawy, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które zawierały wszystkie elementy określone w art. 21 ust. 3. W programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym nie określono jednak planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach, co było niezgodne z art. 21 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy.

W badanym okresie, gmina podejmowała szereg działań na rzecz rozwoju budownictwa mieszkaniowego, w tym m.in.:

<sup>1</sup> Dz.U. z 2001 r. Nr 85, poz. 937, ze zm.

<sup>2</sup> Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733, ze zm.

*06.08.07*

- z komunalnego zasobu gruntów, sprzedała łącznie 39 działek pod zabudowę jedno i wielorodzinną oraz mieszkalno-usługową,
- od Agencji Mienia Wojskowego zakupiła nieruchomości o pow. 7,81 ha i zagospodarowała ją poprzez sprzedaż osobom fizycznym z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe (przystąpiono też do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru),
- w ramach przygotowania terenów pod budownictwo mieszkaniowe zrealizowała 18 inwestycji infrastrukturalnych na łączną kwotę 18.603 tys. zł. Analiza 3 inwestycji o wartości 14.793,6 tys. zł wykazała, iż wykonawców robót wyłoniono zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych<sup>3</sup>, a rozliczenia prac dokonano stosownie do zawartych z nimi umów.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe przeznaczono 56,6 ha gruntów, w tym 14,67 ha będących własnością komunalną. Zauważyć należy jednak, że planami tymi objęto tylko 500,4 ha, tj. 23,8% powierzchni gminy.

Gmina prawidłowo gospodarowała komunalnym zasobem mieszkaniowym. Wszystkie budynki stanowiące jej własność (lub współwłasność) miały uregulowany stan prawny. Sprzedaż lokali komunalnych realizowano zgodnie z zasadami określonymi w uchwałach Rady Miasta, dotyczących gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy. W latach 2004-2006 na remonty komunalnego zasobu mieszkaniowego zarządca nieruchomości (firma „Administrator” Sp. z o.o.) wydatkował ogółem 2.133 tys. zł.

Również prawidłowo zawierano umowy najmu lokali. Umowy dotyczące lokali komunalnych, stosownie do art. 5 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, zawierane były bowiem na czas nieoznaczony, natomiast najmu lokalu socjalnego, w myśl art. 23 ust. 1 ww. ustawy, na czas oznaczony. W okresie 2004 r. - 2006 r. zawarto 31 umów najmu mieszkań socjalnych, które stosownie do art. 23 ust. 2 ww. ustawy, przydzielono osobom spełniającym kryterium dochodowe i nie mającym tytułu prawnego do lokalu. Lokale socjalne pozyskiwano głównie w drodze „odzysku” mieszkań w ramach gospodarowania istniejącym zasobem komunalnym. W okresie objętym kontrolą, znacznie wzrosła w gminie liczba osób oczekujących na udostępnienie lokalu socjalnego. Na koniec 2004 r. na lokal socjalny

---

<sup>3</sup> Dz.U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177, ze zm.

oczekiwały 34 osoby, w tym 30 na podstawie wyroków sądowych, zaś na koniec 2006 r. 72 osoby, w tym 26 z sądowymi wyrokami eksmisyjnymi.

Izba zwraca uwagę, iż w myśl art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, na gminie ciąży obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego osobom z wyrokami sądowymi, nakazującymi opróżnienie lokalu. Niewykonanie tego obowiązku w odniesieniu do osób nie zamieszkujących w zasobach komunalnych, skutkuje natomiast przyznaniem właścicielowi lokalu prawa do roszczenia odszkodowawczego w stosunku do gminy, jeżeli osoba ta nadal zamieszkuje w jego lokalu (art. 18 ust. 3 ww. ustawy).

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

- uzupełnienie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy o dane dotyczące wielkości planowanej sprzedaży mieszkań komunalnych.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosku lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

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

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.

Z poważaniem

**DYREKTOR**  
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli  
z up.  
*Krzysztof Fabiański*  
Wicedyrektor