

URZĄD GMINY ORNONTOWICE
KANCELARIA OGÓLNA

WPRZYNEŁO
DNIA

2010 -06- 10

Licz. 48 - 3429 (10) WS

dnia 10.06.2010

PROTOKÓŁ KONTROLI

SEKAP



Urzędu Gminy w Ornontowicach, przy ul. Zwycięstwa 26 a (kod pocztowy 43 – 178),
posiadającego numer Regon 276257759, zwanego dalej „Urzędem”.

Wójtem Gminy Ornontowice¹ od dnia 28 maja 1991 r. jest Kazimierz Adamczyk².

Kontrola została przeprowadzona przez Wiesława Pietrzyka starszego inspektora kontroli państwowej, na podstawie upoważnienia do kontroli nr 068676 z dnia 21 kwietnia 2010 r. w okresie od dnia 22 kwietnia 2010 r. do dnia 26 maja 2010 r., z przerwą w dniach 6 -7 maja i 24-25 maja 2010 r.

[Dowód: akta kontroli str. 1]

Kontrolą objęto pozyskiwanie przez Gminę Ornontowice lokali i pomieszczeń mieszkalnych dla osób najuboższych, w latach 2004-2010 (I kwartał).

O ile w protokole kontroli wystąpią zwroty lub skrótory dot. niżej wymienionych aktów prawnych, należy przez nie rozumieć:

1. „ustawa o finansowym wsparciu z 2004 r.” - ustawa z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych³ – obowiązująca do 31 grudnia 2006 r.
2. „ustawa o finansowym wsparciu z 8 grudnia 2006 r.” - ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych⁴.
3. „ustawa o samorządzie gminnym” - ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁵.
4. „ustawa o pomocy społecznej” - ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej⁶.
5. „ustawa o ochronie lokatorów” - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁷.

¹ Zwany w dalszej części protokołu „Wójtem”.

² <http://www.bip.ornontowice.pl>, <http://stary.bip.ornontowice.pl/>

³ Dz. U. Nr 145, poz. 1533 ze zm.

⁴ Dz. U. Nr 251, poz. 1844 ze zm.

⁵ Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.

⁶ Dz. U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1362 ze zm.

⁷ Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

6. „Rozporządzenie o wsparciu z 15 marca 2007 r.” - rozporządzenie Ministra Budownictwa z dnia 15 marca 2007 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali socjalnych i mieszkań chronionych⁸.

W toku kontroli ustalono:

Zgodnie z regulaminem organizacyjnym Urzędu wprowadzonym zarządzeniem Wójta z 12 listopada 2007 r. (nr 89/07), Zastępca Wójta Gminy współpracował z Wójtem Gminy w zakresie kierowania bieżącymi sprawami Gminy oraz nadzorował pion inwestycyjny. Sprawy należące do zakresu działania Zastępcy Wójta określone zostały odrębnym upoważnieniem.

W dniu 2 grudnia 2002 r. Wójt Gminy Ornontowice upoważnił Michała Adamczyka zatrudnionego na stanowisku Zastępcy Wójta Gminy, do wykonywania zadań będących w jego kompetencji, w tym m.in. do sprawowania bezpośredniego nadzoru nad funkcjonowaniem jednostek organizacyjnych Gminy, zgodnie ze schematem organizacyjnym Urzędu Gminy, stanowiącym załącznik do regulaminu organizacyjnego Urzędu Gminy.

[Dowód: akta kontroli str. 2-5]

Zadania Gminy w zakresie prowadzenia gospodarki lokalowej realizował Zakład Gospodarki Zasobami Gminnymi⁹, będący jednostką budżetową Gminy (nie posiadającą osobowości prawnej). Pracą Zakładu kierował powołany przez Wójta Kierownik posiadający pełnomocnictwo dla składania oświadczeń woli w sprawach majątkowych Zakładu.

Zgodnie z załącznikiem z 25 marca 2004 r. (nr XX/122/04) do Uchwały Rady Gminy Ornontowice¹⁰ w sprawie przyjęcia Statutu ZGZG, Zakład realizował zadania w zakresie gospodarki lokalowej obejmujące w szczególności zarządzanie zasobami mieszkaniowymi, prowadzenie remontów zasobów mieszkaniowych, w tym wynikające z przepisów prawa budowlanego, prowadzenie przeglądów, które zapewniały należyte utrzymanie zasobów mieszkaniowych oraz realizację polityki mieszkaniowej Gminy¹¹.

Zadania Gminy w zakresie pomocy społecznej zgodnie ze Statutem zatwierdzonym Uchwałą Rady z dnia 27 maja 2004 r. z późniejszymi zmianami (nr XXIII/141/04)¹² realizował Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej¹³, będący jednostką organizacyjną Gminy.

⁸ Dz. U. Nr 52, poz. 346 ze zm.

⁹ Zakład Gospodarki Zasobami Gminnymi zwany dalej „ZGZG” lub „Zakładem”.

¹⁰ Rada Gminy Ornontowice zwana dalej „Radą”.

¹¹ <http://www.zgzg.ornontowice.pl>.

¹² <http://www.gops.ornontowice.pl>.

¹³ Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej zwany dalej „GOPS”.

Do zadań realizowanych przez GOPS należało m.in. zaspokajanie niezbędnych potrzeb życiowych osób i rodzin oraz umożliwienie im bytowania w warunkach odpowiadających godności człowieka, w tym analiza i ocena zjawisk rodzących zapotrzebowanie na świadczenia z pomocy społecznej, a także przyznawanie i wypłata zasiłków celowych na pokrycie wydatków powstałych w wyniku klęski żywiołowej lub ekologicznej, przyznawanie pomocy rzeczowej w naturze na ekonomiczne usamodzielnienie się, wykonywanie innych zadań z zakresu pomocy społecznej, wynikających z rozeznaczonych potrzeb gminy, występowanie do gminy o udzielenie schronienia, posiłku i niezbędnego ubrania osobom tego pozbawionym, kierowanie do domów pomocy społecznej.

[Dowód: akta kontroli str. 6-8]

1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym lokali socjalnych.

Ilość budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych ogółem (według stanu na koniec 2006 r., 2007 r., 2008 r. i 2009 r.), w tym ilość budynków i lokali socjalnych przedstawiono w zestawieniu nr 1.

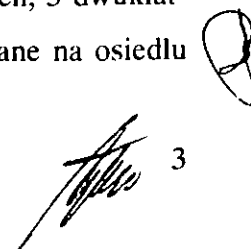
Zestawienie nr 1

Wyszczególnienie	Stan na koniec:						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 (I kwartał)
Ilość budynków ogółem, w tym:	10	10	9	9	9	9	9
- stanowiących własność gminy	1	1	1	1	1	1	1
- stanowiących współwłasność gminy	9	9	8	8	8	8	8
- budynków socjalnych	0	0	0	0	0	0	0
Ilość lokali mieszkalnych, w tym:	172	172	144	119	115	112	112
- stanowiących własność Gminy	172	172	142	117	113	111	111
- lokali socjalnych	0	0	2	2	2*	1	1
Ilość mieszkań chronionych	0	0	0	0	0	0	0

*Od dnia 1 października 2009 r. Gmina wynajmowała lokale na podstawie podpisanych umów najmu na czas nieokreślony. Stosownie do przepisu art. 23 ust 1 ustawy o ochronie lokatorów umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony.

[Dowód: akta kontroli str. 9]

W latach 2004-2010 (I kwartał) Zakład administrował 1 budynkiem mieszkalnym trzyklatkowym zlokalizowanym przy ulicy Żabik o nr klatek 9, 11, 13, powstałym z przekształcenia hotelu robotniczego w budynek mieszkalny (metraż mieszkań kształtował się od 18,20 do 33,50 m²), stanowiącym w całości własność Gminy. W przypadku zasobów przy osiedlu przy ulicy Akacyjowej, Gmina była współwłaścicielem i członkiem 11 Wspólnot Mieszkaniowych. Lokale były umiejscowione w 9 budynkach, w tym w 4 jednoklatkowych, 3 dwuklatkowych, 1 czteroklatkowym i 1 sześcioklatkowym. Budynki były zlokalizowane na osiedlu



przy ul. Akacjowej, nr klatek 1-2, 3-4, 5-6 (po wykupieniu ostatniego mieszkania w 2006 r. Gmina przestała być współwłaścicielem budynku), 7, 9, 10-11-12-13, 20, 21-22-23-24-25-26, 27. Metraż mieszkań na ul. Akacjowej kształtował się od 46,80 do 73,50 m².

[Dowód: akta kontroli str. 10-15]

1.1. W latach 2004-2010 Gmina wydzieliła z zasobu mieszkaniowego trzy lokale socjalne, w tym dwa lokale w okresie od 1 września 2006 r. do 30 września 2009 r. (ul. Żabik nr 9/112 o pow. 33,50 m² i ul. Żabik nr 13/312 o pow. 14,90 m²) i jeden lokal w okresie od 1 stycznia 2009 r. do dnia zakończenia kontroli (ul. Żabik nr 9/408 o pow. 27,70 m²).

W sprawie zasad, na jakich Gmina w okresie 2004-2010 wydzielala lokale przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne (do czego była zobowiązana przepisem art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów), Wójt wyjaśnił, że: *„W związku z brakiem lokali mieszkalnych w tym również socjalnych Gmina Ornontowice przystąpiła do systematycznej adaptacji pomieszczeń po byłych łaźniach na lokale mieszkalne w budynku przy ul. Żabik 9, 11, 13. Dodatkowo celem pozyskania kolejnych lokali mieszkalnych przekształcone zostały lokale użytkowe w budynku przy ul. Żabik 9 w którym mieściły się pomieszczenia magazynowe oraz na osiedlu przy ul. Akacjowej w budynku nr 20 w którym na parterze mieściły się: dawna siedziba Zakładu Gospodarki Komunalnej i Wodociągowej, siedziba Policji, biuro Zarządcy. Poczynione działania przyczyniły się do pozyskania dodatkowej powierzchni mieszkalnej i oczynszowanej a także pozwoliły w dużej mierze rozwiązać w Gminie problem braku wolnych lokali mieszkalnych przydzielając je osobom, które znalazły się w trudnej sytuacji mieszkaniowej”.*

[Dowód: akta kontroli str. 4, 16-29, 269-272]

1.2. Zaspokajanie przez Gminę potrzeb na lokale socjalne, mieszkania chronione, noclegownie i domy dla bezdomnych.

Potrzeby mieszkaniowe Gminy w zakresie mieszkań komunalnych, w tym mieszkań socjalnych przedstawiono poniżej, w zestawieniu nr 2.



Zestawienie nr 2.

Wyszczególnienie	Stan na koniec:						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 (I kwartał)
Potrzeby Gminy w zakresie mieszkań komunalnych ogółem (bez lokali socjalnych)	20	15	15	15	10	10	15
Potrzeby Gminy w zakresie lokali socjalnych ogółem, w tym z tytułu:	0	0	1	2	6	5	14
- wyroków sądowych (art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie lokatorów)	0	0	0	0	3	0	0
- niskich dochodów (art. 23 ust. 2)	0	0	1	2	3	5	9
- innego (jakiego)	0	0	0	0	0	0	0
Potrzeby Gminy w zakresie mieszkań chronionych (ilość mieszkań)	0	0	0	0	0	0	0
Potrzeby Gminy w zakresie noclegowni (ilość miejsc)	0	0	0	0	0	0	0
Potrzeby Gminy w zakresie domów dla bezdomnych (ilość miejsc)	0	0	0	0	0	0	0

W latach 2004-2005 brak było osób oczekujących na przydział lokali socjalnych.

W latach 2006-2007 Gmina zaspakajała w wysokim stopniu zapotrzebowanie oczekujących na przydział lokali socjalnych, w 2006 r. Gmina dysponowała 2 lokalami socjalnymi przy 1 oczekującym na przydział lokalu, natomiast w 2007 r. Gmina dysponowała 2 lokalami przy 2 oczekujących.

Według stanu na koniec 2009 r. Gmina dysponowała 1 lokalem socjalnym. Potrzeby posiadania lokali socjalnych wynosiły 5 lokali. Potrzeby przewyższyły możliwości zapewnienia lokali socjalnych o 500%.

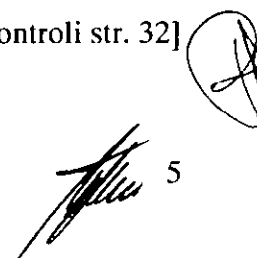
Według stanu na koniec I kwartału 2009 r. Gmina dysponowała 1 lokalem socjalnym. Potrzeby posiadania lokali socjalnych wynosiły 14 lokali (ogółem na koniec I kwartału 2010 złożono 14 wniosków o przydzielenie lokali socjalnych). Potrzeby przewyższyły możliwości zapewnienia lokali socjalnych o 1 400 %.

[Dowód: akta kontroli str. 30-31, 288]

1.3. Zapewnienie przez Gminę bazy lokalowej stanowiącej doraźne zabezpieczenie w przypadku klęsk żywiołowych, wypadków i innych sytuacji społecznych.

W trakcie niniejszej kontroli NIK, GOPS zawarł w dniu 13 maja 2010 r. ustne porozumienie z ZGZG dot. zabezpieczenia lokalowego na wypadek zdarzenia losowego. Zgodnie z porozumieniem Urząd miał możliwość wykorzystania w razie takiej potrzeby zasobu mieszkaniowego w postaci mieszkania znajdującego się przy ul. Akacyjnej 20/2a, o powierzchni 55,92 m².

[Dowód: akta kontroli str. 32]



Gmina posiadała aktualizowany rokrocznie plan reagowania kryzysowego, w tym m.in. plan przyjęcia ewakuowanych doraźnie mieszkańców Gminy. W ww. planie wytypowano dwa obiekty przeznaczone do zakwaterowania doraźnego mieszkańców, w tym: przedszkole w Ornontowicach, w którym na ten cel przeznaczono łącznie cztery sale zabaw oraz salę gimnastyczną o łącznej powierzchni 434 m² dla 217 osób (w tym dla 36 osób możliwe było zorganizowanie miejsca do przenocowania z zapewnieniem kocy i poduszek) oraz Internat Zespołu Szkół Rolniczych w Ornontowicach, o łącznej powierzchni 400 m² z możliwością zakwaterowania 200 osób.

W ww. planach wskazano m.in. miejsce przechowywania kluczy do pomieszczeń, osoby nadzorujące przyjęcie ludności (z ramienia gospodarza obiektu), zadania osoby nadzorującej przyjęcie mieszkańców.

[Dowód: akta kontroli str. 33-36]

2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, zadaniem Gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Przepis art. 21 ust. 1 nakłada na Gminę obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy¹⁴, na co najmniej 5 kolejnych lat.

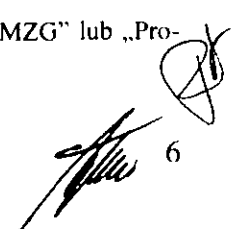
W badanym okresie Rada Gminy uchwaliła trzy Programy obejmujące łącznie okres lat 2000-2013:

- Uchwałą Rady z 15 listopada 2001 r. (nr XLVIII/284/2001) przyjęto Program na lata 2000-2006.
- Uchwałą z 28 października 2004 r. (nr XXVIII/174/04) przyjęto Program na lata 2004-2010.
- Uchwałą z 13 lipca 2006 r. (nr LIII/354/06) przyjęto Program na lata 2006-2013.

Ww. Programy zostały sporządzone w oparciu o założenia Strategii mieszkalnictwa Gminy Ornontowice na lata 2004-2013. Strategie zostały przyjęte uchwałami Rady z 8 października 2002 r. (nr LXI/375/02), z 28 października 2004 r. (XXVIII/173/04 – strategia na lata 2004-2010) i z 13 lipca 2006 r. (nr LIII/353/06 strategia na lata 2006-2013).

Założenia strategii mieszkaniowej opracowano na podstawie m.in. wybranych danych uzyskanych w: Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym w Katowicach, ZGZG, Powiatowym Urzędzie Pracy w Tychach, a także w oparciu o dane wynikające ze Strategii rozwoju województwa śląskiego na lata 2000-2015, z roczników statystycznych powiatów województwa

¹⁴ Wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zwane dalej „WPGMZG” lub „Programem”.



śląskiego, Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, założeń do planu zaopatrzenia

w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Ornontowic.

[Dowód: akta kontroli str. 59-62]

2.1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w odniesieniu do lokali socjalnych w poszczególnych latach.

Zgodnie z przepisem art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie lokatorów, w prognozie zawartej w programie wieloletnim należało ująć wielkości oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

W prognozie zawartej w Programie wieloletnim na lata 2004-2010 (z 28 października 2004 r.) przyjęto zwiększenie ilości lokali socjalnych przeznaczonych dla najuboższych poprzez likwidację istniejących pomieszczeń łaźni i oddanie do użytku 8 lokali typu M1, przy ul. Żabik 11 (lokale nr 113, 213, 313, 413) i Żabik 13 (lokale nr 113, 213, 313, 413). Realizację przedsięwzięcia przewidziano na lata 2004-2006.

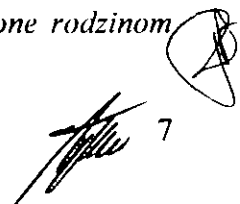
W prognozach zawartych w Programach wieloletnich z 15 listopada 2001 r. (obowiązujący do października 2004 r.) oraz z 13 lipca 2006 r. (obowiązujący do chwili obecnej) nie zawarto ww. danych w odniesieniu do lokali socjalnych. W tej sprawie Wójt wyjaśnił, że: *„Nie zawarcie informacji we wspomnianych Programach wieloletnich nie zwolniło Gminy od działań związanych z pozyskaniem dodatkowych lokali oraz ich przydzielaniem”*.

[Dowód: akta kontroli str. 63-85, 269-272]

W Strategii mieszkalnictwa z 28 października 2004 r. wykazano 4 lokale socjalne (1 % zasobu mieszkaniowego Gminy) ponadto, w punkcie dot. rozwoju wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego założono w latach 2005-2007 wygospodarowanie 8 lokali socjalnych powstałych w wyniku adaptacji pomieszczeń łaźni przy ul. Żabik (nr 11 i 13).

W Strategii mieszkalnictwa z 13 lipca 2006 r. w zestawieniu pn. *„Obecna struktura mieszkaniowego zasobu Gminy Ornontowice”* wykazano stan mieszkań na dzień 30 czerwca 2006 r. w ilości 4 lokali, ponadto w punkcie dot. rozwoju wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego stwierdzono powstanie w latach 2004-2005 czterech mieszkań socjalnych przy ul. Żabik 9, 11 i 13 (odpowiednio 1, 1 i 2 mieszkania).

W sprawie różnic w ilości mieszkań socjalnych zawartych w Programach i faktycznie wydzielonych mieszkań socjalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy Wójt wyjaśnił, że: *„Wykazane w Strategii Mieszkalnictwa z 28 października 2004r. 4 lokale socjalne zostały przydzielone rodzinom*



7

o wyższych dochodach, które znalazły się w trudnej sytuacji mieszkaniowej. Ich dochód nie pozwolił zawrzeć umów na lokale socjalne. W 2006 Gmina rozpoczęła dalszą adaptację łaźni na lokale (...) w roku 2006 zostały przydzielone 2 lokale socjalne po wyrokach sądowych. W trakcie dalszych adaptacji i przekształceń pomieszczeń uzyskano dodatkowo 1 lokal socjalny, który został przydzielony w roku 2009. Prognozowana ilość 8 mieszkań socjalnych w Programie oraz Strategii na lata 2004 – 2010 została zrealizowana. Jednakże lokale te zostały przydzielone rodzinom których warunki materialne i bytowe nie pozwalały na zawarcie umów na lokale socjalne. Jak ujęto w w/w odpowiedzi lokale przy ul. Zabik 9,11,13 (odpowiednio 1, 1, 2 mieszkania) po przydziale straciły status lokali socjalnych”.

[Dowód: akta kontroli str. 86-104, 267-268]

W rocznych sprawozdaniach z działalności, ZGZG nie zawierał informacji związanych z ilością jak i też zapotrzebowaniem mieszkańców na lokale socjalne. W tej sprawie Wójt wyjaśnił, że: „ Nie ujęto w corocznych sprawozdaniach z wykonania budżetu Gminy w części dotyczącej działalności ZGZG informacji dot. ilości mieszkań socjalnych ponieważ zwiększająca się ilość powierzchni oczynszowanej wynikać powinna ze Strategii mieszkalnictwa Gminy Ornontowice oraz Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Dokumenty te planowano jako zaktualizowane uchwalić na sesji w miesiącu kwietniu 2010r. Ponieważ w trakcie posiedzeń komisji stałych Rady Gminy w miesiącu kwietniu br. wskazano na szereg poprawek koniecznych do wprowadzenia w tych dokumentach, ich uchwalenie przesunięto na miesiąc czerwiec 2010 r. ”.

[Dowód: akta kontroli str. 105, 267-268]

2.2. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali socjalnych, z podziałem na kolejne lata.

W Programach przyjęto, że prace modernizacyjno-remontowe będą realizowane w miarę posiadanych środków finansowych. Przyjęto następujący plan remontów budynku wielorodzinnego w którym znajdowały się mieszkania socjalne przy ul. Zabik 9, 11, 13, w tym m.in.:

- likwidacja łaźni polegająca na zaadoptowaniu pomieszczenia do zamieszkania - termin realizacji przyjęto na lata 2004 – 2005, po zmianie Programu na lata 2006-2008. Prace ukończono w sierpniu 2009 r. (w 2004 r. zaadoptowano 9 pomieszczeń, w 2005 r. 5 pomieszczeń, w 2006 3 pomieszczenia, w latach 2007-2008 po 2 pomieszczenia i w 2009 r. 4 pomieszczenia). Ogółem zaadoptowano w ww. okresie 25 pomieszczeń (19 pomieszczeń stanowiło niezależne mieszkania a w 6 wypadkach powiększono mieszkania przylegające do byłych łaźni).



8

- modernizacja instalacji elektrycznej – termin realizacji lata 2004-2006, po zmianie 2006-2008. Prace ukończono w grudniu 2009 r.

- adaptacja pomieszczeń magazynowych na lokale użytkowe lub mieszkania – termin realizacji lata 2005-2006, po zmianie 2006-2007. Prace ukończono w lipcu 2008 r.

- modernizacja instalacji C.O. rozdział instalacji na poszczególne klatki – termin realizacji lata 2007 – 2009. Pierwszego odczytu dokonano w marcu 2010 r.

Ponadto zaplanowano wykonanie prac związanych z ociepleniem powierzchni międzystropia dachowego oraz termomodernizację budynku z terminem wykonania do 2013 r.

[Dowód: akta kontroli str. 72-73, 83-84, 215-230]

2.3. 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 przedstawiono w zestawieniu zamieszczonym poniżej:

Wysokość wydatków z podziałem	Rok	Lokale socjalne przy ul. Żabik nr/m ²			Ogółem
		9/112 33,50 m ²	13/312 14,90 m ²	9/408 27,70 m ²	
Koszty bieżącej eksploatacji lokali	2006	1 265,44	600,16	-	1 865,60
	2007	3 923,42	1 862,18	-	5 785,60
	2008	3 844,38	2 534,00	-	6 378,38
	2009	3 526,08	1 888,39	2 737,48	8 151,95
Ogółem		12 559,32	6 884,73	2 737,48	22 181,37
Udział w remontach budynku przypadający na poszczególne mieszkania		2 549,67	2 006,00	2 549,67	7 105,34
Koszty modernizacji		889,26 część prac została wykonana we własnym zakresie	3 531,23	lokal został przekształcony z mieszkania komunalnego na socjalne	

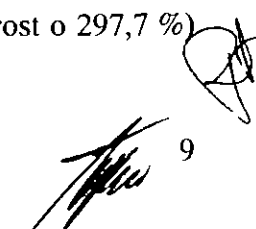
[Dowód: akta kontroli str. 231-232]

2.4. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminnym.

W latach 2004-2010 Rada rokrocznie uchwałała zmiany stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych na terenie Gminy stanowiących gminny zasób mieszkaniowy.

Stawkę bazową za 1 m² zwiększono z 2,20 zł. w 2004r. do 6,00 w 2010 r. co stanowiło wzrost o 273,7 % .

W odniesieniu do stawek czynszowych przy ul. Żabik 9, 11, 13, gdzie Gmina miała wydzielone mieszkania socjalne wzrost ten wynosił dla mieszkań zlokalizowanych na parterze i ostatnim piętrze z 2,05 zł. w 2004 r. do 6,00 zł. w 2010 r. (co stanowiło wzrost o 297,7 %)



oraz dla mieszkań zlokalizowanych od I do przedostatniego piętra z 2,25 zł. w 2004 r. do 6,20 zł. w 2010 r. (co stanowiło wzrost o 275,5 %.).

[Dowód: akta kontroli str. 277]

3. Gminna strategia rozwiązywania problemów społecznych oraz bilans potrzeb Gminy w zakresie pomocy społecznej.

Stosownie do przepisu art. 17 ust. 1 pkt 1 *ustawy o pomocy*, w Gminie opracowano Strategię integracji i rozwiązywania problemów społecznych na lata 2006-2015¹⁵ stanowiącą załącznik do Uchwały Rady z dnia 26 stycznia 2006 r. (XL VIII/305/06).

W ww. strategii zawarto cztery cele:

- Zwiększenie szans na podjęcie pracy zawodowej i przeciwdziałanie negatywnym skutkom społecznym wynikającym z bezrobocia w rodzinie.
- Pomoc na rzecz rodzin z problemami opiekuńczo – wychowawczymi.
- Rozwijanie zintegrowanego systemu wsparcia na rzecz osób starszych i niepełnosprawnych.
- Wzmacnianie zdolności grup i społeczności lokalnych do samodzielnego rozwiązania własnych problemów w tym kwestii uzależnień.

Ponadto w strategii zapisano, że w gminie nie występuje problem bezdomności, niemniej stosowano działania zapobiegające pojawieniu się tego problemu, także we współpracy z różnymi podmiotami. Działania na rzecz bezdomnych opisano w protokole w dalszej części pkt 3.

W strategii ustalono, że skuteczność jej funkcjonowania zależeć będzie od monitoringu i ewaluacji zapisów strategicznych, polegających na systematycznej ocenie realizowanych działań oraz modyfikacji kierunków działania w przypadku istotnych zmian społecznych, które mogą pojawić się poprzez zmianę regulacji prawnych czy też narastanie poszczególnych dolegliwości społecznych oraz budowy programów celowych rozwijających przyjęte kierunki działań.

Strategia powinna być skuteczna jeżeli przedstawiciele samorządu lokalnego znajdą zasoby umożliwiające budowę i realizację programów celowych zgodnych z przyjętymi kierunkami działań. Wg zapisów w strategii, programy można było realizować w okresach rocznych, dłuższych lub krótszych, w zależności od charakteru danego projektu oraz w zależności od posiadanych i pozyskanych z zewnątrz środków finansowych. Projekty i programy powinny

¹⁵ Strategia integracji i rozwiązywania problemów społecznych na lata 2006-2015 zwana dalej „Strategią”.

być zgodne z przyjętymi kierunkami działań, przyjmowane przez Radę stosownymi uchwałami, które powinny przybierać formułę załączników do niniejszej strategii.

Zgodnie z kolejną uchwałą Rady z 26 stycznia 2006 r. (XLVIII/305/06) ww. Strategia stanowiła materiał wyjściowy do opracowania szczegółowych programów lokalnej pomocy społecznej.

W sprawie opracowania w ww. strategii programu zapewniającego udzielenie pomocy w przypadku potrzeby udzielenia schronienia osobom bezdomnym Wójt wyjaśnił, że: *„W ramach Strategii integracji i rozwiązywania problemów społecznych na lata 2006 -2015 Gmina Ornontowice nie posiada opracowanego programu w zakresie udzielenia schronienia osobom bezdomnym. Jak wynika z diagnozy zawartej w Strategii (analiza SWOT) w Gminie nie występuje problem bezdomności. W razie wystąpienia potrzeb, Gmina podejmuje natychmiastowe kompleksowe działania w celu udzielenia przedmiotowej pomocy”*.

[Dowód: akta kontroli str. 130-142, 146-147, 273-275]

Stosownie do przepisu art. 17 ust. 1 pkt 2 ustawy o pomocy, GOPS sporządzał rokrocznie bilans potrzeb Gminy w zakresie pomocy społecznej m.in. w zakresie udzielanie schronienia, i zapewnienia posiłku oraz niezbędnego ubrania osobom tego pozbawionym (art. 17 ust. 1 pkt 3) oraz prowadzenia i zapewnienia miejsc w placówkach opiekuńczo-wychowawczych wsparcia dziennego lub mieszkaniach chronionych (art. 17 ust. 1 pkt 12).

W latach 2004-2010 Gmina zaplanowała udzielenie pomocy społecznej w niżej wymienionym zakresie:

- Udzielenie 1 557 świadczeń z zakresie schronienia dla 13 osób ogółem w wysokości 42 179,00 zł. Według informacji GOPS w latach 2004-2010 (I kwartał) nie zachodziła potrzeba udzielania świadczeń w zakresie schronienia w związku z tym nie wydatkowano żadnych środków finansowych.
- Udzielenie 38 świadczeń w zakresie zapewnienia ubrania dla 38 osób na kwotę ogółem w wysokości 12 000,00 zł. Wydatkowano 15,55 zł dla osoby, która opuściła zakład karny (decyzja z dnia 30 listopada 2007 r.). Osobie tej udzielono również pomocy rzeczowej w formie artykułów gospodarstwa domowego, środków czystości, bielizny i pościeli. Ponadto na podstawie 58 decyzji udzielono pomocy w formie zasiłków celowych przyznanych m.in. na zakup odzieży, bielizny, obuwia ogółem w wysokości 13 800,00 zł.
- Udzielenie świadczeń w zakresie zapewnienia posiłku w wysokości ogółem 314 366,31 zł., w tym dotacje w wysokości 118 662,00 zł. Wydatkowano ogółem kwotę w wysokości 262 819,00 zł., w tym 104 449,00 zł. z przyznanych dotacji.

[Dowód: akta kontroli str. 148-196]

GOPS nie planował w bilansach wydatkowania środków w zakresie specjalistycznych usług opiekuńczych dla osób z zaburzeniami psychicznymi oraz zasiłków celowych na pokrycie wydatków związanych z klęską żywiołową lub ekologiczną, w związku z brakiem zapotrzebowania na te świadczenia. W razie wystąpienia ww. potrzeb GOPS występował do Gminy z wnioskiem o środki potrzebne do realizacji przedmiotowych zadań.

W okresie poddanym kontroli odnotowano jeden przypadek wydania środków finansowych dot. klęski żywiołowej związanej z nawałnicą, która przeszła nad Ornontowicami w dniu 15 sierpnia 2008 r. W związku z tym zdarzeniem, w oparciu o zarządzenie Wójta nr 178/08 w sprawie przyjęcia regulaminu udzielania pomocy finansowej mieszkańcom poszkodowanym w wyniku działania żywiołu, do GOPS wpłynęło 5 wniosków o pomoc dla poszkodowanych rodzin. Zgodnie z ustawą o pomocy społecznej oraz ww. regulaminem 3 września 2008 r. udzielono pomocy ze środków własnych Gminy dla 5 poszkodowanych rodzin w wyniku zdarzenia losowego w wysokości 9 859,00 zł. Ponadto z dotacji celowej Wojewody na usuwanie skutków klęsk żywiołowych wypłacono w dniu 1 października 2008 r. na powyższy cel 10 120,35 zł. Łącznie na rzecz poszkodowanych rodzin wypłacono kwotę 19 979,35 zł

[Dowód: akta kontroli str. 143-145]

Na terenie Gminy nie prowadzono noclegowni. W razie zaistnienia potrzeby w tym zakresie Gmina mogła skierować (odpłatne) osoby do noclegowni w Knurowie, z którą posiadała ustne porozumienie. GOPS wyznaczył osobę odpowiedzialną za koordynowanie pomocy osobom bezdomnym. W celu lepszego rozpoznania środowiska i udzielenia stosownej pomocy GOPS współpracował z Gminnym Ośrodkiem Zdrowia oraz dzielnicowymi Rewiru Dzielnicowego Policji w Ornontowicach, które to instytucje zostały poinformowane o adresie placówki zapewniającej schronienie i o osobie odpowiedzialnej za ww. sprawy. W latach 2004-2010 (I kwartał) nie było potrzeby skierowania lub przebywania osoby bezdomnej z terenu Ornontowic w noclegowni w Knurowie¹⁶ (Załącznik nr 3).

Załącznik nr 3

	Nazwa noclegowni lub domu dla bezdomnych	Ilość miejsc	Podmiot prowadzący (gmina, organizacja pożytku publicznego, itp.)
1.	Noclegownia dla bezdomnych w Knurowie (44-194) ul. Szpitalna 29	35 miejsc Przyjmowane są pojedyncze przypadki osób bezdomnych z terenu Gminy Ornontowice - porozumienie ustne - telefoniczne	Caritas Archidiecezji Katowickiej – Ośrodek M.B. Uzdrowienie Chorych w Knurowie

[Dowód: akta kontroli str. 197-198, 278-282, 276]



¹⁶ <http://www.katowice.caritas.pl/index.php?op=6&go=6>



W odpowiedzi na pismo Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach (ŚUW) z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie pomocy osobom starszym, niepełnosprawnym oraz bezdomnym Wójt poinformował w dniu 15 grudnia 2008 r. ŚUW, że planuje natychmiastowe przydzielenie mieszkania osobie bezdomnej zameldowanej na pobyt stały w Gminie zamieszkującej w schronisku w Warszawie (zostało przydzielone mieszkanie przy ul. Żabik 11/10) oraz wyjaśnił, że: *„Mając na uwadze potrzeby mieszkaniowe oraz to, iż może wystąpić przypadek bezdomności Gmina podjęła działania mające na celu wybudowanie mieszkań socjalnych, co zwiększy możliwości w zakresie udzielenia przedmiotowej pomocy”*.

Ponadto w odpowiedzi na pismo ŚUW z 25 listopada 2008 r. w sprawie przeprowadzenia w nocy z 15 na 16 grudnia 2009 r. badania mającego na celu ustalenia liczby bezdomnych w kraju Urząd poinformował, iż na terenie Gminy nie ma placówki dla osób bezdomnych oraz jak wynika z danych przekazanych przez policję nie odnotowano na terenie Gminy przypadku bezdomności.

[Dowód: akta kontroli str. 278-282]

4. Realizacja zadań w zakresie budowy lokali i pomieszczeń mieszkalnych dla osób najuboższych w latach 2004-2006

W latach 2004-2006 Gmina nie budowała lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz nie skorzystała z pomocy państwa, na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 2004 r. w zakresie budowy lokali i pomieszczeń mieszkalnych dla osób najuboższych. W sprawie nie skorzystania z pomocy państwa, na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 2004 r. w zakresie budowy lokali i pomieszczeń mieszkalnych dla osób najuboższych Wójt wyjaśnił, że: *„Wysokość budżetu Gminy nie pozwoliła poza adaptacją pomieszczeń na mieszkania komunalne i socjalne sfinansować projektu i realizacji budowy nowych mieszkań. Od roku 2002 do nadal Gmina Ornontowice na podstawie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 2001r. a dotyczącego opodatkowania wyrobisk górniczych zmuszona została do zwrotu KWK Budryk nienależnie pobranego podatku od nieruchomości za lata 1998-2002 w wysokości 1.000.000 zł w każdym z kolejnych lat budżetowych”*.

[Dowód: akta kontroli str. 30-31, 267-269]

5. Realizacja zadań w zakresie budowy lokali i pomieszczeń mieszkalnych dla osób najuboższych w latach 2007-2009.

W Strategii z 13 lipca 2006 r., w punkcie dot. oceny sytuacji mieszkaniowej w Gminie – budowa nowych mieszkań - założono w latach 2008-2009 na jednej z działek gminnych wybu-



dowanie budynku o niskim standardzie, posiadającego lokale mieszkalne o średniej powierzchni, by zmobilizować notorycznych dłużników zajmujących dotychczasowe mieszkania do opłacania czynszu, by w razie dalszych zaległości czynszowych mieć możliwość do prowadzenia dalszych działań związanych z ich eksmisją.

Uchwałą z 12 grudnia 2007 r. (XVI/111/07) w sprawie budżetu Gminy na rok 2008 Rada uchwaliła poniesienie łącznych nakładów finansowych na wykonanie projektu budowlanego budynku socjalnego wraz z drogą dojazdową w wysokości 44 000,00 zł. Projekt wykonano na podstawie umowy na wykonanie prac projektowych z dnia 7 sierpnia 2008 r. (nr 342/112/08) zawartej z Biurem Inżynierskim „H a S” s.c. z siedzibą w Zabrze.

Uchwałą z 17 grudnia 2008 r. w sprawie budżetu Gminy na rok 2009, Rada uchwaliła w wieloletnim programie inwestycyjnym poniesienie łącznych nakładów finansowych w wysokości 1 600 000,00 zł., na wybudowanie mieszkań socjalnych w latach 2010-2011 w celu zapewnienia mieszkaniowej bazy socjalnej, w ramach programu budowy mieszkań socjalnych. Jako źródło finansowania wskazano 50 % udział Ministerstwa.

Uchwałą z 18 marca 2009 r. (XXXVI/277/09) w sprawie budżetu Gminy na rok 2009 Rada uchwaliła zwiększenie wydatków w celu dokonania zmian w projekcie budowlanym budynku socjalnego wraz z drogą dojazdową o 12 000,00 zł.

Uchwałą z 29 kwietnia 2010 r. w sprawie zmian budżetu Gminy na rok 2010, Rada uchwaliła w wieloletnim programie inwestycyjnym poniesienie łącznych nakładów finansowych w wysokości 1 857 700,00 zł. na wybudowanie mieszkań socjalnych w latach 2010-2011, w celu zapewnienia mieszkaniowej bazy socjalnej w ramach programu budowy mieszkań socjalnych. Jako źródło finansowania wskazano Gminę.

W dniu 30 marca 2009 r. Urząd złożył do Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) wniosek o wsparcie finansowe inwestycji budowy lokali socjalnych, w ramach rządowego Programu wsparcia budownictwa socjalnego ze środków Funduszu Dopłat.

Przedmiotem inwestycji była budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, socjalnego, wraz z niezbędnymi przyłączami, drogą dojazdową, terenami zielonymi, dojściem dla pieszych, miejscami postojowymi oraz placem gospodarczym przy ul. Żabik w Ornontowicach. Właścicielem działki budowlanej była Gmina Ornontowice (zgodnie z przepisem art. 3 ust. 1 pkt 2 *Ustawy o finansowym wsparciu z 8 grudnia 2006 r.*)

Realizacja inwestycji zakładała powstanie w budynku złożonego z 16 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 419,36 m² (w tym 6 jednoosobowych, o łącznej pow. 89,10 m², 4 dwuosobowych, o łącznej pow. 81,28 m², 4 sześcioosobowych, o łącznej pow. 150,76 m² i 2 ośmioosobowych, o łącznej pow. 98,22 m²) oraz wydawalnię posiłków (10,93 m²)

i pomieszczenie techniczne (11,13 m²). Powierzchnia zabudowy nieruchomości wynosiła 626,43 m², a kubatura ok. 3 100 m³.

Wnioskowana kwota finansowego wsparcia wynosiła 649 761,74 zł., co stanowiło 20 % udziału w finansowaniu inwestycji, której łączna wartość miała wynieść 3 248 808,68 zł. (80 % środków własnych Gminy w wysokości 2 599 046,94 zł).

Termin rozpoczęcie inwestycji wyznaczono na 1 września 2009 r. a zakończenia na 1 września 2010 r.

We wniosku określono, m.in., że liczba prawomocnych wyroków eksmisyjnych z oznaczonym prawem do lokalu socjalnego, zgłoszonych w ostatnich trzech latach poprzedzających rok zgłoszenia wniosku przez wierzycieli do realizacji przez Gminę wyniosła 4, liczba nie zrealizowanych wniosków o lokale socjalne lub zamiennie, spełniających określone przez Radę Gminy kryteria w latach 2006-2009 wynosiła 20 niezrealizowanych wniosków a liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy wynosiła 212 lokali. W sprawie ilości mieszkań podanych w ww. wniosku Wójt wyjaśnił, że: „*Informacje zawarte we wniosku dotyczyły niezrealizowanych wniosków o przydział lokali mieszkalnych w latach 2006-2009 a nie tylko lokali socjalnych lub zamiennych*”.

W związku ze stwierdzeniem uchybień formalnych, pismem z 29 kwietnia 2009 r. (data wpływu zawiadomienia do Urzędu 4 maja 2009 r.) BGK wezwał Urząd do uzupełnienia wniosku w nieprzekraczalnym terminie 7 dni roboczych od dnia doręczenia zawiadomienia.

W dniu 11 maja 2009 r. Urząd Gminy złożył do BGK uzupełniony wniosek o wsparcie finansowe inwestycji budowy lokali socjalnych na terenie Gminy.

W wyniku uwzględnienia uwag przedstawionych przez BGK, w tym m.in. uwag co do wielkości kosztów przedsięwzięcia przypadających na 1 m², możliwości dublowania wydatków oraz zasadności wykonania i kwalifikowania kosztów uzbrojenia terenów, po przeprowadzeniu ponownej analizy kosztorysów i projektów przez wykonawcę dokumentacji, wnioskowana przez Gminę w pierwotnym wniosku kwota finansowego wsparcia w wysokości 649 761,74 zł. została zmniejszona i wyniosła 355 665,97 zł. Kwota ta stanowiła 20 % kosztów finansowania inwestycji, której łączna wartość miała wynieść 1 778 329,83 zł. (80 % środków własnych Gminy w wysokości 1 422 663,86 zł).

Pismem z 10 lipca 2009 r., BGK zawiadomił Urząd, że wniosek spełnił wymagania, o których mowa w § 3 rozporządzenia o wsparciu z 15 marca 2007 r. Jednocześnie BGK poinformował Urząd, że zapotrzebowanie na finansowe wsparcie przekroczyło środki przeznaczone na ten cel i w związku z tym BGK dokonał wyboru przedsięwzięć na podstawie przeprowadzonej oceny punktowej. Z uwagi na fakt, że wniosek Gminy uzyskał 21,32 pkt (42 pozycja na



59 złożonych wniosków), nie został zakwalifikowany do udzielenia finansowego wsparcia. Urząd został poinformowany o możliwości złożenia odwołania w uzasadnionym przypadku od wyników oceny punktowej w terminie 14 dni roboczych.

Urząd nie złożył odwołania wobec czego BGK w dniu 11 września 2009 r. zwrócił wniosek o finansowe wsparcie wraz z kompletem załączonej do niego dokumentacji. W sprawie niezłożenia odwołania Wójt wyjaśnił, że: „Urząd nie odwoływał się od decyzji Banku Gospodarstwa Krajowego, ponieważ Rozporządzenie Ministra Budownictwa z dnia 15 marca 2007 roku określające zasady ubiegania się o wsparcie w ramach programu wsparcia budownictwa socjalnego, zasady przyznawania dotacji oraz kryteria na podstawie których wnioski są rozpatrywane, nie przewiduje procedury odwoławczej. Kryteria punktacji określone w załączniku nr 2 do niniejszego Rozporządzenia jasno wskazują za co można otrzymać punkty i ile. Wyniki oceny zostały przesłane wraz z decyzją o odmowie wsparcia co wskazywało, za które kryteria Gmina otrzymała mniejszą liczbę punktów. Z racji tego, iż kryteria te oparte są na wskaźnikach statystycznych, a nie odnoszą się bezpośrednio do merytorycznej części wniosku, Gmina nie miała możliwości podważenia dokonanej oceny. Wobec dokonanej oceny oraz braku procedury odwoławczej, Gmina nie miała narzędzi ukierunkowanych na podważenie oceny i odwołanie się od decyzji”.

W sprawie zmiany w budżecie Gminy z chwilą zmian dokonanych we wniosku o finansowe wsparcie Wójt wyjaśnił, że: „W trakcie procedury ubiegania się o finansowe wsparcie z rządowego Programu budownictwa socjalnego doszło do sytuacji, w której Gmina została poproszona o wyłączenie z projektu działań nie związanych bezpośrednio z budynkiem (m.in. media w odległości powyżej 5 m od budynku). Z racji tego, iż takich rozgraniczeń nie dało się przeprowadzić w dostępnej dokumentacji technicznej i kosztorysowej, Gmina zrezygnowała z uwzględnienia we wniosku o wsparcie finansowe wszystkich elementów inwestycji nie związanych z budynkiem, pozostawiając wyłącznie sam budynek oraz instalacje wewnętrzne. Taki mechanizm nie zmniejszył wartości inwestycji a tylko zakres wniosku o wsparcie finansowe oraz montaż finansowy całego przedsięwzięcia. Chcąc użytkować budynek Gmina tak czy inaczej musiałaby ponieść wszystkie koszty związane z drogą dojazdową i przyłączeniem mediów, jednakże byłby to koszt leżący po stronie Gminy, który nie podlegałby wsparciu w BGK. (...) łączny koszt inwestycji nie uległ zmianie, stąd nie było konieczności zmian w budżecie. Zmienił się jedynie zakres wniosku o wsparcie finansowe oraz montaż finansowy przedsięwzięcia”.

[Dowód: akta kontroli str. 37-56, 104, 236-261, 267-272]

W dniu 23 grudnia 2009 r. Wójt podpisał umowę (nr WZP.RU-202/09) z przedsiębiorstwem JAEKEL-BUD-TECH Spółka z o.o. z siedzibą w Chorzowie na budowę mieszkań socjalnych.

Termin rozpoczęcia prac ustalono na 23 grudnia 2009 r., a termin zakończenia na 23 sierpnia 2010 r. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 1 840 500,00 zł. brutto, które wynikało z oferty.

Na dzień 30 kwietnia 2010 r. stopień zaawansowania inwestycji przebiegał następująco:

- Segment 1 i 2 – stan surowy otwarty, zalany strop, dach w realizacji, rozpoczęcie prac instalacyjnych w budynku.

Roboty wewnętrzne i budynek – wartość całkowita 1 230 500,00 zł. – fakturowanie 401 976,88 zł. co stanowiło 32,66 % wykonania.

- Droga dojazdowa – wykorygowano, ułożono krawężniki oraz podbudowę pod drogę i miejsca postojowe w rejonie budynku.

- Wykonano część kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz część przyłącza sieci c.o.

Roboty zewnętrzne – wartość całkowita 610 000,00 zł. – fakturowanie 276 535,79 zł. co stanowiło 45,33 % wykonania.

[Dowód: akta kontroli str. 262-266]

6. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych.

Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 2 *ustawy o ochronie lokatorów* Rada Gminy uchwałą z 15 listopada 2001 r. (nr XLVIII/285/2001) przyjęła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ornontowice.

W przyjętych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy określono m.in.:

- Wysokość dochodu gospodarstwa domowego (dochody członków gospodarstwa domowego określone w przepisach ustawy o dodatkach mieszkaniowych) uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu socjalnego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę kwalifikowania wniosku uzasadniającego oddanie w najem lokalu socjalnego (na dwa lata) nie mogła przekraczać 75 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie domowym jednoosobowym i 50 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
- Kryterium wyboru osób, którym przysługiwało pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego określało osoby fizyczne, które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego, oraz które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych.
- Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania ww. spraw kontroli społecznej. Lokal przyznawano na wniosek osoby zaintereso-

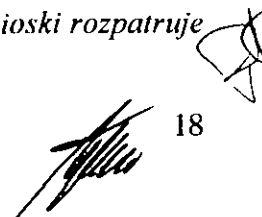
wanej składany w ZGZG. Wniosek był kierowany do Komisji Mieszkaniowej, składającej się z czterech członków powoływanych przez Radę Gminy (trzech radnych i jedna osoba spoza Rady – uchwała Rady Gminy nr II/10/06 z 29 listopada 2006 r.), mającej za zadanie społeczny nadzór nad zagospodarowaniem mieszkaniowego zasobu Gminy oraz uzgodnienie osób uprawnionych do zasiedlenia mieszkania komunalnego. Na podstawie złożonych wniosków Komisja Mieszkaniowa weryfikowała, opiniowała i kwalifikowała osoby do uzyskania skierowania do zawarcia umowy najmu

[Dowód: akta kontroli str. 57, 106-114]

W wyniku analizy 14, tj. wszystkich złożonych w latach 2007-2010 (I kwartał) wniosków stwierdzono, że wszystkie wnioski były rozpatrywane wbrew zasadom ustalonym w ww. uchwale Rady tj. żaden z ww. wniosków nie był rozpatrywany przez Komisję Mieszkaniową. W kolejnych latach złożono odpowiednio w 2006 r., 1 wniosek o przydzielenie mieszkania socjalnego, w 2007 r., 1 wniosek, 2008 r., 1 wniosek, w 2009 r., 2 wnioski oraz w I kwartale 2010 r. 9 wniosków. We wszystkich przypadkach Wójt poinformował wnioskodawców, że Gmina nie posiada wolnych lokali mieszkalnych w zasobie Gminy i otrzymanie lokalu będzie możliwe dopiero po zwolnieniu się któregoś z lokali lub po zakończeniu budowy budynku socjalnego. W 7 przypadkach, Wójt poinformował wnioskodawców, że w przypadku zaistnienia ww. sytuacji wnioski zostaną przedstawione Komisji Mieszkaniowej.

W sprawie sposobu załatwienia ww. wniosków złożonych w okresie od 3 lipca 2006 do 29 marca 2010 (14 wniosków) i nie kierowania ich do rozpatrzenia do Komisji Mieszkaniowej, (co było wbrew zasadom ustalonym w uchwale w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy gdzie określono tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania ww. spraw kontroli społecznej), Wójt wyjaśnił, że: *„(...) Po uzyskaniu informacji z ZGZG o zwolnieniu się któregoś z lokali mieszkalnych bądź też pozyskaniu dodatkowego z możliwością jego przydzielenia zobowiązałem kierownika Zakładu do zwołania Komisji Mieszkaniowej i rozpatrzenia wniosków w trybie pilnym”*.

W sprawie nie przekazywania do Komisji mieszkaniowej w latach 2006-2010 do rozpatrzenia wniosków o przydział lokali socjalnych Wójt wyjaśnił, że: *„Wnioski o przydział lokali socjalnych złożone w latach 2006-2010 nie były kierowane na Komisję w związku z brakiem lokali mieszkalnych. Każdy z wnioskodawców otrzymał odpowiedź na piśmie, że w przypadku uzyskania wolnego lokalu jego wniosek zostanie rozpatrzony ponownie. Gmina w przypadku uzyskania wolnego lokalu mieszkalnego kieruje wnioski na Komisję mieszkaniową. W Uchwale Nr XLVIII/285/2001 Rady Gminy Ornontowice z dnia 15 listopada 2001r. wnioski rozpatruje*



18

Komisja mieszkaniowa".

[Dowód: akta kontroli str. 199-214, 263-275]

W latach 2005-2008 w pięciu przypadkach Sąd Rejonowy w Mikołowie I Wydział Cywilny w sprawach z powództwa Gminy nakazał eksmisję dotychczasowych lokatorów z zajmowanych mieszkań, z tego w trzech przypadkach Sąd przyznał im prawo do lokalu socjalnego (trzy orzeczenia z 2005 r., w tym w dwóch przypadkach bez prawa do lokalu socjalnego, jedno orzeczenie z 2007 r. i jedno orzeczenie z 2008 r.).

- W przypadku dwóch orzeczeń Gmina zapewniła mieszkania socjalne, w tym w jednym przypadku (rodzina siedmioosobowa) przydzielono dwa mieszkania socjalne. Gmina podpisała umowy najmu lokalu socjalnego na czas ograniczony w dniach 1 września 2006 i 2007 r., następnie w dniu 1 października 2009 r. podpisano z tymi rodzinami umowy najmu lokalu na czas nieokreślony. W myśl art. 23 ust 1 ustawy o ochronie lokatorów umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony. W tej sprawie Wójt wyjaśnił, że: *„Po upływie zawartych umów na lokale socjalne osoby te pozostawałyby bez tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Wobec powyższego po zakończeniu umów zawartych na lokale socjalne z osobami tymi zawarte zostały umowy najmu na czas nieoznaczony zgodnie z art. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Najem jest umową konsensualną, wzajemną i odpłatną. Ograniczenia wynikające z art. 5 nie dotyczą także lokali socjalnych (według art. 23 ustawy takie lokale oddawane są w najem na czas oznaczony, bez wymagania minimum trzyletniego okresu umowy, np. na rok)”*.

- W przypadku jednego orzeczenia (rodzina pięćosobowa) wyrok nie otrzymał klauzuli wykonalności z uwagi na brak lokalu o odpowiednim metrażu.

Ponadto w przypadku dwóch orzeczeń bez uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego Gmina przydzieliła jeden lokal socjalny, natomiast jedna osoba zrezygnowała z przydzielonego lokalu socjalnego i wynajęła lokal poza terenem Gminy.

[Dowód: akta kontroli str. 194-198, 232, 273-275, 283-287]

W latach 2004-2010 (I kwartał) Komisja rozpatrzyła 12 wniosków o przydział lokalu komunalnego (dochód wnioskodawców nie pozwalał na przydzielenie lokalu socjalnego). Komisja mieszkaniowa pozytywnie zarekomendowała przydział tym osobom mieszkań komunalnych. W uzasadnieniach Komisja mieszkaniowa potwierdziła, że wnioski zostały złożone m.in. ze względu na zły stan budynków, w których wnioskodawcy zamieszkiwali przed złożeniem wniosków (budynki przeznaczone do rozbiórki), konflikty w rodzinie, trudną sytuację mieszkaniową i w jednym przypadku wniosek złożyła osoba niepełnosprawna.

Po skierowaniu przez Komisję mieszkaniową spraw do Wójta w celu dalszej realizacji, Gmi-



na wszystkim wnioskodawcom przydzieliła lokale komunalne.

[Dowód: akta kontroli str. 286-287]

7. Stan techniczny lokali i pomieszczeń mieszkalnych przeznaczonych dla osób najuboższych.

7.1. Stan techniczny, w tym stan zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku, w którym zlokalizowano lokale socjalne.

W dniu 20 lutego 2007 r. członek Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa (uprawnienia budowlane nr 24/85) dokonał okresowego przeglądu budynku przy ul. Żabik nr 9, 11, 13.

We wnioskach końcowych wykonawca przeglądu zapisał, że ww. „*Budynek mieszkalny objęty oceną stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej nadaje się do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. Budynek nie stwarza zagrożenia dla zdrowia i bezpieczeństwa przebywających w nim osób. Stan techniczny ogólny dostateczny*”.

[Dowód: akta kontroli str. 115-125]

W dniu 21 stycznia 2010 r. Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Mikołowie (PSP) przeprowadziła czynności kontrolno-rozpoznawcze w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym stanu przestrzegania przepisów przeciwpożarowych i realizacji zaleceń po kontroli przeprowadzonej przez PSP w dniu 11 września 2009 r. w budynku mieszkalnym przy ul. Żabik nr 9, 11, 13

PSP ustaliła, że wszystkie zalecenia zostały wykonane, w tym:

- Dokonano pomiarów instalacji elektrycznej (protokół z 14 października 2009 r.) i instalacji odgromowej (protokół z 3 października 2009 r.).
- Na klatkach schodowych wywieszono instrukcje przeciwpożarowe.
- Miejsca czerpania wody do celów ppoż. Z instalacji wodociągowej zostały oznakowane zgodnie z Polskimi Normami.

[Dowód: akta kontroli str. 126-129]

7.2. Oszacowanie potrzeb remontowych tych obiektów.

Po utworzeniu lokali socjalnych z pomieszczeń łaźni nie szacowano i w związku z tym nie realizowano potrzeb remontowych. Jak wyjaśnił Wójt „*Szacowanie potrzeb remontowych nie było brane pod uwagę gdyż lokale te zajmują osoby nieuiszczające opłat czynszowych. Środki rezerw w budżecie gminy uruchamiane były w wypadku powstania awarii w tych mieszkaniach celem ich zabezpieczenia i usunięcia*”.

[Dowód: akta kontroli str. 273-275]



7.3. Podejmowanie przez Gminę innych działań dla poprawy stanu technicznego, w tym stanu zabezpieczenia przeciwpożarowego powyższych obiektów.

W ramach poprawy stanu technicznego budynku w którym znajdują się mieszkania socjalne, w tym stanu przeciwpożarowego w dniach 24 kwietnia i 10 września 2009 r. i 16 kwietnia 2010 r. przeprowadzono kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych i połączeń oraz w dniu 10 września 2009 r. przeprowadzono przegląd instalacji elektrycznej i odgromowej.

[Dowód: akta kontroli str. 233-235]

7.4. Kontrola ww. zagadnień przez Gminę lub inne organy.

Działalność urzędu Gminy w zakresie zaspokojenia potrzeb na lokale socjalne i miejsca schronienia dla bezrobotnych nie była przedmiotem kontroli wewnętrznych (audytu) i zewnętrznych.

[Dowód: akta kontroli str. 58]

Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń kontroler informuje Wójta Ornontowic o przysługującym mu prawie:

- 1) zgłoszenia w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli pisemnych umotywowanych zastrzeżeń do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK),
- 2) odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność w terminie do 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,
- 3) 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).

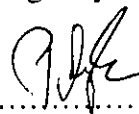
Przeprowadzenie kontroli odnotowano w książce kontroli pod poz. 70.

Niniejszy protokół kontroli sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden doręczono Wójtowi w dniu 26 maja 2010 r.

Ornontowice, dnia 26 maja 2010 r.

Wiesław Pietrzyk

Starszy inspektor kontroli państwowej
NIK Delegatury w Katowicach



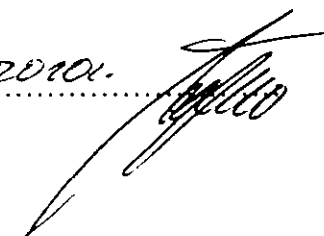
.....

Ornontowice, dnia 8 czerwca 2010 r.

Kazimierz Adamczyk

Wójt Ornontowic

8.06.2010.



.....