



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Departament Infrastruktury

KIN-4101-01-01/2012
P/12/069

Warszawa, dnia 27 lipca 2012 r.

Pan
Roman Smogorzewski
Prezydent
Miasta Legionowo

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 roku o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli - Departament Infrastruktury przeprowadziła w Urzędzie Miasta Legionowo (zwanym dalej „Urzędem”) kontrolę w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Kontrolą objęto okres od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2011 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 19 czerwca 2012 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Legionowo.

W badanym okresie w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Legionowo (zwanej dalej „Gminą”) wchodziło, wg stanu na dzień 31 grudnia: 2009 r. – 1.115 lokali, 2010 r. – 1.102 lokale i 2011 r. – 1.075 lokali. W każdym roku kontrolowanego okresu, Gmina dysponowała 18 lokalami użytkowymi.

Z zasobu mieszkaniowego, zgodnie z art. 22 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego² (dalej „ustawa o ochronie praw lokatorów”), wydzielono lokale socjalne w liczbie: 184 w 2009 r., 186 w 2010 r. i 191 w 2011 r.

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym oraz nieruchomościami stanowiącymi własność i współwłasność Gminy, a także zarządzanie jej lokalami użytkowymi należało do Komunalnego Zakładu Budżetowego w Legionowie - jednostki organizacyjnej Gminy.

¹ Dz. U. z 2012 r., poz. 82

² Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

Najwyższa Izba Kontroli nie wnosi uwag do następujących działań:

1. Zapewnienia rozwiązań organizacyjnych pozwalających na realizację zadań w zakresie gospodarowania lokalami, stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy. W regulaminie organizacyjnym Urzędu³ określono zadania i kompetencje komórek organizacyjnych zajmujących się zadaniami w powyższym zakresie. Dla zapewnienia sprawnego i przejrzystego sposobu postępowania mającego na celu przydział lub odmowę przydziału lokalu mieszkalnego w Urzędzie opracowano procedurę postępowania w zakresie składania i rozpatrywania wniosków o najem lokali mieszkalnych z zasobu komunalnego gminy. Ponadto w Referacie Organizacji i Kadr Urzędu Miasta Legionowo funkcjonowało Biuro Obsługi Klienta, w którym dostępne były informacje dla mieszkańców z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym m.in. formularze wniosków o najem lokali mieszkalnych.
2. Określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które zostały wprowadzone Uchwałą Nr XX/252/2008 Rady Miasta Legionowo z dnia 28 maja 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów w uchwale określono wszystkie wymagane elementy, a w szczególności:
 - wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
 - warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
 - kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
 - tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali, zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych,
 - sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.
3. Ustalenia stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, uwzględniających stawki czynszu w poszczególnych kategoriach lokali w zależności od stanu technicznego i wyposażenia lokalu. Stawki czynszu określone zostały w Zarządzeniu Nr 312/2007 Prezydenta Miasta Legionowo z dnia 27 września 2007 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Legionowo. Powyższe działanie było zgodne z art. 8 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.
4. Trybu sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców oraz trybu sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze przetargu lub rokowań po nierozstrzygnięciu drugiego przetargu. Przy sprzedaży lokali na rzecz najemców udzielone zostały bonifikaty, na podstawie uchwał podjętych przez Radę Miasta Legionowo. Wpływy ze sprzedaży lokali w latach 2009 - 2011 wyniosły łącznie 9.928,4 tys. zł.

W toku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Legionowo na lata 2008-2012 (dalej „Wieloletni Program”) uchwalony przez Radę Miasta Legionowo Uchwałą Nr XVII/192/2008 r. z dnia

³ Regulamin nadany ujednoliconym tekstem Zarządzenia Nr 36/2007 Prezydenta Miasta Legionowo z dnia 1 lutego 2007 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Legionowo.

27 lutego 2008 r. nie zawierał kompletnych elementów wymaganych art. 21 ust. 2 pkt 3 i 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, tj. planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach oraz opisu innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowanej sprzedaży lokali.

2. Kontrola wykazała, że na posiedzenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej, które odbyło się w dniu 24 sierpnia 2009 r. przedłożono sprawy osób nie spełniających kryteriów uprawniających do udzielenia pomocy mieszkaniowej, określonych w § 1 ust. 1 i § 2 ust. 1 pkt 1 i 4 uchwały Nr XX/252/2008 Rady Miasta Legionowo z dnia 28 maja 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Dotyczyło to m.in. wniosków: osoby przekraczającej kryterium dochodowe, osoby nie mieszkającej na terenie Gminy i osoby posiadającej dobre warunki mieszkaniowe. Wnioski te nie zostały odrzucone na etapie wstępnej weryfikacji i zostały skierowane na posiedzenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Społeczna Komisja Mieszkaniowa zaopiniowała powyższe wnioski negatywnie.
3. W kontrolowanym okresie nie sporządzano list osób oczekujących na najem lokali mieszkalnych na dany rok, co w ocenie NIK nie gwarantowało przejrzystości działania Urzędu. Wnioski osób oczekujących na najem lokali mieszkalnych przechowywane były w Referacie Lokalowym w segregatorach pn.: „dokumenty w sprawach wskazań lokalizacyjnych”, „eksmisje” i „zamiana lokali”, w podziale na lata kalendarzowe. Powyższy sposób prowadzenia spraw skutkowało tym, że wnioskodawcy oczekujący na najem lokali nie byli informowani o kolejności lub terminie rozpatrzenia wniosków, a jedynie o ogólnej liczbie wniosków oczekujących.
4. W latach 2009 - 2011 Prezydent Miasta Legionowo nie występował do Rady Miasta Legionowo o podjęcie uchwał określających zasady najmu lokali użytkowych na czas oznaczony: do 3 lat, dłuższy niż 3 lata, a także na czas nieoznaczony. Stwierdzono, że w badanych latach Prezydent Miasta lub upoważniony Dyrektor KZB zawarli 7 umów (kolejne umowy przedłużające najem tej samej nieruchomości o 1-3 lat, z tym samym najemcą). Dotyczyło to następujących umów najmu lokali użytkowych:
 - ul. Hetmańska 10 - trzy umowy zawarte: od 27.10.2009 r. - do 26.10.2010 r., od 27.10.2010 r. do 31.10.2011 r. i od 15.07.2011 r. - do 30.06.2013 r.,
 - ul. Tadeusza Kościuszki 7 - cztery umowy, w tym dwie zawarte: od 1.04.2009 r. – do 31.03.2012 r., jedna od 1.08.2010 r. – do 30.06.2013 r. oraz od 1.10.2011 r. – do 30.09.2014 r.

Powyższe działania nie były zgodne z wymogami art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁴.

Kontrola wykazała ponadto, że w okresie objętym kontrolą zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w Gminie - wynikające z liczby wniosków osób oczekujących na wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony (w tym liczby wniosków osób, których gospodarstwa osiągały niski dochód, a także liczby wniosków osób oczekujących na lokal zamienny) oraz liczby wniosków oczekujących na wynajęcie lokalu na czas oznaczony (w tym liczby wniosków osób oczekujących na zapewnienie lokalu socjalnego, a także liczby wniosków o przydział lokalu mieszkalnego na czas stosunku pracy) - znacznie przekraczało liczbę zrealizowanych wniosków.

⁴ Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.

- Według stanu na dzień 31 grudnia 2009 r. - liczba wniosków oczekujących na najem lokali mieszkalnych wynosiła – 426.
- Według stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. - liczba wniosków oczekujących na najem lokali mieszkalnych wynosiła – 493.
- Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. - liczba wniosków oczekujących na najem lokali mieszkalnych wynosiła – 541.

Z kontroli wynika, że w 2009 r. zrealizowano 116 wniosków o przydział lokalu mieszkalnego, w 2010 r. zrealizowano 43 wnioski, a w roku 2011 r. zrealizowano 73 wnioski.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Wystąpienie do Rady Miasta Legionowo o uzupełnienie zapisów w Wieloletnim Programie, zgodnie z wymaganiami art. 21 ust. 2 pkt 3 i 8 ustawy o ochronie praw lokatorów.
2. Kierowanie na posiedzenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej wniosków o najem lokali mieszkalnych, spełniających kryteria określone uchwałą Rady Miasta Legionowo w sprawie zasad wynajmowania lokali.
3. Zawieranie umów najmu lokali użytkowych w przypadku, gdy po upływie umowy najmu zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Miasta Legionowo.

Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, zwraca się do Pana Prezydenta o przekazanie, w terminie 21 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych 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, do Dyrektora Departamentu Infrastruktury NIK, umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków 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
Departament Infrastruktury
z up.

Andrzej Witkowski
wicedyrektor

03/07/12
/mowe/