



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Departament Infrastruktury

KIN-4101-01-02/2012
P/12/069

T, 26.07.2012r,
Warszawa, dnia 26 czerwca 2012 r.

Pan
Grzegorz Benedykciński
Burmistrz
Grodziska Mazowieckiego

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

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

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 31 maja 2012 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

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

W badanym okresie w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodzisk Mazowiecki (zwana dalej „Gminą”) wchodziły, wg stanu na dzień 31 grudnia: 2009 r. – 1.083 lokale, 2010 r. – 1.087 lokali i 2011 r. – 1.076 lokali. Zasobem tym zarządzał Zakład Gospodarki Mieszkaniowej (ZGM) - zakład budżetowy Gminy.

Najwyższa Izba Kontroli nie wnosi uwag do następujących działań:

1. Posiadania aktualnego „Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodzisk Mazowiecki”, zwanego dalej „Wieloletnim Programem”, obejmującego lata 2008-2012, który został wprowadzony uchwałą Nr 221/2008 w dniu 30 stycznia 2008 r. przez Radę Miejską w Grodzisku Mazowieckim.
2. Sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom. W latach 2009-2011 sprzedano 43 lokale mieszkalne, w tym: 7 lokali w 2009 r., 14 lokali w 2010 r. i 22 lokale w 2011 r. We wszystkich transakcjach udzielone zostały bonifikaty na podstawie uchwał podjętych przez Radę Miejską. Łączna kwota udzielonej bonifikaty wyniosła 5.177,9 tys. zł, a kwota uzyskana ze sprzedaży tych lokali w latach 2009-2011 wyniosła

¹ Dz. U. z 2012 r., poz. 82

2.115,0 tys. zł. W 35 przypadkach kwota należności za sprzedany lokal została rozłożona na raty, a okres spłaty wyniósł od 3 do 10 lat.

3. Ustalenia i realizacji zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Zasady te zostały określone w uchwale Nr 316/2008 Rady Miejskiej z dnia 26 sierpnia 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zasad polityki czynszowej oraz wyodrębniania lokali socjalnych. Zasady te zostały zmienione uchwałą Nr 50/2011 Rady Miejskiej z dnia 26 stycznia 2011 r. w zakresie:
 - kryterium dochodowego uprawniającego do pomocy mieszkaniowej, w celu zawężenia kręgu osób mogących ubiegać się o przydział mieszkania, m.in. z powodu ujawnienia przypadków występowania wnioskodawców o najem lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym gminy, bezpośrednio po przekazaniu - w drodze darowizny - nieruchomości własnej rodzinie,
 - trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali i o najem lokali socjalnych w celu umożliwienia corocznej weryfikacji listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego lub komunalnego.

Nieprawidłowości stwierdzone w toku kontroli:

1. Wieloletni Program² nie zawierał wszystkich elementów wymaganych art. 21. ust. 2 pkt 4, 7 i 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³. W programie tym nie określono zasad polityki czynszowej i warunków obniżania czynszu, zakresu planu remontów i modernizacji budynków, kwot przewidywanych wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy 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.

Uchwałą nr 83/2011 Rady Miejskiej z dnia 30 marca 2011 r. zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wprowadzono uzupełnienie do Wieloletniego Programu, w zakresie wymaganym art. 21. ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. plan remontów i modernizacji budynków oraz kwoty przewidywanych wydatków na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy w 2011 r. i 2012 r. w rozbiciu na bieżącą eksploatację, remonty budynków, modernizację lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz inwestycje. Zmiany te wprowadzono m.in. w związku z realizacją wniosków sformułowanych w wyniku kontroli przeprowadzonej w 2010 r. przez Najwyższą Izbę Kontroli w Urzędzie Miejskim i Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej. W okresie objętym kontrolą nie podejmowano działań mających na celu uzupełnienie Wieloletniego Programu, w zakresie wymaganym art. 21. ust. 2 pkt 4 i 8 ww ustawy.

2. Burmistrz, nie określił stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową. Wysokość bazowej stawki czynszu za lokale wynajmowane na czas nieoznaczony, została ustalona w badanym okresie, w formie odręcznych notatek, sporządzonych przez pracowników ZGM, w tym m.in. na kopii obwieszczenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 września 2008 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego. Było to niezgodne z art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

² Uchwalony przez Radę Miejską uchwałą nr 221/2008 z dnia 30 stycznia 2008 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Grodzisk Mazowiecki

³ Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

3. W Urzędzie nie prowadzono pełnej ewidencji lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy. Obowiązek prowadzenia ewidencji nieruchomości, stanowiących własność Gminy oraz aktualizowania sporządzonych i przekazanych przez urząd statystyczny wykazów nieruchomości i mieszkań, zgodnie z postanowieniem ujętym w Regulaminie Organizacyjnym⁴, został nałożony na Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu. Prowadzona w Urzędzie ewidencja obiektów budowlanych obejmowała tylko jeden budynek z lokalem mieszkalnym - ul. Plebańskich 6a w Izdebnie Kościelnym. Dane o mieszkaniowym zasobie Gminy uzyskiwano z ZGM. Zaplanowano, że w Urzędzie do końca 2012 r. zostanie stworzona baza danych, obejmująca budynki i lokale stanowiące zasób gminy.
4. W Urzędzie nie opracowano i nie wprowadzono szczegółowych procedur postępowania w zakresie przyjmowania, rejestracji, weryfikacji, rozpatrywania i realizacji wniosków o najem lokalu mieszkalnego, w ramach mieszkaniowego zasobu gminy, co nie gwarantowało przejrzystości działania Urzędu. Brak było ogólnodostępnych informacji dla mieszkańców o sposobie postępowania przy składaniu wniosku o najem lokalu mieszkalnego i trybie jego rozpatrywania. Informacje takie przekazywane były wnioskodawcom ustnie przez pracowników Urzędu. Postępowanie w powyższych sprawach realizowano na podstawie ogólnych zasad określonych przez Radę Miejską w uchwale Nr 316/2008 z dnia 26 sierpnia 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zasad polityki czynszowej oraz wyodrębniania lokali socjalnych.

Ponadto w trakcie kontroli wykazano, że w okresie objętym kontrolą zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w Gminie - wynikające z listy osób oczekujących na wynajęcie lokalu na czas nieoznaczony, liczby wniosków osób oczekujących na zapewnienie lokalu socjalnego (w związku z wyrokiem sądu orzekającym eksmisję do lokalu socjalnego), liczby wniosków o przydział lokalu mieszkalnego na czas stosunku pracy oraz liczby wniosków osób oczekujących na lokal zamienny (w związku z przewidzianymi rozbiórkami i remontami budynków) - znacznie przekraczało liczbę realizowanych wniosków.

- Według stanu na dzień 31 grudnia 2009 r. zapotrzebowanie na lokale mieszkalne wynosiło 198 lokali, a na liście osób oczekujących na wynajem umieszczono 107 wniosków, tj. 54%.
- Według stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. zapotrzebowanie na lokale mieszkalne wynosiło 169 lokali, a na liście osób oczekujących na wynajem umieszczono 65 wniosków, tj. 38%.
- Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. zapotrzebowanie na lokale mieszkalne wynosiło 209 lokali a na liście osób oczekujących na wynajem umieszczono 83 wnioski, tj. 40%.

Z kontroli wynika, że w 2009 r. zrealizowano 47 wniosków o przydział lokalu mieszkalnego, w 2010 r. zrealizowano 60 takich wniosków, a w 2011 r. tylko 25 wniosków.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Doprowadzenie do zgodnego z art. 21. ust. 2 pkt 4 i 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zakresu Wieloletniego Programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.
2. Określenie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, zgodnie z art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Zintensyfikowanie działań w celu utworzenia w Urzędzie Miejskim w Grodzisku Mazowieckim pełnej ewidencji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

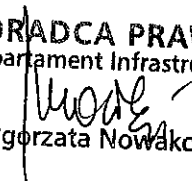
⁴ Zarządzenie Nr 47/2007 Burmistrza Grodziska Mazowieckiego z dnia 2 maja 2007 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim, obowiązujące do dnia 27 lutego 2012 r.

Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, zwraca się do Pana Burmistrza 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.

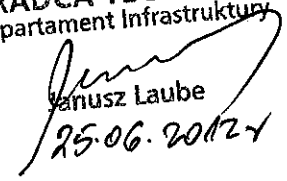
Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Burmistrzowi prawo zgłoszenia, do Dyrektora Departamentu Infrastruktury NIK, umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

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.

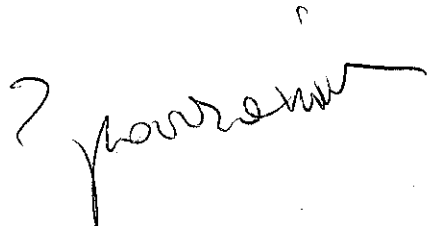
DORADCA PRAWNY
Departament Infrastruktury


Małgorzata Nowakowska

DORADCA TECHNICZNY
Departament Infrastruktury


Janusz Laube

25.06.2012 r.


RADCA PREZESA NIK
p.o. DYREKTORA
Departament Infrastruktury

Stanisław Jarosz