



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Białymstoku

LBI-4101-010-01/2014
P/14/104



02167914

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Białymstoku
ul. Akademicka 4, 15-267 Białystok
T +48 85 874 81 00, F +48 85 874 81 33
lbi@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/14/104 – Wykonywanie przez wybrane gminy obowiązku zapewnienia lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Białymstoku
Kontroler	Marcin Kiersnowski – starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 89562 z dnia 09 kwietnia 2014 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Łomży, ul. Stary Rynek 14, 18 - 400 Łomża (dalej: „Urząd”)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Mieczysław Leon Czerniawski – Prezydent Miasta Łomża ¹ (dowód: akta kontroli str. 3)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości² działania Miasta Łomża w zakresie pozyskiwania nowych lokali socjalnych oraz ograniczania negatywnych skutków finansowych i społecznych wynikających z niewystarczającej ilości lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych³.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Ocenę pozytywną uzasadnia w szczególności pozyskiwanie lokali socjalnych oraz ograniczenie wysokości wypłacanych odsetek i kosztów postępowań sądowych związanych z odszkodowaniami za niewskazanie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych. Stwierdzone nieprawidłowości polegały na:

- nieuwzględnieniu w Programie wieloletniego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łomża na lata 2005-2015⁴: prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy; planu remontów i modernizacji; planowanej sprzedaży lokali; wysokości kosztów bieżącej eksploatacji, remontów, modernizacji, zarządu nieruchomościami i inwestycyjnych,
- nieopiniowaniu wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego przez Społeczną Komisję Mieszkaniową oraz nieprzedstawianiu do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta Łomża rocznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
- wystawieniu czterech (z 18) skierowań do zawarcia umów najmu lokali socjalnych niezgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁵ lub zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łomży przyjętymi uchwałami Rady Miejskiej Łomży z dnia 28 kwietnia 2004 r.⁶ i z dnia 27 lutego 2013 r.⁷

¹ Od 14 grudnia 2010 r.

² Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

³ Kontrolą objęto lata 2011-2013.

⁴ Uchwała Nr 291/XLIV/05 Rady Miejskiej Łomży z dnia 23 lutego 2005 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łomża na lata 2005 – 2015 (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 63, poz. 837.). Uchwała zwana dalej „Programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łomża na lata 2005-2015”.

⁵ Dz. U z 2014 r., poz. 150. Ustawa zwana dalej „ustawą o ochronie praw lokatorów”.

⁶ Uchwała Nr 193/XXX/04 Rady Miejskiej Łomży z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łomży (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 64, poz. 1099). Uchwała, zwana dalej „Zasadami wynajmowania lokali z 2004 r.”, obowiązywała w okresie od 4 czerwca 2004 r. do 9 kwietnia 2013 r.

⁷ Uchwała Nr 289/XXXIV/13 Rady Miejskiej Łomży z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łomża (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2013 r., poz. 1644). Uchwała, zwana dalej „Zasadami wynajmowania lokali z 2013 r.”, obowiązuje od 10 kwietnia 2013 r.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Działania podejmowane w celu pozyskania niezbędnych lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych oraz przeciwdziałania bezdomności

1.1. Poziom zaspokojenia potrzeb w zakresie lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych - źródła i rzetelność wiedzy o posiadanych zasobach i potrzebach

Opis stanu faktycznego

W okresie od 31 grudnia 2010 r. do 31 grudnia 2013 r. liczba lokali socjalnych Miasta Łomża zwiększyła się z 65 do 82 (tj. o 26,2%). Dysponowano także 1 pomieszczeniem tymczasowym wyodrębnionym w 2012 r. W latach 2011-2013 jedynym źródłem pozyskiwania nowych lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych było przekwalifikowywanie lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łomża, po ich opuszczeniu przez dotychczasowych lokatorów. (dowód: akta kontroli str. 8-10, 17)

Zgodnie z regulaminem organizacyjnym Urzędu⁸ zadania z zakresu objętego kontrolą realizował Referat Spraw Lokalowych w Wydziale Spraw Społecznych i Zdrowia. W Referacie Spraw Lokalowych prowadzono w formie elektronicznej:

- aktualny wykaz lokali socjalnych, który był sporządzony rzetelnie. Rejestr zawierał m.in. wszystkie lokale przekwalifikowane przez Prezydenta Miasta Łomża na lokale socjalne w latach 2011-2013⁹,
- aktualny wykaz osób oczekujących na wskazanie lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego. Z analizy tego wykazu wynika, że: a) stanowił on rejestr wpływających do Urzędu wniosków o wynajem lokali socjalnych oraz wyroków eksmisyjnych; b) można w nim wyodrębnić: osoby oczekujące na wskazanie lokalu socjalnego na skutek wyroku eksmisyjnego z zasobu gminy; osoby oczekujące na wskazanie lokalu socjalnego na skutek wyroku eksmisyjnego z zasobów innych podmiotów; osoby oczekujące na wskazanie pomieszczenia tymczasowego, którym w wyroku eksmisyjnym nie przyznano uprawnienia do lokalu socjalnego; c) wykazano w nim wszystkie niezrealizowane wyroki eksmisyjne oraz wszystkie niezrealizowane wnioski o przydział lokalu socjalnego, które wpłynęły do Urzędu w latach 2011-2013.

(dowód: akta kontroli str. 8-9, 11-15)

Urząd nie był objęty kontrolami zewnętrznymi, w tym kontrolami NIK¹⁰, w zakresie objętym niniejszą kontrolą. (dowód: akta kontroli str. 18)

W sierpniu 2011 r. w Referacie Spraw Lokalowych przeprowadzono kontrolę wewnętrzną w zakresie procesu przydziału mieszkań komunalnych i socjalnych w 2010 r. i w I półroczu 2011 r. W wyniku kontroli ustalono m.in., że przydział lokali socjalnych osobom, które złożyły wniosek o wynajem tych lokali (w tym 1 przypadek opisany w pkt. 1.3. wystąpienia pokontrolnego) nie był poddawany kontroli społecznej. W trakcie kontroli NIK ustalono, że wniosek pokontrolny w tym zakresie nie został zrealizowany, co szczegółowo omówiono w pkt. 1.3 wystąpienia. (dowód: akta kontroli str. 19-26)

Ustalone nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Uwagi dotyczące badanej działalności

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę, że liczba lokali socjalnych zaspakajała potrzeby Miasta Łomża wynikające z orzeczeń sądowych oraz wniosków osób ubiegających się o przydział tych lokali w 43,2%, a liczba pomieszczeń tymczasowych jedynie w 12,5%.

⁸ Tekst jednolity Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Łomży został ogłoszony zarządzeniem nr 34/14 Prezydenta Miasta Łomża z 12 lutego 2014 r.

⁹ Zarządzenia Prezydenta Miasta Łomża Nr 78/11, 114/11, 196/11, 269/11, 293/11, 313/11 z 2011 r., Nr 20/12, 42/12, 44/12, 173/12, 232/12, 243/12, 300/12 z 2012 r., Nr 28/13, 80/13, 81/13, 141/13, 251/13 z 2013 r.

¹⁰ Kontrole NIK nr P/07/113, P/10/151, P/11/108 oraz P/12/069.

Opis stanu
faktycznego

1.2. Strategia wobec problemu niedoboru lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych

1.2.1. W Strategii Zrównoważonego Rozwoju Miasta Łomża do 2020 roku przyjętej uchwałą Rady Miejskiej Łomży z dnia 27 czerwca 2007 r.¹¹ wskazano, że słabą stroną Miasta Łomża jest brak bazy lokalowej (lokali socjalnych) dla osób z orzeczoną przez sąd eksmisją i lokali tymczasowych dla osób bezdomnych oraz brak lokali komunalnych (w tym socjalnych) na zabezpieczenie potrzeb mieszkańców. Za jeden z celów operacyjnych przyjęto budowę nowych, modernizację i poprawę standardu istniejących komunalnych zasobów mieszkaniowych. W ramach tego celu operacyjnego przewidziano do realizacji m.in. takie zadania jak:

- opracowanie programu budowy mieszkań komunalnych, w tym socjalnych i jego sukcesywną realizację,
- budowa mieszkań socjalnych i/lub pozyskanie istniejących obiektów budowlanych na cele mieszkaniowe (socjalne) - nadbudowa domów i adaptacja starych.

(dowód: akta kontroli str. 27-34)

Z pozostałej strategicznej dokumentacji Miasta Łomży, tj.: Zasad wynajmowania lokali z 2004 r. i z 2013 r. oraz Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łomża na lata 2005-2015 wynika, że podstawowym źródłem pozyskiwania nowych lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych miało być przekwalifikowywanie lokali mieszkalnych o obniżonej wartości użytkowej wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łomża (przeznaczanie na lokale socjalne lokali komunalnych o niższym standardzie, po ich zwolnieniu przez dotychczasowych lokatorów). Taka strategia była realizowana w Mieście Łomża w latach 2011-2013.

Pozyskiwanie nowych lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych uzależniono zatem w części od wzrostu liczby nowych lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony do których można przekwaterować osoby z mieszkań o niższym standardzie. W latach 2011-2013 w ten sposób z zasobu mieszkaniowego Miasta Łomża wyodrębniono 17 lokali socjalnych i 1 pomieszczenie tymczasowe. Miało to związek m. in. z zaadoptowaniem poddaszy na 15 lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony do których przekwaterowano gospodarstwa domowe z mieszkań o niższym standardzie. Ponadto 26 września 2013 r. uzyskano pozwolenie na budowę nowego budynku komunalnego z 56 lokalami mieszkalnymi. Ukończenie tej inwestycji, zgodnie z analizą Referatu Spraw Lokalowych Urzędu, pozwoli na uzyskanie 23 lokali socjalnych poprzez przekwaterowanie do nowego budynku 23 rodzin.

W Urzędzie nie przeprowadzono udokumentowanej analizy ekonomicznej zasadności przyjętej i realizowanej w latach 2011-2013 strategii pozyskiwania nowych lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych. Zastępca Prezydenta Miasta Łomży wyjaśniła, że „przyjęta w Mieście Łomża strategia pozyskiwania lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych wynika ze struktury posiadanego zasobu mieszkaniowego. Zasób tworzy 1010 budynków o 2643 mieszkaniach, z czego 194 mieszkania to lokale substandardowe bez instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody, wc i łazienek, które mogą – po ich zwolnieniu przez dotychczasowych lokatorów – zostać przekwalifikowane na lokale socjalne. Dlatego też skupiliśmy się przede wszystkim na pozyskiwaniu lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony. Do tych lokali będą mogły zostać częściowo przekwaterowane osoby z tych substandardowych mieszkań” (dowód: akta kontroli str. 27-35, 110-115)

1.2.2. W latach 2011-2013 Urząd nie planował i nie ponosił wydatków na budowę nowych lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych. Urząd nie wnioskował i nie otrzymywał środków z Funduszu Dopłat na ten cel. Zastępca Prezydenta Miasta Łomży wyjaśniła, że „budowa nowych lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych jest niezasadna ekonomicznie w sytuacji Miasta Łomża. Koszt budowy budynku np. z 56 lokalami to wydatek rzędu 7 – 8 mln zł. Do tego dochodzą koszty utrzymania budynku wynoszące około 50-60 tys. zł. Należy zaznaczyć w tym miejscu, że opłacane nawet w 100% czynsze za lokale socjalne w żadnej mierze nie pokryłyby kosztów utrzymania budynku. Różnicę

¹¹ Uchwała Nr 62/XIII/07 Rady Miejskiej Łomży z dnia 27 czerwca 2007 r. w sprawie w sprawie przyjęcia Strategii Zrównoważonego Rozwoju Miasta Łomża do 2020 roku. Uchwała stanowiła aktualizację Strategii zrównoważonego rozwoju Miasta Łomża do 2015 roku przyjętej uchwałą Rady Miejskiej Łomży Nr 309/LVII/01 z dnia 17 października 2001 r.

między rzeczywistymi kosztami utrzymania budynku, a wysokością zapłaconych czynszów, tj. 25-30 tys. zł. musiałoby pokryć Miasto. Dlatego, biorąc także pod uwagę wyjaśnienia przytoczone w pkt. 12 (strukturę posiadanego zasobu mieszkaniowego – przyp. NIK), nie podejmowaliśmy decyzji o budowie lokali socjalnych jak też nie wnioskowaliśmy o środki finansowe z Funduszu Dopłat na ten cel”. (dowód: akta kontroli str. 36, 110-115)

W okresie objętym kontrolą Urząd planował i ponosił z środków własnych wydatki m.in. na:

- dotacje Miejskiemu Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej (dalej: „MPGKiM”) z przeznaczeniem na remonty mieszkaniowego zasobu komunalnego w wysokości 4 076,3 tys. zł. Z informacji uzyskanych od MPGKiM wynika, że w latach 2011-2013 na remont 22 lokali socjalnych i 1 pomieszczenia tymczasowego wydatkowano kwotę 283,9 tys. zł,
- dotacje MPGKiM z przeznaczeniem na rewitalizację budynków komunalnych wraz z adaptacją poddaszy na mieszkania komunalne w wysokości 3 155,5 tys. zł. W wyniku tych działań pozyskano 15 nowych lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony,
- opracowanie dokumentacji projektowej budynku komunalnego z 56 lokalami mieszkalnymi – 83,6 tys. zł. W budżecie Miasta Łomża na 2014 r. przyjętym uchwałą Rady Miejskiej Łomży z dnia 30 grudnia 2013r.¹² i w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Łomża na lata 2014-2027 przyjętej uchwałą Rady Miejskiej Łomży z dnia 30 grudnia 2013 r.¹³ na budowę tego budynku komunalnego zaplanowano 6 464,9 tys. zł (1 392,0 tys. zł w 2014 r. oraz 4 692,0 tys. zł w 2015 r.). Do zakończenia kontroli NIK nie ogłoszono przetargu na budowę nowego budynku komunalnego i nie przystąpiono do jego realizacji. Zastępca Prezydenta Miasta Łomży wyjaśniła, że *„wszczęcie procedury przetargowej na wyłonienie wykonawcy bloku komunalnego przy ul. Kamiennej w Łomży planujemy na 2015 r. Po rozstrzygnięciu przetargu planowane jest rozpoczęcie budowy tego bloku”*. (dowód: akta kontroli str. 27-34, 36-37, 110-115)

1.2.3. W latach 2011-2013 na terenie Miasta Łomży miejsca noclegowe zapewniała noclegownia przy ul. Dwornej 24A będąca placówką Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Łomży (dalej: „MOPS”). W noclegowni znajduje się 16 miejsc noclegowych oraz 20 miejsc noclegowych funkcjonujących w ramach ogrzewalni. Z informacji uzyskanych z MOPS wynika, że w okresie objętym kontrolą nie było przypadków odmowy przyjęcia do noclegowni osób eksmitowanych. (dowód: akta kontroli str. 38-40)

W latach 2011-2013 Urząd otrzymał od komorników sądu rejonowego 12 wniosków o wskazanie pomieszczenia tymczasowego osobom, którym sąd w wyroku eksmisyjnym orzekł brak uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. W 1 (z 12) sprawie Urząd w terminie do 6 miesięcy wskazał pomieszczenie tymczasowe, do którego wyeksmitowano dłużnika. W pozostałych 11 (z 12) sprawach Urząd nie wskazał pomieszczeń tymczasowych z powodu ich braku. W związku z upływem terminu określonego w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego¹⁴ komornicy sądu rejonowego w 4 (z 11) sprawach zwrócili się do Urzędu o wskazanie placówki zapewniającej miejsca noclegowe do której dłużnicy mieli zostać usunięci. I tak:

- we wszystkich 4 sprawach Urząd wskazał noclegownię położoną w Łomży przy ul. Dwornej 24A, gdzie znajdowały się wolne miejsca. Kierownik Referatu Spraw Lokalowych wyjaśnił, że *„przed wskazaniem komornikom sądowym sądu rejonowego noclegowni przy ul. Dwornej mieliśmy wiedzę o wolnych miejscach w tej noclegowni, ze względu na prowadzony przez Wydział Spraw Społecznych i Zdrowia nadzór nad działalnością MOPS”*.
- w żadnej z tych 4 spraw komornicy sądowi nie poinformowali Urzędu o usunięciu dłużników do noclegowni,
- w 3 sprawach do zakończenia kontroli NIK nie przeprowadzono eksmisji i osoby objęte wyrokami eksmisyjnymi pozostają zameldowane w miejscu z którego orzeczono

¹² Uchwała nr 400/XLVII/13 Rady Miejskiej Łomży z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie budżetu Miasta Łomży na 2014 rok (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2014 r., poz. 757).

¹³ Uchwała Nr 399/XLVII/13 Rady Miejskiej Łomży z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Łomża na lata 2014-2027.

¹⁴ Dz. U. z 2014 r. poz. 101.

eksmisję, w tym jedna z tych osób kilkakrotnie przebywała w ogrzewalni (wg. informacji uzyskanej z MOPS),

- w 1 sprawie dotyczącej 3 osób: 1 osoba przebywa za granicą, 1 osoba zamieszkuje w Łomży pod innym adresem, a 1 osoba korzysta z noclegowni. Z informacji uzyskanych z MOPS wynika, że w latach 2011-2013 na terenie Miasta Łomży była to jedyna osoba bezdomna w wyniku realizacji wyroku eksmisyjnego.

(dowód: akta kontroli str. 38-43, 108-109)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łomża na lata 2005-2015 nie obejmuje:

- prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach,
- wysokości wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,

co jest niezgodne z art. 21 ust. 2 pkt 1-3 i 7 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zastępca Prezydenta Miasta Łomży wyjaśniła, że „Program wieloletniego gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Łomża na lata 2005-2015 nie obejmuje elementów określonych w art. 21 ust. 2 pkt 1, 2 i 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, ponieważ elementy te związane są z koniecznością określenia konkretnych środków finansowych, które należałoby zabezpieczyć w budżecie Miasta Łomża. Biorąc pod uwagę sytuację finansową Miasta Łomża i jego potrzeby przyjęliśmy, że konkretne wydatki mające wpływ na ilość posiadanych lokali socjalnych, ilość przeprowadzonych remontów i koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu miasta Łomży będą planowane w budżetach na kolejne lata w wysokości zależnej od możliwości finansowych i potrzeb.”

(dowód: akta kontroli str. 27-34, 110-115)

Uwagi dotyczące
badanej działalności

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę, że dotychczas nie sporządzono programu budowy mieszkań komunalnych, w tym socjalnych pomimo, że w Strategii Zrównoważonego Rozwoju Miasta Łomża do 2020 roku oraz poprzednio obowiązującej Strategii zrównoważonego rozwoju Miasta Łomża do 2015 za jedno z zadań przyjęto opracowanie programu budowy mieszkań komunalnych, w tym socjalnych i jego sukcesywną realizację.

Zastępca Prezydenta Miasta Łomży wyjaśniła, że „Nie opracowano programu budowy mieszkań komunalnych, w tym socjalnych, ponieważ spowodowałoby to powstanie zobowiązania do przeznaczania w budżecie Miasta określonych kwot na ten cel, co przy braku środków pieniężnych byłoby bardzo trudne. Innymi słowy nie chcieliśmy tworzyć programu którego realizacja byłaby wątpliwa ze względu na brak środków”.

(dowód: akta kontroli str. 27-34, 110-115)

1.3. Efekty realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem oraz innych działań na rzecz zmniejszenia niedoboru lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych

Opis stanu
faktycznego

W okresie objętym kontrolą zapotrzebowanie na dodatkowe lokale socjalne zmniejszyło się z 110 lokali (wg stanu na 31 grudnia 2011 r.) do 108 lokali (wg stanu na 31 grudnia 2013 r.) Zapotrzebowanie na dodatkowe pomieszczenia tymczasowe zmniejszyła się z 8 do 7 pomieszczeń. I tak:

- liczba niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego zmniejszyła się z 63 do 56 wyroków,
- liczba osób, które złożyły wnioski o przydział lokalu socjalnego zwiększyła się z 47 do 52 osób.

(dowód: akta kontroli str. 11)

W latach 2011-2013 zgodnie z § 4 ust. 2 zasad wynajmowania lokali z 2004 r. oraz § 3 ust. 2 zasad wynajmowania lokali z 2013 r. osoby upoważnione przez Prezydenta Miasta Łomża wystawiły 18 skierowań do zawarcia przez MPGKiM umów o wynajem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych wyodrębnionych z zasobu mieszkaniowego Miasta Łomża, w tym:

- 2 skierowania dotyczyły osób, które złożyły podania o wynajem lokalu socjalnego,
- 15 skierowań dotyczyło zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobami, którym sąd w wyroku eksmisyjnym orzekł uprawnienie do lokalu socjalnego.

Zgodnie z zasadami wynajmowania lokali z 2004 r. oraz z 2013 r. osobom tym przysługiwało pierwszeństwo w zasiedleniu lokali socjalnych. W wyniku tych 15 skierowań zrealizowano: a) 12 wyroków eksmisyjnych z mieszkaniowego zasobu Miasta Łomża; b) 2 wyroki eksmisyjne z zasobów Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w związku z którymi Urząd ponosił koszty odszkodowania za niewskazanie lokali socjalnych; c) 1 wyrok eksmisyjny z budynku prywatnego, który decyzją organu nadzoru budowlanego został wyłączony z użytkowania.

W Zasadach wynajmowania lokali z 2004 r. oraz z 2013 r. nie określono kryteriów decydujących o kolejności przydzielania lokali socjalnych osobom (gospodarstwom domowym), którym sąd w wyroku eksmisyjnym orzekł uprawnienie do lokalu socjalnego. W praktyce o przyznawaniu lokali socjalnych nie decydowała data wpływu wyroku eksmisyjnego lub data wydania wyroku (uwzględniając przy tym liczbę osób wskazanych w wyroku eksmisyjnym).

Zastępca Prezydenta Miasta Łomży wyjaśniła, że „w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łomży nie określono trybu przydzielania lokali socjalnych (obejmującego m. in. kolejność przyznawania lokali socjalnych, itp.) osobom (gospodarstwom domowym), którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu przyznał prawo do lokalu socjalnego, ponieważ trudno określić mierzalne i obiektywne kryteria, które decydowałyby o kolejności przyznawania lokali socjalnych. Sytuacja każdej osoby jest inna i do każdej sprawy należy podchodzić indywidualnie. O kolejności przyznawania lokali socjalnych nie może decydować jedynie data wyroku eksmisyjnego czy też data jego wpływu. Należy brać także pod uwagę takie kryteria jak: ilość osób objętych wyrokiem i ich dochody, zdolność do spłaty zadłużenia czynszu, wiek i zdrowie osób eksmitowanych, zaradność życiowa, itp. (...) Przy przyznawaniu w latach 2011-2013 lokali socjalnych osobom (gospodarstwom domowym), którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu przyznał prawo do takiego lokalu kierowaliśmy się przede wszystkim rodzajem zasobu z którego orzeczono eksmisję. W pierwszej kolejności przydzielaliśmy lokale socjalne osobom eksmitowanym z zasobów Miasta. Pozwoliło nam to na poprawę sytuacji finansowej MPGKiL oraz na pozyskanie lokali, które są wynajmowane na czas nieoznaczony. W tej grupie osób w pierwszej kolejności przydzielaliśmy lokale socjalne osobom, które nie były już w stanie spłacić zadłużenia oraz osobom uzależnionym od alkoholu. W dalszej kolejności przydzielaliśmy lokale socjalne osobom eksmitowanym z innych zasobów, w tym przede wszystkim osobom za które opłacaliśmy odszkodowania na niedostarczenie lokali socjalnych i osobom eksmitowanym z lokali które PINB wyłączył z użytkowania.”

Skierowania do zawarcia umów najmu lokalu socjalnego wystawiano po upływie od 2 miesięcy do 5 lat od daty wyroku eksmisyjnego. Średni czas oczekiwania wierzycieli na realizację wyroku eksmisyjnego wynosił w 2011 r. – 1 rok i 1 miesiąc, w 2012 r. skrócił się do 11 miesięcy, a w 2013 r. wzrósł do 2 lat i 3 miesięcy.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. pozostawało do realizacji 56 wyroków eksmisyjnych z uprawnieniem do lokalu socjalnego, w tym: 33 wydanych w latach 2003-2010 oraz 23 wydanych w latach 2011-2013. Z wyjaśnień Kierownika Referatu Spraw Lokalowych Urzędu wynika, że osoby wskazane w tych wyrokach nadal spełniają przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. Nie było wyroków eksmisyjnych oczekujących na realizację dłużej niż 10 lat.

- 1 skierowanie dotyczyło zawarcia umowy najmu pomieszczenia tymczasowego z osobą, której sąd w wyroku eksmisyjnym z mieszkaniowego zasobu Miasta Łomży orzekł brak uprawnienia do lokalu socjalnego.

W Zasadach wynajmowania lokali z 2004 r. oraz z 2013 r. nie określono kryteriów decydujących o kolejności przydzielania pomieszczeń tymczasowych, a o przyznaniu pomieszczenia tymczasowego nie decydowała data wpływu wyroku eksmisyjnego lub data wydania wyroku.

Skierowanie do zawarcia umowy najmu pomieszczenia tymczasowego wystawiano po upływie 11 miesięcy od daty wyroku eksmisyjnego oraz po upływie 1 miesiąca od daty wpływu wniosku komornika sądu rejonowego o wskazanie pomieszczenia tymczasowego dla dłużnika.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. pozostawało do realizacji 7 wyroków eksmisyjnych bez uprawnienia do lokalu socjalnego, w tym: 1 wydany w 2010 r. oraz 6 wydanych w 2011 r. Nie było wyroków eksmisyjnych oczekujących na realizację powyżej 3 lat.

(dowód: akta kontroli str. 11, 70, 44-66, 108-115)

W latach 2011-2013 nie było przypadków odmowy przyjęcia oferty najmu lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego złożonej przez Urząd. (dowód: akta kontroli str. 44)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. W Urzędzie wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego nie były opiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową (poddane kontroli społecznej), nie sporządzano i nie przedstawiano Prezydentowi Miasta Łomża do zatwierdzenia rocznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Było to niezgodne z trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali socjalnych oraz sposobem poddania tych spraw kontroli społecznej określonym w Zasadach wynajmowania lokali z 2004 r. oraz w Zasadach wynajmowania lokali z 2013 r.

Zastępca Prezydenta Miasta Łomży wyjaśniła, że „(...) rocznych list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego nie sporządzano ponieważ przewidywana ilość możliwych do uzyskania lokali socjalnych powodowała, że zamiarem naszym było przydzielanie lokali socjalnych jedynie osobom, którym przysługiwało pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu, tj. osobom wobec których sąd wydał wyrok eksmisyjny z uprawnieniem do otrzymania lokali socjalnych.”

(dowód: akta kontroli str. 27-34, 44, 110-115)

2. 8 lutego 2011 r. oraz 12 czerwca 2012 r. wystawiono skierowania do zawarcia umów najmu lokali socjalnych osobom (gospodarstwom domowym), które złożyły wnioski o przydział lokalu socjalnego pomimo, że wnioski te nie zostały zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. W tym czasie istniała możliwość przydzielenia lokali socjalnych odpowiednio 19 i 4 osobom (gospodarstwom domowym)¹⁵ wobec których sąd orzekł eksmisję z uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego.

Było to niezgodne z trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali socjalnych oraz sposobem poddania tych spraw kontroli społecznej określonym w Zasadach wynajmowania lokali z 2004 r.

¹⁵ Podana liczba osób (gospodarstw domowych) uwzględnia ilość uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku eksmisyjnego.

Zastępca Prezydenta Miasta Łomży wyjaśniła, że „przydzielanie lokali socjalnych osobom (gospodarstwom domowym), które złożyły wnioski o najem lokali socjalnych ma charakter incydentalny w związku z małą ilości posiadanych wolnych lokali socjalnych. O przyznaniu lokali socjalnych takim osobom decydują jedynie szczególnie społecznie uzasadnione przesłanki, np. brak lokalu, małe dzieci, ilość dzieci, niskie dochody, występujące patologie w miejscu poprzedniego zamieszkania, itp. (...)

Skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przy ul. S. w Łomży wystawiono, ponieważ przemawiały za tym szczególnie społecznie uzasadnione przesłanki. Osoba wskazana w skierowaniu była osobą z lekkim stopniem niepełnosprawności i nie posiadającą żadnego lokalu w którym mogłaby zamieszkać. Została ona opuszczona przez matkę, która wyjechała za granicę i zerwała kontakty z dzieckiem. Ponadto wnioskodawca wielokrotnie zgłaszał ustnie chęć otrzymania lokalu, który wymagałby nawet remontu. Zobowiązywał się, że wyremontuje go własnym nakładem sił. Tak się też stało. Otrzymał od nas lokal socjalny w bardzo złym stanie technicznym, który został przez Niego wyremontowany.(...)

Skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przy ul. K. w Łomży wystawiono, ponieważ przemawiały za tym szczególnie społecznie uzasadnione przesłanki. Rodzina wskazana w skierowaniu jest rodziną 7 osobową o bardzo niskich dochodach, która nie posiadała pomieszczenia w którym mogłaby zamieszkać. Na decyzję o przyznaniu lokalu tej rodzinie miał też wpływ fakt, iż nie jest to rodzina w której nie występują patologie i która deklarowała dołożenie starań w celu opłacania czynszu za uzyskany lokal.” (dowód: akta kontroli str. 44, 55-66, 110-115)

Zgodnie z § 8 ust. 3 Zasad wynajmowania lokali z 2004 r. pierwszeństwo w zasiedlaniu lokali socjalnych miały osoby uprawnione do lokalu socjalnego orzeczeniem sądowym. W szczególnych i społecznie uzasadnionych przypadkach dopuszczono pominięcie kolejności i wydanie przez Prezydenta Miasta Łomży skierowania do zasiedlenia lokalu socjalnego mieszkańcom bez orzeczonych przez sąd uprawnień. Zgodnie jednak z § 15 ust. 1 i 3 Zasad wynajmowania lokali z 2004 r. podstawą do zawarcia umowy najmu lokalu było umieszczenie osoby ubiegającej się o lokal na liście rocznej lub dodatkowej, która miała być zatwierdzana przez Prezydenta Miasta Łomży i zaopiniowana przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

3. 17 stycznia 2013 r. oraz 1 lipca 2013 r. osoby upoważnione przez Prezydenta Miasta Łomża wystawiły skierowania do zawarcia umów najmu lokali socjalnych pomimo, że powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemców wskazanych w skierowaniach była mniejsza niż 5 m². Było to niezgodne z art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zastępca Prezydenta Miasta Łomży wyjaśniła, że „Skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (...) przy ul. K. i lokalu socjalnego (...) przy ul. S. w Łomży wystawiono ponieważ osoby w nich wskazane wyraziły zgodę na zamieszkanie w tych lokalach. Przed wydaniem skierowań osoby uprawnione znały powierzchnie lokali i wiedziały, że powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemców była mniejsza niż 5 m².”

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów przez lokal socjalny należy rozumieć m.in. lokal, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m². Ustawa o ochronie praw lokatorów, Zasady wynajmowania lokali z 2004 r. oraz Zasady wynajmowania lokali z 2013 r. nie przewidywały możliwości wynajmowania lokali, które nie spełniały w.w. warunku.

(dowód: akta kontroli str. 44, 110-119)

Uwagi dotyczące
badanej działalności

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę, że brak określenia w Zasadach wynajmowania lokali z 2004 r. oraz z 2013 r. precyzyjnych kryteriów decydujących o kolejności zasiedlenia lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych może rodzić ryzyko dowolności w przyznawaniu tych lokali.

Najwyższa Izba kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości działania Miasta Łomża podejmowane w celu pozyskania niezbędnych lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych oraz przeciwdziałaniu bezdomności.

2. Działania w zakresie ustalania i wypłaty odszkodowań oraz w celu ograniczenia kosztów związanych z wypłacanymi odszkodowaniami

2.1. Skala roszczeń odszkodowawczych w związku z niezapewnieniem lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych

Opis stanu faktycznego

W latach 2011-2013 do Urzędu wpłynęły wnioski i pozwy sądowe o wypłatę odszkodowań na łączną kwotę 186,7 tys. zł (53,8 tys. zł w 2011 r., 71,8 tys. zł w 2012 r., 61,1 tys. zł w 2013 r.) w związku z niezapewnieniem 24 lokali socjalnych i 2 pomieszczeń tymczasowych, w tym:

- w latach 2011-2013 wnioski o wypłatę odszkodowań Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży na łączną kwotę 140,1 tys. zł w związku z niezapewnieniem 21 lokali socjalnych oraz 1 pomieszczenia tymczasowego,
- w latach 2011-2012 wnioski o wypłatę odszkodowań Wojskowej Agencji Mieszkaniowej na łączną kwotę 16,5 tys. zł w związku z niezapewnieniem 2 lokali socjalnych,
- w 2012 r. pozew sądowy o wypłatę odszkodowania Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność” w Łomży na kwotę 12,7 tys. zł w związku z niezapewnieniem pomieszczenia tymczasowego,
- w 2013 r. pozew sądowy o wypłatę odszkodowania osobie prywatnej na kwotę 17,4 tys. zł w związku z niezapewnieniem lokalu socjalnego.

(dowód: akta kontroli str. 67, 77-97)

Wnioski i pozwy sądowe o wypłatę odszkodowań po ich zaewidencjonowaniu w dzienniku korespondencyjnym Urzędu były (zgodnie z regulaminem organizacyjnym Urzędu) dekretowane do Referatu Spraw Lokalowych, gdzie analizowano je pod kątem zasadności i podejmowano decyzje o dalszym sposobie postępowania w sprawach będących przedmiotem zgłoszonych roszczeń.

(dowód: akta kontroli str. 67)

Ustalone nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

2.2. Sposób rozstrzygania roszczeń odszkodowawczych

Opis stanu faktycznego

W latach 2011-2013 w Urzędzie nie wystąpiły przypadki kierowania do sądu, przez tych samych właścicieli lokali mieszkalnych, powództw o przyznanie odszkodowania za okresy następujące po sobie, ustalone według tej samej stawki, w sytuacji zasądzenia już przez sąd odszkodowania za poprzedni okres.

(dowód: akta kontroli str. 67)

W Urzędzie nie ustalono odrębnych pisemnych procedur zawierania ugód pozasądowych. Zastępca Prezydenta Miasta Łomży wyjaśniła, że „nie ustalono pisemnych procedur zawierania ugód pozasądowych dotyczących odszkodowań za niewskazanie przez Miasto Łomża lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, ponieważ ilość i skala tych spraw nie jest duża.”

(dowód: akta kontroli str. 98, 110-115)

W okresie objętym kontrolą wnioski o wypłatę odszkodowań Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży oraz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej rozstrzygano bez kierowania roszczeń na drogę sądową. I tak:

- dnia 28 lutego 2007 r. Miasto Łomża zawarło z Łomżyńską Spółdzielnią Mieszkaniową w Łomży porozumienie na mocy którego Miasto Łomża zobowiązało się pokrywać szkody ponoszone przez Łomżyńską Spółdzielnię Mieszkaniową w Łomży wynikające niepłacenia czynszu przez osoby pozbawione tytułu prawnego do lokalu spółdzielczego w wyniku orzeczonej przez sąd eksmisji. W wyniku realizacji ww. porozumienia w latach 2011-2013 Łomżyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa wystawiała Urzędowi miesięczne faktury obciążeniowe zawierające adresy lokali z których orzeczono eksmisję oraz wartość miesięcznego czynszu. W latach 2011-2013 Łomżyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łomży wystawiła 36 faktur na łączną kwotę 140,1 tys. zł w związku z niezapewnieniem 21 lokali socjalnych oraz 1 pomieszczenia tymczasowego.

- w latach 2011-2013 Wojskowa Agencja Mieszkaniowa złożyła wnioski o zapłatę odszkodowania za kolejne miesiące rozliczeniowe w związku z niezapewnieniem 2 lokali socjalnych. Do wezwań do zapłaty odszkodowania za kolejne okresy rozliczeniowe (zawierających oświadczenie o niewnoszeniu czynszu i zajmowaniu lokalu przez osoby wskazane w wyroku eksmisyjnym) Wojskowa Agencja Mieszkaniowa załączała kserokopię zawiadomienia o wysokości należnych opłat, wyliczenie opłat i notę obciążeniową. Łącznie Wojskowa Agencja Mieszkaniowa wystawiła noty obciążeniowe na kwotę 16,5 tys. zł. (dowód: akta kontroli str. 67-76, 98-107)

Analiza odszkodowań w związku z niezapewnieniem 9 lokali socjalnych oraz 1 pomieszczenia tymczasowego wykazała, że rzetelnie ustalono odpowiedzialność Miasta Łomża i wysokość odszkodowania. W trakcie kontroli NIK ustalono, że:

- lokale były własnością Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej albo Wojskowej Agencji Mieszkaniowej,
- wyroki eksmisyjne nie zostały zrealizowane w związku z niewskazaniem przez Miasto Łomża lokali socjalnych (pomieszczenia tymczasowego),
- osoby objęte wyrokami eksmisyjnymi znajdowały się w wykazie osób oczekujących na wskazanie lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego oraz pozostawały na dzień zakończenia kontroli NIK zameldowane w miejscu z którego orzeczono eksmisję,
- osobom wskazanym w wyroku eksmisyjnym nie przyznawano dodatku mieszkaniowego,
- nie zwracano się o opinię dotyczącą wysokości czynszu za najem lokalu mieszkalnego, uwzględniającą powierzchnię użytkową, strukturę i usytuowanie lokalu, lokalizację budynku, stan techniczny i standard lokalu oraz stan techniczny budynku, ponieważ jak wyjaśnił Kierownik Referatu Spraw Lokalowych Urzędu „*brak jest podstaw faktycznych do kwestionowania wysokości czynszów obliczonych przez Łomżyńską Spółdzielnię Mieszkaniową zgodnie z jej statutem oraz Wojskową Agencję Mieszkaniową zgodnie z rozporządzeniem Ministra Obrony Narodowej w sprawie opłat za używanie lokali mieszkalnych będących w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.*”

(dowód: akta kontroli str. 68-83, 108-109)

W latach 2011-2013 dwa roszczenia o zapłatę odszkodowania skierowano na drogę sądową. I tak:

- 3 sierpnia 2011 r. (tj. przed wchodzącą w życie z dniem 16 listopada 2011 r. zmianą ustawy o ochronie praw lokatorów¹⁶ polegającej m.in. na dodaniu art. 25e, wskazującego, że do najmu tymczasowych pomieszczeń stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące lokali socjalnych, w tym art. 18) Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność” w Łomży złożyła wniosek o opłacanie odszkodowania w związku z niewskazaniem pomieszczenia tymczasowego dla osób wskazanych w wyroku eksmisyjnym. W odpowiedzi z 17 sierpnia 2011 r. Urząd wskazał, że brak jest podstaw prawnych do opłacania przez Miasto Łomża odszkodowania za niedostarczenie pomieszczenia tymczasowego, ponieważ obowiązujące przepisy (art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów) zobowiązywały Miasto Łomża do opłacania odszkodowania za niedostarczenie jedynie lokalu socjalnego, a nie pomieszczenia tymczasowego. Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność” w Łomży pismem z 3 lipca 2012 r. wniosła do sądu pozew o zasądzenie odszkodowania od Miasta Łomża w wysokości 12,7 tys. zł z tytułu niewskazania pomieszczenia tymczasowego dla osób wskazanych w wyroku eksmisyjnym. Nakazem zapłaty z 11 lipca 2012 r. sąd rejonowy nakazał Miastu Łomża zapłatę wnioskowanego odszkodowania za szkodę w wysokości nieopłaconego czynszu za okres 3 lat oraz kwoty 2,6 tys. zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Nakazu zapłaty Miasto Łomża nie zaskarżyło i 6 sierpnia 2012 r. wypłaciło odszkodowanie wraz z kosztami postępowania sądowego.
- 27 listopada 2013 r. do Urzędu wpłynął pozew sądowy osoby prywatnej o wypłatę odszkodowania w wysokości 17,4 tys. zł w związku z niezapewnieniem lokalu

¹⁶ Ustawa z dnia 31 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 224, poz.1342), która weszła w życie z dniem 16 listopada 2011 r.

socjalnego i odpowiadającemu równowartości czynszu za okres 58 miesięcy. W odpowiedzi na pozew Urząd uznał powództwo do wysokości 3 tys. zł i wniósł o oddalenie jego w pozostałej części. W uzasadnieniu Urząd wskazał, że powodowi może przysługiwać odszkodowanie, ale pomniejszone o wypłacany przez Urząd dodatek mieszkaniowy. Posiedzenie sądu rejonowego w tej sprawie wyznaczono na dzień 2 czerwca 2014 r. Do zakończenia kontroli NIK Urząd nie otrzymał rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie. (dowód: akta kontroli str. 67, 77-98)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Uwagi dotyczące
badanej działalności

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę, że przed wejściem w życie art. 25e ustawy o ochronie praw lokatorów niejednolite było postępowanie Urzędu dotyczące wypłaty odszkodowań za niedostarczenie pomieszczeń tymczasowych. Wypłaty odszkodowania za niedostarczenie pomieszczenia tymczasowego odmówiono 17 sierpnia 2011 r. Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność” w Łomży pomimo, że od maja 2011 r., na podstawie porozumienia z dnia 28 lutego 2007 r., opłacano odszkodowanie za niewskazanie pomieszczenia tymczasowego Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w związku z wyrokiem eksmisyjnym IC 293/10.

Kierownik Referatu Spraw Lokalowych Urzędu, wyjaśnił, że „*przeoczyłem fakt, że opłacane Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej od maja 2011 r. odszkodowanie dotyczy niewskazania pomieszczenia tymczasowego. Nie zauważyłem, że w wyroku nr IC 293/10 sąd nie przyznał uprawnienia do lokalu socjalnego.*”

(dowód: akta kontroli str. 76-83, 108-109)

2.3. Skala zasądzonych (uzgodnionych w drodze ugody) oraz wypłaconych odszkodowań

Opis stanu
faktycznego

W latach 2011-2013 Urząd w związku z niedostarczeniem lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych poniósł wydatki w łącznej wysokości 171,9 tys. zł (53,8 tys. zł w 2011 r., 74,4 tys. zł w 2012 r., 43,7 tys. zł w 2013 r.), w tym:

- 2,6 tys. zł (1,51%) stanowiły koszty postępowania sądowego wypłacone w 2012 r.,
- 12,7 tys. zł (7,39%) stanowiło odszkodowanie za niewskazanie pomieszczenia tymczasowego zasądzone przez sąd rejonowy na rzecz Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność” w Łomży,
- 156,6 tys. zł (91,1%) z tytułu nie kierowanych na drogę postępowania sądowego roszczeń Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży i Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. (dowód: akta kontroli str. 98-107)

Wydatki Urzędu związane z odszkodowaniami za niedostarczenie lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych ujmowane były w dziale 852 - Pomoc społeczna, rozdział 85215 - Dodatki mieszkaniowe. Analiza wypłaconych odszkodowań w związku z niezapewnieniem 9 lokali socjalnych oraz 1 pomieszczenia tymczasowego wykazała, że wydatki ujęto zgodnie z Instrukcją kontroli i obiegu dokumentów księgowych obowiązującą w Urzędzie¹⁷. (dowód: akta kontroli str. 76, 98-107)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Miasta Łomża w zakresie ustalania i wypłaty odszkodowań oraz w celu ograniczenia wysokości wypłacanych odsetek i kosztów postępowań sądowych związanych z odszkodowaniami.

¹⁷ Do dnia 31 grudnia 2012 r. obowiązywała instrukcja obiegu i zasad kontroli dokumentów księgowych wprowadzona zarządzeniem Nr 79/10 Prezydenta Miasta Łomży z dnia 4 maja 2010 r. Od dnia 1 stycznia 2013 r. obowiązuje Instrukcja kontroli i obiegu dokumentów księgowych wprowadzona zarządzeniem Nr 314/2012 Prezydenta Miasta Łomży z dnia 27 grudnia 2012 r.

IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹⁸, wnosi o:

1. Uwzględnienie w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łomża danych określonych w art. 21 ust. 2 pkt 1-3 i 7 ustawy o ochronie praw lokatorów.
2. Przedstawianie Społecznej Komisji Mieszkaniowej wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego do zaopiniowania oraz sporządzanie i zatwierdzanie przez Prezydenta Miasta Łomża rocznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, zgodnie z zasadami wynajmowania lokali z 2013 r.
3. Wylimitowanie przypadków oferowania najemcom lokali socjalnych, które nie spełniają wymogów z art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden kierownikowi jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Białymstoku.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 30 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Białystok, dnia 30 czerwca 2014 r.

Kontroler
Marcin Kiersnowski
starszy inspektor kontroli państwowej


.....
podpis

DYREKTOR DELEGATURY
Najwyższej Izby Kontroli w Białymstoku
z up. WICEDYREKTOR

Agata Ciupa

.....
podpis

¹⁸ Dz. U. z 2012 r., poz. 82. ze zm. Ustawa zwana dalej „ustawą o NIK”.