



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach**

Katowice, dnia 22 stycznia 2010 r.

**Pan
Stanisław Korfanty
Prezydent
Miasta Piekary Śląskie**

LKA- LKA-4111-01-03/2009/K/09/005

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 Delegatura w Katowicach skontrolowała Urząd Miasta Piekary Śląskie, zwany dalej „Urzędem”, w zakresie wykorzystania uwag i realizacji wniosków pokontrolnych z kontroli realizacji przez Miasto Piekary Śląskie zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych” (P/07/113).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 11 stycznia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w zakresie spraw objętych kontrolą.

Powyższą ocenę uzasadniają następujące oceny częściowe i ustalenia kontroli:

- I. W wyniku przeprowadzonej w 2007 r. kontroli Urzędu, dotyczącej realizacji zadań w zakresie zaspokajania przez Miasto Piekary Śląskie potrzeb mieszkaniowych w latach 2004 – 2006, w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 12 października 2007 r. sformułowano następujące wnioski pokontrolne:

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

1. Pełne realizowanie celów określanych w uchwalonym wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
 2. Wdrożenie działań zapewniających zwiększenie środków na remonty i rozwój komunalnego zasobu mieszkaniowego w celu powstrzymania dalszej jego dekapitalizacji.
 3. Podjęcie działań dla poprawy skuteczności windykacji zaległości najemców we wnoszeniu opłat.
 4. Zintensyfikowanie procesu regulacji stanu własnościowego lokali zaliczanych do zasobu mieszkaniowego gminy znajdujących się na nieruchomościach będących własnością Skarbu Państwa i osób prywatnych.
 5. Zapewnienie skuteczniejszego nadzoru nad wykonywaniem obowiązków przez zarządcę komunalnej substancji mieszkaniowej, m.in. poprzez objęcie kontrolą prawidłowości gospodarowania przez ZGM zasobami mieszkaniowymi.
- II. Przedstawione przez Prezydenta Miasta Piekary Śląskie informacje o podjętych działaniach w celu realizacji wniosków pokontrolnych, zawarte w pismach do NIK z dnia 31 października 2007 r. i 28 października 2008 r., były zgodne ze stanem faktycznym.

W trakcie kontroli stwierdzono, że:

1. Podjęto działania dla wykonania wniosków dotyczących pełnego realizowania celów określonych w uchwalonym wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz wdrożenia działań zapewniających zwiększenie środków na remonty i rozwój komunalnego zasobu mieszkaniowego w celu powstrzymania dalszej jego dekapitalizacji, których efektem było:
 - Przyjęcie uchwałą nr VIII/84/07 z dnia 26 kwietnia 2007 r. Rady Miasta w Piekarach Śląskich² programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Piekary Śląskie w latach 2007-2011³. Program ten, wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr X/115/07 Rady Miasta z dnia 21 czerwca 2007 r., zawierał dane oraz określał zasady i działania dotyczące gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, zgodnie z wymaganiami art. 21 ust. 2 pkt 1-8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁴.

² Zwanej dalej „Radą Miasta”

³ Zwanym dalej „wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy”

⁴ Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

- Znaczące zwiększenie środków finansowych przeznaczonych na remonty, konserwację i modernizację gminnego zasobu mieszkaniowego z 4 107,2 tys. zł w 2007 r. do 5 396,7 tys. zł w 2008 r., a w 2009 r. przewiduje się wydatki w kwocie 6 084 tys. zł, co stanowi wzrost o 48,1 %. Ponadto wysokość poniesionych na ten cel wydatków w latach 2007 – 2008 i przewidywanych do poniesienia w 2009 r. była wyższa od zakładanej w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy odpowiednio o: 10,5 %, 19,3 % i 17,2 %. Zwiększanie wysokości środków finansowych przeznaczonych na remonty, konserwację i modernizację gminnego zasobu mieszkaniowego umożliwiała:
 - pozyskiwanie zwiększonych przychodów z czynszów, które wzrosły z kwoty 7 846,6 tys. zł w 2007 r. do 9 109,8 tys. zł w 2008 r. i do 9 298,9 tys. zł za 10 miesięcy 2009 r., w następstwie wprowadzonych z dniem 1 czerwca 2007 r. i 2008 r., podwyżek (každorazowo o 15 %) stawki bazowej czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania komunalnego i lokalu socjalnego, w stosunku do poprzednio obowiązującej stawki (poprzednia podwyżka stawki bazowej czynszu miała miejsce w 2003 r.),
 - udzielenie Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej⁵ z budżetu Gminy w latach 2007 i 2008 dotacji w wysokości 200 tys. zł rocznie na remonty budynków o obniżonym standardzie, przeznaczonych na najem lokali socjalnych, a w 2009 r. - dotacji celowej, w przewidywanej do wykorzystania wysokości 903 tys. zł na finansowanie lub dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji i zakupów inwestycyjnych (w latach 2004-2006 dotacje takie nie były udzielane).

2. Nie osiągnięto zamierzonych efektów przy realizacji 2, spośród 5 wniosków pokontrolnych. I tak:

- Dla poprawy skuteczności windykacji zaległości najemców we wnoszeniu opłat wprowadzono w 2008 r. zmiany organizacyjne w ZGM (Sekcja Windykacyjna przejęła od administracji czynności związane z wystawianiem upomnień i wezwań do zapłaty, przygotowaniem dokumentacji do kierowania spraw na drogę postępowania sądowego, zwiększono zatrudnienie w ww. Sekcji o stałe stanowisko inspektora ds. windykacji), wysyłano upomnienia do najemców już w drugim miesiącu nie wnoszenia opłat oraz udzielano ulg w spłacie należności, w tym rozkładano na raty, odraczano termin płatności, umarzano część lub całość wierzytelności. Przystąpiono

⁵ Zwany dalej „ZGM”

również do wprowadzenia w ZGM wielofunkcyjnego systemu informacyjnego (wraz z oprogramowaniem), który ma m.in. umożliwić zautomatyzowanie i przyspieszenie pozyskiwania informacji o stanie płatności najemców oraz zaległych należnościach podlegających windykacji. Termin wdrożenia tego systemu uległ jednakże wydłużeniu do końca 2009 r., tj. o ponad 3 miesiące. Jako przyczynę opóźnień Dyrektor ZGM wskazał niezgodność danych wprowadzanych z poprzedniego oprogramowania, co wymagało ich weryfikacji. Pomimo podjętych działań zadłużenie w opłatach czynszowych (czynsze, opłaty za media, zadłużenie z tytułu zajęć komorniczych) wzrosło z 2 813,6 tys. zł na koniec 2007 r. do 4 015,8 tys. zł na koniec października 2009 r., tj. o 42,7 % (na koniec 2006 r. analizowane zadłużenie wyniosło 2 492,5 tys. zł). Należy zaznaczyć, że najwyższą pozycję ww. zobowiązań stanowiły trudno ściągalne należności, związane z zadłużeniem z zajęć komorniczych (obejmujące należności główne, odsetki i koszty procesów sądowych), które na koniec tych okresów wzrosły z 2.155,2 tys. do 2.951,8 tys. zł, tj. o 37,0 %.

- Realizując wniosek o zintensyfikowanie procesu regulacji stanu własnościowego lokali, zaliczanych do zasobu mieszkaniowego Miasta Piekary Śląskie, znajdujących się na nieruchomościach będących własnością Skarbu Państwa i osób prywatnych, Urząd podjął działania przygotowawcze i postępowania o uregulowanie tego stanu dla wszystkich (wg stanu na koniec 2006 r.) 89 lokali mieszkalnych. W żadnym z tych przypadków procesu tego nie zakończono. Jako przyczynę nie zakończenia procesów regulacji stanu prawnego Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wskazała m.in. upływ 30 letniego okresu samoistnego posiadania przez Gminę Piekary Śląskie przedmiotowych nieruchomości, przypadający na lata 2013 i 2014, co upoważniałoby Gminę do wystąpienia z wnioskiem do sądu o nabycie własności przez zasiedzenie.
3. Biuro Kontroli i Nadzoru Urzędu, realizując wniosek o wzmocnienie nadzoru nad wykonywaniem obowiązków przez zarządcę komunalnej substancji mieszkaniowej, m.in. przez objęcie kontrolą gospodarowanie przez ZGM zasobami mieszkaniowymi, w latach 2007 – 2009 przeprowadziło 3 kontrole w tej jednostce. Zakres tych kontroli częściowo obejmował gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi. Kontrolą doraźną w 2007 r. objęto analizę procedur udzielania zamówień publicznych na usługi transportowe, a w roku 2008 r. kontrolą problemową objęto zakup i funkcjonowanie programu do obsługi wspólnot mieszkaniowych. W 2009 roku ww. Biuro przeprowadziło

w ZGM kontrolę kompleksową obejmującą lata 2008 – 2009. Zakres tej kontroli objął m.in. funkcjonowanie kontroli wewnętrznej, inwentaryzację oraz dokumenty dotyczące lokali użytkowych i mieszkalnych.

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