



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Katowicach

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

Katowice, dnia 12 lipca 2012 r.

**Pan
Piotr Uszok
Prezydent
Miasta Katowice**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Miasta Katowice, zwanym dalej „Urzędem”, w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym przez Miasto Katowice² w latach 2009-2011.

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

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, działania Gminy w zakresie spraw objętych kontrolą.

Powyższą ocenę uzasadniają następujące ustalenia kontroli i oceny częściowe:

1. NIK pozytywnie ocenia działania Miasta w zakresie tworzenia i wdrażania zasad gospodarowania lokalami. Zapewniono rozwiązania organizacyjne pozwalające na kształtowanie polityki i realizację zadań w zakresie gospodarowania lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³ Rada Miasta Katowice uchwaliła wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy⁴ oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu⁵. Przyjęte regulacje zawierały wszystkie elementy wymagane art. 21 ust. 2 i ust. 3 ww. ustawy. Zgodnie z zasadami polityki czynszowej

¹ Dz. U. z 2012 r., poz. 82, zwanej dalej „ustawą o NIK”, w związku z art. 2 ustawy z dnia 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. Nr 227, poz. 1482 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym do 1 czerwca 2012 r.

² Zwane dalej „Miastem” lub „Gminą”.

³ Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm., zwanej dalej „ustawą o ochronie praw lokatorów”.

⁴ Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2007-2011, zwany dalej „Programem,” został przyjęty przez Radę Miasta Uchwałą Nr XII/208/07 z dnia 25 czerwca 2007 r.

⁵ Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice, zostały przyjęte przez Radę Miasta Uchwałą nr XXII/375/2004 z dnia 29 marca 2004 r., która do 31 grudnia 2011r. była czterokrotnie zmieniana uchwałami nr LV/1161/06, XXX/649/08, XLV/935/09 oraz /273/11, w dalszej części zwana „uchwałą w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych”.

oraz warunkami obniżania czynszu określonymi w § 13 i 14 Programu, w oparciu o zapis art. 8 pkt 1 powołanej ustawy, Prezydent Miasta Katowice ustalił stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych⁶.

Rada Miasta określiła również zasady najmu i dzierżawy lokali użytkowych, zasady zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych oraz warunki przy ich sprzedaży na rzecz najemców⁷.

W § 11 uchwały w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych Rada Miasta ustaliła, że umowy najmu lokali usytuowanych w budynkach zarządzanych przez szkoły i placówki, w rozumieniu ustawy o systemie oświaty, mogą być zawierane wyłącznie na czas trwania stosunku pracy.

Zgodnie z art. 22 ww. ustawy, w oparciu o kryterium i zasady określone w § 4 Programu, Prezydent Miasta wydzielił adresowo z zasobu mieszkaniowego część lokali, które przeznaczono na wynajem jako lokale socjalne⁸.

Miasto podjęło działania w zakresie tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, stosownie do art. 25a ww. ustawy. W *Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2012-2016*⁹ Rada Miasta przyjęła kryteria przeznaczania lokali do tego zasobu. Ustaliła, że będzie on tworzony na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta. Określiła również, że w wyniku realizacji Programu zostanie utworzonych 120 tymczasowych pomieszczeń. Przyjęty przez Radę Program na lata 2012-2016 został opublikowany 29 maja 2012 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Miasto Katowice zapewniło rozwiązania organizacyjne pozwalające na kształtowanie polityki i realizację zadań w zakresie gospodarowania lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy. Zadania te realizował m.in. Wydział Budynków i Dróg oraz Wydział Gospodarki Mieniem. Wszyscy pracownicy Wydziału Budynków i Dróg zajmujący się rozpatrywaniem i realizacją wniosków o najem lokali mieszkalnych, posiadali upoważnienia do przetwarzania danych osobowych, wymagane przepisem art. 37 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych¹⁰. Administrowanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy oraz lokalami użytkowymi, stanowiącymi własność miasta Katowice, powierzono Komunalnemu Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej¹¹, natomiast obowiązek zarządzania lokalami mieszkalnymi usytuowanymi w budynkach szkół i placówek oświatowych, przekazano dyrektorom tych jednostek.

Zdaniem NIK, prowadzona przez Urząd polityka informacyjna zapewniała zainteresowanym dostęp do ustalonych zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. W Gminie gromadzono aktualne informacje o posiadanym zasobie i sposobie jego wykorzystania. Dane te były zbierane i przetwarzane elektronicznie w programie *ZASOBY-Wykaz lokali stanowiących zasób gminy w tym mieszkaniowy zasób gminy*. Administratorem programu gromadzącym i przechowującym dane był KZGM. Dostęp do programu miały uprawnione przez administratora jednostki, w tym wszystkie Oddziały Eksploatacji Budynków KZGM (do wprowadzania i modyfikacji danych), oraz pracownicy Wydziału Budynków i Dróg (do podglądu tych danych). Bieżącą ewidencję lokali mieszkalnych usytuowanych w placówkach oświatowych, obsługiwanych przez Zespół Obsługi Jednostek Oświatowych¹², prowadził Dział Administracji ZOJO, natomiast ewidencję mieszkań znajdujących się w jednostkach oświatowych, prowadzących samodzielną obsługę finansowo-księgową, gromadził, w zakresie wymaganym przez sprawozdania GUS, Wydział Edukacji.

⁶ W kontrolowanym okresie stawki czynszu zostały określone przez Prezydenta Miasta w Zarządzeniu nr 348/2007 z dnia 9 lipca 2007 r. i zmienione Zarządzeniem nr 229/2011 z dnia 27 maja 2011 r.

⁷ Uchwała nr XXXIV/725/08 z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, ze zm., zwana dalej „uchwałą XXXIV/725/08”.

⁸ W Zarządzeniach Prezydenta Miasta: Nr 1790/2009 z dnia 27 listopada 2009 r., Nr 2337/2010 z dnia 1 października 2010 r., Nr 249/2011 z dnia 3 czerwca 2011 r.

⁹ Przyjęty Uchwałą Nr XVIII/367/12 z dnia 25 stycznia 2012 r., zmieniony Uchwałą Nr XXI/476/12 z dnia 25 kwietnia 2012 r. zwany „Programem na lata 2012-2016”

¹⁰ Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 ze zm., zwana dalej „ustawą o ochronie danych osobowych”.

¹¹ Zwany dalej „KZGM”.

¹² Zwany dalej „ZOJO”.

W okresie objętym kontrolą liczba lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy zmniejszyła się o 1021, tj. o 5,5%, co wynikało m.in. ze zwiększonej liczby wyburzeń i sprzedaży mieszkań na rzecz najemców. W tym samym okresie liczba wydzielonych lokali socjalnych do wynajęcia na czas oznaczony wzrosła o 186 lokali (tj. 34,3%): z 543 na koniec 2009 r., 591 na koniec 2010 r. do 729 lokali na dzień 31 grudnia 2011 r. Liczba wniosków oczekujących na wynajęcie lokalu na czas oznaczony wyniosła odpowiednio: 2342, 2621, 2838, w tym w związku z wyrokiem sądu orzekającym eksmisję do lokalu socjalnego: 2124, 2409 i 2626. W okresie objętym kontrolą Miasto zapłaciło odszkodowania z tytułu niezapewnienia lokalu socjalnego w wys. 9.856 tys. zł.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2009 r., 2010 r. i 2011 r. liczba lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy wynosiła odpowiednio: 87, 86 i 85.

3. W ocenie NIK, przyjęty tryb rozpatrywania i realizacji wniosków o najem lokali mieszkalnych¹³ zapewniał przejrzystość postępowania, co ustalono na próbie 20 wniosków zarejestrowanych od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r. oraz 20 umów najmu, zawieranych po raz pierwszy w okresie objętym kontrolą. Przy weryfikowaniu badanych wniosków, pod względem formalnym oraz pod względem zgodności ze stanem faktycznym, pracownicy Wydziału Budynków i Dróg, dokonujący analizy wniosków, stosowali zasady i kryteria określone w uchwale w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych. W latach 2010-2011, w oparciu o rozpatrzone wnioski, zgodnie z § 19 ust.1 ww. uchwały, sporządzono projekty list osób oczekujących na wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego. W 2009 r. odstępiono od sporządzenia ww. list, co wynikało, m.in. z licznych zobowiązań Miasta w zakresie zapewnienia lokali osobom: opuszczającym placówki wychowawcze, zamieszkującym lokale w budynkach przeznaczonych do wyburzeń lub oczekującym na przydział lokalu socjalnego zgodnie z wyrokiem eksmisyjnym. Projekty ww. list były kontrolowane przez Komisję Gospodarki Komunalnej¹⁴ i Komisję Infrastruktury i Środowiska¹⁵.

W badanym okresie nie przekazywano do kontroli Komisji list osób opuszczających domy dziecka, rodziny zastępcze i placówki wychowawcze oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu. W oparciu o § 19 ust. 3 powołanej uchwały lista ta tworzona była przez Wydział Budynków i Dróg. Naczelnik tego Wydziału wyjaśnił, że: „Listy, o których mowa w § 19 ust.3 tworzone są w innym trybie niż listy, o których mowa w §19 ust.1, co wynika z § 8 ust. 2. (...). Informacje o realizacji ww. list, jak i zobowiązań w tym zakresie BD udzielał w przygotowywanych dla właściwych komisji Rady Miasta sprawozdaniach i informacjach”. Powyższe wyjaśnienia, w ocenie NIK, nie usprawiedliwiają takiego działania, gdyż § 19 ust. 6 ww. uchwały stanowi, że Komisja Gospodarki Komunalnej Rady Miasta Katowice kontroluje projekty list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, których wnioski rozpatrywane są w oparciu o kryteria określone w § 14-16 uchwały, i listy, o których mowa w ust. 3, tj. osób opuszczających domy dziecka, rodziny zastępcze oraz inne placówki wychowawcze oczekujących na zawarcie umów najmu ww. lokali

NIK stwierdziła, że członkowie ww. Komisji nie posiadali upoważnienia do przetwarzania danych osobowych, co naruszało postanowienia art. 37 ustawy o ochronie danych osobowych, który stanowi, że do przetwarzania danych mogą być dopuszczone wyłącznie osoby posiadające upoważnienie nadane przez administratora danych. NIK nie podziela wyjaśnień Prezydenta Miasta, który w ocenie NIK był administratorem danych wnioskodawców o przydział lokali mieszkalnych, że: „ (...) W przypadku przetwarzania danych osobowych przez radnych Rady Miasta Katowice (która jest niezależnym organem), Prezydent Miasta nie decyduje o celach i środkach przetwarzania przez Radę Miasta danych osobowych, a tym samym nie może być administratorem tych danych. Nie może więc upoważniać radnych – członków właściwych komisji, do przetwarzania danych. Powyższe upoważnienie członków Komisji Gospodarki Komunalnej, a następnie Komisji Infrastruktury Środowiska wynika z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm./ oraz § 19 ust. 6 załącznika do uchwały Nr XXII/375/04 Rady Miasta Katowice z dnia 29 marca 2004 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego

¹³ W rozdz. II i IV uchwały w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych.

¹⁴ W okresie kadencji Rady Miasta 2006-2010.

¹⁵ Powołanej Uchwałą Rady Miasta nr II/10/10 z dnia 13 grudnia 2010 r. na kadencję 2010-2014.

zasobu miasta Katowice” /Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z dnia 10 maja 2004 r., Nr 39 poz. 1203 z późn.zm.”

Umowy najmu lokali mieszkalnych były zawierane zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, co ustalono na próbie 10 umów zawartych na czas nieoznaczony przed okresem objętym kontrolą i trwających w badanym okresie. Natomiast w oparciu o kontrolę 10 umów najmu lokalu socjalnego stwierdzono, że były one zawierane zgodnie z art. 23 ust. 1 ww. ustawy.

Zastrzeżenia NIK budzi zawarcie czterech umów najmu lokali związanych ze stosunkiem pracy, na czas nieoznaczony (spośród pięciu badanych). Dwie zawarł Dyrektor ZOJO,¹⁶ a po jednej, zawarły: była Dyrektor Gimnazjum Nr 5¹⁷ oraz Dyrektor Szkoły Podstawowej Nr 29¹⁸. Powyższe stanowiło naruszenie § 11 ust. 1 uchwały w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych, w którym określono, że umowy najmu lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach zarządzanych przez szkoły i placówki oświatowe mogą być zawierane wyłącznie na czas trwania stosunku pracy. Wynajmujący wyjaśnili m.in., iż podstawą zawarcia przez nich ww. umów był art. 58 i art. 60 ustawy Karta Nauczyciela oraz przyznali, że nie byli im znane, uchwalone przez Radę Miasta, zasady wynajmowania lokali mieszkalnych. NIK ocenia jako nieskuteczny nadzór nad dyrektorami w zakresie zawierania przez nich umów najmu lokali związanych ze stosunkiem pracy. W okresie objętym kontrolą nadzór nad prawidłowością gospodarowania powierzonym mieniem w nadzorowanych jednostkach sprawował Naczelnik Wydziału Edukacji¹⁹, natomiast nad prawidłową gospodarką mieszkaniowym zasobem miasta - Naczelnik Wydziału Budynków i Dróg²⁰.

NIK nie wnosi uwag do sposobu wynajmowania skontrolowanych lokali mieszkalnych o powierzchni przekraczającej 80 m², które stosownie do §10 uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych, mogą być oddane w najem za stawkę czynszu ustaloną w drodze przetargu nieograniczonego. W wyniku kontroli dokumentacji przetargowej z 5 postępowań ustalono, że przeprowadzono je zgodnie z przyjętym Regulaminem²¹.

Podejmowane przez Miasto inicjatywy w zakresie zamian lokali i proponowanie zamian na lokale o mniejszej powierzchni, w przypadkach trudnej sytuacji materialnej najemców lub w związku z zadłużeniem z tytułu czynszu, służyło zdaniem NIK poprawie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta. Na podstawie skontrolowanych 25 umów najmu zawartych w wyniku przeprowadzonych zamian stwierdzono, że dokonywano ich w oparciu o zasady określone w uchwale w sprawie przyjęcia wynajmowania lokali mieszkalnych. W wyniku kontroli 15 toczących się w 2011 r. spraw o zamianę lokali w związku z zadłużeniem z tytułu czynszu, we wszystkich przypadkach, w których nie zrealizowano takich zamian, postępowania prowadzone były zgodnie z procedurami określonymi w powołanej wyżej uchwale. Podstawą do odmowy zrealizowania wniosków był brak tytułów prawnych do zajmowanego lokalu oraz dochody nie gwarantujące płatności czynszu za najem lokali.

Na podstawie badania 10 postępowań w sprawie wynajmowania lokali użytkowych ustalono, że przyjęte zasady wynajmowania tych lokali²² zapewniały równy dostęp podmiotów ubiegających się o korzystanie z nich. W objętych kontrolą 5 postępowaniach przetargowych, prawidłowo stosowano ustalone procedury przetargu licytacyjnego, zachowano terminy i podawano do wiadomości publicznej informacje wymagane art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami²³. Wylicytowane stawki czynszu nie były obniżane, a żaden z lokali nie został sprzedany na rzecz najemcy. Kontrola pozostałych

¹⁶ Umowy z dnia 31 października i 29 grudnia 2008 r.

¹⁷ Umowa z dnia 5 lipca 2009 r.

¹⁸ Umowa z dnia 1 grudnia 2011 r.

¹⁹ § 17 Regulaminu Organizacyjnego.

²⁰ Na podstawie Zarządzenia Wewnętrznego Prezydenta Miasta Nr 94/2012 z dnia 26 marca 2012 r. ze zm.

²¹ Określony w Załączniku do Zarządzenia nr 1909/2005 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 1 czerwca 2005 r. w sprawie ustalenia trybu postępowania z wolnymi lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² stanowiącymi mieszkaniowy zasób miasta Katowice, zarządzanymi przez jego jednostki organizacyjne (ze zm.).

²² Określone w uchwale XXXIV/725/08 oraz w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Nr 127/2011 z dnia 18 marca 2011 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi administrowanymi przez KZGM i w poprzedzającym je Zarządzeniu Nr 1881/2005 z dnia 18 maja 2005 r. w sprawie zawierania umów najmu lokali użytkowych administrowanych przez KZGM w Katowicach, zwanych dalej zarządzeniami w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi.

²³ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz.651 ze zm.

5 postępowań dotyczących wynajmu lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym wykazała, że lokale zostały wynajęte podmiotom uprawnionym, na czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.

4. NIK ocenia pozytywnie działania Miasta w zakresie wykorzystania lokali zgodnie z przeznaczeniem.
W kontrolowanym okresie, w wyniku zaistnienia przesłanek określonych w art. 11 ust. 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, umowy najmu na czas nieoznaczony wypowiedziano 524 najemcom. W wyniku podejmowanych działań, w 13 przypadkach wypowiedziano umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy, w 492 - na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2, w 11 przypadkach – w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy, natomiast w 4 przypadkach, gdy zaistniały okoliczności określone w art. 11 ust. 2 pkt 4 i, w art. 11 ust. 3 pkt 2 powołanej ustawy. W latach 2009-2011 nie wystąpiły przypadki wypowiedzania umów najmu lokali mieszkalnych zawieranych na czas oznaczony. W oparciu o § 9 uchwały w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych, umowy najmu lokalu socjalnego zawierano na okres pół roku. Wydział Budynków i Dróg prawidłowo weryfikował uprawnienia najemców do dalszego zajmowania lokalu socjalnego. Monitoring wykorzystania lokali użytkowych zgodnie z postanowieniami zawartych umów, skontrolowano na próbie 10 wynajętych lokali użytkowych. W 9 badanych przypadkach umowy zostały wypowiedziane, natomiast w jednym przypadku, zgodnie z § 13 ust 2 zawartej umowy, doprowadzono do wynegocjowania nowej stawki czynszu. W okresie objętym kontrolą Miasto podejmowało działania w celu ograniczenia liczby pustostanów. Na próbie 90 przypadków lokali (60 mieszkalnych i 30 użytkowych), które w latach 2009-2011 były najdłużej pustostanami ustalono, że główne przyczyny trudności w ich zagospodarowaniu to: niekorzystna lokalizacja, zły stan techniczny, współużywalność przedpokoju, kuchni, łazienki, elektryczne ogrzewanie oraz nienormatywna wysokość lub powierzchnia pomieszczeń. W wyniku podjętych działań: 10 lokali mieszkalnych zostało ponownie zagospodarowanych, 7 przeznaczono do remontu, a 7 zaproponowano nowym najemcom. Spośród pustostanów użytkowych, do 31 grudnia 2011 r. zagospodarowano: 13 lokali, 3 wyznaczono do wynajęcia w trybie przetargowym, a 14, po dwukrotnym bezskutecznym wystawieniu do przetargu, przeznaczono do wynajęcia w trybie bezprzetargowym.
5. Objęte kontrolą zbycie 10 lokali mieszkalnych i 5 użytkowych w trybie bezprzetargowym oraz 5 w trybie przetargu, było zgodne z przyjętymi przez Radę Miasta zasadami określonymi w Programie, zasadami sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy ustalonymi w uchwale XXXIV/725/08 oraz ustawie o gospodarce nieruchomościami. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców stosowano 60 % bonifikatę, a operaty szacunkowe określające wartość rynkową lokali sporządzane były przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. W latach 2009-2011 sprzedano 1288 lokali mieszkalnych (w tym w trybie przetargu 12) i 121 lokali użytkowych, uzyskując z tego tytułu dochody w łącznej kwocie 95.708,7 tys. zł (na zaplanowane 59.900,0 tys. zł).
6. Pozytywnie należy ocenić działania Gminy w zakresie prawidłowości stosowania stawek czynszu za najem lokali. Miasto monitorowało uprawnienia najemców do okresowego obniżenia stawek czynszów i występowania przesłanek do podwyższania tych stawek za najem lokali mieszkalnych.
W kontrolowanym okresie wpłynęły jedynie 2 wnioski o obniżenie stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych. W obydwu przypadkach brak było podstaw prawnych do obniżenia stawki czynszu z powodu niskich dochodów najemców. W wyniku przeprowadzonych remontów kapitalnych, w czterech zbadanych przypadkach w budynkach mieszkalnych z 26 lokalami mieszkalnymi, nastąpiła podwyżka czynszów i zastosowano ją dla każdego z tych lokali mieszkalnych.
7. W Gminie egzekwowano zapłatę kaucji, co ustalono na próbie 10 losowo wybranych umów najmu. Kaucja była prawidłowo naliczana i wpłacona w wymaganym w umowach terminie, a w przypadku rozłożenia kaucji na raty decyzja o jej rozłożeniu została podjęta przez upoważnione osoby, przy spełnieniu warunków określonych dla lokali mieszkalnych bądź użytkowych²⁴. Zgodnie z art. 6c ustawy o ochronie praw lokatorów przed wydaniem lokalu najemcy spisywano protokoły, w których określano stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.

²⁴ Regulacje wynikały z uchwały w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych oraz zarządzeń w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi.

Stan zadłużenia z tytułu najmu lokali mieszkalnych na koniec 2011 r. wyniósł 142.723,3 tys. zł i wzrósł w stosunku do 2009 r. o 31 % a w przypadku lokali użytkowych wyniósł 20.260,7 tys. zł i wzrósł odpowiednio o 16 %. Działania windykacyjne prowadził KZGM, który monitorował wpłaty czynszu i poziom zadłużenia. Decyzje o umorzeniu i rozłożeniu zadłużenia na raty podejmowano w oparciu o uchwały Rady Miasta Katowice²⁵. Wobec 10 skontrolowanych dłużników, którym wypowiedziano umowy najmu lokali mieszkalnych, podejmowano działania mające na celu odzyskanie tych lokali, poprzez skierowanie spraw do sądu. Wszystkie sprawy zostały zakończone wyrokiem, w tym w siedmiu przypadkach orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego.

NIK zwraca uwagę, że wobec dziewięciu najemców tych lokali nie dochodząco należnego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, co było niezgodne z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów. Naczelnik Wydziału Budynków i Dróg wyjaśnił, że (...) *nie wszczęto postępowania o zapłatę odszkodowania z uwagi na stwierdzone we wcześniejszych postępowaniach komorniczych bezskuteczne egzekucje dla tych dłużników (...)* i domniemano, że wobec powyższego kolejna egzekucja komornicza będzie nieskuteczna.

Na podstawie kontroli 10 wypowiedzianych umów najmu lokali użytkowych o najwyższym poziomie zadłużenia ustalono, że w wyniku prowadzonego postępowania, w pięciu przypadkach najemcy dobrowolnie opuścili lokal, w dwóch przypadkach lokal opróżniono w wyniku eksmisji, w dwóch zastosowano rozłożenie na raty długu, a w ostatnim przypadku wierzyciel przekazał informacje dotyczące zobowiązań dłużnika do Krajowego Rejestru Dłużników (KRD), na podstawie ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych²⁶, a z najemcą prowadzone były negocjacje w sprawie spłaty długu.

W Gminie nie posiadano procedur określających przekazywanie informacji o dłużnikach do KRD. Jak wyjaśnił Naczelnik Wydziału Budynków i Dróg przy dochodzeniu należności nacisk kładzie się przede wszystkim na te metody windykacyjne, które są skuteczne. W pierwszej kolejności na listę dłużników wpisywano dłużników o stosunkowo niewielkim zadłużeniu i posiadających tytuł prawny do lokalu, którzy rokują największe szanse na spłatę zaległości w przeciwieństwie do tych dłużników, co do których egzekucja wysokich kwot prowadzona przez komornika pozostaje bezskuteczna.

NIK nie podziela takiego stanowiska. Ponieważ przekazanie informacji do KRD stanowi jeden ze sposobów nacisku na dłużnika w celu odzyskania należności dopuszczoną przepisami prawa, w ocenie NIK, nie powinno się w dowolny sposób przesądzać o jej zastosowaniu.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1. Podjęcie działań zapewniających kontrolę list osób opuszczających domy dziecka, rodziny zastępcze i placówki wychowawcze oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu, przez Komisję Infrastruktury i Środowiska, zgodnie z § 19 ust. 6 uchwały w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych.**
- 2. Nadanie członkom Komisji Infrastruktury Środowiska, którzy realizują czynności kontrolne, o których mowa w § 19 ust. 6 uchwały w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych, upoważnień wymaganych art. 37 ustawy o ochronie danych osobowych.**
- 3. Wzmoczenie nadzoru w zakresie zawierania umów z najemcami lokali mieszkalnych na czas trwania ich stosunku pracy.**
- 4. Opracowanie procedur określających przekazywanie informacji dotyczących zobowiązań dłużników do KRD.**

²⁵ Stosownie do uchwał Rady Miasta: Nr LVIII/1185/06 z dnia 27 marca 2006 r. w sprawie określenia zasad i trybu umarzania wierzytelności (...) oraz Nr LII/1084/10 z dnia 25 stycznia 2010 r. w sprawie ustalenia zasad i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym (...).

²⁶ Dz. U. z 2010 r. Nr 81, poz. 530, ze zm..

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczyn niepodjęcia takich działań.

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