



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Katowicach

LKA-4101-01-02/2012/P12/069 /2012

Katowice, dnia 6 lipca 2012 r.

Pan
Kazimierz Górski
Prezydent
Miasta Sosnowiec

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 Miejskim w Sosnowcu (zwanym dalej „Urzędem”) w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Sosnowiec 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 oceny częściowe i ustalenia kontroli:

1. Gmina, w okresie objętym kontrolą, prawidłowo tworzyła i wdrażała zasady gospodarowania lokalami. Zapewniono rozwiązania organizacyjne, pozwalające na kształtowanie polityki i realizacji zadań w zakresie gospodarowania lokalami stanowiącymi jej mieszkaniowy zasób. Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego², Rada Miejska w Sosnowcu uchwałą Nr 177/XIII/07 z dnia 21 czerwca 2007 r. przyjęła Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowiec w latach 2007-2011³. Określono również zasady wynajmowania lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy⁴, a stawki czynszu za najem

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

³ ze zmianami uchwalonymi 19 czerwca 2008 r. i 26 kwietnia 2010 r., zwany dalej „Programem”.

⁴ W latach 2009-2011 obowiązywały zasady wynajmowania lokali wprowadzone uchwałą Rady Miejskiej w Sosnowcu nr 55/VII/2003 z dnia 23 stycznia 2003 r. wraz z kolejnymi zmianami, zwanej dalej uchwałą nr 55/VII/2003.

mieszkań ustalono w zarządzeniach Prezydenta Miasta⁵ zgodnie z zasadami polityki czynszowej przyjętej w ww. Programie.

Program zawierał, określone art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, elementy, za wyjątkiem niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, wymaganego zgodnie z pkt 8a ww. przepisu). Ustalono, że w ww. okresie nie wystąpiła konieczność dokonania zamiany lokalu w związku z przeprowadzaniem remontów budynków i lokali.

NIK zwraca uwagę, że do 6 czerwca 2012 r. w Gminie nie uchwalono programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowiec na następny okres, tj. od 2012 roku. Jak wyjaśnił zastępca Prezydenta, odpowiedzialny za gospodarkę mieszkaniową w Gminie⁶, program zostanie uchwalony po 15 czerwca 2012 r., tj. po zakończeniu zebrań rocznych wspólnot mieszkaniowych nieruchomości (w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli) i przekazaniu przez nie niezbędnych, aktualnych danych do jego przygotowania.

W Programie zaplanowano m.in. powiększenie zasobu mieszkaniowego oraz zaplanowano remonty i modernizacje. Zaplanowanego powiększenia zasobu nieruchomości, z tytułu pozyskania 46 lokali od PKP, nie zrealizowano z powodu zbycia lokali przez właściciela najemcom, a zaplanowane remonty i modernizacje wykonano w mniejszym niż planowano zakresie z powodu niewystarczających środków finansowych, z wyjątkiem remontów pustostanów, których wyremontowano więcej. Mimo to liczba pustostanów w roku 2010 w stosunku do roku 2009 wzrosła o 10, tj. o 3,2%, a w roku 2011 w stosunku do 2009 r. o 85 lokali, tj. o 27%. Jak wyjaśniono, wzrost liczby pustostanów spowodowały m.in. wysokie koszty remontów lokali oraz to, że część lokali znajduje się w budynkach przeznaczonych do wycofania ze względu na ich zły stan techniczny.

Z zasobu mieszkaniowego Gminy wydzielono lokale przeznaczone na wynajem, jako lokale socjalne⁷. W 2009 r. w budynkach wyremontowanych do użytku oddano 10 lokali socjalnych, a w 2010 r. 50 lokali w zabudowie kontenerowej oraz 8 lokali z tytułu adaptacji. Ponadto w celu zwiększenia ilości lokali socjalnych Gmina wynajmowała także mieszkania od spółdzielni i spółki mieszkaniowej (odpowiednio: 26, 36 i 39 mieszkań).

Faktycznie wynajmowano na cele socjalne 204 lokale na koniec 2009 r., 224 na koniec 2010 r. oraz 209 na koniec 2011 r. Na najem mieszkania na czas określony oczekiwało odpowiednio: 641, 458, 610 wnioskodawców. Z tytułu niezapewnienia lokalu socjalnego Gmina w okresie objętym kontrolą wypłaciła 2 201 tys. zł z tytułu odszkodowań.

Stosownie do postanowień art. 20 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, Rada Miejska w Sosnowcu, przed zawarciem umowy najmu mieszkania na czas trwania stosunku pracy, uchwałą dokonywała wydzielenia tych lokali z zasobu⁸.

W Gminie nie utworzono, do czasu zakończenia kontroli, zasobu tymczasowych pomieszczeń przeznaczonych na wynajem, a taki obowiązek od 16 listopada 2011 r. wynikał z art. 25 a ustawy o ochronie praw lokatorów. Rada Miejska w Sosnowcu podjęła w dniu 26 kwietnia 2012 r. uchwałę w sprawie zmiany uchwały 55/VII/2003, w której wprowadzono rozdział „Najem pomieszczeń tymczasowych” i zobowiązano zarządcę zasobów mieszkaniowych do utworzenia takiego zasobu tymczasowych pomieszczeń.

Stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁹, Rada Miejska ustaliła zasady zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych¹⁰.

⁵ Nr 846 z 10 września 2008 r. (obowiązujące do 31 stycznia 2010 r.), nr 896 z 8 października 2009 r. (obowiązujące do 30 czerwca 2011 r.) i nr 134 z 10 marca 2011 (obowiązujące od 1 lipca 2011 r.).

⁶ Wg zarządzeń Prezydenta Miasta w sprawie szczegółowego podziału zadań pomiędzy kierownictwem Urzędu: Nr: 49 z 30 stycznia 2009 r., 1134 z 30 grudnia 2009 r., 63 z 7 lutego 2011 r., 961 z 9 listopada 2011 r. i 1050 z 5 grudnia 2011 r.

⁷ W załączniku nr 1/2 do uchwały Rady Miejskiej w Sosnowcu nr 177/XII/07 w sprawie przyjęcia Programu.

⁸ Nr 235/XV/2011 z dnia 27 października 2011.

⁹ Dz. U. z 2001 Nr. 142, poz.1591 ze zm.

¹⁰ Uchwała Nr 99/IX/95 z dnia 26 stycznia 1995 r. ze zmianami uchwalonymi: 26 lutego 1998 r., 28 czerwca 2011 r., 20 grudnia 2001 r., 26 czerwca 2003 r., 26 lutego 2004 r., 30 sierpnia 2007 r., 25 października 2007 r., 29 listopada 2007 r., 20 września 2011 r. zwana dalej „uchwałą nr 99/IX/95”

Zasady najmu i dzierżawy lokali użytkowych (nie będących odrębnymi nieruchomościami) Prezydent Miasta określił w zarządzeniu w sprawie zatwierdzenia regulaminu przetargu na wynajem lokali użytkowych i garaży w zasobach Gminy Sosnowiec¹¹,.

Obowiązki w zakresie koordynacji działań związanych z gospodarowaniem miejskimi zasobami mieszkaniowymi powierzono pracownikom Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, a w zakresie sprzedaży lokali (przetargi, obrót bezprzetargowy) pracownikom Wydziału Gospodarki Nieruchomościami. Do zadań Miejskiego Zakładu Zasobów Mieszkaniowych¹² (zwanego dalej „MZZL”), zgodnie z uchwałą nr 841/XLV/02 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 23 maja 2002 r. należało m.in. zarządzanie i administrowane lokalowym zasobem pozostającym w użytkowaniu Miasta, a w szczególności obsługa administracyjna i eksploatacyjna komunalnych zasobów lokalowych. Wszyscy pracownicy Gminy oraz członkowie Społecznej Komisji Mieszkaniowej, realizujący zadania w zakresie rozpatrywania i realizacji wniosków o najem mieszkania, zgodnie z wymogiem art. 37 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie danych osobowych¹³ posiadali stosowne upoważnienia do przetwarzania danych osobowych.

Prowadzona przez Gminę polityka informacyjna zapewniała zainteresowanym dostęp do informacji o zasadach najmu i sprzedaży lokali (oraz pozostałych zasad gospodarowania zasobem).

2. W Gminie gromadzono informacje o posiadanym zasobie i sposobie jego wykorzystywania. Prowadzona obecnie w systemie informatycznym ewidencja „PROBIT” oraz przekazywane przez MZZL miesięczne, kwartalne i półroczne sprawozdania oraz informacje dają Urzędowi bieżącą wiedzę o posiadanym zasobie, w tym m.in. o liczbie lokali, ich powierzchni użytkowej, usytuowaniu lub dacie powstania pustostanu.

W okresie objętym kontrolą liczba lokali mieszkalnych w zasobie zmniejszyła się o 5,4%, z 12 013 na 31 grudnia 2009 r. do 11 361 na 31 grudnia 2011 r. (tj. o 652 lokale), w związku głównie ze zbyciem na rzecz najemców łącznie 656 mieszkań.

W wyniku kontroli stwierdzono jednak, że w sprawozdaniu SG-01 – Gospodarka mieszkaniowa i komunalna w 2009 r. w rubryce „zasoby mieszkaniowe ogółem” wpisano liczbę 12 082, podczas gdy w zasobie mieszkaniowym Gminy na dzień 31 grudnia 2009 r. pozostawało 12 013 mieszkań, tj. mniej o 69 lokali. Natomiast w sprawozdaniu GUS M-01 – Sprawozdanie o zasobach mieszkaniowych w 2011 r. – w rubryce „zasoby mieszkaniowe ogółem” wskazano 11 340 mieszkań, podczas gdy Gmina - wg stanu na 31 grudnia 2011 r. posiadała ich 11 361, tj. o 21 więcej. Jak wyjaśnił zastępca Prezydenta: „*sprawozdania SG-01 i M-01 do GUS-u w latach 2009 i 2011 zawierały dane pozyskane z terenowych administracji MZZL z uwagi na brak pełnej funkcjonalności systemu („PROBIT”) w ww. latach. Obecnie powyższa funkcjonalność została już wdrożona*”. Ponadto w sprawozdaniu GUS M-01 o zasobach mieszkaniowych w Dziale VI – zasoby mieszkaniowe sprzedane w latach 2010-2011 – podano liczbę lokali 654, podczas gdy faktycznie sprzedano 656 mieszkań (o 2 więcej). Według wyjaśnień Prezydenta Miasta, przyczyną tej rozbieżności (w sprawozdaniu GUS) była omyłka pisarska.

NIK zwraca uwagę, że w myśl przepisu art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej¹⁴, kto wbrew obowiązkowi wykazuje dane statystyczne niezgodne ze stanem faktycznym podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat dwóch.

3. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy podlegał kontroli społecznej poprzez opiniowanie wszystkich wniosków przez Społeczną Komisję Mieszkaniową i publikowanie listy osób uprawnionych do najmu na urzędowej tablicy ogłoszeń Urzędu¹⁵. Podjęcie przez Prezydenta Miasta decyzji o ostatecznym składzie listy osób uprawnionych do najmu poprzedzone było m.in. zaopiniowaniem jej przez Kolegium Kierownictwa Urzędu¹⁶. Ponadto w każdym roku, podczas pierwszego posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej (MZZL zapewniał obsługę ww. Komisji i prowadził ewidencję złożonych wniosków oraz dokonywał ich weryfikacji w zakresie spełniania kryteriów określonych w ww.

¹¹ nr 222 z dnia 25 lutego 2008 r., zwanym dalej „zarządzeniem Prezydenta Miasta nr 222 .”

¹² Utworzonego z dniem 1 lipca 2002 r. uchwałą nr 841/XLV/02 Rady Miejskiej w Sosnowcu.

¹³ Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 ze zm.

¹⁴ Dz. U. z 2012, poz. 591

¹⁵ Co wynikało z zasad określonych w uchwale nr 55/VII/2003.

¹⁶ Powołane zarządzeniem Prezydenta Miasta nr 204 z 23 marca 2009 r.

uchwale) pracownicy Działu Mieszkaniowego MZZL przekazywali członkom Komisji dane m.in. w zakresie stanu realizacji wniosków z listy osób uprawnionych do najmu lokalu (podstawowej i dodatkowej – z odwołań).

Na podstawie analizy 20 wniosków o najem lokalu oraz 20 zawartych umów, poprzedzonych złożeniem wniosków., NIK pozytywnie ocenia działania Gminy w zakresie umieszczenia osób na listach uprawnionych do najmu mieszkania. Tryb rozpatrywania zbadanych wniosków zapewniał przejrzystość postępowania, a lista wniosków pozytywnie zaopiniowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową uwzględniała indywidualną sytuację życiową wnioskodawców. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawierano, zgodnie z art.5 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, co ustalono na próbie 20 umów.

W przypadku wynajmu 2 lokali o powierzchni powyżej 80 m², przetargi na ich wynajem przeprowadzono zgodnie z zasadami określonymi przez Prezydenta Miasta w zarządzeniu nr 259 z 13 kwietnia 2005 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu przetargu na wynajem lokali mieszkalnych z czynszem wolnym w zasobach Gminy Sosnowiec

NIK nie wnosi uwag do sposobu wynajmu lokali na czas świadczenia pracy (3 umowy zawarte w okresie objętym kontrolą).

Zbadane zamiany lokali mieszkalnych: 5 z inicjatywy Gminy i 10 z inicjatywy mieszkańców, prowadzono zgodnie z zasadami ustalonymi w uchwale nr 55/VII/03. Na pozytywną ocenę zasługują działania Gminy w zakresie proponowania najemcom zamian. W latach 2009-2011 Gmina dokonała 38 zamian. Odzyskane w ten sposób mieszkania przeznaczono na lokale socjalne. Ponadto najemców będących w trudnej sytuacji materialnej informowano o możliwości zamiany na mieszkanie o niższym standardzie. W okresie objętym kontrolą dokonano 17 zamian zajmowanego mieszkania na lokal o mniejszej powierzchni lub niższym standardzie.

Przyjęte w zarządzeniu nr 222 zasady wynajmu lokali użytkowych zapewniały przejrzystość i równy dostęp podmiotów ubiegających się o korzystanie z lokali gminnych. W okresie objętym kontrolą, w drodze przetargu, zawarto ogółem 64 umowy najmu lokali użytkowych. Z analizy 5 dokumentacji przetargowych wynika, że postępowania przeprowadzono zgodnie z postanowieniami ww. zarządzenia, a umowy zawarto wg stawek wynikających z przetargu. Żadnego z wynajętych lokali nie sprzedano na rzecz najemcy. Natomiast w wyniku analizy 5 lokali użytkowych wynajętych w drodze bezprzetargowej ustalono, że zgodnie z § 14 ww. zarządzenia wynajmu dokonano po dwukrotnej próbie wynajęcia ich w drodze przetargu.

4. W trakcie kontroli nie stwierdzono przypadków wykorzystania lokali niezgodnie z ich przeznaczeniem. W wyniku działań Gminy 10 najemcom wypowiedziano umowę najmu w trybie art. 11 ust. 2 pkt ustawy o ochronie praw lokatorów, 1 247 najemcom w trybie art. 11 ust. 2 pkt 2 tej ustawy, a ponadto 13 najemcom w trybie art. 11 ust. 2 pkt 3 oraz 8 najemcom w trybie art. 11 ust. 3 pkt 2. W wyniku zbadania sposobu wypowiedzenia 20 umów najmu stwierdzono, że wypowiedzeń dokonano na piśmie z określeniem przyczyny wypowiedzenia, zgodnie z postanowieniami art. 11 ust. 1 ww. ustawy.

Jako prawidłowe należy także ocenić działania w zakresie monitorowania umów najmu lokali socjalnych. W poddanych analizie 10 umowach najmu lokali socjalnych, zawartych w II półroczu 2008 r., w okresie objętym kontrolą wystąpiły 3 przypadki przekroczenia przez lokatorów kryterium dochodowego dla lokali socjalnych. We wszystkich tych przypadkach z najemcami zawarto umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, zgodnie z § 19 uchwały nr 55/VII/2003 z 2003 r.

NIK pozytywnie ocenia nadzór Gminy nad wykorzystywaniem lokali użytkowych zgodnie z przeznaczeniem. We wszystkich 10 przypadkach lokali poddanych oględzinom użytkownicy prowadzili działalność określoną w umowie najmu lokalu.

5. W wyniku analizy dokumentacji sprzedaży 10 mieszkań (spośród 994 zbytych na rzecz najemców) stwierdzono, że we wszystkich przypadkach sprzedaży dokonano zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, a bonifikat udzielono zgodnie z postanowieniami uchwały 99/IX/95. Nie stwierdzono nieprawidłowości przy sprzedaży, na rzecz najemców, zbadanych 5 lokali użytkowych oraz jednego lokalu użytkowego sprzedanego w drodze przetargu.

6. W Gminie za prawidłowe naliczanie czynszu bezpośrednio odpowiedzialny był MZZL. Zbadano naliczanie czynszów w 5 budynkach w Sosnowcu (przy ulicach: Patriotów 1a, b, c, Patriotów 2a, b, c, Łącznej 2a, b, c, Wspólnej 3a i Wspólnej 8), w których w wyniku przeprowadzonego remontu i wykonanej termomodernizacji (w tym założenia instalacji c.o.) podniesiono standard zamieszkiwania, ustalając, że najemcom podwyższono czynsz o 10%, tj. zgodnie z postanowieniami Programu.

W latach 2009-2011 nie stosowano obniżek czynszu na wniosek najemcy (art. 7 ust. 2-11 ustawy o ochronie praw lokatorów), ponieważ, zgodnie z postanowieniami uchwały nr 55/VII/2003 z 2003 r., obniżka czynszu była możliwa jedynie w przypadku, gdy wysokość czynszu ustalonego przez Prezydenta Miasta za najem w skali roku przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

7. Zbadano działania podejmowane w Gminie w zakresie zabezpieczania przyszłych należności z tytułu najmu od 5 najemców lokali mieszkalnych i 5 lokali użytkowych. W 4 przypadkach najmu lokali mieszkalnych zrealizowano obowiązek wynikający z art. 6c ustawy o ochronie praw lokatorów, dotyczący sporządzania przez strony przed wydaniem lokalu najemcy protokołu zdawczo-odbiorczego, a w jednym przypadku nie sporządzono takiego protokołu, gdyż nowy najemca wstąpił w stosunek najmu tego lokalu po śmierci głównego najemcy. We wszystkich przypadkach przed wydaniem lokalu użytkowego sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy. NIK zwraca uwagę, że w odniesieniu do lokali mieszkalnych nie pobierano kaucji, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy o najmie lokali, ponieważ w Gminie zawarcia umowy najmu nie uzależniono od tego obowiązku, natomiast we wszystkich 5 przypadkach lokali użytkowych, zgodnie z § 11 pkt 1 zarządzenia nr 222, kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu pobrano według deklarowanej stawki za metr kwadratowy.

W ocenie NIK, skuteczność podjętych działań Gminy, w celu zmniejszenia zadłużenia z tytułu najmu lokali była niewystarczająca. Kwota zadłużenia dla lokali mieszkalnych na 31 grudnia 2009 r. wyniosła 34 603 tys. zł (w tym odsetki 8 116 tys. zł), a na 31 grudnia 2011 r. – 55 016 tys. zł (w tym 14 271 tys. zł odsetek), a zaległości w opłatach wg stanu na 31 grudnia 2011 r. w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2009 r. wzrosły o 20 413 tys. zł (o 58,99%). Kwota zadłużenia dla lokali użytkowych na dzień 31 grudnia 2009 r. wyniosła 3 645 tys. zł, a na dzień 31 grudnia 2011 r. – 5 532 tys. zł (w tym: 1 766 tys. zł odsetek), a zaległości w opłatach za lokale użytkowe wg stanu na 31 grudnia 2011 r. w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2009 r. wzrosły o 1 887 tys. zł (o 51,77%).

Jednocześnie NIK pozytywnie ocenia podjęcie przez Radę Miejską w Sosnowcu działań w celu umożliwienia spłaty zadłużenia osobom o niewielkich dochodach. W okresie objętym kontrolą, na podstawie uchwały Rady Miejskiej Nr 443/XXXIII/08 z dnia 25 września 2008 r. (ze zm.) wprowadzono i realizowano Program pomocy osobom zagrożonym eksmisją. Jak wyjaśniano, według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. w trakcie realizacji pozostawało 115 zawartych porozumień o przystąpieniu do tego Programu. Poza tym, uchwałą Rady Miejskiej w Sosnowcu nr 808/LXI z dnia 27 maja 2010 r. umożliwiono rozkładanie należności czynszowych na raty. Na mocy uchwał należności pieniężne mogły być również, na wniosek dłużnika, w całości lub w części umarzane, ich spłata mogła być odraczana lub rozkładana na raty w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika lub interesem publicznym. Kwoty umorzeń zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na 31 grudnia wyniosły: 31 tys. - w 2009 r., 679 tys. zł - w 2010 r. oraz 341 tys. zł - w 2011 r., natomiast kwoty umorzeń zaległości w opłatach za lokale użytkowe wyniosły 18 tys. zł na 31 grudnia 2009 r. oraz 15 tys. zł na 31 grudnia 2011 r..

Na 10 wybranych do zbadania umów najmu lokali mieszkalnych wypowiedzianych w okresie objętym kontrolą we wszystkich przypadkach prowadzono bieżący monitoring wpłat czynszu i poziomu zadłużenia (w czterech przypadkach rozłożono kwoty zadłużenia na raty) oraz skutecznie doręczano wezwania do zapłaty, a następnie wypowiedziano umowy z powodu zadłużenia. Na drogę postępowania sądowego skierowano 9 z poddanych badaniu 10 spraw. Tylko w jednym przypadku najemca realizował warunki podpisanego porozumienia o rozłożeniu zaległości na raty i na bieżąco spłacał swoje zadłużenie. Wszystkie 9 postępowań skierowanych na drogę sądową zakończyło się wyrokiem orzekającym eksmisję, w tym pięć z prawem do lokalu socjalnego i cztery bez prawa do lokalu socjalnego. Z dziewięciu orzeczonych eksmisji wykonano zaledwie dwie, ponieważ, jak wyjaśnił zastępca Prezydenta, eksmisje odbywają się według kolejności uprawomocnienia wyroku i z uwzględnieniem posiadanej liczby lokali socjalnych. W dziewięciu przypadkach osoby zamieszkujące lokale bez tytułu prawnego, po wypowiedzeniu umowy najmu, nie

uiszczały również odszkodowania i mimo podjęcia przez MZZL działań windykacyjnych, odszkodowań nie wyegzekwowano, ze względu na sytuację materialną lokatorów.

Spośród 10 umów najmu lokali użytkowych, wypowiedzianych w okresie objętym kontrolą, wszystkie wypowiedziano z powodu zadłużenia, w tym w jednym przypadku zaległości najemcy rozłożono na raty, na podstawie zawartego porozumienia, a najemca spłacił zadłużenie i wypowiedzenie cofnięto. Ostatecznie w ośmiu z dziesięciu badanych postępowań wykonano eksmisję, a w jednym przypadku trwa oczekiwanie na wykonanie eksmisji przez komornika.

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

- 1. Zapewnienie utworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, z przeznaczeniem na wynajem.**
- 2. Dokonanie korekty sprawozdań GUS.**

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, na podstawie art. 62 ust.1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta, w terminie 15 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust.1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia 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 której wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.