



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Katowicach

LKA-4101-01-04/2012, P/12/069

Katowice, dnia 16 lipca 2012 r.

Pan
Jacek Krywult
Prezydent Miasta Bielska-Białej

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 Bielsku-Białej² w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2009-2011.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 2 lipca 2012 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

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

1. W Gminie stworzono i wdrożono zasady gospodarowania lokalami. Zgodnie z przepisem art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³, Rada Miejska Bielska-Białej uchwaliła wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy⁴, a także zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu⁵. Powołane dokumenty zawierały wszystkie elementy wymagane przepisem art. 21 ust. 2 oraz ust. 3 ww. ustawy o ochronie praw lokatorów. NIK zwraca jednak uwagę, że pierwszy z ww. programów obejmował okres do 2010 r., a kolejny program na lata 2011-2015 uchwalono dopiero w listopadzie 2011 r., co w konsekwencji skutkowało brakiem regulacji w powyższym zakresie przez większą część 2011 roku. Nie można zgodzić się z wyjaśnieniem Z-cy Prezydenta Miasta, że zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...), wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat - a zatem program taki może obowiązywać w dłuższym horyzoncie czasowym, ponieważ to z treści uchwały Rady Miasta wynika jaki okres objęto programem. W ocenie NIK powołanie dopiero w dniu 31 stycznia 2011 r. zespołu ds. opracowania kolejnego programu wskazuje na spóźnione działania Gminy w tym zakresie, a podawanie przez Z-cę Prezydenta Miasta w składanych wyjaśnieniach okoliczności wstrzymania w 2011 r. prac nad nowym programem, wynikające z przyjęcia w listopadzie 2010 r. przez Radę Ministrów dokumentu „Główne

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 od 1 czerwca 2012 r.

² Zwanego dalej „Urzędem”.

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

⁴ Uchwałą Nr LIII/1707/2006 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 24 stycznia 2006 r. przyjęto Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielsko-Biała do 2010 roku, a uchwałą Nr XIII/285/2011 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 22 listopada 2011 r. przyjęto Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielsko-Biała na lata 2011-2015.

⁵ W okresie objętym kontrolą obowiązywały Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiące załącznik do Uchwały Nr XXVI/792/2004 Rady Miejskiej z dnia 16 marca 2004 r., która była zmieniona Uchwałą nr X/184/2007 r. z dnia 5 czerwca 2007 r.

problemy, cele i kierunki programu wspierania budownictwa mieszkaniowego do 2020 r.”, który zakładał daleko idące zmiany w sferze mieszkaniowej, nie stanowią wystarczającego uzasadnienia opóźnień.

Stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych ustalane były Zarządzeniami Prezydenta Miasta⁶, co było zgodne z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Rada Miejska w Bielsku-Białej ustaliła również zasady zbywania lokali mieszkalnych, określając wysokość, przypadki i warunki udzielanej rekompensaty⁷ oraz wprowadziła zasady zbywania lokali użytkowych na rzecz ich dotychczasowych najemców⁸.

Stosownie do przepisów art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie Gminy wydzielono lokale przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne. W Gminie nie skorzystano z możliwości wydzielenia lokali wynajmowanych na czas wykonywania pracy (art. 20 ust. 3 ww. ustawy).

Do zakończenia kontroli w Gminie nie utworzono zasobu tymczasowych pomieszczeń, które przeznaczane są na wynajem, co stanowiło naruszenie przepisów art. 25a ustawy o ochronie praw lokatorów, które obowiązują od 16 listopada 2011 r. Według wyjaśnień Z-cy Prezydenta Miasta, Gmina jest w trakcie realizacji ww. obowiązku.

Przyjęte w Gminie rozwiązania organizacyjne dot. realizacji zadań w zakresie gospodarowania lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy, przewidywały ich wykonywanie przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej (dalej ZGM)⁹, będący samorządowym zakładem budżetowym, a w zakresie m. in. zbywania i nabywania nieruchomości – przez Wydział Mienia Gminnego i Rolnictwa (dalej MGR). Nadzór nad ZGM oraz MGR sprawował pierwszy Z-ca Prezydenta Miasta.

Prowadzona przez Urząd polityka informacyjna umożliwiała zainteresowanym zapoznanie się z zasadami gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

2. W Gminie zbierano aktualne informacje o posiadanym zasobie i sposobie wykorzystania tego zasobu. Ewidencje, rejestry oraz wykazy dotyczące mieszkaniowego zasobu Gminy prowadził ZGM¹⁰. Ewidencje prowadzono z wykorzystaniem systemu elektronicznego (m. in. ewidencja zasobów, z podziałem na adresy budynków, z wyszczególnieniem powierzchni oraz ilości lokali poszczególnych typów) oraz w formach papierowych (ewidencja zawartych umów, rejestr wyroków sądowych, listy wynajmu lokali). W związku z brakiem możliwości rozwoju prowadzonej ewidencji z wykorzystaniem Zintegrowanego Systemu Zarządzania firmy API-LINK podjęto decyzję o zakupie i wdrożeniu nowego systemu elektronicznego, które było w trakcie realizacji.

W latach 2009-2011 liczba lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy zmniejszyła się z 7 233 na koniec 2009 r. do 6 962 na koniec 2011 r., na skutek m.in. sprzedaży mieszkań na rzecz ich najemców, przy czym w 2011 r. oddano budynek z 33 mieszkaniami. Liczba wydzielonych lokali socjalnych

⁶ W okresie objętym kontrolą obowiązywały Zarządzenia Prezydenta Miasta nr ON-0151/887/07/ZGM z dnia 12 listopada 2007 r. oraz nr ON-0151/2722/09/ZGM z dnia 7 maja 2009 r.

⁷ Uchwała nr XXXIV/1055/2004 z dnia 28 września 2004 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali mieszkalnych przez najemców oraz udzielania bonifikaty od ceny przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy lub Miasta Bielsko-Biała na prawach powiatu, zmieniona uchwałami nr V/69/2007 z 20 lutego 2007 r. (która utraciła moc z dniem 7 października 2010 r. na podstawie uchwały nr LIX/1375/2010 z dnia 31 sierpnia 2010 r.) oraz nr XVI/387/2007 z 16 października 2007 r. W związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 12 maja 2010 r. stwierdzającym nieważność ww. uchwały w częściach określonych w § 2 i § 3, podjęto kolejną uchwałę nr LIX/1375/2010 w sprawie określenia warunków bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Bielsko-Biała lub Miasta Bielska-Białej na prawach powiatu, w której ustalono poziomy bonifikat w takiej samej wysokości jak w uchylonym § 2 uchwały z 2004 r.

⁸ Uchwała nr XLI/1303/2005 z 15 marca 2005 r. w sprawie: przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali użytkowych ich najemcom oraz określenia kryteriów i zasad ich sprzedaży, ze zmianami: Uchwała Rady Miejskiej Nr LVII/1782/06 z dnia 4 kwietnia 2006 r. oraz Nr VIII/138/2007 z dnia 24 kwietnia 2007 r.

⁹ Wg Statutu ZGM przedmiotem działania było zarządzanie nieruchomościami, w tym gospodarowanie budynkami mieszkalnymi i użytkowymi. Zgodnie z Regulaminem organizacyjnym zadaniem ZGM było m. in. zawieranie w imieniu Gminy umów najmu lokali użytkowych i garaży, windykowanie należności, prowadzenie spraw sądowych i administracyjnych związanych z administrowaniem i zarządzaniem mieniem.

¹⁰ Za wyjątkiem ewidencji sprzedaży nieruchomości, którą realizował MGR.

utrzymywała się na zbliżonym poziomie (na koniec 2009 r. – 337, 2010 r. – 334, 2011 r. – 349) przy czym wg *Zasad wynajmowania lokali mieszkalnych*¹¹ jako zasób socjalny wydzielonych zostało 115 lokali w 6 budynkach, natomiast pozostała ilość wynikała z czasowego przeznaczenia lokali o obniżonym standardzie na lokale socjalne. Liczba otrzymanych wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego w okresie objętym kontrolą wyniosła 309¹², a kwota zapłaconych odszkodowań z tytułu niezapewnienia lokalu socjalnego - 406,1 tys. zł¹³.

3. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu poddawany był kontroli społecznej, m.in. poprzez: ocenę wniosków o najem lokalu przez *Zespół ds. opracowania projektu list* powoływany przez Prezydenta Miasta (zwany dalej *Zespołem*), składający się z przedstawicieli: wynajmującego (ZGM), Urzędu oraz gminnych służb pomocy społecznej, przeprowadzanie przez członków *Zespołu* wizytacji u wnioskodawców (przed sporządzeniem projektu wykazu osób do wynajmu), publikowanie projektów list wynajmu, a następnie list osób zakwalifikowanych do wynajmu zaopiniowanych przez Komisję Gospodarki Miejskiej i Mieszkalnictwa Rady Miejskiej i zatwierdzonych przez Prezydenta Miasta. Odwołania składane przez wnioskodawców po ogłoszeniu projektów list wynajmu, były rozpatrywane przez ww. *Zespół*.

Wymagania i kryteria ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy zawarte w *Zasadach wynajmowania lokali mieszkalnych* były przez pracowników ZGM przestrzegane, co stwierdzono na podstawie analizy rozpatrywania 10 wniosków o lokal złożonych w 2009 r. Pracownicy ZGM dokonywali wstępnej kwalifikacji wniosków sprawdzając, czy zostały spełnione wymagane kryteria, a następnie po przystąpieniu do opracowywania projektów list wynajmu, dokonywano kolejnej weryfikacji na podstawie aktualnych dokumentów przedkładanych przez wnioskodawcę i w przypadku pozytywnego wyniku kierowano wnioski do *Zespołu ds. opracowania projektu listy*, którego członkowie przeprowadzali wizje warunków zamieszkiwania wnioskodawcy sporządzając *Kwestionariusze kwalifikacji punktowej warunków zamieszkania*, na podstawie których *Zespół* podejmował decyzje o umieszczeniu wnioskodawców w projektach list wynajmu. Członkowie *Zespołu* posiadali upoważnienia do przetwarzania danych osobowych nadane przez administratora danych, co było zgodne z art. 37 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych¹⁴.

W ZGM brak było pisemnych zasad regulujących sposób postępowania w toku przydzielania (proponowania) konkretnych lokali przyszłym najemcom. Wg złożonych wyjaśnień decyzje o złożeniu propozycji lokalowej podejmowała Kierownik Działu Lokali Mieszkalnych ZGM po konsultacji z podległymi sobie pracownikami prowadzącymi sprawę. W ocenie NIK, brak pisemnych procedur może skutkować zagrożeniem pojawienia się mechanizmów sprzyjających korupcji, na etapie przydzielania konkretnych lokali najemcom znajdującym się na zatwierdzonych listach.

Umowy najmu lokali mieszkalnych zawierano zgodnie z art. 5 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, co ustalono na próbie umów zawartych na czas nieoznaczony i oznaczony tj.: 20 zawartych przed okresem objętym kontrolą a trwających w latach 2009-2011 oraz 25 zawartych w okresie objętym kontrolą. W wyniku analizy ww. umów oraz załączników stwierdzono, że nierzetelnie wypełniano *Kwestionariusze dotyczące ustalenia kategorii lokalu mieszkalnego*, w części dot. tabeli III¹⁵, jednak niezaznaczenie właściwych współczynników nie skutkowało błędnym obliczeniem stawek czynszu. Stwierdzone przypadki nieprawidłowego naliczenia czynszu z innych przyczyn przedstawiono w pkt 6 niniejszego wystąpienia.

¹¹ Załącznik do uchwały nr 36/792/2004 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 16 marca 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielsko-Biała wraz ze zmianą.

¹² W 2009 r. – 113, w 2010 r – 106 i w 2011 r. – 90.

¹³ 2009 r. – 168,6 tys. zł, 2010 r. – 34,5 tys. zł, 2011 r. – 203 tys. zł.

¹⁴ Dz.U. z 2002 r. nr 101, poz. 926, ze zm.

¹⁵ Nie były zaznaczane współczynniki kategorii budynku mieszkalnego w pkt 1 (kryterium miejsca położenia i wielkości budynku) lub w pkt 2 (kryterium remontowe) oraz w żadnym przypadku w podsumowaniu nie był podawany współczynnik wynikowy budynku (iloczyn współczynników cząstkowych z poz. 1 i 2), który był jednym z dwóch współczynników, obok współczynnika mieszkaniowego, służących do wyliczenia współczynnika wynikowego niezbędnego do ustalenia stawki czynszu będącej iloczynem współczynnika wynikowego i stawki podstawowej.

W okresie objętym kontrolą dokonano łącznie 47 zamian lokali pomiędzy najemcami. W wyniku badania 10 zamian ustalono, że odbywały się one zgodnie z obowiązującymi *Zasadami wynajmowania lokali mieszkalnych*, tj. na wniosek stron i za zgodą ZGM.

Na podstawie badania 10 wybranych postępowań dot. wynajmu lokali użytkowych stwierdzono, że ceny najmu zawarte w umowach odpowiadały złożonym ofertom, a najemcy zgodnie z zawartymi umowami wynajmu, złożyli weksle *in blanco* celem zabezpieczenia mogących powstać roszczeń. Wynajem lokali odbywał się na podstawie zasad gospodarowania miejskimi zasobami lokali użytkowych zawartych w załączniku do Zarządzenia nr 3/98 Dyrektora ZGM z dnia 8 kwietnia 1998 r., obowiązujących do 30 czerwca 2011 r. oraz w zasadach wynajmu lokali użytkowych zarządzanych przez ZGM obowiązujących od dnia 1 lipca 2011 r. (wynajmowane lokale użytkowe nie stanowiły odrębnych nieruchomości).

4. W okresie objętym kontrolą prowadzono monitoring wykorzystania lokali. Lokale mieszkalne wykorzystywano zgodnie z przeznaczeniem, co ustalono na próbie 19 umów najmu. W przypadku stwierdzenia przesłanek do wypowiedzenia umowy wynikających z art. 11 ust. 2 pkt 1, 2, 3, i 4 i art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, przeprowadzano postępowania wyjaśniające, a umowy najmu były wypowiedzane. Wykorzystanie lokali użytkowych skontrolowano na próbie 10 umów najmu. Monitorowanie ich wykorzystania obejmowało m. in. analizę terminowości opłacania czynszu, a w przypadku opóźnień – podejmowanie stosownych działań, sprawdzenie wykorzystania lokalu zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie, udzielanie zgody na współwynajmowanie lokalu (2 przypadki na 10 objętych badaniem).
5. NIK pozytywnie ocenia przebieg zbywania lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy dotychczasowym najemcom, co zostało skontrolowane na próbie 10 sprzedanych lokali mieszkalnych oraz 5 lokali użytkowych. Wartość nieruchomości każdorazowo ustalił Prezydent Miasta na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę, bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego zostały zastosowane zgodnie z uchwałami Rady Miasta¹⁶, stosowano pierwszeństwo zakupu lokali użytkowych przez ich dotychczasowych najemców z uwzględnieniem wymogów zawartych w uchwale Rady Miejskiej, obwieszczenia o zamiarze sprzedaży ww. lokali mieszkalnych i użytkowych były podawane do publicznej wiadomości przez Prezydenta Miasta poprzez wywieszenie w Urzędzie na okres 21 dni, tj. zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹⁷, a wykazy nieruchomości zawierały elementy określone w art. 35 ust. 2 tej ustawy, sprzedaż lokali następowała w drodze aktów notarialnych, w których warunki zbycia nieruchomości były zgodne z określonymi w wykazie nieruchomości, a ceny były zgodne z ceną ustaloną przez Prezydenta Miasta zaakceptowaną przez kupującego. Zapłata za lokale nastąpiła przed zawarciem umowy, co było zgodne z art. 70 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. NIK pozytywnie ocenia działania Urzędu w zakresie zastrzegania sobie w aktach notarialnych prawa odkupu lokalu użytkowego¹⁸, jeżeli nabywca będzie chciał go sprzedać przed upływem 5 lat, licząc od dnia jego nabycia.

W 6 przypadkach¹⁹ na 10 objętych kontrolą sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców, w podawanych do publicznej wiadomości na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami *Wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży* nie zamieszczono informacji o terminach wnoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego, co było wymagane zgodnie z art. 35 ust. 2

¹⁶ Uchwała nr XXXIV/1055/2004 z dnia 28 września 2004 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali mieszkalnych przez najemców oraz udzielania bonifikaty od ceny przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy lub Miasta Bielsko-Biała na prawach powiatu, wraz ze zmienioną uchwałami nr V/69/2007 z 20 lutego 2007 r. (która utraciła moc z dniem 7 października 2010 r. na podstawie uchwały nr LIX/1375/2010 z dnia 31 sierpnia 2010 r.) oraz nr XVI/387/2007 z 16 października 2007 r. W związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 12 maja 2010 r. stwierdzającym nieważność ww. uchwały w częściach określonych w § 2 i § 3, podjęto kolejną uchwałę nr LIX/1375/2010 w sprawie określenia warunków bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Bielsko-Biała lub Miasta Bielska-Białej na prawach powiatu, w której ustalono poziomy bonifikat w takiej samej wysokości jak w uchylonym § 2 uchwały z 2004 r.

¹⁷ Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651, ze zm.

¹⁸ Stosownie do art. 593 – 595 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny

¹⁹ Dotyczyło to następujących objętych badaniem przypadków oddawania gruntu w użytkowanie wieczyste w związku ze sprzedażą lokali przy ul.: Generała Hallera, 1-go Maja, Kołłątaja, Grunwaldzkiej, Wilsona, Krasińskiego.

pkt 9 ww. ustawy. Jako przyczynę tej nieprawidłowości podano omyłkę pracowników prowadzących sprzedaż przedmiotowych lokali.

W jednym przypadku²⁰ zlecono, na podstawie umowy z dnia 23 kwietnia 2010 r., wykonanie usługi wznowienia granic już sprzedanej oraz przekazanej nabywcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 20 kwietnia 2010 r. nieruchomości, ponosząc z tego tytułu koszty w wysokości 430 zł. NIK nie podziela wyjaśnień złożonych przez Z-cę Prezydenta Miasta²¹, ponieważ zlecenia wykonania usługi dokonano po przekazaniu nieruchomości na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym nie odnotowano uwagi dot. konieczności wznowienia granic nieruchomości.

6. W Gminie nie stosowano okresowych obniżek czynszu dla najemców o niskich dochodach, o których mowa w art. 7 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, co wyjaśniano m.in. fakultatywnym charakterem tych obniżek oraz niskim poziomem czynszów (poniżej 2% wartości odtworzeniowej lokalu), co mogło być ewentualnie powodem obniżek na podstawie *Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bielsko – Biała do 2010r.* W przypadkach modernizacji mających wpływ na zmianę kategorii lokalu mieszkalnego, od której zależała wysokość stawki czynszu, dokonywano ponownej klasyfikacji lokali, które jednak nie wpłynęły na zmianę stawki.

W jednej na 10 objętych badaniem umów, zawartych przed 2009 r., ustalając wysokość czynszu przyjęto wyższą (0,95 zamiast 0,90) wartość współczynnika mieszkaniowego²² niż wynikająca z kategorii lokalu, co skutkowało zawyżeniem wysokości czynszu. Nadpłata najemcy za okres od 1 września 2008 r. do 31 maja 2012 r. wyniosła 259,76 zł. Ponadto w jednej z 10 objętych badaniem umów zawartych w latach 2009-2011, w *Kwestionariuszu dotyczącym ustalenia kategorii lokalu mieszkalnego*, stanowiącym załącznik do umowy DM-5/09 z 9 stycznia 2009 r., także nieprawidłowo ustalono kategorię lokalu mieszkalnego, a w konsekwencji nieprawidłowo określono współczynnik mieszkaniowy (przyjęto 0,90 zamiast 0,95), co skutkowało zaniżeniem wysokości czynszu w okresie od 9 stycznia 2009 r. do 31 maja 2012 r. łącznie o 290,70 zł. Nieprawidłowe ustalenie kategorii mieszkania wyjaśniono pomyłką pracowników ZGM, wypełniających ww. *Kwestionariusz*...

7. Działania w zakresie pobierania należności z tytułu najmu lokali i opłat od najemców, zabezpieczanie należności i windykację zaległości, realizował ZGM na podstawie Statutu oraz udzielonych przez Prezydenta Miasta pełnomocnictw Dyrektorowi ZGM. W ocenie NIK podejmowane przez ZGM działania prowadziły do zwiększania skuteczności zabezpieczania należności oraz pilnowania interesów Gminy jako właściciela lokali.

Szczegółowym badaniem w zakresie zabezpieczania mogących powstać należności objęto 10 umów najmu lokali zawartych w okresie objętym kontrolą (w tym 5 dotyczących lokali mieszkalnych i 5 lokali użytkowych). Stwierdzono, że w przypadku lokali mieszkalnych nie pobierano kaucji zabezpieczających pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, ponieważ wartość wyliczonej kaucji była niższa od nakładów poniesionych na remont lokalu, co zgodnie z obowiązującymi w Gminie *Zasadami wynajmowania lokali mieszkalnych* stanowiło podstawę do

²⁰ Dot. sprzedaży nieruchomości przy ul. K. Wielkiego.

²¹ Wg wyjaśnień złożonych przez Z-cę Prezydenta Miasta: *Przy obrocie na rynku nieruchomości sprzedawca ma obowiązek wskazać nabywcy w terenie przebieg granic nabywanej nieruchomości. Ponieważ dopiero fakt podpisania, przez strony, umowy notarialnej potwierdza jej nabycie Gmina, podobnie jak inne podmioty występujące na rynku nieruchomości, nie podejmują wcześniej czynności zmierzających do pokazania granic geodezyjnych, gdyż takie działanie jest przedwczesne. Wiadomo, że rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i zwykle wiele osób jest zainteresowanych nieruchomością ostatecznie ją nabywają. Osobą właściwą do wykonania czynności pokazania granic w terenie jest uprawniony geodeta, który dokonuje czynności w obecności nabywcy i sporządza z tego protokół, dlatego czynności te zostały zlecone osobie uprawnionej, po zawarciu aktu notarialnego.*

²² W *Kwestionariuszu dotyczącym ustalenia kategorii lokalu mieszkalnego*, stanowiącym załącznik do umowy DM-487/08 z 2.09.2008 r., do wyliczeń współczynnika wynikowego będącego jednym z dwóch obok stawki podstawowej elementów mających wpływ na wysokość stawki czynszu, przyjęto współczynnik mieszkania o wartości 0,95, tj. niezgodnej z wartością tego współczynnika podaną w tabeli nr II *Kwestionariusza*..., wg której współczynnik mieszkania dla tego lokalu wynosił 0,90.

odstąpienia od pobrania kaucji. NIK zwraca uwagę na fakt nieudokumentowania zasadności odstąpienia od pobrania kaucji przed podpisaniem umowy o najem lokalu mieszkalnego.

W przypadku lokali użytkowych w celu zabezpieczenia mogących powstać przyszłych należności zawierano umowy wekslowe, a w konsekwencji przyjmowano weksle *in blanco* od najemców.

Podejmowanie działań windykacyjnych zbadano na przykładzie 20 umów najmu wypowiedzianych w kontrolowanym okresie, w tym 10 dotyczących lokali mieszkalnych oraz 10 dotyczących lokali użytkowych. Ustalono, że w Gminie (ZGM) monitorowano wpłaty czynszu i poziom zadłużenia oraz prowadzono działania mające na celu wyegzekwowanie zaległych należności. W przypadku braku skuteczności podejmowanych działań wypowiedziano umowy najmu oraz przekazywano sprawy na drogą sądową. W sytuacji gdy inne sposoby odzyskania należności nie przyniosły rezultatu, informacje o dłużnikach przekazywano do Krajowego Rejestru Dłużników.

W okresie objętym kontrolą w Gminie umorzono należności z tytułu zadłużenia lokali w wysokości 1 938 tys. zł, z tego 1 502 tys. zł dotyczyło zadłużenia lokali mieszkalnych, a 436 tys. zł. lokali użytkowych. Z roku na rok wartość umorzonych należności malała - w 2009 r. umorzono zadłużenie w kwocie 1.389 tys. zł, w 2010 r. 539 tys. zł, a w 2011 r. tylko 10 tys. zł. W tym samym okresie na raty rozłożono należności w wysokości 128,2 tys. zł, z tego 6,2 tys. zł dotyczyło zadłużenia lokali mieszkalnych, a 122 tys. zł. dotyczyło lokali użytkowych. Zaległości rozkładano na raty na pisemny wniosek dłużnika, po dokonaniu analizy jego wiarygodności i warunkując zgodę spłaceniem części należności jeszcze przed podpisaniem ugody. Łączna wysokość zadłużenia z tytułu lokali mieszkalnych w latach 2009 – 2011 (bez odsetek) wzrosła z kwoty 7 580 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2008 r.) do kwoty 10 434 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2011 r.), tj. o 2 854 tys. zł (38%). W tym samym okresie, wysokość zadłużenia za lokale użytkowe wzrosła o 155 tys. zł (tj. o 15%), z kwoty 1 061 tys. zł do 1 216 tys. zł. Wyjaśniając przyczyny powyższego stanu Z-ca Prezydenta Miasta nadzorujący ZGM wskazywał m.in. na pogorszenie koniunktury gospodarczej i spadek możliwości zarobkowych osób zajmujących lokale mieszkalne jak i przedsiębiorców wynajmujących lokale użytkowe. Celem zapobiegania wzrostowi zaległości czynszowych w Gminie wprowadzono zmiany w strukturze organizacyjnej ZGM i stworzono odrębną komórkę odpowiedzialną za windykację.

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

1. **Utworzenie zasobu tymczasowych pomieszczeń, w celu przeznaczenia ich na wynajem.**
2. **Ustalenie pisemnych procedur w zakresie działań ZGM przy podejmowaniu decyzji o wskazaniu propozycji lokalu mieszkalnego dla osób znajdujących się na listach wynajmu.**
3. **Skorygowanie kwot naliczonego czynszu dot. lokali wynajmowanych na podstawie umów nr DM-487/08 z 2.09.2008 r. oraz DM-5/09 z 9.01.2009 r.**
4. **Zamieszczanie w podawanych do publicznej wiadomości *Wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży*, lokali mieszkalnych z prawem do użytkowania wieczystego gruntu, informacji o terminach wnoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego.**

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 przyczynach 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.