



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Katowicach

LKA – 4101-011-03/2014

P/14/104

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Katowicach

ul. Powstańców 29, 40-039 Katowice

T +48 32 784 42 00, F +48 32 784 42 30

lka@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 Katowicach
Kontrolerzy	1. Anna Hulboj, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 90616 z dnia 16 kwietnia 2014 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2) 2. Bogusława Pała, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 90615 z dnia 16 kwietnia 2014 r. (dowód: akta kontroli str. 3-4)
Jednostka kontrolowana	Bytomskie Mieszkania, ul. Zielna 25B, 41-907 Bytom ¹
Kierownik jednostki kontrolowanej	Andrzej Lorek, Dyrektor (dowód: akta kontroli str. 5)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonej nieprawidłowości², działalność Jednostki, w latach 2011-2013, w zakresie zarządzania i eksploatacji lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych oraz ustalenia i wypłaty odszkodowań w związku z niezapewnieniem przez gminę lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Formułując powyższą ocenę NIK uwzględniła prawidłowe zarządzanie lokalami socjalnymi i pomieszczeniami tymczasowymi w ramach powierzonych zadań i środków Jednostce, w szczególności podejmowane działania w celu zmniejszenia kosztów wypłacanych odszkodowań, poprzez zawieranie porozumień pozasądowych z wierzycielami, czego potwierdzeniem był prawie siedmiokrotny wzrost liczby zawartych porozumień o wypłatę odszkodowania.

NIK zwraca jednak uwagę na zwiększającą się z roku na rok liczbę niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych w związku z niewystarczającą ofertą lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych. W okresie objętym kontrolą zapotrzebowanie na lokale socjalne, na podstawie niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych, wg stanu na koniec każdego roku wynosiło: 1 174 w 2011 r., 1 220 w 2012 r. i 1 248 w 2013 r., natomiast liczba niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych do pomieszczeń tymczasowych wynosiła odpowiednio: 362, 381 i 426.

¹ Zwane dalej „Jednostką”.

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

Stwierdzona nieprawidłowość polegała na nierzetelnym sporządzeniu Rocznej listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu wolnych lokali socjalnych w 2014 r.³.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Zarządzanie lokalami socjalnymi i pomieszczeniami tymczasowymi w ramach zadań i środków powierzonych przez Gminę

Opis stanu
faktycznego

1.1. Jednostka organizacyjna – Bytomskie Mieszkania zajmowała się zarządzaniem i eksploatacją zasobów będących własnością Gminy oraz nadzorem nad realizacją zawartych umów w zakresie nieruchomości lokalowych, budynkowych i gruntowych stanowiących własność Gminy.

Do jej zadań, określonych w Regulaminie organizacyjnym⁴, należało m.in.:

- zagospodarowanie wolnych lokali mieszkaniowych, w tym m.in. kwalifikacja wolnych lokali poprzez ich typowanie na lokale socjalne,
- przygotowywanie i realizacja rocznych i dodatkowych list osób uprawnionych do zawarcia umów najmu wolnych lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy, w tym lokali socjalnych,
- prowadzenie spraw dotyczących zapłaty odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń,
- prowadzenie wykazu wezwań komorników do wskazania tymczasowego pomieszczenia na rzecz osób, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego,
- wskazywanie tymczasowych pomieszczeń lub noclegowni w realizacji wezwań komorników,
- prowadzenie spraw związanych z przedłużaniem umów najmu zajmowanych lokali, zawartych według zasad i na warunkach określonych dla najmu lokali socjalnych,
- prowadzenie ewidencji lokali socjalnych⁵.

(dowód: akta kontroli str. 7, 32-33, 58-60, 71, 83, 92, 93, 106, 116, 118)

1.2. W rejestrze wyroków eksmisyjnych⁶ ujmowano m.in. dane wierzyciela, dane eksmitowanego oraz informację o posiadaniu lub nie uprawnienia do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego, sposób załatwienia sprawy (przydział lokalu lub skreślenie z listy). Wykaz osób oczekujących na przydział lokalu socjalnego prowadzono przy pomocy programu komputerowego⁷, w którym ujmowano m.in. dane eksmitowanych, tj. adres dotychczasowego

³ Zarządzenie nr 601 Prezydenta Bytomia z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie zatwierdzenia Rocznej listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu wolnych lokali socjalnych w 2014 r., zwana dalej „listą osób uprawnionych”

⁴ Zatwierdzone przez Prezydenta Miasta Zarządzenia Dyrektora jednostki budżetowej Bytomskie Mieszkania: nr 1/2011 z dnia 4 sierpnia 2011 r. i nr 2/X/2013 z dnia 29 października 2013 r. w sprawie: nadania „Regulaminu Organizacyjnego jednostce budżetowej Bytomskie Mieszkania”.

⁵ Zlecone do 31 grudnia 2013 r. Bytomskiemu Przedsiębiorstwu Mieszkaniowemu Sp. z o.o na mocy umów wykonawczych zawartych w dniu 30 września 2011 r. oraz 30 grudnia 2011 r., wraz z aneksami.

⁶ Rejestr prowadzono w wersji papierowej.

⁷ „Lokalowy v.10”

miejsca zamieszkania, osoby współzamieszkujące, podstawę ujęcia na liście (wynikającą z obowiązujących w danym okresie uchwał Rady Miejskiej⁸).

(dowód: akta kontroli str. 158,254,256-257,262,265-266)

W okresie objętym kontrolą zapotrzebowanie na lokale socjalne, na podstawie niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych, wg stanu na koniec każdego roku wynosiło: 1 174 w 2011 r., 1 220 w 2012 r. i 1 248 w 2013 r. Natomiast liczba niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych do pomieszczeń tymczasowych w tym okresie wynosiła odpowiednio: 362, 381 i 426.

Uwagi dotyczące
badanej działalności

NIK zwraca jednak uwagę na zwiększającą się z roku na rok liczbę niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych w związku z niewystarczającą ofertą lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

Jak wyjaśnił Dyrektor Bytomskich Mieszkań⁹ „(...) Gmina Bytom posiada ograniczoną ilość środków finansowych przeznaczonych na remonty lokali mieszkalnych, wyremontowane lokale zagospodarowywane były w kolejności zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego.

Przy tak małej ilości wyremontowanych lokali, realizacja wyroków eksmisyjnych opierała się o Zarządzenie nr 430 Prezydenta Bytomia z dnia 3 października 2011 r. w sprawie określenia zasad racjonalnego gospodarowania zasobem w przypadku wskazywania lokali socjalnych na rzecz osób uprawnionych (uchylone Zarządzeniem nr 261 Prezydenta Bytomia z dnia 13 czerwca 2013 r. w sprawie uchylecia zarządzeń Prezydenta Bytomia), a następnie o § 34 ust. 9 uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali...

Mając na uwadze powyższe wyjaśniamy, iż w pierwszej kolejności zaspokajane były potrzeby mieszkaniowe osób, gdzie wierzyciel występował z wysokimi roszczeniami odszkodowawczymi wobec gminy oraz osób najbardziej uciążliwych. Jednocześnie podkreślamy, iż kolejność realizacji wyroków eksmisyjnych nie zawsze wynika z chronologii, zgodnej z datą wpływu i zarejestrowania.

(dowód: akta kontroli str. 123,231-232)

- 1.3. W ww. okresie zrealizowano 77 wyroków eksmisyjnych do lokali socjalnych: 26 w 2011 r. (2,2%), 23 w 2012 r. (1,9%) i 28 w 2013 r. (2,2%) oraz jeden wyrok eksmisyjny do pomieszczenia tymczasowego w 2013 r. (0,2%).

Niski stopień realizacji wyroków eksmisyjnych wynikał, jak wyjaśnił Dyrektor, z ograniczonej ilości środków finansowych przeznaczonych na remonty lokali mieszkalnych. Ponadto z uwagi na katastrofę budowlaną, spowodowaną wpływem eksploatacji górniczej w Dzielnicy Bytom-Karb, w latach 2011-2012 konieczne było wykwaterowanie 215 rodzin i zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych, co ograniczyło wydatki na remonty lokali socjalnych. Działania z tym związane zakończyły się w połowie 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 123,157,219,231)

W przypadku 51, z 77 wyroków eksmisyjnych (66%), zawarto porozumienia z wierzycielami, w których rzekli się roszczeń odszkodowawczych, dotyczących opóźnienia w przydzieleniu mieszkania socjalnego. Średni czas oczekiwania wierzyciela na realizację wyroku, liczony od daty wpływu wyroku, wynosił 1 rok i 6 miesięcy w 2011 r., 1 rok i 7 miesięcy w 2012 r. oraz 2 lata i 4 miesiące w 2013 r. Natomiast po podpisaniu porozumienia średni czas

⁸ Nr XV/183/07 z dnia 29 sierpnia 2007 r. i Nr XV/205/13 z dnia 27 maja 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bytom, zwana dalej „uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali”.

⁹ Zwany dalej „Dyrektorem”.

oczekiwania wierzyciela na realizację wyroku był znacznie krótszy i wynosił 3 miesiące w 2011 r., 2,5 miesiąca w 2012 r. i 4 miesiące w 2013 r.

W pozostałych 26 przypadkach zrealizowanych wyroków eksmisyjnych (bez porozumienia z wierzycielem), w tym eksmisji z zasobów komunalnych, średni czas oczekiwania wierzyciela na realizację wyroku, liczony od jego prawomocności, wynosił 3 lata i 6 miesięcy w 2011 r., 4 lata w 2012 r. i 3 lata w 2013 r., natomiast średni czas oczekiwania wierzyciela na realizację wyroku, liczony od daty jego wpływu, był krótszy i wynosił odpowiednio: 2 lata i 7 miesięcy, 3 lata i 5 miesięcy oraz 2 lata i 7 miesięcy.

Łącznie średni czas oczekiwania na eksmisję, liczony od dnia prawomocności, jak i od dnia złożenia wyroku, kształtował się na podobnym poziomie i wynosił od 2 lat do 2 lat i 8 miesięcy¹⁰.

Z ogółu przeanalizowanych 77 eksmisji z lat 2011–2013, w sześciu przypadkach (tj. 7,8%) eksmitowani złożyli wniosek o przydzielenie innego lokalu socjalnego, niż wskazany. W związku ze złożonymi wnioskami, w dwóch przypadkach udzielono eksmitowanym odpowiedzi, że nie znaleziono podstaw do zmiany decyzji, w pozostałych czterech, motywowanych względami zdrowotnymi lub orzeczoną niepełnosprawnością, wskazano inny lokal.

Ponadto w pięciu przypadkach eksmitowani nie stawiali się po odbiór umowy najmu lokalu socjalnego, w związku, z czym występowano do wierzyciela o podjęcie skutecznych działań w celu niezwłocznego przeprowadzenia eksmisji, informując jednocześnie, że Miasto wypełniło należący do niego obowiązek, wskazując lokal socjalny. W wyniku podjętych działań przez wierzyciela (kierowano sprawy do egzekucji), eksmitowani podpisali umowy najmu lokalu socjalnego.

(dowód: akta kontroli str. 126-136,157,276-278)

W rejestrze wyroków eksmisyjnych (1 245) były ujęte cztery wyroki sprzed 1995 r., 27 z lat 1996-2000, 970 – z lat 2001-2010 oraz 244 z lat 2011-2013. Spośród 31 najstarszych niezrealizowanych wyroków (z uprawnieniami do lokalu socjalnego) dwa datowane były na 1993 r. (sprzed 21 lat), jeden na 1994 r. (sprzed 20 lat) i jeden na 1995 r. (sprzed 20 lat), natomiast 27 oczekiwało na realizację od 18 do 14 lat.

Dyrektor wyjaśnił, że przyczyną niezrealizowania wyroków oczekujących na eksmisję był fakt, że Jednostka nie dysponowała wolnymi lokalami, które mogłyby zostać wskazane na rzecz osób uprawnionych, co wynikało z ograniczonej ilości środków finansowych zabezpieczonych w budżecie Gminy na remonty i modernizację pustostanów¹¹. Dodał, że w czerwcu 2013 r. informował Urząd Miejski o występującym w Jednostce braku środków na remonty. *Na powyższe (...) Skarbnik Miasta poinformował, iż mając na uwadze konieczność zachowania równowagi budżetowej i płynną realizację budżetu do końca 2013 r. należy prowadzić gospodarkę finansową w sposób szczególnie oszczędny oraz nie podejmować żadnych nowych działań generujących nieplanowane wcześniej wydatki*". Ponadto wyjaśnił, że zgodnie z uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali, w uzasadnionych przypadkach, w celu uniknięcia ewentualnych roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego na rzecz osoby uprawnionej, Prezydent Miasta lub upoważniony Zastępca Prezydenta mógł skierować do zawarcia umowy

¹⁰ średni czas oczekiwania na eksmisję liczony od dnia prawomocności wynosił: 2 lata i 6 miesięcy w 2011 r., 2 lata i 8 miesięcy w 2012 r. oraz 2 lata i 8 miesięcy 2013 r., a średni czas oczekiwania na eksmisję liczony od dnia złożenia wyroku wynosił 2 lata w 2011 r., 2 lata i 5 miesięcy w 2012 oraz 2 lata i 3 miesiące w 2013 r.

¹¹ do 27 sierpnia 2013 r. środki na ten cel zabezpieczone były w Wydziale Realizacji Inwestycji i Remontów Urzędu Miejskiego, a od 28 sierpnia 2013 Zarządzeniem nr 394 Prezydenta Bytomia przekazano kwotę 205,9 tys. zł do Bytomskich Mieszkań.

najmu lokalu socjalnego z pominięciem kolejności ujęcia wniosków na liście osób uprawnionych. Wyjaśnił również, że w Gminie obowiązywało Zarządzenie Prezydenta nr 430 z dnia 3 października 2011 r. w sprawie określenia zasad racjonalnego gospodarowania zasobem w przypadku wskazywania lokali socjalnych na rzecz osób uprawnionych, które wymuszone było ograniczoną wielkością tego zasobu. Stosując racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym dążono do optymalizacji korzyści, przy uwzględnieniu m.in. powierzchni mieszkaniowej i rodzaju wskazanego lokalu socjalnego w odniesieniu do liczby osób mających w nim zamieszkać oraz struktury rodziny, wysokości zaległości z tytułu czynszu najmu lub innych opłat za zajmowany lokal, wysokości ewentualnych roszczeń odszkodowawczych.

(dowód: akta kontroli str.183-186, 200-205,213,220,224)

- 1.4. Z analizy 60 wniosków, złożonych w latach 2011-2013 o przydział i zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, tj. 30 ze 198 wniosków odrzuconych oraz 30 ze 116 wniosków przyjętych, wynikało, że przyczyną odrzucenia wniosków było niespełnienie kryteriów określonych w uchwałach w sprawie zasad wynajmu mieszkań (np. wnioskodawca nie wychodził z bezdomności, dochody wnioskodawcy przekraczały obowiązujące kryterium dochodowe). Natomiast wnioski zasadne zostały ujęte na rocznych listach osób oczekujących w kolejności zgodnej z założeniami wynikającymi z przyjętych uchwał.

(dowód: akta kontroli str. 148-156)

- 1.5. W 2013 r. do Jednostki wpłynęły cztery wnioski komorników o wskazanie noclegowni, schroniska lub innej placówki, w celu usunięcia dłużnika w związku z upływem terminu określonego w art. 1046 § 4 kpc. We wszystkich przypadkach Jednostka zwracała się do Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Bytomiu (MOPR) o zapewnienie miejsca w noclegowni lub innej placówce oraz o podjęcie działań umożliwiających przyjęcie ww. osoby. Za każdym razem MOPR wskazywał miejsce w placówce noclegowej.

(dowód: akta kontroli str. 125,146-147,235-236)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Stwierdzono, że w sześciu z 12 analizowanych spraw obejmujących najstarsze wyroki, w trzech przypadkach użytkownik opuścił zajmowany lokal, jeden przebywał w Domu Pomocy Społecznej, jeden zmarł, a z jednym podpisano umowę najmu lokalu socjalnego. Natomiast nazwiska tych osób były ujęte na liście osób uprawnionych¹². Ponadto Jednostka nie dysponowała dokumentacją dotyczącą dwóch wyroków sądowych (nr I.C.668/92 i nr I.C.803/91).

Skutkiem powyższego na ww. liście w 2014 r. ujęto osoby, które utraciły uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a lista ta nie odzwierciedlała faktycznej liczby osób oczekujących na przydział lokalu socjalnego.

Zastępca Dyrektora Bytomskich Mieszkań wyjaśniła, że ww. sprawy obejmowały okres, kiedy zarządzaniem nieruchomościami gminnymi zajmował się Zakład Budynków Miejskich Sp. z o.o., a jednostką nadzorującą oraz sporządzającą roczne listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu wolnych lokali socjalnych był Wydział Gospodarki Lokalowej – Referat Lokalowy Urzędu Miejskiego. Zadania te Jednostka przejęła z dniem 1 października 2011 r. i z uwagi na szeroki zakres przejętych spraw oraz braku kadrowego w pierwszej kolejności weryfikowano listę osób w innym zakresie,

¹² Odpowiednio w poz. 244,353,207,209,219,213.

tj. m.in. wniosków składanych przez osoby posiadające znaczny stopień niepełnosprawności lub osoby wychowujące dziecko niepełnosprawne, bezdomne realizujące indywidualny program wychodzenia z bezdomności. Nie weryfikowano natomiast osób umieszczonych na liście z tytułu orzeczonych wyroków eksmisyjnych.

(dowód: akta kontroli str. 183-199,200,202,203,205,211-212,226,240-242)

Zdaniem NIK, powyższe wyjaśnienia nie usprawiedliwiają przedłożenia Prezydentowi Miasta nierzetelnie sporządzonej Rocznej listy osób oczekujących na przyznanie lokalu socjalnego na 2014 rok.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonej nieprawidłowości, działalność Jednostki w badanym zakresie.

2. Działania w zakresie ustalenia i wypłaty odszkodowań oraz w celu ograniczenia kosztów związanych z wypłaconymi odszkodowaniami

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

Opis stanu faktycznego

W okresie objętym kontrolą, w związku z niezapewnieniem przez Gminę lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych osobom uprawnionym, wpłynęło 3 825 wniosków o zapłatę odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych na łączną kwotę 10.908,2 tys. zł¹³ oraz 33 takie wnioski z tytułu niedostarczenia pomieszczeń tymczasowych na łączną kwotę 154,5 tys. zł¹⁴.

(dowód: akta kontroli str. 137)

Każdy wpływający do Bytomskich Mieszkań wniosek o zapłatę odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego lub tymczasowego pomieszczenia rejestrowano w dzienniku podawczym, a następnie dla zakładanej sprawy nadawano numerację odpowiadającą jednolitemu rzeczowemu wykazowi akt¹⁵.

(dowód: akta kontroli str. 234)

2.2. Sposób rozstrzygnięcia roszczeń odszkodowawczych

Opis stanu faktycznego

Jednostka zawierała ugody pozasądowe w oparciu o procedurę przyjętą poprzednio w Urzędzie Miejskim w Bytomiu¹⁶. W sprawach uznanych za bezsporne proponowano wierzycielowi zawarcie porozumienia w sprawie ugodowego zaspokojenia wierzytelności z tytułu odszkodowań, w zamian za uregulowanie odszkodowania za okres wskazany w porozumieniu, zrzeczenie się wszelkich roszczeń odszkodowawczych poza wymienionymi w porozumieniu oraz oświadczenie o niedochodzeniu żadnych roszczeń z tego tytułu, w szczególności na drodze sądowej.

Analiza 10 spraw, w których roszczenia odszkodowawcze za brak lokali socjalnych regulowano na podstawie zawartych porozumień pozasądowych, wykazała, że

¹³ w 2011 r. – 906 wniosków na kwotę 3.546,5 tys. zł, w 2012 r. – 646 na kwotę 2.358,4 tys. zł i w 2013 r. – 2.273 na kwotę 5.003,3 tys. zł.

¹⁴ w 2011 r. – 14 wniosków na kwotę 30,1 tys. zł, w 2012 r. – 14 na kwotę 63,8 tys. zł i w 2013 r. – 5 na kwotę 60,6 tys. zł

¹⁵ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011, Nr 14, poz. 67). Dla spraw związanych z przyznaniem lokalu socjalnego nadawano nr: ZDL.7142.1.nr kolejny sprawy. rok założenia sprawy, dla spraw związanych ze wskazaniem pomieszczenia tymczasowego nadawano nr: ZDL.7140.4.nr kolejny sprawy. rok założenia sprawy.

¹⁶ Procedura w zakresie pozasądowej wypłaty przez Gminę Bytom odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej na mocy wyroku sądu w związku z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

działania podejmowane w celu ustalenia odpowiedzialności odszkodowawczej gminy dokumentowano rzetelnie oraz zgodnie z przyjętą procedurą, tj. m.in. w dokumentacji znajdowały się odpisy ksiąg wieczystych, potwierdzających prawo własności nieruchomości objętej roszczeniem, informacje potwierdzające wysokość kwoty czynszu, wysokość opłat niezależnych od właściciela lokalu, wysokość stawki możliwej do otrzymania za najem takiego lokalu i dokonanych wpłat. W sprawach uznanych za bezsporne proponowano wierzycielowi zawarcie porozumienia w sprawie ugodowego zaspokojenia wierzytelności z tytułu odszkodowań, na ww. warunkach. We wszystkich badanych przypadkach wysokość odszkodowań ustalono i wypłacono zgodnie z zawartymi porozumieniami.

(dowód: akta kontroli str. 141-145,174-182)

W latach 2011-2013 do wierzycieli skierowano 21 propozycji ugód w celu zawarcia pozasądowego porozumienia o wypłatę odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych osobom uprawnionym, w wyniku, których zawarto 19 porozumień. W dwóch pozostałych przypadkach wierzyciele nie byli zainteresowani zawarciem ugody. W ww. okresie nie wystąpiły przypadki zawarcia ugody przedsądowej dotyczącej pomieszczenia tymczasowego.

(dowód: akta kontroli str. 137-138)

W okresie objętym kontrolą właściciele lokali mieszkalnych skierowali 15¹⁷ spraw do sądu, z powództwem o przyznanie odszkodowania za okresy następujące po sobie. Stawki odszkodowań za te okresy nie były tożsame z uwagi na fakt, że obejmowały koszty czynszu wraz z opłatami za media.

Zgodnie z przyjętą procedurą, terminem początkowym naliczania odszkodowania była data przekazania przez właściciela lokalu oryginału lub uwierzytelnionej kopii wyroku sądowego, przyznającego osobie eksmitowanej uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Natomiast terminem końcowym naliczania odszkodowania było dostarczenie właścicielowi lokalu kopii oferty lokalu socjalnego, uprawniającej osobę eksmitowaną z lokalu objętego roszczeniem odszkodowawczym do zawarcia umowy najmu.

Jednostka zmierzała do podpisania z wierzycielami porozumień, w celu ugodowego zaspokojenia wierzytelności lub zawarcia umów najmu lokali. W ośmiu z 15 zbadanych przypadków podpisano z wierzycielami porozumienia, w trzech, pomimo podjęcia przez Jednostkę próby zawarcia porozumienia, wierzyciele odmówili zawarcia ugody, a w jednym wierzyciel nie ustosunkował się do propozycji. W pozostałych trzech przedłożono ofertę najmu lokalu socjalnego osobie eksmitowanej.

(dowód: akta kontroli str. 162-173,174-182)

W jednej z ww. spraw Jednostka wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty, a powołany w sprawie biegły rzeczoznawca obniżył miesięczną stawkę odszkodowania z kwoty 1.200 zł do 558,40 zł, tj. o 46,5%.

(dowód: akta kontroli str. 162-163,165-166)

Ponadto od grudnia 2013 r. Jednostka rozpoczęła działania zmierzające do odzyskania kwot wypłaconych wierzycielom z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego, w związku z prawomocnym wyrokiem sądu o eksmisję poprzez kierowanie przedsądowych wezwań do zapłaty osobom, za które wypłacono odszkodowanie.

(dowód: akta kontroli str. 162-173,243)

¹⁷ w jednym przypadku wierzyciel występował z roszczeniem odszkodowawczym odrębnie dla dwóch osób zamieszkujących ten sam lokal (żony i męża) na podstawie dwóch odrębnych wyroków eksmisyjnych

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

Opis stanu faktycznego

W latach 2011-2013 wypłacono łącznie 6.271,5 tys. zł¹⁸, z tytułu odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych osobom uprawnionym do ich otrzymania. Na podstawie 97 wyroków sądowych (96 dotyczyło lokali socjalnych i jeden pomieszczenia tymczasowego) wypłacono 829, 6 tys. zł¹⁹, (kwota odszkodowania – 633,1 tys. zł, koszty sądowe - 135,9 tys. zł i odsetki – 60,6 tys. zł).

W okresie tym zawarto 19 ugód pozasądowych na łączną kwotę 5.429,6 tys. zł oraz jedną ugodę sądową (dla lokalu socjalnego) na kwotę 12,3 tys. zł.

W ww. okresie nie wystąpiły przypadki zawarcia ugody przedsądowej dotyczącej pomieszczenia tymczasowego.

(dowód: akta kontroli str. 138-140)

W 2013 r. w odniesieniu do 2011 r. wystąpił niemal siedmiokrotny wzrost liczby zawartych porozumień o wypłatę odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych osobom uprawnionym.

NIK zwraca jednak uwagę na ciągły przyrost niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych do lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, a w konsekwencji wzrost wysokości roszczeń odszkodowawczych z tego tytułu.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Jednostki w badanym zakresie.

IV. Uwagi i 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 Kontroli²⁰, wnosi o:

- **zweryfikowanie list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu wolnych lokali socjalnych.**

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika 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 Katowicach.

Obowiązek poinformowania NIK o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Katowicach, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku pokontrolnego oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

¹⁸ w 2011 r. – kwota 1.942,2 tys. zł, w 2012 r. – 3.149,5 tys. zł i w 2013 r. – 1.135,8 tys. zł

¹⁹ w 2011 r. 16 wyroków na kwotę 121,0 tys. zł, w 2012 r. 29 wyroków na kwotę 364,5 tys. zł i w 2013 r. 52 wyroki na kwotę 328,4 tys. zł

²⁰ Dz. U. z 2012 r., poz.82 ze zm., zwana dalej *ustawą o NIK*.

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.

Katowice, dnia 18 lipca 2014 r.

**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach**

**Kontroler
Bogusława Pała
specjalista kontroli państwowej**

.....