



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Katowicach

LKA – 4101-011-04/2014

P/14/104

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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. Marian Dłucik, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 90662 z dnia 24 czerwca 2014 r.

(dowód: akta kontroli str. 1-2)

2. Michał Nowak, inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 90663 z dnia 24 czerwca 2014 r.

(dowód: akta kontroli str. 3-4)

Jednostka kontrolowana Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu, ul. Partyzantów 10a, 41-200 Sosnowiec.

Kierownik jednostki kontrolowanej Joanna Sekuła, od 24 listopada 2011 r. Dyrektor Miejskiego Zakładu Zasobów Lokalowych w Sosnowcu. W okresie od 1 marca 2003 r. do 23 listopada 2011 r. stanowisko Dyrektora zajmował Grzegorz Starkowski.

(dowód: akta kontroli str. 5-12)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia¹ pozytywnie zarządzanie i administrowanie lokalami socjalnymi Gminy oraz podejmowanie działań w celu zmniejszenia wypłacanych odszkodowań. Natomiast negatywnie oceniono podejmowanie działań w celu zapewnienia realizacji potrzeb w Gminie na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Powyższą ocenę uzasadnia prawidłowe zarządzanie lokalami socjalnymi i pomieszczeniami tymczasowymi w ramach powierzonych zadań i środków jednostce, w szczególności rzetelne prowadzenie ewidencji lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych oraz wyroków eksmisyjnych, z prawem i bez prawa do lokalu socjalnego. Średni czas oczekiwania wierzycieli na realizację wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego w kontrolowanym okresie uległ skróceniu o jeden rok i jeden miesiąc.

Podejmowane w latach 2011-2013 działania jednak nie zaspokoiliy wzrastającego zapotrzebowania wspólnoty mieszkaniowej na lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe. Pomimo wzrostu liczby lokali socjalnych, z 347 w 2011 r. do 395 w 2013 r., stan zaspokojenia potrzeb miał tendencję spadkową odpowiednio z 36% do 31%. Liczba pomieszczeń tymczasowych w badanym okresie wzrosła z trzech do siedmiu i zaspokajała potrzeby zaledwie w 0,7% w 2011 r. i 1,6% w 2013 r., co w efekcie wydłużyło czas oczekiwania na realizację tych wyroków (z 10 miesięcy w 2011 r. do 5 lat i 5 miesięcy w 2013 r.).

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

W związku z brakiem dostatecznej liczby lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych wzrastała z roku na rok liczba niezrealizowanych wyroków sądowych orzekających o eksmisji: z 1 067 w 2011 r. do 1 198 w 2012 r. i 1 308 w 2013 r.

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. Uchwałą Rady Miejskiej w Sosnowcu Nr 841/XLV/02 z dnia 23 maja 2002 r.² utworzono zakład budżetowy pod nazwą Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu, zwany dalej „Zakładem”. Przedmiotem jego działalności było zarządzanie i administrowanie lokalami socjalnymi i pomieszczeniami tymczasowymi w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy, a także działalność w zakresie tworzenia nowych lokali socjalnych i komunalnych poprzez budowę oraz adaptację albo zmianę sposobu użytkowania lokali już istniejących. W szczególności do zadań Zakładu należało m.in.: zawieranie umów o najem lokali z osobami uprawnionymi do najmu przez Prezydenta Miasta lub sąd, realizacja orzeczeń sądu w zakresie wskazania lokalu socjalnego, przyjmowanie i weryfikacja wniosków o najem lokali, przygotowywanie projektów list osób uprawnionych do najmu lokalu.

(dowód: akta kontroli, str. 13-20)

W „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowiec w latach 2007-2011”³ wytypowano budynki z przeznaczeniem 1 118 mieszkań na lokale socjalne.

(dowód: akta kontroli, str. 21-47)

W „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowiec w latach 2012-2017”⁴ określono, że status lokali socjalnych posiadają lokale lub budynki, które Prezydent zarządzeniami wydzielił z zasobu z przeznaczeniem na lokale socjalne. W zależności od potrzeb związanych z koniecznością wywiązania się przez Gminę z zadań ustawowych, jako lokale socjalne mogą być wynajmowane inne lokale wchodzące w skład zasobu.

(dowód: akta kontroli, str. 48-74)

Prezydent Miasta w lipcu 2012 r. zarządzeniami⁵ wytypował budynki z zasobu mieszkaniowego Gminy z przeznaczeniem na 982 lokale socjalne oraz na 87 pomieszczeń tymczasowych.

(dowód: akta kontroli, str. 75-81)

Jak wyjaśniła Dyrektor Zakładu, *zmniejszenie liczby lokali socjalnych z 1118 (określonych w programie na lata 2007-2011) do 982 (określonych w programie na lata 2012-2017) związane było z weryfikacją niniejszego wykazu poprzez przesunięcie 9 budynków z 87 lokalami mieszkalnymi do wykazu budynków przeznaczonych na pomieszczenia tymczasowe oraz wykreśleniem budynków wycofanych z eksploatacji ze względu na stan techniczny, przekazanych prawowitym właścicielom lub ujawnionym potencjalnym spadkobiercom.*

² Zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Sosnowcu nr 110/IX/07 z dnia 28.02.2007 r. i nr 243/XIX/07 z dnia 25.10.2007 r.

³ Uchwała nr 177/XIII/07 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 21.06.2007 r., zwany dalej „programem na lata 2007-2011”.

⁴ Uchwała nr 457/XXIX/2012 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 27 września 2012 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowiec w latach 2012-2017, zwany dalej „programem na lata 2012-2017”.

⁵ Zarządzenie Prezydenta Miasta Sosnowca nr 882 z dnia 25.07.2012 r. w sprawie utworzenia zasobu pomieszczeń tymczasowych przeznaczonych na wynajem oraz Zarządzenie Prezydenta Miasta Sosnowca nr 883 z dnia 25.07.2012 r. w sprawie wydzielenia z mieszkaniowego zasobu Gminy lokali przeznaczonych na wynajem jako lokale socjalne.

Jednocześnie do wykazu zostały dodane budynki wybudowane lub adaptowane na potrzeby lokali socjalnych.

(dowód: akta kontroli, str. 82)

Zakład prowadził ewidencję zasobu mieszkaniowego Gminy, w którym wyodrębniono lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

Według stanu na 31 grudnia 2010 r. Gmina dysponowała 358 lokalami socjalnymi (224 lokalami z obowiązującymi umowami i 134 bez umowy) oraz jednym pomieszczeniem tymczasowym.

Na koniec 2011 r. liczba lokali socjalnych zmalała o 11 do 347 (209 lokali z obowiązującymi umowami i 138 bez umów), a liczba pomieszczeń tymczasowych zwiększyła się o dwa pomieszczenia do trzech.

Na koniec grudnia 2012 r. było 377 lokali socjalnych (226 lokali z umowami i 151 bez umów) oraz trzy pomieszczenia tymczasowe.

Na koniec 2013 r. było 395 lokali socjalnych (220 z umowami i 175 bez umowy) oraz siedem pomieszczeń tymczasowych.

(dowód: akta kontroli, str. 83-144)

Uwagi dotyczące
badanej działalności

NIK zwraca uwagę na zwiększającą się z roku na rok liczbę lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych zajętych bez tytułu prawnego.

Dyrektor Zakładu wyjaśniła powyższe tendencje tym, że: *do puli lokali socjalnych wchodzi lokale z zawartymi umowami najmu oraz lokale zajmowane bez tytułu prawnego. Zgodnie z § 19 pkt. 1 i 2 Uchwały Nr 55/VII/2003 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 23 stycznia 2003 r. ze zmianami w sprawie zasad oraz kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Sosnowca, lokale socjalne wynajmowane są na czas nie przekraczający jednego roku. Po upływie daty obowiązywania umowy, jeżeli dochód gospodarstwa domowego dotychczasowego najemcy nie przekracza wysokości określonej w § 15 powołanej uchwały, Zarządca (Zakład) przedłuża umowę najmu lokalu socjalnego na następny okres nie przekraczający jednego roku. W przypadku gdy lokal socjalny znajduje się w budynku wspólnoty mieszkaniowej, Zarządca może zamiast przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego wskazać dotychczasowemu najemcy inny lokal socjalny i zawrzeć z nim umowę najmu wskazanego lokalu socjalnego. Podstawą przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego jest złożenie do Zarządcy zaświadczeń o wysokości dochodów. Na około 1 miesiąc przed terminem obowiązywania umowy do osób zainteresowanych są wysyłane stosowne informacje. W przypadku niezłożenia zaświadczeń bądź przekroczenia dochodów brak jest podstaw do przedłużenia umowy i lokal jest zajmowany bez tytułu prawnego. Natomiast jeśli po weryfikacji dochodów następuje przekroczenie kryterium socjalnego ale nie zostaje przekroczone kryterium komunalne, wówczas Zarządca zawiera umowę najmu na czas nieokreślony a lokal traci status lokalu socjalnego. W przypadku pomieszczeń tymczasowych po upływie 3-miesięcznego okresu obowiązywania umowy i nieprzekazaniu pomieszczenia do dyspozycji Zarządcy, pomieszczenie zajmowane jest bez tytułu prawnego i wszczynana jest procedura eksmisyjna.*

Powyżej opisana procedura, wynikająca z przepisów prawa miejscowego, sprawia, iż ilość lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w poszczególnych latach jest zmienna, z uwagi na zawieranie w trakcie roku nowych umów najmu, przedłużanie umów zawartych w latach wcześniejszych, zawieranie umów na czas nieoznaczony z jednoczesną utratą statusu lokalu socjalnego bądź braku podstaw do przedłużenia umowy i zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

(dowód: akta kontroli, str. 145-150)

W latach 2011 i 2013 wybudowano odpowiednio 10 i 5 kontenerów mieszkaniowych z 75 lokalami socjalnymi. Z naturalnego ruchu ludności pozyskano: 55 lokali socjalnych w 2011 r., 100 lokali socjalnych i 3 pomieszczenia tymczasowe w 2012 r. oraz 40 lokali socjalnych i 7 pomieszczeń w 2013 r. W wyniku adaptacji lub modernizacji istniejących budynków i lokali gminnych w 2011 r. pozyskano 18 nowych lokali socjalnych. Wynajmowano również lokale socjalne od innych podmiotów - 39 w 2011 r., 43 w 2012 r. i 44 w 2013 r. Ponadto 27 lokali komunalnych (10 w 2011 r., 12 w 2012 r. i pięć w 2013 r.) o niższym standardzie, po ich zwolnieniu przez dotychczasowego lokatora, przeznaczono na lokale socjalne.

(dowód: akta kontroli, str. 151)

Zapotrzebowanie na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe w okresie objętym kontrolą sukcesywnie wzrastało. Na koniec 2011 r. pozostało do zrealizowania łącznie 610 wyroków eksmisyjnych do lokalu socjalnego (w tym 270 z Gminy i 340 z innych podmiotów). Na koniec 2012 r. liczba ta wzrosła do 737 niezrealizowanych wyroków (420 z Gminy i 317 z innych podmiotów), a na koniec 2013 r. do 865 niezrealizowanych wyroków (519 z Gminy i 346 z innych podmiotów).

Ponadto, na koniec 2011 r. do zrealizowania pozostało 457 orzeczonych wyroków eksmisyjnych do pomieszczeń tymczasowych (321 z Gminy i 136 z innych podmiotów), na koniec 2012 r. było 461 takich wyroków (357 z Gminy i 104 z innych podmiotów), a na koniec 2013 r. nieco mniej - 443 niezrealizowane wyroki (405 z Gminy i 38 z innych podmiotów).

(dowód: akta kontroli, str. 152-209)

W efekcie powyższych działań potrzeby Gminy na lokale socjalne zaspokojono w 36% w 2011 r., w 34% w 2012 r. i w 31% w 2013 r., natomiast na pomieszczenia tymczasowe odpowiednio w 0,7%, w 0,6% i w 1,6%.

(dowód: akta kontroli, str. 210)

Zastępca Dyrektora ds. ekonomicznych Zakładu wyjaśnił m.in. że: *W latach 2011-2013 do Gminy podmioty obce złożyły łącznie 398 nowych wyroków, w tym 118 wyroków w 2011 r., 137 wyroków w 2012 r. i 143 wyroki w 2013 r., natomiast Gmina zrealizowała 384 wyroki, w tym 103 wyroki w 2011 r., 152 wyroki w 2012 r. i 129 wyroków w 2013 r. Jak widać z powyższych danych, realizacja wyroków sądowych podmiotów obcych z prawem do lokalu socjalnego jest na poziomie nowych wyroków składanych do Gminy. Znajduje to również odzwierciedlenie w utrzymującej się na takim samym poziomie ilości wyroków do realizacji, tj. 340 na koniec 2011 r. i 346 na koniec 2013 r. Inaczej wygląda sytuacja w przypadku wyroków sądowych o eksmisję z zasobu Gminy. W okresie 2011-2013 Gmina uzyskała łącznie 528 nowych wyroków o eksmisję, w tym 158 wyroków w 2011 r., 206 wyroków w 2012 r. i 164 wyroki w 2013 r., a zrealizowała 131 wyroków, w tym 30 wyroków w 2011 r., 55 wyroków w 2012 r. i 46 wyroków w 2013 r. Wysoki poziom realizacji wyroków podmiotów obcych wiąże się z występowaniem z roszczeniami odszkodowawczymi do Gminy za niewskazanie lokalu socjalnego. Należy również zaznaczyć, iż na realizację wyroków w okresie 2011-2013 wskazano łącznie 300 lokali socjalnych (w poszczególnych latach odpowiednio 72, 109, 119), co powoduje, iż średnio 1 lokalem socjalnym w 2011 r. zrealizowano 1,8 wyroków, w 2012 r. – 1,9, a w 2013 r. – 1,5. Natomiast liczba niezrealizowanych wyroków sądowych o eksmisję bez prawa do lokalu (pomieszczenia tymczasowe) na koniec 2013 roku w stosunku do końca 2011 roku zmalała o 14 wyroków (w 2011 –*

457 wyroków, a w 2013 – 443 wyroki), natomiast w grupie wyroków podmiotów obcych nastąpił spadek o 98 wyroków (w 2011 – 136 wyroków, a w 2013 – 38 wyroków).

(dowód: akta kontroli, str. 211-215)

Zakład prowadził ewidencję wpływających do Gminy wyroków eksmisyjnych, oddzielnie dla wyroków eksmisyjnych orzekających o uprawnieniu do lokalu socjalnego oraz orzekających o braku takiego uprawnienia. Z ewidencji tej można było wyodrębnić wyroki eksmisyjne z zasobu Gminy oraz z zasobów innych podmiotów.

(dowód: akta kontroli, str. 153-209)

Uwagi dotyczące
badanej działalności

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

Opis stanu
faktycznego

1.2. Nie zrealizowano założonej w programie na lata 2007-2011 oraz w zarządzeniach Prezydenta Miasta z lipca 2012 r. prognozie wielkości zasobu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych na lata 2011-2013.

Dyrektor Zakładu wyjaśniła, że: *powodem niezrealizowania założonej w programie i zarządzeniach prognozy ilości lokali socjalnych była niekorzystna struktura odzyskanych przez Gminę lokali w ramach naturalnego ruchu ludności w latach 2010-2013, a mianowicie w 2010 r. na 287 odzyskanych lokali 31% to lokale komfortowe, 54% - obniżony standard a tylko 15% - lokale socjalne, w 2011 r. na 301 odzyskanych lokali 26% to lokale komfortowe, 56% - obniżony standard a tylko 18% - lokale socjalne, w 2012 r. na 313 odzyskanych lokali 22% to lokale komfortowe, 45% - obniżony standard, a tylko 33% - lokale socjalne, natomiast w 2013 r. na 311 odzyskanych lokali 28% to lokale komfortowe, 57% - obniżony standard a tylko 15% - lokale socjalne. Jak pokazują powyższe dane odzysk lokali socjalnych w ramach naturalnego ruchu ludności utrzymuje się na niskim poziomie, co wskazuje na duże zainteresowanie tymi lokalami. Lokale o obniżonym standardzie (bez gazu i c.o., niekiedy wc poza lokalem) w większości znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz w ścisłym centrum miasta i w związku z tym nie zostały umieszczone w wykazie budynków przeznaczonych na lokale socjalne. W pierwszej kolejności są proponowane osobom uprawnionym przez Prezydenta Miasta do najmu lokali komunalnych a w ostateczności wskazywane na lokale socjalne.*

(dowód: akta kontroli, str. 146-150)

W latach 2008-2013 wybudowano lub wyremontowano łącznie 85 lokali socjalnych (przy ul. Dobrzańskiego 101) za kwotę łączną 4 946,8 tys. zł (w 2008 r. wyremontowano w 5 pawilonach 10 lokali socjalnych za 452,1 tys. zł, w 2009 r. wybudowano 10 pawilonów z 50 lokalami socjalnymi za 2 844,7 tys. zł, w latach 2010-2012 wybudowano 5 pawilonów z 25 lokalami socjalnymi wraz z infrastrukturą za 1 650,0 tys. zł). Ponadto w 2009 r. zaadaptowano budynek (przy ul. 11 Listopada 45) na 8 lokali socjalnych za 548,0 tys. zł. Ze środków Gminy zaplanowano łącznie 5 100 tys. zł w latach 2011-2013 na remonty pustostanów, z przeznaczeniem na lokale socjalne (1 200 tys. zł w 2011 r., 2 000 tys. zł w 2012 r. i 1 900 tys. zł w 2013 r. W ramach tego zadania w 2011 r. wyremontowano z zasobu Gminy 47 pustostanów na lokale socjalne za kwotę 994,0 tys. zł (987,4 tys. zł z Gminy i 7,0 tys. zł ze środków własnych Zakładu), a następnie 40 lokali w 2012 r. za 301,9 tys. zł i 66 lokali w 2013 r. za 590,4 tys. zł, (461,7 tys. zł z Gminy i 128,7 tys. zł ze środków własnych Zakładu).

(dowód: akta kontroli, str. 21-81,216-297)

Niższe od planowanego wykonanie remontów pustostanów Dyrektor Zakładu wyjaśniła m.in. tym, że: w związku ze zmieniającymi się priorytetami i potrzebami w trakcie roku, plany finansowe będące podstawą prowadzenia działalności finansowej Zakładu, były kilkakrotnie korygowane, a środki finansowe przesuwane pomiędzy poszczególnymi paragrafami. I tak w 2011 r. w przypadku pustostanów i znacznymi potrzebami remontowymi, Zakład uzyskał z Gminy zwiększone środki finansowe na remonty w postaci dotacji przedmiotowej. Ponadto Zakład nie planuje osobno środków finansowych na remonty pustostanów socjalnych tylko na remonty pustostanów ogółem, podobnie jak podczas postępowań przetargowych mających na celu wyłonienie wykonawców remontów pustostanów.

(dowód: akta kontroli, str. 146-150)

W okresie objętym kontrolą Gmina nie korzystała ze środków państwowego systemu wsparcia finansowego budownictwa socjalnego, z uwagi – jak wyjaśnił Zastępca Prezydenta Miasta – na skorzystanie z finansowego wsparcia z Banku Gospodarstwa Krajowego w kwocie 658,2 tys. zł na budowę lokali komunalnych przy ul. Niweckiej 22/I w Sosnowcu.

(dowód: akta kontroli, str. 298-302)

W latach 2011-2013 w Zakładzie nie ustalano list osób oczekujących na przydział lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego. Jak wyjaśniła Dyrektor Zakładu, w latach objętych kontrolą nie wystąpiły przypadki ubiegania się zainteresowanych osób o przyznanie lokalu socjalnego. Wnioskodawcy składali wyłącznie wnioski o najem mieszkania komunalnego z zasobów Gminy. W latach objętych kontrolą wystąpiły przypadki wskazywania lokali socjalnych na podstawie Decyzji Kierownictwa Urzędu Miejskiego w związku z wycofaniem nieruchomości z eksploatacji, pożarem lokalu. W wyżej wymienionych sytuacjach Zarządca natychmiast wskazywał lokale socjalne.

(dowód: akta kontroli, str. 303-304)

Zasady i kryteria wynajmowania lokali komunalnych, w tym dotyczące lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych określały stosowne uchwały⁶ Rady Miejskiej w Sosnowcu (określono w nich m.in. pierwszeństwo do wynajęcia lokalu socjalnego osobom, które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, nabyły prawo do takiego na podstawie orzeczenia sądowego, opuściły dom dziecka, rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności lub mieszkanie chronione, natomiast do pomieszczenia tymczasowego osobom, wobec których wszczęto egzekucje na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu bez prawa do lokalu socjalnego).

(dowód: akta kontroli, str. 305-319)

Uwagi dotyczące
badanej działalności

NIK zwraca uwagę, że podejmowane przez Zakład działania były niewystarczające do potrzeb i nie zmniejszyły liczby osób oczekujących na przydział lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie podejmowane działania przez Zakład w celu pozyskania lokali socjalnych, natomiast negatywnie stopień zaspokojenia potrzeb na te lokale i na pomieszczenia tymczasowe.

⁶ Uchwała nr 55/VII/03 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 23 stycznia 2003 r. w sprawie zasad oraz kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Sosnowca; Uchwała nr 354/XXII/2012 z dnia 26 kwietnia 2012 r.,

Opis stanu
faktycznego

2. Realizacja wyroków eksmisyjnych

W latach 2011-2013 zrealizowano⁷ 229 wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego (67 w 2011 r.; 82 w 2012 r. oraz 80 w 2013 r.). W wyniku przeprowadzonego badania⁸ stwierdzono, że średni czas oczekiwania wierzycieli na realizację wyroku w tym okresie uległ skróceniu o 1 rok i 1 miesiąc (2011 r. – 3 lata i 2 miesiące; w 2012 r. – 2 lata i 2 miesiące; 2013 r. – 2 lata i 1 miesiąc). W tym samym okresie zrealizowano⁹ 10 wyroków bez prawa do lokalu socjalnego (2 w 2011 r.; 3 w 2012 r.; 5 w 2013 r.). Równocześnie badanie wykazało wydłużenie oczekiwania na realizację tych wyroków (z 10 miesięcy w 2011 r.; do 1 roku w 2012 r. i 5 lat i 5 miesięcy w 2013 r.).

(dowód: akta kontroli str. 320-342)

Na ogólną liczbę 1 365 niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych na dzień 17 czerwca 2014 r., w ewidencji¹⁰ znajdowało się 10 wyroków¹¹ wydanych do 1995 r. (z tego 2 wyroki z 1993 r., 3 wyroki z 1994 r. i 5 wyroków z 1995 r.), 80 wyroków wydanych w latach 1996-2000 oraz 247 wyroków z lat 2001-2010.

Dyrektor MZZL wyjaśniła, że przyczyną powyższego było w przypadku wyroków z prawem do lokalu socjalnego przede wszystkim pierwszeństwo w realizacji wyroków złożonych przez podmioty obce w związku z obowiązkiem wypłaty odszkodowania przez Gminę za niedostarczenie lokalu. W przypadku lokali gminnych, najpierw wskazywano lokale na rzecz osób zamieszkujących w mieszkaniach usytuowanych w budynkach Wspólnot mieszkaniowych, lokalach pełnokomfortowych oraz osób o dużym zadłużeniu nie podejmujących współdziałania z MZZL w celu spłaty zadłużenia lub dla osób rażąco i uporczywie naruszających porządek domowy. Ponadto, MZZL dopiero w 2009 r. uzyskała cesję, na podstawie której mógł realizować ww. wyroki. Dodała, iż w przypadku wyroków bez prawa do lokalu socjalnego nie było do 2011 r. odpowiedniej regulacji prawnej umożliwiającej ich realizację.

(dowód: akta kontroli str. 343-377)

Zdaniem NIK, powyższe wyjaśnienia nie usprawiedliwiają niezrealizowania dotąd wyroków orzeczonych przed 2010 rokiem.

Na koniec każdego miesiąca MZZL występował do Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu o udostępnienie danych meldunkowych, zbioru PESEL, ewidencji wydanych i utraconych dowodów osobistych i wykazów zgonów. Od sierpnia 2012 r. uzyskano bezpośredni dostęp do elektronicznego zbioru danych meldunkowych. W przypadku wyroków złożonych przez podmioty obce zwracano się do wierzycieli w formie pisemnej i telefonicznej (od 2013 r. także mailowej) o potwierdzenie aktualności wyroków eksmisyjnych. Od 2014 r. planuje się dwa razy do roku zwracać się do poszczególnych wierzycieli o pełną informację dotyczącą złożonych przez nich wyroków. W chwili wskazania przez MZZL lokalu socjalnego, wierzyciel często przekazywał decyzję o odstąpieniu od egzekwowania wyroku, wynikającą ze spłaty całości zadłużenia przez osobę oczekującą na eksmisję.

W przypadku wyroków uzyskanych przez Gminę Prezydent Miasta, na wniosek osoby, wobec której orzeczono eksmisję (a której sytuacja będąca przyczyną

⁷ przez zawarcie umowy najmu.

⁸ W badaniu przyjęto okres od wydania wyroku eksmisyjnego w przypadku zasobów własnych Gminy (a w przypadku zasobów obcych – od daty przekazania wyroku do realizacji) do dnia podpisania pierwszej umowy najmu.

⁹ przez zawarcie umowy najmu.

¹⁰ Według stanu na dzień 17 czerwca 2014 r.

¹¹ Wyroki dot. zasobów własnych Gminy.

eksmisji uległa zmianie), może¹², po spłacie zadłużenia i kosztów procesu, wyrazić zgodę na ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu.

(dowód: akta kontroli str. 378-423)

Zbadano pięć postępowań, w których osoba eksmitowana posiadała prawo do lokalu socjalnego, ale odmówiła przyjęcia oferty wskazanej przez Gminę. W żadnym z badanych przypadków dłużnicy nie zgłosili się w celu zawarcia umowy najmu w ciągu 14 dni od doręczenia pisma wskazującego lokal socjalny. W trzech przypadkach¹³ MZZL uznał, że wobec odmowy zawarcia umowy przez dłużnika, zobowiązanie Gminy do zapewnienia lokalu uznaje się za zrealizowane (zawiadamiając o tym wierzyciela). W jednym przypadku¹⁴ Gmina skierowała sprawę na drogę egzekucji komorniczej, a w jednym przypadku¹⁵ wierzyciel (właściciel prywatny) wszczął procedurę egzekucji komorniczej.

W jednym¹⁶ przypadku komornik wezwał MZZL do wskazania pomieszczenia tymczasowego, a wobec jego braku, do wskazania noclegowni na realizację eksmisji. W dwóch przypadkach¹⁷ w dniu, w którym przeprowadzono egzekucję komorniczą, dłużnik zawarł umowę najmu wskazanego lokalu socjalnego.

W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki odmowy podpisania umowy najmu pomieszczenia tymczasowego wskazanego przez MZZL.

(dowód: akta kontroli str. 424-427)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Zakładu skracające czas oczekiwania realizacji wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego, natomiast negatywnie realizację wyroków bez prawa do takiego lokalu.

IV. 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 Kontroli¹⁸, wnosi o:

- Podjęcie skutecznych działań w celu zwiększenia oferty lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych do zaspokojenia potrzeb w Gminie.

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.

¹² Zgodnie z §35 Uchwały nr 504/XXXI/2012 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie zasad oraz kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Sosnowca.

¹³ Sprawy nr :EM 71409-25/11, EM.71409-124/11 oraz EM.71409-175/11

¹⁴ Sprawa nr EM.71409-176/12

¹⁵ Sprawa nr EM.71409-194/10

¹⁶ Sprawa nr EM.71409-25/11.

¹⁷ Sprawy nr EM.71409-176/12 oraz EM.71409-194/10

¹⁸ Dz.U. z 2012 r., poz.82 ze zmianami

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

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

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 29 lipca 2014 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach

Kontroler/Kontrolerzy
Marian Dłucik
Główny specjalista kontroli państwowej

.....

.....

Michał Nowak
Inspektor kontroli państwowej

.....