



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Kielcach

LKI.411.003.03.2017
K/17/003

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

I. Dane identyfikacyjne kontroli

<i>Numer i tytuł kontroli</i>	K/17/003 – Pozyskiwanie przez gminę środków finansowych oraz zasady przydziału mieszkań komunalnych i socjalnych.
<i>Okres objęty kontrolą</i>	Od 1 stycznia 2015 r. do dnia zakończenia kontroli.
<i>Jednostka przeprowadzająca kontrolę</i>	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Kielcach.
<i>Kontroler</i>	Stanisław Łuczyński, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKI/38/2017 z dnia 20 kwietnia 2016 r. [Dowód: akta kontroli str. 1]
<i>Jednostka kontrolowana</i>	Urząd Miejski w Stąporkowie, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 132 A, 26-220 Stąporków (dalej: UM lub Urząd).
<i>Kierownik jednostki kontrolowanej</i>	Dorota Łukomska, Burmistrz Stąporkowa (dalej: Burmistrz). [Dowód: akta kontroli str. 3]

II. Ocena kontrolowanej działalności¹

Ocena ogólna

Gmina Stąporków zapewniła rozwiązania organizacyjne pozwalające na kształtowanie polityki w zakresie gospodarowania lokalami stanowiącymi jej mieszkaniowy zasób. Zadania te realizowane były przez dwóch pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu (obecnie Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Infrastruktury Technicznej) oraz Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Stąporkowie (dalej: ZGKiM w Stąporkowie).

Uchwalony przez Radę Miejską w Stąporkowie „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stąporków na lata 2012-2016” (dalej: Program na lata 2012-2016) zawierał wszystkie elementy wymagane art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zaplanowane w Programie na lata 2012-2016 wydatki inwestycyjne w łącznej wysokości 1.650.000 zł nie były jednak realizowane w kolejnych latach jego realizacji, za wyjątkiem 2016 r., a Gmina nie dokonywała aktualizacji ww. Programu w dostosowaniu do możliwości jego sfinansowania. Koszty bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji lokali i budynków oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w latach 2012-2016 wyniosły ogółem 565.174 zł i stanowiły 66% planowanych.

Obowiązujące zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Stąporków, zawierały wszystkie elementy wymagane art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego². Składając wniosek o wynajem lokalu, wnioskodawca zobowiązany był (zgodnie z obowiązującymi zasadami) do udokumentowania dochodu przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku. Wnioski złożone do Urzędu w latach 2014-2016 w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego prawidłowo zostały ocenione przez Urząd, tj. pod względem spełniania wymogów określonych w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny ogólnej według proponowanej skali byłoby nadmiernie utrudnione albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, stosuje się ocenę opisową bądź uzupełnia ocenę ogólną o dodatkowe objaśnienie.

² Dz. U. z 2016 r., poz. 1610.

Burmistrz prawidłowo, opierając się na wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie świętokrzyski ustalił stawki czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych nie był poddany kontroli społecznej, ponieważ w gminie nie została powołana społeczna rada (komisja) mieszkaniowa. Opiniowaniem złożonych przez mieszkańców gminy wniosków zajmowała się powołana przez Burmistrza komisja mieszkaniowa, w której skład wchodził pracownicy Urzędu i jednostek podległych Burmistrzowi.

Gmina korzystała z możliwości jakie daje ustawa o ochronie praw lokatorów w zakresie kontrolowania stanu technicznego wynajętych lokali. Przeprowadzone kontrole, nie wykazały nieprawidłowości polegających na dewastacji tych lokali przez najemców.

Działania Gminy w zakresie związanym z egzekucją należności czynszowych nie przekładały się na ich zmniejszenie. Wysokość zaległości rosła i na dzień 31 marca 2017 r. wynosiła już 759.317,31 zł. Do Sądu skierowano 54 wnioski o zapłatę należności oraz 19 wniosków o eksmisję z lokalu.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Tworzenie i stosowanie zasad gospodarowania lokalami

Opis stanu faktycznego

1.1. Zgodnie ze statutem Gminy Stąporków (dalej: Gmina) uchwalonym przez Radę Miejską w Stąporkowie³, Gmina realizuje zadania poprzez: własne organy, samorządowe jednostki organizacyjne, zawieranie umów z innymi podmiotami, zawieranie porozumień z administracją rządową, powiatem i województwem oraz współdziałanie z innymi jednostkami samorządu terytorialnego. [Dowód: akta kontroli str. 6, 8, 15-18]

Zarządzeniem Nr 0050.103.2015 Burmistrza Stąporkowa z 31 lipca 2015 r. Urzędowi Miasta i Gminy w Stąporkowie nadany został Regulamin Organizacyjny (Regulamin). W strukturze Urzędu wyodrębniono Wydział Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Ochrony Środowiska⁴, do którego zadań, zgodnie z § 23 Regulaminu, należało m.in.:

- prowadzenie gminnego zasobu nieruchomości, gospodarowanie nim i nadzór;
- gospodarowanie lokalami użytkowymi znajdującymi się w zasobie mieszkaniowym Gminy;
- prowadzenie ewidencji wniosków o przydział lokali mieszkalnych;
- opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy i zasad wynajmowania lokali z zasobu;
- przygotowywanie propozycji stawek czynszu za używanie lokalu;
- składanie sprawozdań dla potrzeb GUS w zakresie gospodarki komunalnej i mieszkaniowej;
- prowadzenie spraw związanych ze wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem Gminy.

W strukturze organizacyjnej Wydziału Budownictwa i Inwestycji Urzędu, funkcjonował Referat Pozyskiwania Środków Zewnętrznych i Rozwoju Gminy, do którego zadań związanych z pozyskiwaniem środków zewnętrznych przypisano m.in.: przygotowanie i składanie wniosków o dofinansowanie z zewnętrznych funduszy pomocowych oraz koordynowanie czynności na każdym etapie realizacji dofinansowanego zadania wraz z rozliczeniem końcowym efektów rzeczowo-finansowych, współpraca z instytucjami

³ Statut Gminy przyjęty na podstawie uchwały nr II/11/2012 rady miejskiej Stąporkowie z 16 grudnia 2002 r. wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałami nr XXXV/151/2005 i XV/149/2011 rady miejskiej w Stąporkowie.

⁴ W okresie od 14 listopada 2011 r. do 31.07.2015 r. w obowiązującym wówczas Regulaminie, w strukturze Urzędu występował również Wydział Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Ochrony Środowiska, któremu przypisane były zadania m.in. związane z gospodarką mieszkaniową. Zakres tych zadań był identyczny, jak w Regulaminie z 31 lipca 2015 r., za wyjątkiem zadania dotyczącego prowadzenia spraw związanych z dodatkami mieszkaniowymi (sprawy dotyczące dodatków mieszkaniowych nie występowały w Regulaminie z 31 lipca 2015 r.).

zarządzającymi lub wdrażającymi programy finansowane z funduszy krajowych i europejskich. [Dowód: akta kontroli str. 39-44]

Zarządzeniem Nr 0050.60.2017 Burmistrza Stąporkowa z 5 kwietnia 2017 r. Urzędowi nadany został nowy Regulamin Organizacyjny, w którym zadania związane z gospodarką nieruchomościami, w tym dotyczące prowadzenia gminnego zasobu nieruchomości, gospodarowania nim i nadzoru, jak również zadania dotyczące gospodarki mieszkaniowej opisano identycznie jak w Regulaminie z 2015 r. Zakres rzeczowy zadań nie uległ zmianie. [Dowód: akta kontroli str. 49, 53-56]

1.2. Zadania wynikające z przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, przypisane były do realizacji Inspektorowi ds. Gospodarki Komunalnej i Lokalowej Urzędu Elizie Krzemińskiej. W jej zakresie czynności z dnia 11 marca 2013 r.⁵ ujęte były zadania dotyczące m.in.: prowadzenia ewidencji wniosków o przydział lokali mieszkalnych, ustalanie wysokości dochodu gospodarstwa domowego, najmu lokali na rzecz osób, które nie wstąpiły w najem po śmierci najemcy, prowadzenia spraw zamiany lokali dokonywanej pomiędzy najemcami oraz zamiany z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

Zakres czynności z dnia 27 kwietnia 2016 r. Inspektora ds. Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Donaty Mrowiec obejmował m.in. zadania wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczące m.in. gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, nadzoru i realizacji zadań w sprawach lokalowych i innych wynikających przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mających na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach, prowadzenie ewidencji lokali mieszkalnych, socjalnych oraz użytkowych stanowiących własność Gminy, prowadzenie ewidencji wniosków o przydział lokali mieszkalnych. [Dowód: akta kontroli str. 58-66]

1.3. Plany pracy Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Stąporkowie na 2015 r. i 2016 r. nie obejmowały badania działań i procedur w zakresie gospodarowania lokalami znajdującymi się w mieszkaniowym zasobie Gminy. Nie realizowane były również żadne działania audytowe w powyższym zakresie. [Dowód: akta kontroli str. 67-89, 258-271]

Grażyna Kosik kierownik Referatu Organizacyjno-Administracyjnego Urzędu, zajmująca się m.in. obsługą Rady Miejskiej w Stąporkowie, oświadczyła, że w *ww. latach komisja rewizyjna nie przeprowadzała żadnych kontroli, związanych z gospodarowaniem lokalami mieszkalnymi ujętymi w mieszkaniowym zasobie Gminy Stąporków*. [Dowód: akta kontroli str. 90]

W zakresie dotyczącym przestrzegania wymogów formalnych przy gospodarowaniu gminnym zasobem nieruchomości oraz w zakresie zasad gospodarowania gminnym zasobem lokali mieszkalnych, ryzyko występowania nieprawidłowości oszacowane zostało przez audytora na poziomie średnim. Wpływ na to miał m.in. fakt, iż w latach 2014-2017 (do 27 kwietnia 2017 r.) do Urzędu nie wpłynęła żadna skarga dotycząca najmu lokali mieszkalnych. [Dowód: akta kontroli str. 147]

1.4. Rada Miejska w Stąporkowie uchwaliła w dniu 30 marca 2012 r.⁶ „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stąporków na lata 2012-2016”. Zawierał on m.in. dane dotyczące: wielkości i stanu zasobu mieszkaniowego Gminy, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2012-2016, planowaną sprzedaż lokali, zasady polityki czynszowej i warunki obniżenia czynszu, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, wysokość wydatków w latach 2012-2016 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji lokali oraz budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, wydatki inwestycyjne oraz podejmowane działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Program na lata 2012-2016 zawierał wszystkie elementy wymagane art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. [Dowód: akta kontroli str. 113-122]

⁵ Stosunek pracy z Elizą Krzemińską zakończony został z dniem 31 stycznia 2016 r.

⁶ Uchwałą nr XVIII/185/2012 z dnia 30 marca 2012 r.

Z ww. Programu wynikało, że na dzień 31 grudnia 2011 r. Gmina była właścicielem 231 lokali mieszkalnych, w tym 12 lokali socjalnych znajdujących się w budynkach o obniżonym standardzie położonych w Stąporkowie i Nieklaniu Wielkim.

W Programie na lata 2012-2016 przyjęto, iż podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Przewidywano również inne źródła finansowania, np. środkami pozyskanymi z funduszy unijnych. Wysokość zaplanowanych wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy w latach 2012-2016 łącznie z wydatkami inwestycyjnymi określono w kwocie ogółem 2.512.334 zł, w tym: w 2012 r. – 288.434 zł; w 2013 r. – 692.352 zł; w 2014 r. – 663.554 zł; w 2015 r. – 449.297 zł; w 2016 r. – 418.697 zł.

Program na lata 2012-2016 zakładał, że Burmistrz w drodze zarządzenia ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, o których stanowi art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów⁷.

Zgodnie z § 18 Programu na lata 2012-2016, na wniosek najemcy o niskich dochodach, Burmistrz mógł dokonać obniżki wysokości czynszu naliczonego za zajmowany lokal według obowiązujących stawek pod warunkiem, że wysokość czynszu w zasobach mieszkaniowych Gminy wyniesie 3% wartości odtworzeniowej lokalu. [Dowód: akta kontroli str. 115,119-121, 148]

Anna Nowakowska Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Infrastruktury Technicznej Urzędu wyjaśniła, że planowane roboty remontowe, które określone zostały w § 6 Programu na lata 2012-2016 zrealizowane były na poziomie od 50% do 70% planowanego ich zakresu rzeczowego, w tym w odniesieniu do budynków położonych w Stąporkowie przy ul. 1 Maja 6 i 1 Maja 14 wykonano odpowiednio: ok. 50% i 70% planowanego ich zakresu; w budynkach położonych w Nieklaniu Wielkim przy ul. Hubala 13 i Hubala 19 zrealizowano odpowiednio: ok. 70% i 60% zakresu planowanych prac remontowych w tych budynkach.

I tak np. w budynku przy ul. 1 Maja 6 w Stąporkowie dokonano wymiany pokrycia dachowego, wymiany uszkodzonych rynien i rur spustowych oraz dobudowano kanały wentylacyjne. W budynku przy ul. 1 Maja 14 przeprowadzono remont kominów oraz częściową wymianę podłóg, wymieniono uszkodzone rynny i rury spustowe oraz stolarkę okienną, dobudowano kanały wentylacyjne. W budynku przy ul. Hubala 13 w Nieklaniu Wielkim przeprowadzono: remont konstrukcji dachu i wymianę pokrycia dachowego, częściową wymianę rynien i rur spustowych, remont podłóg i tynków wewnętrznych, częściową wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, dobudowano kanały wentylacyjne oraz dokonano częściowej wymiany instalacji elektrycznej. W budynku przy ul. Hubala 19 w Nieklaniu Wielkim przeprowadzono: remont komina, tynków, reperację elewacji ścian, remont schodów zewnętrznych, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, częściową wymianę instalacji elektrycznej oraz pokrycia dachowego, a także dobudowano kanały wentylacyjne.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych określona w Programie na lata 2012-2016 wykonana została w wysokości od 52% do 100% (w tym: w 2012 r. na planowane do sprzedaży 40 lokali mieszkalnych sprzedano 33; w 2013 r. na planowane do sprzedaży 35 lokali sprzedano wszystkie, w 2014 r. na planowane do sprzedaży 25 lokali sprzedano 13; w 2015 r. na planowane do sprzedaży 20 lokali sprzedano 13, w 2016 r. na planowane do sprzedaży 20 lokali sprzedano 14).

Procentowy udział faktycznych wydatków poniesionych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy, w planowanych wydatkach związanych z utrzymaniem tego zasobu w latach 2012-2016, kształtował się w wysokości od 14,1% w 2014 r. do 40,9% w 2016 r. I tak np. w 2014 r. wydatkowano 93.454 zł na utrzymanie ww. zasobu, co stanowiło 14,1%

⁷ Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: położenia budynku; położenia lokalu w budynku; wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu; ogólnego stanu technicznego budynku.

planowanych wydatków. W 2016 r. wydatkowano 171.079 zł, co stanowiło 40,9% planowanych wydatków na powyższy cel.

Źródłem finansowania wydatków związanych z realizacją Programu na lata 2012-2016 były wyłącznie środki własne Gminy.

Według projektu „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stąporków na lata 2017-2021”, realizacja planowanej inwestycji dotyczącej przebudowy i adaptacji budynku szkoły podstawowej w Hucisku na mieszkania socjalne będzie finansowana środkami własnymi Gminy oraz środkami unijnymi, na co Gmina otrzymała zapewnienie w postaci podpisania pre umowy z Marszałkiem Województwa Świętokrzyskiego. [Dowód: akta kontroli str. 187-188, 192, 194]

1.5. Rada Miejska w Stąporkowie uchwaliła w dniu 20 października 2006 r. zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy⁸. Określono w nich m.in.: wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego; wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu; warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy; kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego; warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach; tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych; zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy; oddawanie w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Uchwalone przez radę miejską ww. zasady zawierały wszystkie elementy wymagane art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, za wyjątkiem trybu rozpatrywania wniosków o najem lokali socjalnych, o których stanowi art. 21 ust. 3 pkt 5 ww. ustawy. [Dowód: akta kontroli str. 100-109]

Anna Nowakowska Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Infrastruktury Technicznej Urzędu wyjaśniła: *na etapie przedkładania Radzie Miejskiej w Stąporkowie projektu uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, nie uwzględniono zapisu o brzmieniu identycznym jak treść art. 21 ust. 3 pkt 5, ponieważ dotychczasowa treść rozdziału siódmego ww. zasad wynajmu pn. „Tryb rozpatrywania wniosków o wynajem lokali mieszkalnych”, odnosi się zarówno do wniosków o lokale mieszkalne zawierane z najemcą na czas nieoznaczony, jak również wniosków o przydział lokalu socjalnego zawierane na czas oznaczony.* [Dowód: akta kontroli str. 210]

Zgodnie z zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w przypadku najmu na czas nieoznaczony, wysokość dochodu nie może przekraczać: 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 125% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

W przypadku najmu lokalu socjalnego, wysokość dochodu nie może przekraczać: 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Zastosowanie obniżki czynszu w wysokości 10% ustalone zostało w powyższych zasadach⁹ dla najemców, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekroczył poziomu w gospodarstwie jednoosobowym – 175% najniższej emerytury, natomiast w gospodarstwie wieloosobowym – 125% najniższej emerytury. Obniżki czynszu nie stosuje się do najemcy, który: zalega z opłatami za używanie lokalu, pobiera dodatek mieszkaniowy lub opłaca czynsz socjalny. [Dowód: akta kontroli str. 104-105]

Anna Nowakowska Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Infrastruktury Technicznej wyjaśniła: *w latach 2015-2017 (do 19.05.2017 r.) nieprowadzony*

⁸ Uchwała nr L/225/2006 Rady Miejskiej w Stąporkowie.

⁹ Zgodnie z § 26 zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiących załącznik do uchwały nr L/225/2006 rady miejskiej w Stąporkowie

był rejestr wniosków w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Ochrony Środowiska (obecnie Wydział Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Infrastruktury Technicznej) dotyczący obniżek lub podwyżek czynszu mieszkaniowego w lokalach znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy, ponieważ tego rodzaju wnioski nie wpływały. W związku z brakiem wniosków ww. Wydział nie przekazywał Burmistrzowi informacji co do zasadności obniżki lub podwyżki czynszu. [Dowód: akta kontroli str. 210]

Wynajmujący może dokonać przekwaterowania najemcy z lokalu mieszkalnego w przypadku gdy jego sytuacja ze względu na podeszły wiek, stan zdrowia albo stopień niepełnosprawności uniemożliwia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu np. z powodu położenia lokalu w budynku, do którego ma utrudniony dostęp lub jest niedostosowany do potrzeb zdrowotnych najemcy, z powodu braku w lokalu odpowiednich urządzeń sanitarnych. Wnioskodawca do wniosku załącza stosowne orzeczenie lekarskie.

Najemca lokalu może wystąpić o przyłączenie do swojego lokalu, innego zwolnionego lokalu znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie, o ile zwolniony lokal nie spełnia wymogów samodzielności określonych w przepisach ustawy o własności lokali w celu poprawy warunków mieszkaniowych lub w celu nabycia lokalu na własność. Warunkiem jest, aby najemca ubiegający się o scalenie lokalu nie zalegał z opłatami za używanie lokalu. W latach 2015-2017 (do 12 maja 2017 r.) nie wystąpiły przypadki dokonywania przez Gminę przekwaterowania najemcy z lokalu mieszkalnego, w przypadku, gdy jego sytuacja ze względu na podeszły wiek, stan zdrowia albo stopień niepełnosprawności uniemożliwia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu. [Dowód: akta kontroli str. 105, 292]

Zgodnie z uchwalonymi przez Radę Miejską w Stąporkowie zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego przysługuje osobom fizycznym, które:

- pozbawione zostały mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych zdarzeń losowych;
- zamieszkują w lokalu, w którym istnieje stan zagrożenia życia lub mienia stwierdzony przez właściwy organ;
- nabyły prawo do uzyskania lokalu socjalnego, a uprawnienie zostało stwierdzone prawomocnym wyrokiem sądowym;
- są niepełnosprawne w stopniu znacznym lub znaczny stopień niepełnosprawności występuje u osoby zamieszkującej z wnioskodawcą;
- są najemcami lokalu o obniżonym standardzie, który po opróżnieniu pozostawiają do dyspozycji gminy pod warunkiem, iż zobowiązują się do wykonania remontu przydzielonego im lokalu na własny koszt;
- opuścili Dom Dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą po uzyskaniu pełnoletności, a wniosek o przydział lokalu złożyły w terminie dwóch lat od opuszczenia placówki oraz nie mają możliwości powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania na terenie miasta i gminy Stąporków;
- są bezdomne, nigdzie nie zameldowane lub opuszczające zakłady karne pod warunkiem, iż ostatnim miejscem pobytu stałego było miasto lub gmina Stąporków. [Dowód: akta kontroli str. 106]

Wynajęcie lokalu mieszkalnego każdorazowo poprzedza złożenie wypełnionego wniosku o przydział lokalu. Wniosek powinien zawierać: imię i nazwisko wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania; aktualną sytuację mieszkaniową potwierdzoną przez właściciela, zarządcę lub administratora; udokumentowany dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy. Burmistrz powołuje komisję mieszkaniową o charakterze opiniodawczym w celu sprawowania kontroli społecznej rozpatrywanych wniosków. Umowy najmu lokali zawiera wynajmujący na podstawie pisemnego skierowania wydanego przez Burmistrza. Osoby, którym przydzielone zostały lokale do zamieszkania, zgłaszają się w terminie trzech dni (od daty otrzymania pisma) w ZGKiM w Stąporkowie celem podpisania umowy najmu.

W latach 2015-2017 Burmistrz powołał komisję mieszkaniową o charakterze opiniodawczym do rozpatrywania wniosków o najem lokali mieszkalnych, tj. zarządzeniem z dnia: 27 lipca 2015 r., 28 stycznia 2016 r. i 20 kwietnia 2017 r. [Dowód: akta kontroli str. 91-93, 107-108]

Zgodnie z zasadami najmu lokali mieszkalnych (uchwalonymi w dniu 20 października 2006 r.), Burmistrz może wyrazić zgodę na nawiązanie najmu lokalu z pominięciem ww. zasad, z osobami, które:

- pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, ale należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny¹⁰ (dalej: Kodeks cywilny), a także są osobami bliskimi najemcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹¹, jeżeli osoby te: zamieszkiwały wraz z najemcą przez co najmniej trzy lata i były ujęte w umowie najmu jako osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania; lokal nie był obciążony zaległościami z tytułu czynszu i opłat niezależnych; nie posiadały tytułu prawnego do innego lokalu;
- pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę albo po śmierci najemcy, w którego najem nie wstąpiły, ponieważ nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeksu cywilnego, jednak są osobami bliskimi najemcy w rozumieniu przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli osoby te: zamieszkiwały wraz z najemcą przez co najmniej pięć lat i były ujęte w umowie najmu jako osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania; nie przekraczały dochodu o którym stanowi § 22 ww. zasad najmu lokali mieszkalnych; lokal nie był obciążony zaległościami z tytułu czynszu i opłat niezależnych; nie posiadały tytułu prawnego do innego lokalu.

W latach 2015-2017 (do 12 maja 2017 r.) nie wystąpiły przypadki wyrażania zgody przez Burmistrza na nawiązanie najmu lokali z pominięciem ww. zasad najmu, tj. z osobami pozostającymi w lokalu opuszczonym przez najemcę, należącymi do kręgu osób wymienionych w art. 691 Kodeks cywilnego. [Dowód: akta kontroli str. 108, 292]

1.6. Zarządzeniem z 3 lipca 2014 r. Burmistrz ustalił stawki czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, które obowiązują od 1 listopada 2014 r. Bazowa stawka czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych określona została w wysokości 3,50 zł miesięcznie. Zarządzenie ustalało również procentowe zróżnicowanie stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników zwiększających i obniżających, a mianowicie:

- w lokalach w pełni wyposażonych w urządzenia techniczne i instalacje (bez gazu), po modernizacji budynku – stawka czynszu wynosiła 4,30 zł;
- w lokalach nie w pełni wyposażonych w urządzenia techniczne i instalacje – stawka czynszu wynosiła 2,80 zł;
- w lokalach socjalnych – stawka czynszu wynosiła 1,40 zł i nie przekraczała połowy stawki najniższego czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy. [Dowód: akta kontroli str. 94-96]

Wyliczona przez Urząd wartość odtworzeniowa 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobie mieszkaniowym Gminy wynosiła 7,08 zł miesięcznie. Wyliczenia dokonano na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie świętokrzyskim, który dla województwa świętokrzyskiego (z wyłączeniem miasta Kielce) określony został przez Wojewodę Świętokrzyskiego w wysokości 2.830,77 zł¹² od 1 kwietnia 2014 r. [Dowód: akta kontroli str. 97-98]

1.7. W Programie na lata 2012-2016 nie wydzielono lokali przeznaczonych do najmu na czas trwania stosunku pracy. [Dowód: akta kontroli str. 113-126, 127-135]

¹⁰ Dz. U. z 2017 r. poz. 459.

¹¹ Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, ze zm.

¹² Na podstawie obwieszczenia wojewody świętokrzyskiego z dnia 25 marca 2014 r. – Dz. Urz. województwa świętokrzyskiego poz. 1051

1.8. W Programie na lata 2012-2016 wykazanych zostało pięć budynków o obniżonym standardzie, nie w pełni wyposażonych w instalacje infrastruktury technicznej (w tym trzy zlokalizowane w Stąporkowie i dwa w Nieklaniu Wielkim), w których znajdowało się 12 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 503 m². Program nie określa metody wydzielenia lokali socjalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy. Stwierdzono natomiast, że lokale zlokalizowane w budynkach o obniżonym standardzie, w których umowy najmu zawarte były na czas nieoznaczony, po ich opróżnieniu przez dotychczasowych najemców, będą przedmiotem najmu jako lokale socjalne. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w przeważającej części znajdują się w budynkach wielorodzinnych, które są budynkami wybudowanymi w latach 50-tych ubiegłego stulecia. Ze względu na wiek tych budynków i nie przeprowadzanie ich remontów w przeszłości, stan techniczny tych budynków jest na poziomie dostatecznym. Zasoby mieszkaniowe Gminy prawie w całości wymagają prac remontowych służących utrzymaniu ich w dobrym stanie technicznym oraz kompleksowych prac modernizacyjnych pozwalających na systematyczną poprawę wartości użytkowych tych budynków. [Dowód: akta kontroli str. 115-117]

Na koniec lat 2012-2016 liczba lokali mieszkalnych w budynkach o obniżonym standardzie wynosiła odpowiednio: 35, 34, 34, 35, 35. Liczba lokali socjalnych znajdujących się w budynkach o obniżonym standardzie na koniec lat 2012-2016 wynosiła odpowiednio: 10, 9, 9, 10, 9. Lokale mieszkalne i socjalne znajdowały się w budynkach położonych w Stąporkowie przy ul. 1 Maja 6 i 14 oraz w Nieklaniu Wielkim przy ul. Hubala 13 i 19. Jeden lokal socjalny znajdujący się w Odrowążu pozostawał w użytkowaniu do 2012 r. i został usunięty z wykazu budynków po pożarze. [Dowód: akta kontroli str. 164]

1.9. Gmina zapewniła dostępność do informacji związanych z zasadami gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w tym dotyczących wynajmu lub zamiany lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy. Dostęp do: wymaganych dokumentów, miejsca załatwienia sprawy, sposobu i terminu załatwienia wynajmu lub zamiany lokalu zapewniono m.in. poprzez stronę internetową Urzędu. Zamieszczono w niej odpowiednie zakładki o nazwie: „Informacje”, „Jak załatwić sprawę w Urzędzie” oraz „Kategorie”, w których wskazane były nazwy wydziałów Urzędu, w tym m.in. „Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Infrastruktury Technicznej”, w którym dostępne były tzw. „Karty opisu usługi” np. K/NRI-07 dotyczące wynajmu lokalu mieszkalnego, albo „Karta opisu usługi” KNRI-08 dotycząca zamiany lokalu mieszkalnego wraz z załączonymi do nich wnioskami do wypełnienia w przypadku ubiegania się o przydział lokalu lub zamianę lokalu. [Dowód: akta kontroli str. 149-163]

Uwagi dotyczące
badanej działalności

1. Lokale socjalne zamieszkiwane są przez osoby, które nie są w stanie zapewnić sobie mieszkania we własnym zakresie. Często przyczyną takiej sytuacji może być nieporadność życiowa. Osoby takie mogą mieć problem z dostępem do strony Internetowej Urzędu. Zamieszczanie na stronie Internetowej Urzędu wzorów wniosków o najem lokali mieszkalnych albo informacji o aktach prawnych wydawanych przez organy Gminy, może być niewystarczającą formą realizacji polityki informacyjnej dotyczącej zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zasadnym byłoby zamieszczenie informacji o zasadach przydziału lokali mieszkalnych, czy też o wzorach wniosków o najem lokali także na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu.

2. W ocenie NIK, z racji sensytywności zagadnień związanych z przydzielaniem mieszkań z zasobu gminy, wskazane byłoby poddawanie tego procesu okresowym badaniom audytowym.

Ustalone
nieprawidłowości

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

W trakcie realizacji „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stąporków na lata 2012-2016” nie zrealizowano w pełni zaplanowanych wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach, jak również nie dokonywano zmian w Programie, które dostosowałyby planowane wydatki do posiadanych środków. [Dowód: akta kontroli str. 192]

Jak wyjaśniła Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Anna Nowakowska, faktycznym źródłem finansowania wydatków związanych z realizacją Programu były środki własne Gminy.

Ocena cząstkowa

W okresie objętym kontrolą zadania wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów przypisane były do realizacji dwóm inspektorom Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu (obecnie Wydział Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Infrastruktury Technicznej). Do ich obowiązków należało m.in.: prowadzenie ewidencji wniosków o przydział lokali mieszkalnych oraz ustalanie wysokości dochodu gospodarstwa domowego. Zadania te były prawidłowo realizowane.

Uchwalony 30 marca 2012 r. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Stąporków na lata 2012-2016” zawierał wszystkie elementy wymagane art. 21 ust. 2 ustawy. W Programie przyjęto, jako podstawowe źródło finansowania gospodarki mieszkaniowej, wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych oraz zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Spowodowało to jednakże niepełną realizację wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy.

Uchwalone zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zawierały wszystkie elementy wymagane art. 21 ust. 3 ww. ustawy. Składając wniosek o wynajem lokalu, wnioskodawca zobowiązany był (zgodnie z obowiązującymi zasadami) do udokumentowania dochodu przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku. Burmistrz ustalił stawki czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, które obowiązują od 1 listopada 2014 r. Urząd prawidłowo określił wartość odtworzeniową 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobie mieszkaniowym Gminy, tj. w kwocie 7,08 zł miesięcznie.

2. Aktualizowanie informacji o posiadanym zasobie mieszkaniowym i sposobie jego wykorzystania

Opis stanu faktycznego

Zgodnie z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, Rada Miejska w Stąporkowie co 5 lat uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, zawierające m.in. informacje o liczbie lokali mieszkalnych i socjalnych oraz ich powierzchni użytkowej, liczbie lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, planowaną sprzedaż lokali mieszkalnych, jak również planowane wydatki w rocznych okresach obowiązywania wieloletniego programu.

Na kolejny 5-letni okres gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, tj. na lata 2017-2021, Wydział Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu opracował i przekazał w dniu 3 kwietnia 2017 r. do Biura Rady Miejskiej, projekt uchwały zawierający ww. wieloletni program.

Z porównania danych zawartych w projekcie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2017-2021, z poprzednio realizowanym programem (w latach 2012-2016) wynika m.in., że na dzień 31 marca 2017 r. Gmina była właścicielem tylko 118 lokali mieszkalnych, tj. właścicielem mniejszego o 113 lokali zasobu mieszkaniowego, niż na dzień 31 grudnia 2011 r. (o 48%), w tym m.in. 14 lokali socjalnych, z których 9 jest w budynkach o obniżonym standardzie znajdujących się w Stąporkowie i w Niekłaniu Wielkim, a 5 lokali socjalnych¹³ znajduje się w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy Placu Wolności 7 w Stąporkowie.

W związku z dokonywaną w latach 2012-2016 sprzedażą lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy, Wydział Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Ochrony Środowiska UM informował o zmianach w zasobie mieszkaniowym poprzez przekazywanie kserokopii aktów notarialnych umów sprzedaży lokali do ZGKiM

¹³ Zgodnie z § 4 Projektu uchwały w sprawie „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Stąporków na lata 2017-2021”, w 2017 r. oddanych zostało do użytkowania 5 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 163,72 m² w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy Placu Wolności 7 w Stąporkowie, który jest w pełni wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej.

w Stąporkowie oraz pism do zarządców wspólnot mieszkaniowych informujących o sprzedanych lokalach mieszkalnych. [Dowód: akta kontroli str. 115, 129, 148]

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena cząstkowa

Wydział Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu informował zarówno ZGKiM w Stąporkowie, jak też zarządców wspólnot mieszkaniowych o zmianach w mieszkaniowym zasobie Gminy dokonanych w wyniku sprzedaży lokali. Możliwość dokonywania sprzedaży lokali mieszkalnych z przyznaniem pierwszeństwa w nabyciu lokali ich najemcom, szczególnie w budynkach, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe zapewniał § 29 Programu na lata 2012-2016.

3. Przestrzeganie zasad najmu lokali

Opis stanu
faktycznego

3.1 Według danych Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Infrastruktury Technicznej Urzędu, liczba osób oczekujących na lokale socjalne z mieszkaniowego zasobu Gminy na koniec lat 2012-2015 ulegała ciągłemu wzrostowi. tj. z 72 osób na koniec grudnia 2012 r. do 97 osób na koniec grudnia 2015 r. (wzrost o 25 osób, tj. o 35%). Na koniec grudnia 2016 r., na lokal socjalny oczekiwało 91 osób, tj. o dwie osoby więcej niż na koniec grudnia 2014 r.

Najdłużej oczekującymi na lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu Gminy na dzień 31 grudnia 2016 r. były trzy osoby, które złożyły wnioski w 1992 r. (dwie osoby) oraz w 1993 r. (jedna osoba). Czas ich oczekiwania na przydział lokalu mieszkalnego (na 31.12.2016 r.) wynosił 24 lub 23 lata, z tym, że osoby te nie uaktualniały i nie ponawiały złożonego wniosku. Wydział Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Infrastruktury Technicznej Urzędu nie posiadał do dnia 19 maja 2017 r. aktualnych informacji o sytuacji mieszkaniowej i dochodowej osób najdłużej oczekujących na przyznanie lokalu, potwierdzających, że osoby te nadal kwalifikowały się do przydziału lokalu mieszkalnego. Najdłużej oczekującą osobą, która ponawiała wniosek o przydział lokalu była M.L. (Pierwszy wniosek złożyła w dniu 27 listopada 2001 r., a w lutym 2017 r. otrzymała lokal socjalny. Jej czas oczekiwania na lokal wynosił 16 lat). [Dowód: akta kontroli str. 165]

W latach 2014-2016 wpłynęło do Urzędu ogółem 41 wniosków o przydział lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym: 7 wniosków w 2014 r., 12 wniosków w 2015 r. oraz 22 wnioski w 2016 r. Spośród ww. 41 wniosków, 34 (tj. 83%) spełniały kryteria określone w zasadach wynajmowania lokali. Siedem wniosków rozpatrzono negatywnie, z uwagi na przekroczenie wysokości dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku oraz niedostarczenie przez wnioskodawcę dokumentów wymaganych wnioskiem o przydział lokalu.

W latach 2014-2016 nie przydzielono żadnego lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy osobom, które złożyły w tych latach wnioski o przydział lokalu mieszkalnego i zostały one rozpatrzone zgodnie z kryteriami określonymi w „Zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy” zawartymi w uchwale nr L/225/2006 Rady Miejskiej w Stąporkowie z 20 października 2016 r.

W latach 2014-2016 nie wpłynął do Urzędu żaden wniosek o zmianę lokalu mieszkalnego. Nie występowały również przypadki przydziału lokalu służbowego na czas trwania stosunku pracy. [Dowód: akta kontroli str. 171]

3.2. Analiza losowo wybranych 30 umów najmu lokali zawartych przed 1 stycznia 2015 r. i w latach 2015-2017 (do 6 marca 2017 r.) oraz trwających w latach 2015-2017 (w tym 22 umów najmu lokali mieszkalnych znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych oraz 8 umów najmu lokali socjalnych znajdujących się w budynkach o obniżonym standardzie) wykazała, że wszystkie analizowane umowy zawarte były zgodnie ze wskazaniem określonym w pismach Urzędu przekazanych do ZGKiM w Stąporkowie. W przypadku lokali socjalnych umowy z wnioskodawcą ubiegającym się o przyznanie lokalu zawarte zostały na czas oznaczony, zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. W odniesieniu do pozostałych lokali mieszkalnych, umowy najmu zawarte były na czas nieoznaczony, zgodnie z art. 5 ust. 2 ww. ustawy. [Dowód: akta kontroli str. 216-218]

3.3. Zgodnie z trybem rozpatrywania wniosków o najem lokali mieszkalnych określonym w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, Burmistrz powołuje komisję mieszkaniową o charakterze opiniodawczym celem sprawowania kontroli społecznej rozpatrywanych wniosków. [Dowód: akta kontroli str. 107]

W latach 2015-2017 (do 2 marca 2017 r.) odbyło się dziewięć posiedzeń komisji mieszkaniowej, w tym: dwa w 2015 r., cztery w 2016 r. oraz trzy w 2017 r.

W 2015 r. komisja mieszkaniowa powołana została na podstawie zarządzenia Burmistrza z 27 lipca 2015 r., a w jej skład wchodziły cztery osoby, w tym dwie z Urzędu, tj.: Anna Nowakowska (Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Ochrony Środowiska UM) – przewodnicząca komisji; Andrzej Głogowski (dyrektor ZGKiM w Stąporkowie) – zastępca przewodniczącego; oraz członkowie: Małgorzata Gołębiowska (dyrektor MGOPS w Stąporkowie) i Eliza Krzemińska (pracownik ww. Wydziału UM w Stąporkowie).

W 2016 r. i 2017 r. komisja mieszkaniowa powołana była zarządzeniem Burmistrza z dnia 28 stycznia 2016 r. w składzie: Anna Nowakowska-przewodnicząca (Naczelnik ww. Wydziału UM), Andrzej Głogowski-zastępca przewodniczącego (dyrektor ZGKiM w Stąporkowie) oraz członkowie: Małgorzata Gołębiowska (dyrektor MGOPS w Stąporkowie) i Donata Mrowiec (pracownik ww. Wydziału Gospodarki Nieruchomościami UM). Z protokołów z posiedzeń komisji mieszkaniowej odbytych w latach 2015-2017 (do 2 marca 2017 r.) wynikało, że przedmiotem tych posiedzeń były sprawy dotyczące przydziału lokalu socjalnego oraz zawarcia lub przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego. [Dowód: akta kontroli str. 196-199]

W sprawie trybu przedkładania wniosków na posiedzenie komisji mieszkaniowej Anna Nowakowska Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Infrastruktury Technicznej Urzędu wyjaśniła: *wnioski w sprawach związanych z przydziałem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasoby Gminy Stąporków wpływają do sekretariatu Urzędu i po dekretacji dokonanej przez burmistrza lub zastępcę burmistrza albo sekretarza gminy przekazywane są do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Ochrony Środowiska (obecnie do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Infrastruktury Technicznej). W ww. Wydziale wniosek zostaje zarejestrowany w spisie spraw, zgodnie z obowiązującą w Urzędzie instrukcją kancelaryjną. Następnie podlega sprawdzeniu przez pracownika merytorycznego Wydziału zajmującego się prowadzeniem danej sprawy, wszystkich niezbędnych dokumentów wymaganych do wniosku w sprawie najmu lokalu, w tym zwłaszcza potwierdzających wysokość osiągniętego dochodu w gospodarstwie wieloosobowym (lub jednoosobowym) w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku. Kompletny wniosek kierowany jest na posiedzenie komisji mieszkaniowej powoływanej zarządzeniem Burmistrza Stąporkowa. W latach 2015-2017 komisja mieszkaniowa nie sprawdzała stanu realizacji wniosków zaopiniowanych pozytywnie, tj. takich, które spełniały kryteria ustalone w zasadach wynajmowania lokali i osoby oczekiwały na przyznanie lokalu mieszkalnego. Przyczyną nie dokonywania tego rodzaju sprawdzenia był brak lokali mieszkalnych, w tym socjalnych na terenie gminy Stąporków, pozwalających na skuteczną realizację listy osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego.* [Dowód: akta kontroli str. 210]

3.4. Wydział Gospodarki Nieruchomościami Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu prowadził ewidencję wniosków o przyznanie lokalu mieszkalnego w formie elektronicznej, w układzie tabelarycznym. Ewidencja ta zawiera: imię i nazwisko wnioskodawcy, adres jego zamieszkania, numer sprawy (nadany zgodnie z instrukcją kancelaryjną), datę złożenia wniosku, dochód na osobę, ilość osób w gospodarstwie domowym wnioskodawcy oraz uwagi. W rubryce „uwagi” znajduje się krótki opis sytuacji wnioskodawcy i jego rodziny. Powyższa ewidencja prowadzona była na bieżąco poprzez wprowadzanie do niej danych z każdego wpływającego wniosku o przydział lokalu mieszkalnego. Po otrzymaniu informacji z ZGKiM w Stąporkowie o odzyskaniu lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym Gminy lub otrzymaniu informacji z ewidencji ludności Urzędu o zmianie miejsca pobytu danej osoby, albo informacji z MGOPS w Stąporkowie o sytuacji rodzinnej osób ujętych się w ww. ewidencji, dokonywana była aktualizacja danych o osobach oczekujących na

przyznanie lokalu. W praktyce aktualizacji dokonywano cyklicznie co 3-4 miesiące. [Dowód: akta kontroli str. 257]

Analiza 20 wniosków złożonych do Urzędu w latach 2014-2016 w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego wykazała, że wnioski te prawidłowo zostały ocenione przez Urząd pod względem spełniania wymogów określonych w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy. W każdym analizowanym przypadku, udokumentowany dochód wnioskodawcy (zaświadczeniami m.in. MGOPS w Stąporkowie, PUP w Końskich, ZUS Oddział w Kielcach) uprawniał do uznania wnioskodawcy za osobę spełniającą kryteria określone w § 22 zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy, czyli osoby uprawnionej do oczekiwania na przyznanie lokalu mieszkalnego. [Dowód: akta kontroli str. 225-230]

Stwierdzone
nieprawidłowości

W uchwale z dnia 20 października 2006 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu nie został określony sposób poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych. Burmistrz Stąporkowa wyjaśniła, że *ustawa o ochronie praw lokatorów nie definiuje wprost jak ma wyglądać poddanie kontroli społecznej trybu i sposobu rozpatrywania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych. Zgodnie z uchwalonymi przez Radę Miejską w Stąporkowie zasadami wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Burmistrz powołuje Komisję Mieszkaniową o charakterze opiniodawczym, celem sprawowania kontroli społecznej rozpatrywanych wniosków. Uchwała Rady wprost wskazuje, że w skład Komisji Mieszkaniowej wchodzi pracownicy Urzędu Miejskiego, Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej i wynajmującego tj. Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Stąporkowie uznając, że powołanie Komisji Mieszkaniowej w takim składzie zapewnia prawidłowe sprawowanie kontroli społecznej rozpatrywanych wniosków.* [dowód: akta kontroli str. 275-276]

Ocena cząstkowa

Umowy najmu lokali zawartych przed 1 stycznia 2015 r. i w latach 2015-2017 (do 6 marca 2017 r.) oraz trwających w latach 2015-2017 zawarte były zgodnie ze wskazaniem określonym w pismach Urzędu przekazanych do ZGKiM w Stąporkowie. W przypadku lokali socjalnych umowy najmu zawarte zostały na czas oznaczony, a w odniesieniu do pozostałych lokali mieszkalnych, na czas nieoznaczony.

Ewidencja wniosków o przyznanie lokalu mieszkalnego prowadzona była na bieżąco poprzez wprowadzanie do niej danych z każdego wpływającego wniosku o przydział lokalu mieszkalnego. Wnioski złożone do Urzędu w latach 2014-2016 w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego prawidłowo zostały ocenione przez Urząd, pod względem spełniania wymogów określonych w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Nie określono sposobu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych.

4. Pozyskiwanie środków finansowych na budownictwo mieszkań komunalnych i socjalnych

Opis stanu
faktycznego

W Programie na lata 2012-2016", zaplanowane zostały wydatki inwestycyjne w kolejnych latach jego realizacji w łącznej wysokości 1.650.000 zł, w tym: 50.000 zł w 2012 r., 500.000 zł w 2013 r., 500.000 zł w 2014 r., 300.000 zł w 2015 r. i 300.000 zł w 2016 r. [Dowód: akta kontroli str. 121]

Z informacji dyrektora ZGKiM w Stąporkowie uzyskanej w toku kontroli wynika, że w latach 2012-2016 nie były ponoszone wydatki inwestycyjne (za wyjątkiem 2016 r.) związane z realizacją ww. Programu, tj. z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Gminy, poza kosztami bieżącej eksploatacji, remontów i modernizacji lokali i budynków oraz kosztami zarządu nieruchomościami wspólnymi, które za lata 2012-2016 wyniosły ogółem 565.174 zł i stanowiły 66% planowanych.

Wydatki inwestycyjne poniesione w 2016 r. wyniosły ogółem¹⁴ 275.453 zł i stanowiły 17% planowanych wydatków na lata 2012-2016. Dotyczyły one sfinansowania dwóch zadań inwestycyjnych, w tym: jedno związane ze zmianą sposobu użytkowania lokalu użytkowego na lokale socjalne przy Placu Wolności nr 7/10 i 7/11 w Stąporkowie za kwotę 240.579,94 zł, a drugie wykonania i instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynku socjalnym w Niekłaniu Wielkim za kwotę 34.873 zł. [Dowód: akta kontroli str. 191-192, 222-224]

Naczelnik Wydziału Budownictwa i Inwestycji Urzędu Renata Sidor wyjaśniła: *W latach 2012-2017 (do 11 maja 2017 r.) Gmina Stąporków nie korzystała z rządowego programu wspierania budownictwa socjalnego i komunalnego, o którym stanowi ustawa z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych*¹⁵. W latach 2013-2016 Gmina zrealizowała z własnych środków finansowych zadanie inwestycyjne, w wyniku którego dokonano zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego przy Placu Wolności 7/10 i 7/11 w Stąporkowie i powstało 5 mieszkań socjalnych. W 2017 r. realizowany będzie zadanie inwestycyjne z udziałem środków unijnych w ramach RPOWŚ, w wyniku którego powstanie 12 mieszkań socjalnych. [Dowód: akta kontroli str. 172]

Burmistrz Dorota Łukomska wyjaśniła: *Zaplanowane w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Stąporków na lata 2012 – 2016 inwestycje dotyczyły głównie utworzenia nowych mieszkań socjalnych. W marcu 2013 r. Gmina podpisała umowę na opracowanie projektu budowlanego dla zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa - zmiana sposobu użytkowania lokalu użytkowego na lokal socjalny przy Placu Wolności Nr 7/10 i Nr 7/11 w Stąporkowie” oraz zadania inwestycyjnego pn.: „Przebudowa i adaptacja budynku użyteczności publicznej – Szkoły podstawowej na budynek mieszkaniowy, wielofunkcyjny – mieszkania socjalne w Hucisku, Gmina Stąporków”, pozwolenie na budowę Gmina pozyskała w lipcu 2014 r.*

W roku 2014 rozpoczął się nowy okres programowania w wydatkowaniu środków pochodzących z Unii Europejskiej. Analizując Regionalny Program Operacyjny dla Województwa Świętokrzyskiego na lata 2014 – 2020 Gmina podjęła decyzję o próbie pozyskania dofinansowania realizacji ww. inwestycji. Z powodu przedłużających się procedur wdrażania Programu przez władze województwa, Gmina mogła ubiegać się o pozyskanie dofinansowania dopiero w roku 2016. Po ogłoszeniu w roku 2016 przez Urząd Marszałkowski konkursu na tworzenie m.in. mieszkań socjalnych okazało się, że Gmina może ubiegać się o dofinansowanie inwestycji związanej z „Przebudową i adaptacją budynku użyteczności publicznej – Szkoły podstawowej na budynek mieszkaniowy, wielofunkcyjny – mieszkania socjalne w Hucisku, Gmina Stąporków”. Gmina złożyła stosowny wniosek. Projekt został zaakceptowany i Gmina po podpisaniu PRE Umowy przystąpiła w bieżącym roku do realizacji inwestycji. Wytoczne konkursu ogłoszonego przez Urząd Marszałkowski uniemożliwiły ubieganie się o dofinansowanie projektu pn.: „Opracowanie dokumentacji i budowa - zmiana sposobu użytkowania lokalu użytkowego na lokal socjalny przy Placu Wolności nr 7/10 i nr 7/11 w Stąporkowie”. Dlatego Gmina Stąporków wykonała niniejszą inwestycję ze środków własnych w roku 2016. Gmina na realizację wydatków inwestycyjnych związanych z realizacją Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Stąporków na lata 2012 – 2016 pozyskała dofinansowanie w wysokości 1 166 441,26 PLN. Z powodu przedłużających się procedur pozyskania środków finansowych związanych z powstaniem nowych mieszkań socjalnych Gmina nie mogła terminowo zrealizować przedmiotowego programu. Gmina nie mogła przewidzieć, kiedy zostaną uruchomione konkursy związane z możliwością pozyskania dofinansowania ze środków Unii Europejskiej na realizację omawianych inwestycji i z tego powodu nie dokonywała aktualizacji Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Stąporków na lata 2012 – 2016. Z uwagi na wyżej

¹⁴ Wydatki wynikające z informacji od dyrektora ZGKiM w Stąporkowie uzyskanej w toku kontroli w trybie art. 29 ustawy o NIK oraz wykazu kluczowych inwestycji realizowanych przez Gminę Stąporków opracowanego przez Wydział Budownictwa i Inwestycji Urzędu za lata 2012-2016.

¹⁵ Dz. U. z 2015 r. poz. 833 ze zm.

omawiane problemy realizacja programu przedłużyła się w czasie jednak założenia programu zostaną zrealizowane do końca 2017 r. [Dowód: akta kontroli str. 274-275]

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Uwaga dotycząca
badanej działalności

Uwzględniając planowane wydatki inwestycyjne przyjęte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2012-2016 w łącznej wysokości 1.650.000 zł oraz wydatki inwestycyjne poniesione w 2016 r. w wysokości 275.453 zł, jak również wydatki inwestycyjne poniesione w latach 2012-2015 w łącznej kwocie 6.026.478 zł na zadania nie związane bezpośrednio z realizacją Programu na lata 2012-2016, ale służące potrzebom mieszkańców miasta i gminy Stąporków, to Gmina powinna dokonywać bieżącej aktualizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem w dostosowaniu do możliwości jego sfinansowania w kolejnych latach realizacji.

Ocena cząstkowa

Gmina przyjęła do realizacji wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2012-2016 uchwalony przez Radę Miejską w Stąporkowie. Pomimo zaplanowania w nim wydatków inwestycyjnych, nie były one ponoszone w kolejnych latach jego realizacji za wyjątkiem 2016 r. Gmina nie dokonywała aktualizacji Programu na lata 2012-2016 w dostosowaniu do możliwości jego sfinansowania.

5. Prawdliwość stosowania wysokości stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych

Opis stanu
faktycznego

W latach 2014-2016 nie były stosowane obniżki czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, ponieważ miesięczne stawki czynszu nie przekraczały 3% wartości odtworzeniowej lokalu, tj. kwoty 7,08 zł. Zgodnie z § 18 Programu na lata 2012-2016, Burmistrz mógł dokonać obniżki wysokości czynszu naliczonego za zajmowany lokal według obowiązujących stawek pod warunkiem, że wysokość czynszu w zasobach mieszkaniowych Gminy wyniesie 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Stosowane stawki czynszu w Gminie wynosiły: od 1,40 zł za 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach socjalnych do 4,30 zł za 1 m² powierzchni w lokalach w pełni wyposażonych w urządzenia techniczne i instalacje (bez gazu), po modernizacji budynku. [Dowód: akta kontroli str. 94-96, 119]

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena cząstkowa

Stosowane przez Gminę miesięczne stawki czynszu w lokalach mieszkalnych nie przekraczały 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni lokalu. Burmistrz nie dokonywał obniżki wysokości czynszu, zgodnie z § 18 Programu na lata 2012-2016.

6. Ochrona zasobów mieszkaniowych przed niszczeniem ich przez lokatorów

Opis stanu
faktycznego

Z informacji dyrektora ZGKiM w Stąporkowie¹⁶ wynika, że ZGKiM regularnie sprawdzał stan techniczny lokali celem ustalenia zakresu niezbędnych prac oraz dbałości lokatorów o mieszkania. W latach 2015-2017 (do 11.05.2017 r.) nie wystąpiły przypadki, aby lokatorzy w sposób rażący nie dbali o przydzielone lokale mieszkalne, w związku z tym nie zachodziła konieczność przenoszenia lokatora do mieszkania o niższym standardzie. Nie było również przypadków dewastowania przez lokatorów przydzielonych im do użytkowania lokali mieszkalnych skutkujących złożeniem wniosku do Sądu o eksmisję lokatora; w latach 2015-2016 ZGKiM zlecał przeprowadzenie okresowych kontroli stanu technicznego budynków będących w zasobie mieszkaniowym Gminy. W styczniu 2015 r. były wykonane przeglądy budowlane pięcioletnie budynków położonych przy ulicy: 1 Maja 6 i 14 w Stąporkowie oraz Hubala 13 i 19 w Niekłaniu Wielkim.

W dniach 19 maja 2015 r. i 20 maja 2016 r. wykonane zostały przeglądy roczne budowlane ww. budynków w Stąporkowie i Niekłaniu Wielkim. W marcu 2015 r. i 2016 r. przeprowadzone zostały przeglądy przewodów kominowych i instalacji gazowej w ww. budynkach. Zalecenia wynikające z powyższych kontroli okresowych były sukcesywnie

¹⁶ Informacja z dnia 15 maja 2017 r. uzyskana od dyrektora ZGKiM w Stąporkowie w trybie art. 29 ust. 1 pkt 2 lit f ustawy z 23 grudnia 1994 r. o NIK

realizowane. Wykazane w protokołach z kontroli okresowych budynków usterki, które mogły stanowić zagrożenie dla bezpiecznego korzystania z lokali, usuwane były niezwłocznie, a następnie wykonywane były pozostałe mające na celu poprawę stanu technicznego budynków. [Dowód: akta kontroli str. 211, 213]

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena cząstkowa

Stan techniczny lokali mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy był monitorowany przez ZGKiM w Stąporkowie. Zapewniono przeprowadzenie okresowych rocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków będących w mieszkaniowym zasobie Gminy, zgodnie z wymogiem określonym w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo budowlane.

7. Egzekucja należności Gminy z tytułu najmu lokali mieszkalnych

Opis stanu
faktycznego

7.1. Z informacji uzyskanej w toku kontroli od dyrektora ZGKiM wynika, że w latach 2015-2017 (do 11 maja 2017 r.) przy zawieraniu umów najmu lokali mieszkalnych, ZGKiM nie pobierał kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokali. [Dowód: akta kontroli str. 214]

Zgodnie z § 11 zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, przy zawieraniu umów najmu nie pobiera się od najemcy kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

7.2. Wysokość zaległości czynszowych z tytułu najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w mieszkaniowym zasobie Gminy wynosiła na dzień 31 marca 2017 r. ogółem 759.317,31 zł (w tym należność główna 535.992,76 zł i odsetki 23.324,55 zł) i była wyższa niż na koniec grudnia 2014 r. o 82.969,92 zł, tj. o 12%.

Należność główna z tytułu zaległości czynszowych na dzień 31 marca 2017 r. wynosiła 535.992,76 zł i była o 25.884,16 zł większa niż na koniec grudnia 2014 r., tj. o 5%, natomiast odsetki od zaległości czynszowych (na dzień 31 marca 2017 r.) wynosiły 166.238,79 zł i były o 57.085,76 zł większe niż na koniec grudnia 2014 r., tj. o 34%.

Najemcy, u których występowało zadłużenie w opłatach za lokal mieszkalny otrzymywali wezwania do zapłaty stosownie do zarządzenia nr 3/2015 dyrektora ZGKiM w Stąporkowie z 3 lipca 2015 r. w sprawie przyjęcia procedury windykacyjnej należności czynszowych.

W latach 2015-2017 (do 11 maja 2017 r.) z powodu zaległości czynszowych wypowiedziano trzy umowy najmu. W ww. latach na wniosek czterech najemców dyrektor ZGKiM rozłożył ich zaległości czynszowe na raty, natomiast pięciu najemcom umorzył zaległości czynszowe z powodu ich trudnej udokumentowanej sytuacji. Umorzenia zaległości dokonane zostały na podstawie uchwały nr XI/103/2011 Rady Miejskiej w Stąporkowie¹⁷ z dnia 12 sierpnia 2011 r. Zgodnie z powyższą uchwałą do udzielania ulg uprawnieni są:

- Burmistrz oraz kierownicy jednostek organizacyjnych w odniesieniu do należności przypadających tym jednostkom, jeżeli kwota należności nie przekracza jednorazowo 6.000 zł;
- Burmistrz po uzyskaniu zgody rady miejskiej w Stąporkowie w przypadku należności, której wartość przekracza kwotę 6.000 zł.

W latach 2015-2017 (do 11 maja 2017 r.) ZGKiM w Stąporkowie skierował do Sądu 54 wnioski o zapłatę należności oraz 19 wniosków o eksmisję z lokalu. Sąd Rejonowy w Końskich wydał 16 wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu z czego jedną eksmisję wykonano, a jedną zawieszono. Niewykonanie eksmisji spowodowane było brakiem lokali socjalnych, do których zgodnie z orzeczeniem sądu należy przenieść lokatora.

W latach 2015-2017 (do 11 maja 2017 r.) po wypowiedzeniu przez ZGKiM umów najmu, 12 osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego uiszczało odszkodowanie, natomiast od 20 osób nie wyegzekwowano tego odszkodowania. [Dowód: akta kontroli str.205-206, 214-215]

¹⁷ Uchwała nr XI/103/2011 w sprawie szczególnych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg z tytułu należności pieniężnych Gminy Stąporków oraz jej jednostek organizacyjnych, mających charakter cywilno-prawny, a także wskazania organów do tego uprawnionych.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Zgodnie z art. 18 ust. 2 ww. ustawy, z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Burmistrz Dorota Łukomska wyjaśniła: *Gmina Stąporków od kilku lat podejmowała różne działania w celu windykacji należności oraz zahamowania rosnących zaległości lokatorów w tym m.in.:*

- *nie podnoszenie stawek najmu lokalu,*
- *podjęcie decyzji o przeznaczeniu środków finansowych na inwestycje związane z lokalami socjalnymi,*
- *wprowadzono restrykcyjne procedury obligujące ZGKiM w Stąporkowie do windykacji należności,*
- *zawarto umowę na zgłaszanie dłużników do Krajowego Rejestru Dłużników,*
- *proponujemy odpracowanie długu osobom zalegającym z płatnościami.*

Takie działania podejmowano od 2014 r. niestety obowiązujący stan prawny jest niekorzystny dla samorządu, brak skutecznych instrumentów windykacyjnych w stosunku do dłużników (w wielu przypadkach podejmowane działania windykacyjne przez komorników są bezskuteczne). Brak sankcji wobec dłużnika za generowanie coraz wyższego zadłużenia, konieczność wygenerowania z budżetu gminy ogromnych środków na budowę coraz większej ilości lokali socjalnych oczywiście kosztem innych zadań własnych, ogromna roszczeniowość społeczności lokalnej w zakresie najmu bądź przydziału lokalu socjalnego (wnioski o przydział lokalu socjalnego składają już 20 latkowie). W wielu przypadkach dłużnicy jawnie unikają płatności z tytułu najmu lokali mieszkalnych gdyż mają świadomość że dochody przez nich uzyskane (niekiedy bardzo wysokie) nie mogą być udokumentowane w związku z powyższym posiadają status osoby bezrobotnej bez prawa do zasiłku, co uniemożliwia ściągnięcie długu przez komornika. Zachowanie takie potęguje fakt, iż z tytułu zaległości lokatorzy nie ponoszą żadnych konsekwencji jak np. w przypadku zalegania za opłacanie dostaw energii elektrycznej. Biorąc powyższe pod uwagę, możliwości zmniejszania zadłużenia szukamy w eliminowaniu ich powstawania, obecnie planujemy:

- *w 2017 r. przebudować byłą szkołę w Hucisku na lokale socjalne (ogłoszony przetarg powstanie 12 lokali socjalnych),*
- *pobierać kaucje zabezpieczające pokrycie należności z tytułu najmu lokali przy nowo zawieranych umowach najmu,*
- *podjąć kroki, aby zmienić mentalność lokatorów w zakresie dokonywania bieżących opłat za lokale mieszkalne – obecnie lokatorzy wychodzą z założenia „nie płacę, ale mi się należy”. [Dowód: akta kontroli str. 275]*

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Uwaga dotycząca
badanej działalności

Podejmowane działania w latach 2014-2017 (do 30 marca 2017 r.) mające na celu wyegzekwowanie zaległości czynszowych z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy, nie były skuteczne. Zaległości czynszowe ciągle rosły. Na dzień 31 marca 2017 r. zaległości z tytułu czynszu wynosiły 759.317,31 zł i były wyższe niż na koniec grudnia 2014 r. o 82.969,92 zł, tj. o 12%. W ocenie NIK Gmina powinna zweryfikować dotychczasowe działania prowadzone w powyższym zakresie oraz określić sposób skutecznego przeciwdziałania rosnącym zaległościom czynszowym.

Ocena cząstkowa

Dotychczasowe działania Gminy (w latach 2014-2016 i w I kwartale 2017) w zakresie związanym ze skuteczną egzekucją należności czynszowych, pomimo umarzania najemcom w nielicznych uzasadnionych przypadkach zaległości czynszowych, wypowiedzenia trzech umów najmu, skierowania do Sądu 54 wniosków o zapłatę należności oraz 19 wniosków o eksmisję z lokalu, czy też egzekwowanie odszkodowań od najemców w związku z zajmowaniem lokalu bez tytułu prawnego, nie przekładały się na zmniejszenie zaległości czynszowych. Wysokość tych zaległości ciągle rosła i na dzień 31 marca 2017 r. wynosiły już 759.317,31 zł.

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 Kontroli¹⁸, wnosi o:

1. Analizowanie wykorzystania środków przewidzianych w Wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Stąporków pod kątem posiadanych środków.
2. Określenie sposobu poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach, jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹⁹ 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 Kielcach.

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 i wniosków zawartych w wystąpieniu.

Kielce, dnia lipca 2016 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Kielcach

Wicedyrektor
Tadeusz Mikołajewicz

Kontroler
Stanisław Łuczyński
główny specjalista kontroli państwowej

.....
Podpis

.....
Podpis

¹⁸ Dz. U. z 2012 r., poz.82 ze zm.

¹⁹ Dz. U. z 2015 r., poz. 1096 oraz z 2016 r. poz. 677 ze zm.