



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Kielcach

P/12/069
LKI-4101-02-05/2012

Kielce, dnia czerwca 2012 r.

**Pan
Zbigniew Wesołowski
Dyrektor
Zakładu Usług Miejskich
w Ostrowcu Świętokrzyskim**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Kielcach przeprowadziła w Zakładzie Usług Miejskich w Ostrowcu Świętokrzyskim (ZUM) kontrolę zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Ostrowiec Świętokrzyski oraz lokalami użytkowymi w latach 2009-2011.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 24 maja 2012 r. Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność ZUM w zakresie objętym kontrolą. Pozytywną ocenę uzasadnia:

- prowadzenie rzetelnej ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy Ostrowiec Świętokrzyski;
- prowadzenie rejestru wniosków o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu i ich rozpatrywanie zgodnie z postanowieniami uchwały nr XI/126/2007 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 5 czerwca 2007 r. (ze zm.) w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- przydzielanie lokali mieszkalnych na czas stosunku pracy oraz realizowanie wniosków o zamianę mieszkań zgodnie z zasadami określonymi w ww. uchwale Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 5 czerwca 2007 r.;
- przeprowadzanie przetargów na wynajem lokali użytkowych i stosowanie zasad dotyczących udostępniania tych lokali w trybie bezprzetargowym, zgodnie z uchwałą nr XVII/194/2004 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 26 lutego 2004 r. w sprawie określenia zasad i trybu udostępnienia lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Ostrowiec Świętokrzyski;

¹ Dz. U. z 2012 r., poz. 82.

- dokonywanie zmian opłat czynszu w związku z podwyższeniem standardu mieszkań zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta z dnia 3 czerwca 2004 r.;
- udzielanie ulg w spłacie należności w postaci umorzenia czynszu i rozkładania zaległości na raty oraz wypowiedzania umów najmu zgodnie z uchwałą Rady Miasta z dnia 29 kwietnia 2010 r. w sprawie określenia zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających gminie Ostrowiec Świętokrzyski lub jednostkom jej podległym.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły:

- niskiego stopnia realizacji wniosków osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy;
- niepodejmowania wobec Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Ostrowcu Św., działań zmierzających do wyegzekwowania poprawy windykacji zaległości z tytułu opłat czynszu za lokale z mieszkaniowego zasobu gminy, zarządzane przez tą Spółkę.

1. Na podstawie aneksu nr 6 do umowy zarządu zawartej w dniu 4 sierpnia 1998 r., gmina Ostrowiec Świętokrzyski powierzyła z dniem 1 kwietnia 2004 r. wykonywanie przez ZUM praw i obowiązków gminy wynikających z tej umowy, w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem i lokalami użytkowymi wraz z przyległymi terenami.

W dniu 31 grudnia 2011 r. gmina Ostrowiec Świętokrzyski dysponowała 1.407 lokalami, w tym 1.330 lokalami mieszkalnymi w ramach mieszkaniowego zasobu gminy oraz 77 lokalami użytkowymi. Na czas nieoznaczony wynajmowanych było 961 lokali mieszkalnych, a na czas oznaczony – 369 lokali, w tym 367 wydzielonych lokali socjalnych. W latach 2009 – 2011 ZUM zarządzał i administrował 5 budynkami, w których znajdowało się 89 lokali mieszkalnych. Pozostałe lokale mieszkalne oraz użytkowe były w zarządzie Ostrowieckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. (OTBS) z siedzibą w Ostrowcu Świętokrzyskim.

Najwyższa Izba Kontroli nie wnosi uwag do rzetelności zbieranych przez ZUM informacji o posiadanym zasobie mieszkaniowym i prowadzonej w tym zakresie ewidencji.

2. Na koniec 2011 r. w ZUM zarejestrowanych było ogółem 791 wniosków osób oczekujących na przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy i było to o 20 wniosków więcej niż w dniu 1 stycznia 2009 r. W 2011 r. zrealizowanych zostało 59 wniosków, co stanowiło 7% wniosków zarejestrowanych. W latach 2009 – 2010 stopień realizacji wniosków wynosił odpowiednio 8% i 11%.

Szczegółowe kryteria przydziału lokalu określała ww. uchwała nr XI/126/2007 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 5 czerwca 2007 r. ZUM prowadził rejestry wniosków o przydział mieszkania sporządzane w formie papierowej i elektronicznej, które zawierały: nr sprawy, imię i nazwisko wnioskodawcy, adres zamieszkania, datę wpływu i sposób rozpatrzenia sprawy. Rejestr wniosków był prowadzony według kolejności ich wpływu. W formie elektronicznej rejestrowane były wnioski w układzie alfabetycznym.

Z powodu niespełnienia kryteriów ustalonych w uchwale Rady Miasta, w latach 2009 – 2011 nie uzyskało pozytywnej kwalifikacji ogółem 127 wniosków, z tego w 2009 r. – 50 wniosków, w 2010 r. – 43 oraz w 2011 r. – 34.

Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 5 czerwca 2007 r., sprawy dotyczące najmu lokali mieszkalnych rozpatrywane były przez działającą przy Radzie Miasta *Komisję ds. Rodziny*, która opiniowała wnioski ZUM w sprawach projektu wykazu osób zakwalifikowanych do przydziału lokalu

z mieszkaniowego zasobu gminy. Po zaopiniowaniu wniosków przez *Komisję*, zgodnie z zapisami zawartymi w uchwale Rady Miasta, w terminie do dnia 30 stycznia każdego roku, ZUM tworzył projekt wykazu lokali do przydziału lokali w danym roku. Projekt podawany był do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta i ZUM. W terminie 14 dni od daty wywieszenia wszystkie osoby zainteresowane mogły składać odwołania. Po zatwierdzeniu przez prezydenta Miasta, wykaz osób zakwalifikowany do przydziału lokalu w danym roku podawany był do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń ZUM.

Badanie przeprowadzone na próbie 17 wniosków o najem lokali zarejestrowanych w 2009 r. wykazało, że tryb rozpatrywania i sposób ich załatwienia był zgodny z zapisami zawartymi w ww. uchwale Rady Miasta.

3. W okresie objętym kontrolą na wniosek ZUM prezydent Miasta przydzielił dwa lokale mieszkalne na czas stosunku pracy. Lokale te zostały przydzielone zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 2 § 5 pkt 1 i 2 ww. uchwały Rady Miasta z dnia 5 czerwca 2007 r.

4. W latach 2009 – 2011 do ZUM wpłynęły łącznie 124 wnioski o zmianę mieszkań, z których 65 zostało załatwione pozytywnie. Ponadto zrealizowane zostało siedem zamian wzajemnych między najemcami.

Na podstawie analizy dokumentacji dotyczącej 12 zamian lokali mieszkalnych stwierdzono, iż zamian tych dokonano zgodnie z ww. uchwałą Rady Miasta z dnia 5 czerwca 2007 r.

5. W okresie objętym kontrolą w gminie Ostrowiec Świętokrzyski lokale użytkowe udostępniane były na zasadach określonych w ww. uchwale Nr XVII/194/2004 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 26 lutego 2004 r.

ZUM udostępniał lokale użytkowe w wyniku przeprowadzenia postępowań przetargowych oraz w trybie bezprzetargowym. W latach 2010 – 2011 przeprowadzono sześć przetargów, które obejmowały 32 lokale użytkowe (wpłynęło osiem ofert). Zgodnie z „Regulaminem przetargowym” wszyscy oferenci złożyli zaświadczenia o dokonaniu wpisu do ewidencji działalności gospodarczej, o niezaleganiu z płaceniem składek na ZUS, o niezaleganiu w płatności podatków oraz oświadczenia o nieposiadaniu zobowiązań finansowych wobec Gminy. We wszystkich przetargach w trakcie przeprowadzonej licytacji uzyskano cenę wyższą od ceny wywoławczej podanej w ogłoszeniach o przetargu. W latach 2009 – 2011 w trybie bezprzetargowym udostępniono 13 lokali użytkowych. Z analizy dokumentacji pięciu spraw dotyczących udostępnienia lokali użytkowych w tym trybie wynika, że we wszystkich przypadkach udostępniono lokale osobom, które te lokale już zajmowały. Osoby te informowały ZUM o przekształceniu prawno-formalnym prowadzonej dotychczas działalności gospodarczej i wnioskowały o uaktualnienie na tę okoliczność umów najmu.

6. W latach 2009 – 2011 w lokalach mieszkalnych zarządzanych przez ZUM nie stosowano dla najemców obniżek stawek czynszu. Zgodnie z zapisami ujętymi w *Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Ostrowiec Świętokrzyski na lata 2007 – 2011* obniżka czynszu udzielana jest na wniosek najemcy. W okresie objętym kontrolą do ZUM nie wpłynął żaden taki wniosek.

W grudniu 2010 r. w budynku przy ul. Zgoda 10 przeprowadzono remont i zainstalowano centralne ogrzewanie, w związku z czym dokonano zmiany opłat dla wszystkich 12 najemców mieszkań w tym budynku. Zastosowany wskaźnik podwyższający poziom czynszu stanowił 20% stawki podstawowej i był zgodny z zarządzeniem Nr I/285/2004 Prezydenta Miasta z dnia 3 czerwca 2004 r.

7. W latach 2009 – 2011 zadłużenie ogółem z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych systematycznie wzrastało, w tym zadłużenie w opłatach za lokale mieszkalne zwiększyło się z 3.587 tys. zł do 4.906 tys. zł, tj. o 37% oraz w opłatach za lokale użytkowe z 333 tys. zł do 482 tys. zł, tj. o 45%. W ww. okresie nie zostały zrealizowane planowane roczne przychody z tytułu opłat za najem lokali mieszkalnych i użytkowych, a zaległości stanowiły od 10 do 13% przychodów z tego tytułu planowanych w danym roku. Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe wystąpiły głównie w części mieszkaniowego zasobu gminy zarządzanego przez OTBS, a ich udział w zaległościach ogółem stanowił na koniec 2011 r. odpowiednio 99,6% i 90%. Zaległości w opłacie czynszu za najem lokali mieszkalnych w budynkach zarządzanych przez ZUM wynosiły na koniec 2011 r., 21,8 tys. zł oraz 48,1 tys. zł za najem lokali użytkowych.

Zgodnie z § 5 pkt 2 i 4 umowy zarządu z dnia 4 sierpnia 1998 r. (ze zm.) do OTBS należało pobieranie i egzekwowanie od najemców opłat z tytułu czynszu. Mimo systematycznego wzrostu zaległości z tego tytułu, dotyczących lokali zarządzanych przez OTBS, Pan Dyrektor działając w imieniu gminy Ostrowiec Świętokrzyski nie podjął, w ramach kontroli zarządczej, działań mających na celu wyjaśnienie przyczyn nieskuteczności windykacji należności z tytułu czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe. NIK ocenia, iż niepodjęcie takich działań w okresie objętym kontrolą, mogło mieć wpływ na tak znaczny wzrost zaległości z tego tytułu.

8. W latach 2009 – 2011 ZUM umorzył zadłużenie z tytułu opłat czynszowych na łączną kwotę 140.652 zł, w tym dotyczące lokali mieszkalnych – 140.607 zł oraz lokali użytkowych – 45 zł. Przeprowadzona analiza 10 spraw wykazała, że należności z tytułu czynszu zostały umorzone zgodnie z zasadami określonymi w ww. uchwale Rady Miasta z dnia 29 kwietnia 2010 r. Przyczyną dziewięciu umorzeń była śmierć najemcy zaś jednego umorzenia – złe warunki materialne najemcy i brak możliwości spłaty zadłużenia wynoszącego 446,60 zł.

W 2011 r. na wniosek 11 najemców ich zaległości zostały rozłożone na raty. Wnioski zostały pozytywnie rozpatrzone przez ZUM w terminie do 20 dni od daty ich złożenia. Wnioski dotyczyły zaległości na kwotę od 193,38 zł do 347,04 zł. W latach 2009 – 2010 nie rozkładano zaległości na raty.

W latach 2010 – 2011 ZUM wypowiedział siedmiu najemcom umowy najmu. Analiza decyzji o wypowiedzeniu tych umów wykazała, że wypowiedzenia nastąpiły z uwagi na długotrwałe zaleganie z płatnością czynszu i brak reakcji na działania windykacyjne. W jednym przypadku po wypowiedzeniu umowy, ZUM skierował wniosek do sądu o eksmisję. Najemca otrzymał wyrok eksmisyjny z uprawnieniem do lokalu socjalnego. Osoba ta, mimo otrzymania przydziału lokalu socjalnego, nie wyraziła zgody na dobrowolne opuszczenia zamieszkałego lokalu i w związku z tym sprawa została skierowana do komornika sądowego.

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

- 1) podejmowanie działań zmierzających do zwiększenia stopnia realizacji wniosków osób oczekujących na przydział mieszkania z mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) podjęcie wobec OTBS działań w ramach kontroli zarządczej, w celu poprawy skuteczności egzekwowania od najemców opłat z tytułu czynszu za najem lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy.

* * *

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Kielcach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Dyrektora w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego,

informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Dyrektorowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Kielcach umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.