



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Kielcach

P/12/069
LKI-4101-02-06/2012

Kielce, dnia 18 lipca 2012 r.

**Pan
Aleksander Słoń
Dyrektor
Miejskiego Zarządu Budynków
w Kielcach**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Delegatura Najwyższej Izby Kontroli w Kielcach przeprowadziła w Miejskim Zarządzie Budynków w Kielcach (MZB), kontrolę w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kielce oraz lokalami użytkowymi w latach 2009 – 2011.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole kontroli podpisanym w dniu 29 czerwca 2012 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, pomimo stwierdzonej nieprawidłowości, ocenia działalność MZB w zakresie objętym kontrolą. Pozytywną ocenę uzasadnia:

- zawieranie umów o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kielce wyłącznie na czas nieoznaczony, a umów najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony, tj. zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego² (zwanej dalej ustawą o ochronie praw lokatorów);
- stosowanie stawek czynszu za zajmowany lokal, określonych w uchwale nr 1271/2002 Zarządu Miasta Kielce z dnia 10 kwietnia 2002 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Kielce i lokali socjalnych;
- prowadzenie monitoringu sposobu wykorzystywania lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych.

Stwierdzona nieprawidłowość dotyczyła nieskuteczności działań windykacyjnych podejmowanych w okresie objętym kontrolą, w celu wyegzekwowania zaległości z tytułu opłat za najem lokali, co przyczyniło się do znaczącego wzrostu zaległości.

¹ Dz. U. z 2012 r., poz. 82.

² Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

1. Na mocy uchwały nr XXXI/720/2008 Rady Miasta Kielce z dnia 18 grudnia 2008 roku w sprawie likwidacji zakładu budżetowego o nazwie Miejski Zarząd Budynków w Kielcach i utworzenia jednostki budżetowej o nazwie Miejski Zarząd Budynków w Kielcach, nowo utworzonemu podmiotowi powierzono realizację zadań w zakresie zarządzania wchodzącymi do mieszkaniowego zasobu miasta Kielce lokalami mieszkalnymi i budynkami wraz z gruntami i urządzeniami do nich przynależnymi, a także lokalami użytkowymi, stanowiącymi własność, współwłasność lub pozostającymi w posiadaniu samoistnym gminy Kielce. W skład mieszkaniowego zasobu miasta Kielce w dniu 31 grudnia 2011 r. wchodziło 5.172 lokali, w tym 553 lokale socjalne.

W okresie objętym kontrolą obowiązywały umowy pomiędzy MZB a konsorcjum Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Kielcach i Grupy Zarządzania Nieruchomościami w Kielcach oraz odrębne umowy dotyczące lokali znajdujących się w nieruchomościach wspólnotowych, zawarte pomiędzy MZB a Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Kielcach. Na ich mocy, ww. podmioty zarządzały zasobem mieszkaniowym miasta Kielce. Zakres zarządzania obejmował m.in. wykonywanie wszystkich czynności, dotyczących korzystania z zasobu (np. gromadzenie dokumentacji związanej z zawarciem i zmianami umów i ich realizacją, doręczanie wszelkich dokumentów użytkownikom zasobu, przekazywanie i odbieranie lokali w oparciu o protokoły zdawczo-odbiorcze), naliczania odsetek za opóźnienia w płatnościach oraz niezwłoczne powiadamianie MZB o stwierdzonych nieprawidłowościach, w szczególności mających wpływ na wykonywanie praw i obowiązków użytkowników zasobu.

2. Zgodnie z art. 5 ust. 2 i art. 23 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów umowy najmu o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Kielce zawierane były wyłącznie na czas nieoznaczony, a umowy najmu lokalu socjalnego zawierano na czas oznaczony, maksymalnie na trzy lata, z możliwością ich przedłużenia na następny okres, gdy najemca w dalszym ciągu znajdował się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Obowiązujące w okresie objętym kontrolą umowy najmu lokali, związane ze stosunkiem pracy, zawarte w okresie od 20 sierpnia 1991 r. do 9 grudnia 2004 r., zawierały m.in. postanowienia o ich zawarciu na czas świadczenia pracy.

Podstawą do zawarcia poszczególnych umów najmu lokalu było skierowanie, podpisane przez dyrektora Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Kielce, zawierające zgodę na zawarcie umowy, ze wskazaniem terminu jej obowiązywania oraz podaniem liczby osób uprawnionych do zamieszkiwania w wynajmowanym lokalu.

Badanie pięciu postępowań na wynajem lokali użytkowych w trybie przetargu ustnego nieograniczonego (licytacja) wykazało, że w ogłoszeniach wskazywano m.in. cenę wywoławczą netto za 1 m², a także podawano wysokość wadium, które nie eliminowało potencjalnych najemców (od 1,6 tys. zł do 14,6 tys. zł w badanych przypadkach). Uzyskane w przetargach najwyższe stawki czynszu były wpisywane każdorazowo do treści zawieranych umów na czas nieoznaczony. Wylicytowane w przetargach stawki czynszu zawierały się od 19 zł/m² do 129 zł/m² netto.

3. Jak wykazało badanie dobranych w sposób celowy 25 umów najmu lokali mieszkalnych zawartych na czas nieoznaczony, MZB podejmował działania dla poprawy stopnia i sposobu wykorzystania lokali mieszkalnych. Właściwy sposób monitorowania umów najmu stwierdzono we wszystkich sześciu badanych umowach najmu lokali na czas oznaczony, które zostały wypowiedziane w okresie objętym kontrolą, a także analizy dokumentacji 10 spośród 29 umów najmu lokali użytkowych, znajdujących się w budynkach mieszkalnych.

W okresie objętym kontrolą nie występowały przypadki wykorzystywania lokali użytkowych niezgodnie z przeznaczeniem, a w sytuacji zalegania najemców z opłatami, MZB wypowiadał umowy najmu (w latach 2009 – 2011 wypowiedziano umowy 49 osobom, w tym 29 anulowano wypowiedzenia po uregulowaniu należności).

Na koniec 2011 r. liczba pustostanów ogółem wynosiła 88 i stanowiła 2% ogółu lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie miasta Kielce. W okresie objętym kontrolą liczba pustostanów uległa zwiększeniu o 43, w tym o 38 lokali mieszkalnych oraz pięć lokali użytkowych. Główną przyczyną zwiększenia liczby pustostanów w zakresie lokali mieszkalnych (81% przypadków) było przeznaczenie ich do remontu lub rozbiórki. Badanie dokumentacji 7 z 11 spraw dotyczących istniejących pustostanów wśród lokali użytkowych wykazało, że podejmowano właściwe działania w celu ich zagospodarowania.

Badania 50 umów najmu lokalu wykazały, że przy wyliczaniu czynszu dla lokali, w każdym przypadku stosowano stawki bazowe czynszu oraz uwzględniano czynniki obniżające lub podwyższające tę stawkę, określone w uchwale nr 1271/2002 Zarządu Miasta Kielce z dnia 10 kwietnia 2002 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Kielce i lokali socjalnych.

4. W okresie od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2011 r. nastąpił znaczny wzrost zadłużenia z tytułu najmu lokali mieszkalnych – z kwoty 15.861,4 tys. zł do 22.448,3 tys. zł, tj. o 41%, przy czym należność główna wzrosła w tym czasie o 2.105 tys. zł, tj. o 17%. O skali zadłużenia świadczy fakt, że wysokość zaległości w dniu 31 grudnia 2011 r. była o 2.014 tys. zł (10%) wyższa niż kwota należności przysługujących MZB z tytułu najmu lokali mieszkalnych za 2011 r. Tempo wzrostu zadłużenia z tytułu najmu tych lokali zostało w 2011 r. zahamowane – wzrost zadłużenia był niższy o 704,4 tys. zł niż w 2010 r.

W opłatach za najem lokali użytkowych wzrost zadłużenia w okresie objętym kontrolą był niewielki – z 3.445,4 tys. zł do 3.474,9 tys. zł, tj. o 1%, przy czym w 2009 r. zadłużenie najemców zmniejszyło się o 286,5 tys. zł (8%), w 2010 r. utrzymywało się na niezmiennym poziomie 3.158,9 tys. zł, a w 2011 r. wzrosło o 316,0 tys. zł (10%). Zadłużenie w dniu 31 grudnia 2011 r. stanowiło 31% wartości należności przypisanych z tytułu najmu lokali użytkowych w 2011 r.

Obowiązujące w okresie objętym kontrolą umowy z Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Kielcach i Grupą Zarządzania Nieruchomościami w Kielcach nakładały na te podmioty, w przypadku stwierdzenia zaległości najemcy w płatnościach, obowiązek m.in. wezwania najemcy do zapłaty oraz poinformowania go o możliwości skorzystania z dodatku mieszkaniowego bądź zamiany mieszkania na mniejsze, a także przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego sytuację najemcy i określenie przyczyn, z powodu których zalega on z płatnością należnego czynszu i innych opłat za używanie lokalu. W MZB weryfikowano przedstawiane wykazy lokatorów zalegających z opłatami i wysłanych wezwań do zapłaty, przeprowadzano także kontrole w poszczególnych administracjach.

W celu zmniejszenia wysokości zaległości z tytułu najmu, w dniu 12 września 2011 r. zawarto z Biurem Odzyskiwania Należności BON Sp. z o.o. w Warszawie umowę, której przedmiotem jest świadczenie usług windykacyjnych, polegających między innymi na czynnościach negocjacyjno-pojednawczych, zmierzających do nakłonienia dłużnika do dobrowolnej spłaty zadłużenia. W umowie zawarto postanowienie, iż działania windykacyjne powinny być tak prowadzone, aby poziom zadłużenia w okresie trwania umowy wykazywał tendencje spadkowe, a niespełnienie tych wymagań daje MZB prawo rozwiązania umowy.

Ponadto informacje o zaległych zobowiązaniach na mocy umowy z dnia 7 kwietnia 2011 r. były kierowane do Rejestru Dłużników BIG, prowadzonego przez Biuro Informacji Gospodarczej *InfoMonitor* S.A.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnioskuje o podejmowanie dalszych działań zmierzających do zmniejszenia zaległości z tytułu najmu lokali mieszkalnych.

* * *

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 wniosku, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosku 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 wniosku 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.