



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Kielcach

LKI-4101-02-08/2012
P/12/069

Kielce, dnia czerwca 2012 r.

**Pan
Bohdan Biegański
Prezes Zarządu
Ostrowieckiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
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 Ostrowieckim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Ostrowcu Świętokrzyskim (OTBS lub Spółka) 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 28 maja 2012 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działania Spółki w zakresie objętym kontrolą.

Pozytywną ocenę uzasadnia:

- zawieranie umów najmu lokali z mieszkaniowego zasobu gminy Ostrowiec Świętokrzyski zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego² i zasadami, wynikającymi z uchwały Nr XI/126/2007 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 5 czerwca 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- prowadzenie monitoringu w zakresie zgodności z przeznaczeniem wykorzystywania najmowanych lokali użytkowych.

Stwierdzone w toku kontroli nieprawidłowości dotyczyły:

- przedłużania ze znaczną zwłoką niektórych umów najmu lokali, zawartych na czas oznaczony;
- prowadzenia nieskutecznej egzekucji należności gminy z tytułu opłat za najem lokali.

¹ Dz. U. z 2012 r. poz. 82.

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

1. Na podstawie umowy zarządu z dnia 4 sierpnia 1998 r. (ze zm.) OTBS zarządzało częścią mieszkaniowego zasobu gminy Ostrowiec Świętokrzyski. W jej skład w dniu 31 grudnia 2011 r. wchodziło 1244 lokali mieszkalnych, w tym 289 lokali socjalnych. Stanowiło to 94% mieszkaniowego zasobu gminy ogółem i 71 lokalami użytkowymi (92% zasobu lokali użytkowych gminy), w tym w imieniu gminy zawierała umowy najmu lokali.

Badania 25 umów wykazały, że umowy najmu lokali mieszkalnych zawierane były na czas nieoznaczony, natomiast umowy najmu lokali socjalnych zawierano na czas oznaczony, tj. zgodnie z art. 5 ust. 2 i art. 23 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz zgodnie z zasadami wynikającymi z uchwały Nr XI/126/2007 z dnia 5 czerwca 2007 r. Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Umowy zawarte na czas trwania stosunku pracy spełniały wymogi określone w załączniku nr 2 do uchwały Nr XV/187/2007 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 5 października 2007 r., zmieniającej uchwałę w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

OTBS zawierało umowy najmu lokali zgodnie z dyspozycjami otrzymywanymi z Zakładu Usług Miejskich (ZUM), który od 1 kwietnia 2004 r. w imieniu gminy Ostrowiec Świętokrzyski prowadzi sprawy związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem.

2. Badanie 10 spraw dotyczących najmu lokali użytkowych wykazało, że OTBS monitorowało, czy lokale te były wykorzystane zgodnie z ich przeznaczeniem. W badanych sprawach nie stwierdzono przypadków podnajmu lokali użytkowych oraz zaległości w opłatach czynszu.

W kontrolowanym okresie OTBS wypowiedziało 116 umów najmu lokali z powodu zaległości w regulowaniu czynszu przez najemców oraz dwie umowy ze względu na udostępnienie lokali osobom trzecim bez zgody właściciela.

Na koniec 2011 r. 42 lokale stanowiły tzw. „pustostany”, z tego 35 lokali mieszkalnych i siedem lokali użytkowych. OTBS informowało ZUM, jako dysponenta zasobu mieszkaniowego, o lokalach niewykorzystanych oraz przeznaczonych do remontu lub rozbiórki.

3. W wyniku zbadania 10 spraw w zakresie poprawności postępowania przy ponownym zawieraniu z dotychczasowymi najemcami umów najmu lokali socjalnych na czas oznaczony stwierdzono, że w każdym przypadku czas obowiązywania umów został przedłużony na kolejne pięć lat. W pięciu sprawach przedłużenie umów nastąpiło ze zwłoką wynoszącą: 7, 11, 15, 24 i 69 miesięcy od daty upływu terminu obowiązywania umowy pierwotnej. Doprowadziło to do bezumownego korzystania z lokali, w sytuacji, w której nie wiadomo było, czy zachodzą przesłanki do najmu lokali socjalnych, określone w art. 23 ust. 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W złożonych wyjaśnieniach Pan Prezes wskazał, że (...) *Spółka nie została zobligowana przez ZUM do przedstawiania wykazów umów zawartych na czas określony z uwzględnieniem daty wygaśnięcia umowy, ponieważ to ZUM dysponuje taką wiedzą.* Natomiast z wyjaśnień złożonych przez dyrektora ZUM wynika, że nieprzedłużenie umów najmu spowodowane było niedopatrzaniem zarówno ze strony ZUM jak i OTBS.

Zdaniem NIK, nieprawidłowości w powyższym zakresie wynikają z braku właściwej współpracy i wymiany informacji pomiędzy ww. jednostkami. OTBS jako zarządzający lokalami gminnymi winien monitorować czas obowiązywania umów, które zawiera z najemcami i w przypadku upływu terminu na jaki umowy zawarto, podejmować skuteczne działania, w celu uzyskania stosownych dyspozycji ze strony ZUM.

4. Umowa zarządu z dnia 4 sierpnia 1998 r. zobowiązywała OTBS do pobierania i egzekwowania od najemców opłat z tytułu czynszu.

W latach 2009-2011 nastąpił znaczny wzrost zadłużenia w opłatach czynszu. Pomiedzy 1 stycznia 2009 r., a 31 grudnia 2011 r. wysokość zadłużenia w opłatach za najem lokali mieszkalnych wzrosła z kwoty 3.586.894 zł do 4.883.798 zł, tj. o 36,2%, a w opłatach za najem lokali użytkowych z 331.699 zł do 433.438 zł, tj. o 30,6%.

Analiza 30 spraw dotyczących windykacji zaległości czynszowych wykazała, że OTBS nie prowadziło bieżących i skutecznych działań w tym zakresie. W 18 badanych sprawach wezwania do zapłaty wysyłane zostały ze zwłoką wynoszącą od dwóch do 27 miesięcy (z tego w ośmiu przypadkach po upływie od dwóch do ośmiu miesięcy, również w ośmiu przypadkach po upływie od 10 do 19 miesięcy oraz w dwóch – po upływie 23 i 27 miesięcy), w stosunku do kwoty zaległości na koniec roku, w którym dokonano wypowiedzenia umowy najmu ze względu na zaległości w opłatach czynszu.

W ośmiu sprawach OTBS składał pozwy do sądu o zapłatę zaległości czynszowych ze zwłoką wynoszącą od pięciu do 36 miesięcy, licząc od daty wypowiedzenia umowy najmu, w tym w trzech sprawach zwłoka wynosiła od pięciu do siedmiu miesięcy, w dwóch sprawach 15 i 16 miesięcy, a w pozostałych trzech sprawach – 20, 21 i 36 miesięcy.

Ponadto ustalono, że w przypadku zaległości w zapłacie czynszu w kwocie 2.283 zł za lokal przy ul. Samsonowicza 55/45 wezwanie do zapłaty wystawiono ze zwłoką 27 miesięcy i nie podjęto dalszych czynności windykacyjnych.

Zdaniem NIK, niewypracowanie przez Zarząd OTBS rozwiązań organizacyjnych, w tym kadrowych, uniemożliwiło prowadzenie skutecznej windykacji zaległości czynszowych i było przyczyną znacznego wzrostu zaległości czynszowych. Kontrola NIK w tym zakresie potwierdza ustalenia Zespołu Audytu Wewnętrznego Urzędu Miasta w Ostrowcu Świętokrzyskim, który w wyniku kontroli przeprowadzonej w 2009 r. wskazał na problem zwiększającego się zadłużenia i nieprawidłowości w zakresie windykacji należności.

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

- 1) prowadzenie bieżących, skutecznych działań windykacyjnych wobec dłużników zalegających z wnoszeniem opłat za najem lokali gminnych;
- 2) podjęcie ścisłej współpracy z ZUM w zakresie terminowego zawierania umów najmu.

* * *

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Kielcach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezesa 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 Prezesowi 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.