



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Lublinie

LLU.410.012.01.2018
P/18/005

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Lublinie
ul. Okopowa 7, 20-022 Lublin
T +48 81 461 31 20, F +48 81 461 31 11
llu@nik.gov.pl
Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-112, 20-001 Lublin 1

I. Dane identyfikacyjne kontroli

<i>Numer i tytuł kontroli</i>	P/18/005 – Wykonywanie przez gminy zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej
<i>Okres objęty kontrolą</i>	Od 1 stycznia 2015 do 30 czerwca 2018 lub do czasu zakończenia kontroli oraz dla zdarzeń sprzed 2015 r., jeżeli będzie miało to wpływ na kontrolowaną działalność.
<i>Jednostka przeprowadzająca kontrolę</i>	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie
<i>Kontrolerzy</i>	1. Katarzyna Kuzioła, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LLU/116/2018 z dnia 22.08.2018 r. <p style="text-align: right;">(dowód: akta kontroli str. 1-2)</p> 2. Iwona Pacwa, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LLU/13/2018 z dnia 12.09.2018 r. <p style="text-align: right;">(dowód: akta kontroli str. 3-4)</p>
<i>Jednostka kontrolowana</i>	Urząd Miasta w Krasnymstawie, Plac 3 Maja 29, 22-300 Krasnystaw ¹
<i>Kierownik jednostki kontrolowanej</i>	Hanna Małgorzata Mazurkiewicz, Burmistrz Krasnegostawu (dalej: Burmistrz) <p style="text-align: right;">(dowód: akta kontroli str. 5-6)</p>

II. Ocena kontrolowanej działalności²

Ocena ogólna

W okresie objętym kontrolą Rada Miasta przyjęła wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krasnystaw³ na lata 2015-2019 oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład jej mieszkaniowego zasobu. Dokumenty te regulowały wszystkie sprawy, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁴. Podobnie określony w przywołanej ustawie wymóg poddania kontroli społecznej spraw związanych z rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali zrealizowano poprzez powołanie Komisji Mieszkaniowej. Lokale nie w każdym przypadku były jednak przyznawane zgodnie ze wszystkimi założeniami przyjętymi w ww. zasadach wynajmowania lokali.

Urząd w podpisanych z Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.⁵ umowach dotyczących zarządzania zasobem mieszkaniowym Miasta wprowadził zasady windykacji należności czynszowych. Właściwie nadzorował czynności realizowane przez TBS w powyższym zakresie, o czym świadczą efekty podejmowanych przez Towarzystwo działań, opisane w pkt. 3.6 niniejszego wystąpienia. Jednocześnie Urząd, z naruszeniem przepisów dotyczących zasad finansów publicznych, prowadził proces windykacji należności czynszowych

¹ Dalej: Urząd Miasta.

² 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.

³ Dalej: Program.

⁴ Dz.U z 2018 r. poz 1234, ze zm., dalej: „ustawa o mieszkaniowym zasobie gminy”.

⁵ Dalej: TBS, Towarzystwo.

dotyczących lokalu stanowiącego zasób mieszkaniowy Miasta, pozostających w jego księgach rachunkowych. W ocenie NIK, jako dobrą praktykę w ramach prowadzonych czynności windykacyjnych należy wskazać wprowadzenie do stosowania przez TBS zasad określonych w zarządzeniu Burmistrza dotyczących zamiany zadłużenia na świadczenia rzeczowe.

Burmistrz nie zapewnił wystarczającego nadzoru nad realizacją przez TBS zadań związanych z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym miasta. Skutkowało to prowadzeniem Książek obiektów niezgodnie z wytycznymi zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁶ oraz nieprzeprowadzaniem okresowych kontroli obiektów budowlanych.

Ponadto, nieprawidłowości stwierdzone w toku kontroli NIK, przeprowadzonej w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Krasnymstawie (dalej: MOPS), wskazują na potrzebę zwiększenia nadzoru nad tą jednostką w obszarze ewidencji księgowej i sprawozdawczości budżetowej dotyczącej mieszkań chronionych.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w gminie

Opis stanu faktycznego

1. W Mieście Krasnymstaw Uchwałą nr VII/43/2015 Rady Miasta Krasnymstaw z 21 maja 2015 r. przyjęto Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Krasnymstaw na lata 2015 – 2019. Poprzednio obowiązywał analogiczny dokument⁷.

(dowód: akta kontroli t.1 str. 11-20, 23-31)

2. Program odpowiadał wymogom określonym w art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, tj.: został uchwalony przez Radę Miasta, był opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat oraz obejmował w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację

⁶ Dz. U. Nr 120, poz. 1134.

⁷ Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krasnymstaw uchwalony przez Radę Miasta Krasnymstaw na lata 2010 – 2014 przyjętego uchwałą nr XXXVI/266/2009 z dnia 22.12.2009 r., zmieniona uchwałą nr XX XVI/269/2010 z dn. 12.03.2010 r.

gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

(dowód: akta kontroli t. 1 str. 11-20, 23-31)

3. W Mieście Krasnystaw Uchwałą nr XXXVII/281/2010 Rady Miasta Krasnystaw z dnia 15 kwietnia 2010 r. przyjęto zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Krasnystaw (dalej: Zasady z 2010 r.). Uchwałą nr VI/24/2015 Rady Miasta Krasnystaw z dnia 26 lutego 2015 r. przyjęto nowe zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw (dalej: Zasady z 2015 r.).

(dowód: akta kontroli t. 2 str. 1-15)

4. Zasady z 2010 r. i z 2015 r. odpowiadały wymogom określonym w art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, tj.: zostały uchwalone przez Radę Miasta oraz obejmowały w szczególności:

- wysokość dochodu gospodarstwa domowego, uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca 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 zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

(dowód: akta kontroli t. 2 str. 1-15)

5. Od 11 sierpnia 2006 r., na podstawie co roku zawieranej umowy⁸, Urząd Miasta przekazywał zarządzanie zasobem mieszkaniowym Miasta Krasnystaw, polegające na zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym, zgodnie z jego przeznaczeniem⁹. Zgodnie z tymi umowami do obowiązków TBS należało m.in: utrzymanie należytego stanu technicznego zasobu, instalacji i urządzeń technicznych w stałej sprawności użytkowej poprzez konserwację i naprawy bieżące na podstawie przeglądów i oględzin stanu technicznego obiektów i ich wyposażenia technicznego, prawidłowe prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych oraz wymaganej przepisami prawa budowlanego dokumentacji technicznej obiektów, zapewnienie przeprowadzenia okresowych kontroli obiektów budowlanych i urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie zarządzanych zasobów, w oparciu o środki zabezpieczone w budżecie

⁸ Z wyjątkiem pierwszej, która została zawarta na okres od 11.08.2006 r. do 30.12.2008 r.

⁹ Zakres dotyczy okresu objętego kontrolą.

miasta w ramach obowiązków właściciela. Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym¹⁰ w Urzędzie Miasta Krasnystaw bezpośredni nadzór nad TBS, tj. jednostką zarządzającą gminnym zasobem mieszkaniowym w zakresie wykonywania obowiązków w tym obszarze, sprawował Zastępca Burmistrza, w granicach określonych pełnomocnictwami i upoważnieniami. W okresie objętym kontrolą, zgodnie z umowami o zarządzanie, TBS przedkładał Burmistrzowi, m.in.: plany remontów mieszkaniowego zasobu miasta — do zatwierdzenia na dany rok, projekty harmonogramów rzeczowo-finansowych niezbędnych prac remontowych — celem akceptacji i zabezpieczenia środków w budżecie na kolejny rok. W każdym miesiącu TBS: przekazywał informacje o wysokości wpłat wniesionych przez najemców lokali mieszkalnych z tytułu czynszu i opłat, przesyłał fakturę do zapłaty, dotyczącą kosztów utrzymania zasobu oraz raporty zawierające liczbę i kwoty, na jakie wystawiono wezwania, wraz z wykazem osób zadłużonych i kwotami zadłużenia.

Burmistrz wyjaśniła, że obsługę spraw związanych z gospodarką mieszkaniową w Urzędzie Miasta Krasnystaw, w tym spraw związanych z wykonywaniem przez spółkę zadań zleconych w ramach umowy o zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy prowadzi Wydział Mienia Komunalnego i Ochrony Środowiska (MOŚ), zaś w obszarze finansowym – Wydział Budżetu i Finansów. W zakresie przygotowania lokali do zasiedlenia, remontów lokali i budynków mieszkalnych oraz przeglądów okresowych Wydział MOŚ prowadzi weryfikację kosztorysów, przedkładanych przez zarządcę oraz dokonuje kontroli merytorycznej faktur za wykonane zadania. Ponadto prowadzone są działania kontrolne w zakresie okresowych przeglądów zasobów mieszkaniowych. TBS do przedkładanych faktur dołącza protokół z przeglądu, z potwierdzeniem jego wykonania przez zarządcę. W zależności od rodzaju przeglądu, Wydział MOŚ sprawdza również listy z podpisami lokatorów (potwierdzenie wykonania przeglądu w danym lokalu). Potwierdzenia uzyskiwane są również drogą telefoniczną, jeśli Urząd dysponuje nr telefonu danego lokatora. (...) Ponadto raz w miesiącu w Urzędzie Miasta Krasnystaw odbywają się narady kierowników jednostek organizacyjnych, na których omawiane są zagadnienia dotyczące bieżącej działalności poszczególnych jednostek. (...) W okresie 2015-2018 (I półrocze) Rada Nadzorcza TBS wielokrotnie (dziewięć posiedzeń) analizowała i akceptowała zagadnienia związane z zarządzaniem przez Spółkę zasobem mieszkaniowym Miasta Krasnystaw. W odrębnych punktach porządku posiedzeń Rady Nadzorczej tematyka omawianych spraw dotyczyła między innymi: propozycji wydatków na cele mieszkaniowe do budżetu miasta wraz z przedkładanym zakresem rzeczowym robót remontowych i inwestycyjnych, kosztów bieżącego utrzymania zasobów miejskich i realizacji zadań remontowo-modernizacyjnych zawartych w budżecie miasta w danym roku.

Mimo ww. działań podjętych, w imieniu Burmistrza, przez Zastępcę Burmistrza, Wydział Mienia oraz Radę Nadzorczą, nadzór nad TBS był niewystarczający, co zostało przedstawione w pkt 4 niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(dowód: akta kontroli t. 1 str. 32-41, 98-133, t. 2 str. 52-79, 87-93)

Ustalone
nieprawidłowości

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

¹⁰ Zarządzenie Nr 24/2014 Burmistrza Krasnegostawu z dnia 03.02.2014 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Krasnystaw, Zarządzenie Nr 68/2015 Burmistrza Krasnegostawu z dnia 02.06.2015 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Krasnystaw, Zarządzenie Nr 142/2015 Burmistrza Krasnegostawu z dnia 29.12.2015 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Krasnystaw, ze zm., Zarządzenie Nr 16/2018 Burmistrza Krasnegostawu z dnia 23.01.2018 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Krasnystaw, (dalej: Regulamin).

W okresie objętym kontrolą¹¹, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy został spełniony obowiązek uchwalenia przez Radę Miasta Krasnystaw Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krasnystaw oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw. Dokumenty te regulowały wszystkie sprawy, o których mowa w art. 21 ust. 2 i 3 tej ustawy.

2. Zasób i gospodarowanie mieszkaniami komunalnymi gminy

Opis stanu faktycznego

1. Gmina Miasto Krasnystaw na dzień 1 stycznia 2015 r. w zasobie mieszkaniowym posiadała 53 mieszkania komunalne i 33 lokale socjalne. Stan ww. zasobu na koniec 2015 r., 2016 r., 2017 r. i na koniec półrocza 2018 r. wynosił odpowiednio:

- mieszkania komunalne – 53, 54, 56 i 56,
- lokale socjalne – 32 (w 2015 r.) i 28 (w latach 2016 – 2018 (30 czerwca)),
- pomieszczenia tymczasowe – jedno (w latach 2016 – 2018 (30 czerwca)),

Gmina Miasto Krasnystaw zapewniła mieszkania chronione dla sześciu mieszkańców Krasnegostawu.

(dowód: akta kontroli t. 2 str.80-84, 162)

2. W okresie objętym kontrolą łączna liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta Krasnystaw¹² łącznie wahała się od 83 do 85. Liczba mieszkań komunalnych w tym okresie wzrosła z 53 do 56, a zmalała liczba mieszkań socjalnych z 33 do 28. W 2016 r. do zasobu mieszkaniowego przyjęto jedno pomieszczenie tymczasowe. W okresie objętym kontrolą nie dokonano sprzedaży mieszkań z zasobu mieszkaniowego. Zmiany w liczbie poszczególnych rodzajów mieszkań wynikały z niżej podanych powodów:

- budynek, w którym mieściły się dwa lokale socjalne, został przeznaczony do rozbiórki (na przełomie lat 2015 – 2016),
- w 2016 r. wyłączono z zasiedlenia kolejne dwa lokale socjalne, w tym: w przypadku jednego zmieniono jego przeznaczenie na lokal użytkowy,
- w 2016 r. podpisano umowę na wynajem dwóch lokali mieszkalnych, a poprzednio umowa na te lokale była podpisana jako na lokale socjalne,
- w 2016 r. podpisano umowę na wynajem lokalu socjalnego, a poprzednio umowa na ten lokal była podpisana jako na lokal mieszkalny,
- od stycznia 2018 r. podpisano umowę na wynajem lokalu mieszkalnego, a do końca 2017 r. lokal ten wykorzystywany był jako lokal użytkowy,
- w pierwszej połowie 2018 r., po śmierci dotychczasowego lokatora, lokal mieszkalny dwuizbowy został podzielony na lokale mieszkalne.

Burmistrz wyjaśniła, że podpisane w 2016 r. umowy o wynajem dwóch lokali komunalnych spowodowane były wzrostem dochodów najemców i przekroczeniem kwoty, która uprawnia do zawarcia umowy o najem lokalu socjalnego. Z uwagi na brak w zasobie Miasta Krasnystaw wolnych lokali komunalnych, ww. lokale socjalne, zostały wynajęte jako lokale komunalne, z zastosowaniem obowiązującej dla nich stawki czynszu oraz po ich przystosowaniu do standardów lokalu komunalnego.

(dowód: akta kontroli t. 2 str. 80-84, 94-103, 162)

3. Zmiany w mieszkaniowym zasobie Miasta Krasnystaw w poddanym badaniu

¹¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen cząstkowych dotyczących działalności w badanym obszarze: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny cząstkowej według proponowanej skali byłoby niemożliwe lub nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, należy zastosować ocenę opisową.

¹² Poniższy opis dotyczy zmian w ilości mieszkań bez uwzględnienia mieszkań chronionych.

okresie nie przebiegały zgodnie z założeniami, określonymi w Programie. Według założeń Programu zasób mieszkaniowy w latach 2015 – 2017 miał wynosić ogółem 85 lokali (w tym: 54 lokale mieszkalne i 31 lokali socjalnych), a w latach 2018 – 2019 miał być powiększony do 97 lokali (w tym: 66 mieszkalnych i 43 socjalnych).

Burmistrz wyjaśniła, że zgodnie z założeniami Programu, w 2018 i 2019 r. planowane było zwiększenie mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw z 85 do 97, a więc o 12 lokali. Miasto planowało budowę nowego budynku mieszkalnego w technologii modułowej, przy ul. Przemysłowej 11-13, jednak ze względu na bardzo wysokie koszty jego budowy oraz realne prawdopodobieństwo zalewania nieruchomości, spowodowane położeniem działki na terenach zalewowych, odstąpiono od jej realizacji.

(dowód: akt kontroli t. 1 str. 11-20, t. 2 str. 94-103)

4. W okresie objętym kontrolą, w mieszkaniowym zasobie Miasta Krasnystaw wystąpiło 10 pustostanów, przez okres od jednego do pięciu miesięcy. Wynikało to z potrzeby przeprowadzenia remontu w celu przystosowania lokalu do ponownego zasiedlenia.

(dowód: akta kontroli t. 2 str. 149)

5. W latach 2015-2018 (do 30.06.) liczba gospodarstw domowych oczekujących na mieszkanie komunalne zmalała z 14 do trzech, a w przypadku lokali socjalnych – z 42 do 24. Na dzień 11 grudnia 2013 r. na lokale komunalne i socjalne oczekiwało 161 wnioskodawców. Wpływ na zmniejszenie się liczby gospodarstw domowych oczekujących na mieszkanie wynikał, m.in. z przydzielania mieszkań kolejnym osobom w związku ze zgonem poprzednich mieszkańców oraz w związku z weryfikacją spełniania warunków dotyczących kryterium dochodowego. Ustalenia te zostały dokonane na podstawie dwóch list: z 6 maja 2016 r. i czerwca 2018 r. W trakcie kontroli brak możliwości prześledzenia zmian dokonywanych w listach osób oczekujących na przydział mieszkania, aktualizowanych na bieżąco w związku z zawieraniem nowych umów i wpływem nowych wniosków. Aktualizowanie list potwierdzają zapisy w protokołach z posiedzeń Komisji Mieszkaniowej. Listy te (w formie papierowej) nie zostały przedstawione do kontroli w związku z brakiem możliwości ich odnalezienia, a listy w formie elektronicznej były „nadpisywane” w tym samym pliku.

Burmistrz wyjaśniła, że zmniejszenie się liczby gospodarstw domowych oczekujących na przydział lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw w okresie od dnia 01.01.2015 r. do 30.06.2018 r. spowodowane było przeprowadzoną 2-krotnie w tym czasie weryfikacją sytuacji dochodowej osób oczekujących na przydział mieszkań. Lista z dnia 06.05.2016 r. powstała w wyniku weryfikacji sytuacji osób znajdujących się na liście utworzonej w 2013 r. Osoby z listy wzywane były do przedłożenia dokumentów potwierdzających aktualny dochód. W wyniku przeprowadzonej weryfikacji z listy wykreślone zostały osoby, które nie przedłożyły wymaganych dokumentów, nie zgłosiły się do urzędu w określonym terminie, zgłosiły rezygnację z ubiegania się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw, zamieszkały na terenie innej gminy, a także osoby, którym przydzielono lokal mieszkalny.

(dowód: akta kontroli t. 2 str. 109-113, 152-157, 163, 182-183)

6. Na podstawie 18 spraw objętych szczegółowym badaniem (w tym 10 spraw dotyczących mieszkań komunalnych, siedmiu - mieszkań socjalnych i jednego pomieszczenia tymczasowego), ustalono, że czas oczekiwania na przydział mieszkania:

- komunalnego wynosił od 6 miesięcy do 24 lat i 10 miesięcy,
- socjalnego wynosił do 13 lat i 5 miesięcy.

Czas oczekiwania na przydział pomieszczenia tymczasowego wyniósł sześć miesięcy.

(dowód: akta kontroli t. 1 str. 134-307, t. 2 str. 184)

7 - 8. W Zasadach z 2010 r. i Zasadach z 2015 r. przewidziano, że: wnioski o zawarcie umów najmu lokali na czas nieoznaczony oraz o najem lokali socjalnych rozpatruje Burmistrz. W celu rozpatrywania i załatwiania wniosków powoływana jest komisja mieszkaniowa, do zadań której należy opiniowanie wniosków osób ubiegających się o wynajem lokalu, badanie kompletności dokumentów dołączonych do wniosku, sporządzanie projektów list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu oraz opiniowanie wniosku o zamianę lokali pod względem kryterium dopuszczalności zamiany. W oparciu o złożone wnioski sporządzane są listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu, osobno na czas nieoznaczony oraz o najem lokali socjalnych. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje wnioskodawcom, którzy zgromadzą najwyższą liczbę punktów, które są przyznawane według aktualnej sytuacji socjalno-mieszkaniowej osoby ubiegającej się o wynajem lokalu. Pierwszeństwo zawarcia umowy o najem lokalu socjalnego przysługuje osobom, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego, utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru, opuściły dom dziecka w wyniku uzyskania pełnoletności i nie posiadają prawa do innego lokalu mieszkalnego lub zamieszkują w warunkach kwalifikujących się do ich poprawy. Zgodnie z Zasadami z 2015 r. najemcą lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony może zostać osoba, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok złożenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym. Najemcą lokalu socjalnego może zostać osoba, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok złożenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekracza: 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

(dowód: akta kontroli t. 1 str. 134-307, t. 2 str. 1-41, 152-157, 182-184)

Rada Miasta powołała Komisję Mieszkaniową¹³ w celu opiniowania wniosków o najem lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw. Na podstawie 18 skontrolowanych spraw¹⁴ ustalono, że w okresie objętym kontrolą mieszkania były przydzielane zgodnie z ww. kryteriami określonymi w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw. W trakcie kontroli niemożliwe było jednak sprawdzenie przestrzegania zasad dotyczących pierwszeństwa zawarcia umowy najmu z powodów opisanych w pkt 5 niniejszego rozdziału. Przed zawarciem umowy o najem lokalu nie badano sytuacji dochodowej wnioskodawcy w przypadku, kiedy prawo do lokalu socjalnego zostało nabyte na podstawie orzeczenia sądowego¹⁵. W przypadku sześciu wnioskodawców spośród 18 sytuacja dochodowa wnioskodawcy została zbadana zgodnie z § 4 Zasad z 2015 r. (tj. obejmowała weryfikację dochodu z okresu 12 miesięcy poprzedzających rok złożenia wniosku), a umowa o najem lokalu została zawarta w tym samym roku, w którym złożono wniosek. W przypadku dwóch wnioskodawców spośród 18 nie

¹³ Uchwała nr VIII/44/2015 z dnia 21.05.2015 r., ze zm. oraz uchwała nr XXIII/198/2017 z dn. 02.03.2017 r.

¹⁴ W przypadku jednego wnioskodawcy Komisja Mieszkaniowa wydała opinię o przyznaniu lokalu mieszkalnego (w którym wnioskodawca zamieszkiwał wcześniej z matką), na podstawie której wydano skierowanie do zawarcia umowy, ale wnioskodawca nie zgłosił się. Zastępca Burmistrza pismem z dnia 14.08.2018 r. wezwał Wnioskodawcę do opróżnienia i wydania lokalu w związku z tym, że korzysta z niego bez tytułu prawnego.

¹⁵ Dotyczy sześciu wnioskodawców, z którymi zawarto umowę o najem lokalu w okresie objętym kontrolą.

badano sytuacji dochodowej z okresu 12 miesięcy poprzedzających rok złożenia wniosku o wynajęcie lokalu od momentu złożenia wniosku, lecz sytuacja dochodowa została zbadana dopiero przed zawarciem umowy o najem lokalu. W przypadku kolejnych dwóch wnioskodawców spośród 18 sytuacja dochodowa wnioskodawcy została zbadana zgodnie z § 4 Zasad z 2015 r., tj. obejmowała badanie dochodu z okresu 12 miesięcy poprzedzających rok złożenia wniosku, ale umowa o najem lokalu została zawarta w następnym roku w związku z brakiem wolnych lokali. W przypadku jednego wnioskodawcy spośród 18 nie badano sytuacji dochodowej od momentu złożenia wniosku do dnia zawarcia umowy o najem lokalu.

Burmistrz wyjaśniła, że w przypadku dwóch wnioskodawców w związku z opinią Komisji Mieszkaniowej wnioskującej o wydanie skierowań zasadne było zbadanie sytuacji przed zawarciem umowy, a nie sytuacji sprzed 12 miesięcy poprzedzających rok złożenia wniosku.

(dowód: akta kontroli t. 1 str. 134-307, t. 2 str. 21-41, 94-104, 152-157, 182-184)

9. Na podstawie badanej próby, tj. 18 spraw ustalono, że przestrzegano zasad dotyczących terminów, na jakie mogą być zawierane umowy, w zależności od rodzaju mieszkania, tj.: w przypadku 10 mieszkań komunalnych umowy zawierane były na czas nieoznaczony, siedmiu mieszkań socjalnych – na czas oznaczony, trzech umów dotyczących pomieszczenia tymczasowego – łącznie na okres do sześciu miesięcy. W przypadku dwóch spraw¹⁶ z 18, w których termin umowy, na jaki zostały zawarte, upłynął odpowiednio z dniem 19 kwietnia 2017 r. i 31 lipca 2018 r., monitorowano terminy zakończenia tych umów zawartych na czas oznaczony. W jednym z dwóch ww. umów wystąpiła konieczność badania uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu, w związku ze złożonym wnioskiem o ponowne jego przydzielenie. Komisja po zapoznaniu się z sytuacją wnioskodawcy wyraziła zgodę na ponowne jej zawarcie.

Burmistrz wyjaśniła, że umowa najmu pomieszczenia tymczasowego nie mogła być dłuższa niż 6 miesięcy i na taki okres były podpisane przedmiotowe umowy. Z uwagi na fakt, że od dnia wygaśnięcia ostatniej umowy, tj. 19.04.2017 r. Miasto Krasnystaw nie dysponuje wolnym lokalem socjalnym oraz ze względów społecznych – uniknięcie eksmisji lokatora na bruk, szczególnie, że jest to osoba niepełnosprawna (poruszająca się na wózku inwalidzkim), dotychczasowy najemca zamieszkuje nadal w pomieszczeniu tymczasowym i regularnie opłaca czynsz.

(dowód: akta kontroli t. 1 str. 134-307, t. 2 str. 94-104)

10. Wynikający z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, wymóg poddania kontroli społecznej spraw związanych z rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych został uregulowany w § 12 ust. 2-3 Zasad z 2010 r. i § 13 ust. 2-6 Zasad z 2015 r. Zgodnie z Zasadami z 2010 r., w celu rozpatrywania i załatwiania wniosków Burmistrz zarządzeniem powoływał sześciuosobową Komisję mieszkaniową jako organ opiniodawczy. Według Zasad z 2015 r. wymóg ten realizowany był poprzez powołanie przez Radę Miasta, na wniosek Burmistrza, Komisji Mieszkaniowej spośród osób delegowanych przez: właściwe Komisje Rady Miasta, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krasnymstawie i TBS. W okresie objętym kontrolą wymóg ten był realizowany, co zostało opisane w pkt 8 wystąpienia tego rozdziału.

(dowód: akta kontroli t. 2 str. 1-41)

11. W okresie objętym kontrolą nie wpłynęły do gminy skargi od obywateli dotyczące

¹⁶ Umowa o najem pomieszczenia tymczasowego z dnia 21.12.2016 r. i umowa o najem lokalu socjalnego z dnia 30.07.2015 r.

przydzielania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

(dowód: akta kontroli t. 2 str. 202)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

Zgodnie § 4 Zasad z 2015 r. Najemcą lokalu socjalnego mogła zostać osoba, której średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok złożenia wniosku o wynajęcie lokalu nie przekraczał: 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

W przypadku jednego wnioskodawcy spośród 18 nie badano sytuacji dochodowej od momentu złożenia wniosku do dnia zawarcia umowy o najem lokalu.

Burmistrz wyjaśniła, że w w tym przypadku sytuacja dochodowa nie była badana przed zawarciem umowy za 2016 r. oraz nie była badana za 2015 r. Komisja Mieszkaniowa oraz pracownik wzięli pod uwagę informacje z pisma skierowanego przez PCPR z dnia 20.03.2017 r., gdzie zawarta była informacja o wysokości renty. Sytuacja dochodowa tego wnioskodawcy była badana w 2014 r. w związku z wnioskiem z 05.12.2014 r.

(dowód: akta kontroli t. 1 str. 11-20, 134-307, t. 2 str. 94-104)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonej nieprawidłowości, działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

3. Finansowe aspekty gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym

Opis stanu
faktycznego

1. W kontrolowanym okresie wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta Krasnystaw wynosiły: w 2015 r. – 422 tys. zł, 2016 r. – 436 tys. zł, 2017 r. – 557 tys. zł i 2018 r. (I połowa) – 180 tys. zł stanowiąc odpowiednio: 1,65%, 1,91%, 2,48% i 2,04% poziomu wydatków gminy ogółem oraz 75%, 65%, 72% i 20% planu wydatków na zasób mieszkaniowy, według uchwały budżetowej, po zmianach.

(dowód, akta kontroli, t. 1 str. 7-10)

2. Zgodnie z Programem, na gospodarkę mieszkaniową planowano przeznaczyć¹⁷: w 2015 r. – 406 tys. zł, 2016 – 416 tys. zł, 2017 r. – 726 tys. zł i 2018 r. – 736 tys. zł. Na wysokość ujętych w Programie kosztów wpłynęły: planowane wynagrodzenia za zarząd zasobem mieszkaniowym przez TBS, koszty bieżącej eksploatacji budynków, remontów, modernizacji oraz zaliczki eksploatacyjne będące udziałem Miasta Krasnystaw w bieżącym utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych, wydatki inwestycyjne.

Miasto Krasnystaw w latach 2015 – 2018 (do 30 czerwca) wydatkowało odpowiednio 104%, 105%, 77% i 25% środków finansowych uwzględnionych w Programie. Na mniejsze, niż zakładano, wykonanie planu w 2017 r. miało wpływ niewydatkowanie kwoty około 120 tys. zł, zaplanowanej na wykonanie dokumentacji technicznej niezrealizowanej ostatecznie inwestycji, tj. budowy wielorodzinnego budynku socjalnego w technologii modułowej. Odstąpienie od inwestycji było spowodowane z jednej strony wysokimi kosztami, z drugiej – położeniem na terenach zalewowych działki, na której miała być zrealizowana. Konsekwencją powyższego był także brak zaplanowania w budżecie Miasta Krasnystaw na 2018 r.

¹⁷ Bez kosztów, których sfinansowanie planowano ze środków pozyskanych z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego.

kwoty 300 tys. zł, ujętej w Programie Wieloletnim w grupie wydatków inwestycyjnych.

(dowód, akta kontroli, t. 1 str. 7-8, 11-20, t. 2 str. 94-108)

3. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej były dochody budżetu Miasta. Pomimo założeń ujętych w Programie, Miasto Krasnystaw nie pozyskało środków z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego z przeznaczeniem na adaptację lub budowę lokali mieszkalnych. Jak wynika z wyjaśnień Burmistrz, powodem powyższego było odstąpienie od realizacji inwestycji, o której mowa w punkcie 3.2 niniejszego wystąpienia.

(dowód, akta kontroli, t. 1 str. 11-20, t. 2 str. 94-108)

4. Na podstawie badania próby 18 umów o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw ustalono, że wskazane w nich stawki czynszu wynikały z zarządzenia nr 3/2005 Burmistrza Miasta Krasnystaw z dnia 19 stycznia 2005 r. Stawka bazowa czynszu dla lokali mieszkalnych wynosiła 1,61 zł za 1 m², natomiast dla lokali socjalnych – 50% stawki bazowej, tj. 0,81 zł za 1 m². Zgodnie z załącznikiem nr 1 do zarządzenia, stawka bazowa dotyczyła lokali bez instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej. W zależności od wyposażenia w instalacje, w tym instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody, stawki czynszu mieściły się w przedziale od 2,08 do 3,40 zł za 1 m².

(dowód, akta kontroli, t. 1 str. 21-22)

Rada Miasta Krasnystaw w uchwale nr XII/90/2015 z dnia 19 listopada 2015 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Krasnystaw na lata 2015-2019¹⁸ ustaliła czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu. Jako czynnik obniżający uznała m.in. położenie budynku w odległości większej niż 2.500 m od centrum Miasta (obniżenie o 20%); usytuowanie lokalu w budynku na poddaszu (obniżenie 10%) lub w suterynie (obniżenie o 20%); zły stan techniczny budynku potwierdzony protokołem przeglądu stanu technicznego budynku (obniżenie o 10%), natomiast do czynników podwyższających np. wyposażenie lokalu w instalację centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjną (podwyższenie o 20%).

Czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu przyjęte przez Radę Miasta Krasnystaw nie znalazły odzwierciedlenia w kalkulacji stawek uwzględnionych w przyjętych do próby umowach z najemcami zawartymi w latach 2015-2018 (I połowa).

(dowód, akta kontroli, t. 1 str. 30-31)

5. TBS w zawieranych corocznie z Miastem Krasnystaw umowach dotyczących zarządzania zasobem mieszkaniowy Miasta zobowiązało się do prowadzenia windykacji należności w imieniu Urzędu, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, zawarte umowy najmu oraz zasady prawidłowego zarządzania, w tym kontrolowania terminowości regulowania należności czynszowych, sporządzania i kierowania do dłużników wezwań do zapłaty oraz przeprowadzania rozmów mediacyjnych. Analiza działań windykacyjnych, prowadzonych wobec 10 lokatorów, których zadłużenie na dzień 30 czerwca 2018 r. wynosiło 28 tys. zł (w tym kwota zaległości, których termin płatności został przekroczony o 365 dni – 11 tys. zł) wykazała, że Spółka wywiązywała się ze zobowiązania wskazanego w umowie. Do wszystkich dłużników wysyłano wezwania do zapłaty należności czynszowych wraz z naliczonymi na dzień ich wystawienia odsetkami oraz przeprowadzano rozmowy, obejmujące analizę aktualnej sytuacji finansowej, ustalenia, co do planowanego terminu

¹⁸ Dalej: Uchwała zmieniająca Program.

uregulowania należności oraz informacje o możliwości odpracowania zadłużenia poprzez wykonywanie na rzecz Miasta drobnych prac porządkowych i usługowych – zgodnie z zarządzeniem nr 97/2011 Burmistrza Krasnegostawu z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie umożliwienia najemcom i dłużnikom będącym w trudnej sytuacji życiowej spłaty należności przypadających na rzecz Miasta Krasnystaw w formie świadczenia rzeczowego¹⁹.

Jak wynika z wyjaśnień Prezesa TBS, w kontrolowanym okresie zawarto 59 porozumień na podstawie, których najemcy lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta odpracowali zadłużenie czynszowe w wysokości 57 tys. zł. W związku z brakiem płatności czynszu: wypowiedziano jedną umowę najmu, w trzech przypadkach wszczęto postępowanie sądowe.

Pomimo podejmowanych działań, zaległości z tytułu opłat czynszowych²⁰ wykazywały tendencję wzrostową, tj. wynosiły: w 2015 r. – 42 tys. zł, 2016 r. – 51 tys. zł, 2017 r. – 52 tys. zł i 2018 r. (I połowa) – 59 tys. zł. Jak wyjaśnił Prezes Spółki, wzrost zaległości wynikał m.in. z pogarszającej się sytuacji finansowej lokatorów, utrzymywania się dużej części lokatorów ze świadczeń socjalnych i programu 500 plus, (z którego wpływy nie podlegają egzekucji komorniczej), barier psychologiczno-socjologicznych (dłużnikom nie zależy na spłacie długów), nieskuteczności eksmisji osób chorych, bezrobotnych i z małymi dziećmi (sądy zasądają eksmisję, zobowiązując Miasto do zapewnienia lokalu socjalnego, zatem eksmisja polegałaby jedynie na przesiedleniu lokatora z jednego do drugiego lokalu).

W księgach rachunkowych Urzędu Miasta pozostały należności czynszowe w kwocie 859 zł, wynikające z dwóch faktur za najem jednego z lokali, należących do zasobu mieszkaniowego Miasta Krasnystaw²¹. Ustalono, że wezwania do zapłaty tych należności wystawiono dopiero po 332 i 301 dniach od wskazanego w nich terminu płatności.

Jak potwierdził Burmistrz w złożonych wyjaśnieniach w Urzędzie nie było ustalonych procedur dotyczących egzekwowania należności z tytułu najmu lokali. Egzekwowanie należności odbywało się zgodnie z zapisami w umowie i przepisami kodeksu cywilnego.

(dowód, akta kontroli, t. 1 str. 32-67,71-72, 77-97)

6. Na odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych dla rodzin z orzeczoną eksmisją, przyznanych na podstawie 13 wyroków sądowych, dotyczących 10 osób²² Miasto Krasnystaw wydatkowało kwotę 82 tys. zł, w tym: w 2015 r. – 15 tys. zł, w 2016 r. – 26 tys. zł, 2017 r. – 18 tys. zł i 2018 r. (I połowa) – 23 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2018 r. do zapłaty pozostała część odszkodowania, wynikającego z dwóch wyroków, w kwocie 8 tys. zł²³. W związku z wyrokami sądowymi, w czerwcu 2018 r. na przydzielenie lokalu socjalnego oczekiwało osiem osób.

(dowód, akta kontroli, t. 1 str. 7-8, 54-55, t. 2 str. 152-157)

7. W okresie objętym kontrolą do Urzędu Miasta nie wpłynęły od obywateli żadne skargi, dotyczące wysokości czynszów za wynajem lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta.

(dowód, akta kontroli, t. 2 str. 202)

¹⁹ Dokumenty oraz wyjaśnienia od Prezesa i pracowników TBS, niezbędne do przeprowadzenia kontroli pozyskano w trybie art. 29 ust. 1 pkt. 2 lit. f. ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli. Dotyczy to wszystkich kolejnych opisów związanych z działalnością TBS.

²⁰ Bez odsetek.

²¹ Należności dotyczyły jednego z 10 najemców przyjętych do próby.

²² W tym sześciu wydanych przed okresem objętym kontrolą.

²³ Wraz z odsetkami.

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

Wezwanie do zapłaty należności czynszowych jednego z przyjętych do próby lokatorów w łącznej kwocie 859 zł, wynikających z faktur z dnia 3 grudnia 2015 r. i 7 stycznia 2016 r. Urząd Miasta wystawił dopiero 16 listopada 2016 r. tj. odpowiednio po 332 i 301 dniach od wskazanego w nich terminu płatności. Dodatkowo, pomimo przekazania przez Wydział Budżetu i Finansów²⁴ sprawy windykacji zaległości Radcy prawnemu Urzędowi w lipcu 2017 r., przez okres dziewięciu miesięcy nie podjął on działań mających na celu ich dochodzenie (w maju 2018 r. dokonał zwrotu dokumentów do Wydziału Budżetu). W dniu 17 maja 2018 r. dłużnik w złożonym do TBS oświadczeniu zobowiązał się do spłaty lub odpracowania zadłużenia wobec Miasta wraz z odsetkami „w późniejszym terminie”.

Skarbnik Miasta wyjaśniła, że przywołane należności czynszowe dotyczyły obciążenia za okres niepełnych dwóch miesięcy. Mając na uwadze fakt, że w rzeczywistości niezapłacona kwota stanowiła przerwę w płatnościach najprawdopodobniej uznano, że mógł to być wynik błędu lub też pominięcia płatności przez lokatorkę. W związku z tym oczekiwano dobrowolnej ich zapłaty. Utrzymywanie się stanu braku płatności spowodowało wystawienie i skierowanie wezwania do zapłaty.

W kwestii braku działań ze strony Radcy prawnego wyjaśniła, że było ono podyktowane zamiarem uzyskania od lokatorki zapłaty czynszu w sposób dobrowolny bez konieczności ingerencji w przedmiotową sprawę przez organy sądowe i egzekucyjne. W związku z brakiem realizacji przez dłużniczkę deklaracji spłaty lub odpracowania złożonej w oświadczeniu, w najbliższym czasie zostanie skierowany właściwy wniosek do realizacji w postępowaniu sądowym.

Wskazała również, że brak jest unormowań ustawowych czy też wewnętrznych dotyczących minimalnych okresów postępowania na etapie ugodowym (negocjacyjnym), pozasądowym, co może wymaga usprawnienia i wprowadzenia właściwej procedury.

Zgodnie z Regulaminem do zadań Wydziału Budżetu i Finansów²⁵ należy prowadzenie wszystkich spraw związanych z ustaleniem, realizacją i windykacją dochodów Miasta. Bezpośredni nadzór na Wydziałem sprawuje Skarbnik Miasta Krasnystaw.

Stosownie do art. 42 ust. 5 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r.²⁶ jednostki sektora finansów publicznych są obowiązane do ustalania przypadających im należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny, oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania.

(dowód: akta kontroli, t. 1 str. 64-65, 71-72, 77-87, 98-112)

Uwagi dotyczące
badanej działalności

NIK zwraca uwagę, że wskazane w umowach z najemcami stawki czynszu, wprowadzone zarządzeniem Burmistrza Miasta Krasnystaw z dnia 19 stycznia 2005 r., nie uwzględniały czynników obniżających i podwyższających stawkę bazową czynszu, przyjętych przez Radę Miasta Krasnystaw w uchwale zmieniającej Program.

Burmistrz Miasta wyjaśniła, że Miasto Krasnystaw zamierza stopniowo podnosić stan techniczny lokali i ich wyposażenie w niezbędne instalacje, w szczególności w kanalizację, likwidację ogrzewania piecowego i zamianę na instalację c.o. Tylko

²⁴ Dalej: Wydział Budżetu.

²⁵ Dalej: Wydział.

²⁶ Dz. U. z 2017 poz. 2077, ze zm.

w takim przypadku zasadne będzie wprowadzenie przepisów wykonawczych do w/w uchwały i zastosowanie zróżnicowanych stawek czynszu.

(dowód: akta kontroli, t. 1 str. 21-22, 30-31, 56-57, 68-70)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonej nieprawidłowości, działalność Urzędu Miasta Krasnystaw w zbadanym zakresie.

4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy

Opis stanu faktycznego

1. Na dzień 30 czerwca 2018 r. w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw²⁷ wchodziło: osiem budynków stanowiących własność Miasta i cztery budynki stanowiące współwłasność, przekazane w zarząd TBS na podstawie co roku zawieranej umowy (co zostało opisane w pkt 5 obszaru pierwszego wystąpienia).

Dla każdego budynku, którego Miasto jest właścicielem oraz dla trzech spośród czterech, którego jest współwłaścicielem, była prowadzona książka obiektu budowlanego (dalej: Książka).

(dowód: akta kontroli t. 1 str. 32-41, 308-321, t. 2 52-79)

2. Działając na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2 lit. f oraz art. 40 ust. 7 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli²⁸ kontrolerom NIK zostało przedłożonych do kontroli 21 Książek²⁹ wraz z załączoną dokumentacją dotyczącą tych budynków przez TBS. Wszystkie przedłożone Książki zostały objęte kontrolą. Do Książek prowadzonych dla ww. 11 budynków, dołączone były protokoły z kontroli obiektu budowlanego, w tym protokoły z kontroli systemu ogrzewania, a w przypadku dwóch z nich dołączone były także świadectwa charakterystyki energetycznej budynków. W przypadku jednego budynku w 2010 r. została wykonana charakterystyka energetyczna budynku w projekcie budowlanym dotyczącym przebudowy i remontu istniejącego budynku mieszkalnego. W jednym przypadku dołączona była również ocena stanu technicznego budynku oraz w siedmiu dokumentacja dotycząca przebudowy lub dokumentacja powykonawcza lub inne dokumenty dotyczące obiektów. W przypadku pozostałych trzech budynków brak było dokumentów, o których mowa w art. 60 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane³⁰.

Prezes TBS wyjaśnił, że komunalne zasoby mieszkaniowe Miasta zarządzane były przez wiele jednostek – początkowo przez Zakład Budżetowy, następnie przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej, a dopiero od 1999 r. zarządzanie zasobami przejęło Towarzystwo Budownictwa Społecznego. Ze względu na rok budowy czterech budynków (należących do zasobu mieszkaniowego, w tym jednego którym zarządza Wspólnota Mieszkaniowa od 1900 do 1930 brak jest jakiegokolwiek dokumentacji dotyczącej tych budynków. Poszukiwania w archiwum Miasta nie przyniosły efektów.

(dowód: akta kontroli t. 1 str. 308-419, t. 2 str. 125-151)

²⁷ W latach 2015-2016 – dziewięć budynków stanowiło własność Miasta, a trzy współwłasność, a w latach 2017-2018 – osiem budynków stanowiło własność Miasta, a cztery współwłasność. W jednym budynku, którego współwłaścicielem jest Miasto Krasnystaw odstąpiono od badania Książki w związku z tym, że zarządza tym budynkiem wspólnota mieszkaniowa, a Miasto Krasnystaw jest tam właścicielem mniejszościowym (jedno mieszkanie). W pozostałych trzech budynkach Miasto Krasnystaw było właścicielem większościowym, więc Książki zostały objęte badaniem. Ponadto z dniem 12.02.2018 r. Miasto Krasnystaw stało się właścicielem budynku mieszkalnego, ale ze względu na zły stan techniczny budynku wymaga on remontu. Z powodu tego, że budynek nie został jeszcze wyremontowany i przystosowany do zamieszkania, odstąpiono również od badania Książki.

²⁸ Dz. U. z 2017 r. poz. 524, ze zm., dalej: „ustawa o NIK”.

²⁹ Dla 10 budynków z 11 prowadzone były po dwie Książki.

³⁰ Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, ze zm., dalej: Prawo budowlane.

3. Zgodnie z umową o zarządzanie, zawartą pomiędzy Miastem, a TBS, Książki obiektów budowlanych prowadzone były przez pracownika TBS. W dwóch spośród 11 Książek brak było wpisów dotyczących podstawowych danych identyfikujących obiekt w zakresie rodzaju obiektu i jego adresu oraz wskazania właściciela i zarządcy. W ośmiu spośród 11 Książek brakowało, wykazu dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej zarządcy, mimo posiadania dokumentacji technicznej, a w pozostałych trzech Książkach zapisów o jej nieposiadaniu. W jednej Książce był brak planu sytuacyjnego obiektu. We wszystkich badanych Książkach w około 90 % wpisów brak ważnych ustaleń zawartych w dokumentach będących ich przedmiotem oraz danych identyfikujących osobę, która dokument wystawiła.

(dowód: akta kontroli t. 1 str. 32-41, 308-329, 340-346, 349-356, 359-365, 370-379, 386-392, 397-399, 402-410, 412-419, t. 2 str. 52-79)

4. W latach od 01.01.2015 r. do 30.06.2018 r. w 11 budynkach, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnystaw, co najmniej raz w roku dokonywano sprawdzenia stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych i wentylacyjnych). Budynki te, z wyjątkiem dwóch, były co najmniej raz na pięć lat sprawdzane pod względem stanu technicznego i przydatności do użytkowania, estetyki obiektu budowlanego i jego otoczenia oraz badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów. W jednym z tych budynków kontrola instalacji odgromowej została przeprowadzona po okresie sześciu lat od poprzedniej, zaś w innym budynku od 15.06.2012 r. nie przeprowadzono przeglądu, raz na pięć lat, stanu technicznego.

W trakcie kontroli dokonano oględzin trzech budynków, w których mieściły się lokale socjalne, mieszkalne i pomieszczenie tymczasowe. Jeden z trzech budynków miał zniszczoną elewację, ale dach w dobrym stanie. Pozostałe dwa budynki elewację oraz dach miały w bardzo dobrym stanie.

(dowód: akta kontroli t. 1 str. 308-419, t. 2 str. 175-181)

5. W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki zgłoszeń przez osoby zamieszkujące w budynkach komunalnych o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego.

(dowód: akta kontroli t. 2 str. 122-124)

6. Wszystkie kontrole stanu technicznego budynków komunalnych były przeprowadzane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje określone w art. 62 ust. 4-6 Prawa budowlanego, tj.:

- przeglądy okresowe roczne oraz pięcioletnie, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego obiektu budowlanego przeprowadzał pracownik TBS posiadający uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej w zakresie budownictwa ogólnego,
- przeglądy okresowe roczne instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) oraz przeglądy okresowe przeprowadzane co najmniej raz na 5 lat dotyczące badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów były przeprowadzane przez osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, niebędące pracownikami TBS.

(dowód: akta kontroli t. 1 str. 308-419, t. 2 115-121)

7. Kontrole okresowe, przeprowadzone w latach 2015-2018 (do 30 czerwca) w siedmiu spośród 11 budynków stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Krasnystaw stwierdziły nw. nieprawidłowości:

- w jednym budynku stwierdzono: brak instalacji na kominach wentylacyjnych, brak połączenia daszku nad wejściem z instalacją odgromową, nieprawidłowe puszkę na złącza kontrolne, nieprawidłowo wykonaną instalację na dachu – wydane zalecenie dotyczyło uzupełnienia instalacji odgromowej³¹;
- w sześciu budynkach podczas okresowych kontroli przewodów kominowych stwierdzono odpowiednio:
 - w pierwszym³² brak ławy i drabinki kominiarskiej na dachu - w związku z tym wydano zalecenie „wykonania stwierdzonych braków”;
 - w drugim³³ zalecono zamontować drabinkę na ścianie do wejścia na dach piętra;
 - w trzecim budynku³⁴ stwierdzono brak szczelności przewodów na ściankach działowych między przewodami na „świnkach”;
 - w czwartym budynku³⁵ stwierdzono, że głowice kominowe wymagają naprawy zgodnie ze sztuką budowlaną (pęknięcia, odpadający tynk z głowic);
 - w piątym budynku³⁶ stwierdzono, że przewody kominowe wentylacyjne wymagają przebudowy i gruntownego remontu, brak jest ścianek działowych między przewodami (świnkami), występują blokady betonowe – zalane zaprawą murarską;
 - w szóstym budynku³⁷ stwierdzono, że głowice kominowe wymagają remontu, występują pęknięcia pionowe głowic, pęknięte czapki kominowe oraz ubytki tynków.

Prezes TBS wyjaśnił, że brak ławy i drabinki kominiarskiej na budynku przy ul. Przemysłowej 11 nie powoduje zagrożenia dla prawidłowego funkcjonowania przewodów kominów (dymowe, wentylacyjne) oraz dla mieszkańców. W dniu przeglądu, czyszczenia przewodów kominowych, TBS w uzgodnieniu z kominiarzem zabezpieczał odpowiednią drabinę składaną umożliwiającą dojście do kominów. Ze względu na niski budynek oraz jego lokalizację, w celu uniemożliwienia wchodzenia na dach dzieciom zamieszkującym w budynku przy Placu 3 Maja 22B i sąsiednich, drabinka nie została zamontowana na stałe, natomiast na czas przeprowadzania przeglądów przez kominiarza, TBS zapewnia odpowiednią drabinę. Brak stałej drabiny nie utrudnia wykonania zleconych przeglądów, a jedynie uniemożliwia wchodzenie na dach budynku osobom nieuprawnionym. W budynku położonym przy ulicy Kościelnej 8 - rozszczelnienia dotyczą zewnętrznych ścianek przewodów kominowych, które zostały uszczelnione skutecznie przez konserwatora TBS. W sytuacji gdzie w budynku jedynym sposobem ogrzewania są piece kaflowe, przy długotrwałych rozszczelnieniach przewodów kominowych, mieszkańcy zgłaszałyby problem zadymienia i utrudnienia w funkcjonowaniu urządzeń grzewczych. Takich zgłoszeń nie odnotowano. Poprawy wentylacji dokonywano w 2016 roku, zlecając

³¹ Dotyczy kontroli przeprowadzonej w dn. 05.09.2017 r. w budynku socjalnym przy ul. Lwowskiej 147.

³² Dotyczy kontroli przeprowadzonej w dniu 11.10.2017 r. w budynku socjalnym przy ul. Przemysłowa 11.

³³ Dotyczy kontroli przeprowadzonych w dniach 17.11.2016 r. i 11.10.2017 r. w budynku mieszkalnym przy ul. Plac 3 Maja 22B.

³⁴ Dotyczy kontroli przeprowadzonych w dniach 17.11.2016 r. i 11.10.2017 r. w budynku mieszkalnym przy ul. Kościelna 8.

³⁵ Dotyczy kontroli przeprowadzonej w dniu 17.11.2016 r. w budynku mieszkalnym przy ul. Plac 3 Maja 22A.

³⁶ Dotyczy kontroli przeprowadzonych w dniach 06.11.2015 r., 17.11.2016 r. i 11.10.2017 r. w budynku mieszkalnym ul. Plac 3 Maja 22.

³⁷ dotyczy kontroli przeprowadzonych w dniach 17.11.2016 r. i 11.10.2017 r. w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. Plac 3 Maja 19.

realizację firmie UZRB, Rejowiec Fabryczny. W budynku mieszczącym się przy ulicy Plac 3 Maja 22A - do czerwca 2018 r. nie zrealizowano naprawy jednego z kominów. Jednocześnie Prezes wyjaśnił, że w lipcu br. w zadaniu - Remont elewacji od strony zachodniej i wentylacji w części zewnętrznej budynku mieszkalnego przy Placu 3 Maja 22a w Krasnymstawie, remont między innymi dotyczył naprawy przewodów kominowych ponad dachem oraz podwyższenia - usprawnienia przewodów wentylacyjnych. W budynku - Plac 3 Maja 22 - niedrożności dotyczą kilku kanałów nie wykorzystywanych jako dymowe do podłączenia urządzeń typu piec, kuchnia kaflowa. W sytuacji, gdzie ogrzewanie lokali odbywa się za pomocą pieców węglowych (kaflowych) blokada betonowa w przewodach dymowych uniemożliwiałaby odprowadzanie spalin z czynnych urządzeń, stwarzając zagrożenie zdrowia i życia mieszkańców. Takiej sytuacji nie odnotowano. Ponadto Prezes poinformował, że w 2017 r. zlecono firmie zewnętrznej dodatkowe czyszczenie komina w całym układzie pionu trzech kondygnacji i strychu. W budynku - Plac 3 Maja 19 - w ramach środków zabezpieczonych w budżecie Miasta na utrzymanie zasobów komunalnych, w zakresie remontów nieprzewidzianych, zostanie wykonana naprawa głowic kominowych (czapek) do sezonu grzewczego, tj. do początku października br.

Burmistrz wyjaśniła, że z uwagi na to, że pracownik ds. gospodarki lokalowej Wydziału Mienia realizuje zadania z zakresu powierzania zarządu mieszkaniowym zasobem gminy, sprawuje on jednocześnie przyjętą i praktykowaną w Urzędzie Miasta w okresie lat poprzednich formę nadzoru nad zarządcą poprzez: uczestnictwo w corocznych zebraniach Wspólnot Mieszkaniowych, nadzór nad terminowym przedkładaniem przez spółkę dokumentów tj. plany remontów na dany rok, harmonogramy rzeczowo-finansowe prac remontowych, kontrolę merytoryczną faktur dot. kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego, comiesięczne raporty ws zadłużeń, sprawozdań z kosztów poniesionych na opłaty niezależne dla Wspólnot Mieszkaniowych, weryfikację kosztorysów, przedkładanych przez zarządcę oraz kontrolę merytoryczną faktur za wykonane przez zarządcę zadania, czynności sprawdzające wykonanie przeglądów zasobu mieszkaniowego gminy. W latach 2014 - 2018 na stanowisku ds. gospodarki lokalowej w Wydziale MOŚ pracowały cztery osoby, z czego trzy osoby w okresie od 02.06.2015 r. do chwili obecnej. Ciągła rotacja pracowników powodowała konieczność przyuczania ich do obowiązków, które musiały realizować. Podkreślić należy, że w obecnej strukturze urzędu i jednoosobowym stanowisku pracy, dodatkowo przy tak dużej rotacji pracowników, nie jest możliwe zapewnienie pełnej i rzetelnej kontroli wszystkich obszarów zarządu sprawowanego przez Spółkę TBS.

(dowód: akta kontroli t. 1 str. 308-419, t. 2 str. 94-104, 125-151)

8. W okresie objętym kontrolą go Urzędu Miasta nie wpłynęły skargi dotyczące stanu technicznego budynków komunalnych i lokali w nich położonych.

(dowód: akta kontroli t. 2 str. 202)

Ustalone nieprawidłowości

Nadzór Miasta nad TBS był niewystarczający, na co wskazują stwierdzone następujące nieprawidłowości:

1. Zgodnie § 5 pkt 1a, 1b, 2, 3 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego wpisy do książki obejmują: podstawowe dane identyfikujące obiekt, w tym rodzaj obiektu i jego adres oraz właściciela, zarządcę – nazwę lub imię i nazwisko; wykaz dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej właścicielowi (zarządcy) przy zakładaniu książki oraz plan sytuacyjny obiektu, z zaznaczonymi granicami nieruchomości, określający również usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci,

a w szczególności gazu, energii elektrycznej i ciepła. Zgodnie § 6 ust. 2 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego wpis do książki powinien zawierać dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określać ważne ustalenia w nim zawarte oraz dane identyfikujące osobę, która dokument wystawiła oraz cechować się jednoznacznością i zwięzłością.

W dwóch spośród 11 Książek brakowało wpisów dotyczących podstawowych danych identyfikujących obiekt w zakresie danych dotyczących rodzaju obiektu i jego adresu oraz wskazania właściciela i zarządcy. W ośmiu spośród 11 Książek brakowało wykazu dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej zarządcy, mimo jej posiadania, a w pozostałych trzech Książkach - brak zapisów o jej nieposiadaniu. W jednej Książce brak planu sytuacyjnego obiektu. Ponadto w 11 Książkach w około 90 % zapisów brak było ważnych ustaleń zawartych w dokumentach będących przedmiotem wpisu oraz danych identyfikujących osobę, która dokument wystawiła. Książki obiektów budowlanych prowadzone były przez pracownika TBS, ale zgodnie z pkt 3 zakresu obowiązków pracownika, zatrudnionego na stanowisku ds. gospodarki lokalowej i mieszkaniowej, sprawował on nadzór nad działalnością TBS sp. z o.o. Nadzór ten jednak był niewystarczający, na co wskazują nieprawidłowości w prowadzeniu Książek.

(dowód: akta kontroli t. 1 str. 308-329, 340-346, 349-356, 359-365, 370-379, 386-392, 397-399, 402-410, 412-419, t. 2 125-151)

2. Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego obiekt budowlany powinien być w czasie jego użytkowania poddawany przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, kontrolą tą powinno być objęte również m.in. badanie instalacji piorunochronnej.

W jednym z 11 budynków kontrola instalacji odgromowej została przeprowadzona po okresie sześciu lat od poprzedniej, zaś w innym budynku od 15 czerwca 2012 r. nie przeprowadzono przeglądu, raz na pięć lat, stanu technicznego. Na podstawie zawartej umowy o zarządzanie pomiędzy Miastem, a TBS do obowiązków TBS należało m.in.: zapewnienie przeprowadzenia okresowych kontroli obiektów budowlanych w oparciu o środki zabezpieczone w budżecie miasta w ramach obowiązków właściciela. Jednak zgodnie z pkt 3 zakresu obowiązków pracownika, zatrudnionego na stanowisku ds. gospodarki lokalowej i mieszkaniowej, sprawował on nadzór nad działalnością TBS sp. z o.o. Nadzór ten jednak był niewystarczający, na co wskazują opisane nieprawidłowości.

(dowód: akta kontroli t. 1 str. 308-419, t. 2 125-151)

3. Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków³⁸ właściciel lub zarządca budynku lub części budynku zapewnia sporządzenie świadectwa charakterystyki dla budynku lub części budynku wynajmowanego.

Miasto Krasnystaw, jako właściciel, nie posiadało dla dziewięciu budynków świadectwa charakterystyki energetycznej budynków.

Burmistrz wyjaśniła, że Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. jest w posiadaniu trzech świadectw charakterystyki energetycznej budynków i że na pozostałe budynki Miasto nie posiada w/w świadectw.

(dowód: akta kontroli t. 2 str. 185-201)

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości działalność Urzędu Miasta Krasnystaw w zbadanym zakresie.

Ocena częściowa

³⁸ Dz.U z 2017 r. poz.1498, ze zm.

5. Wypełnianie obowiązków związanych z prowadzeniem mieszkań chronionych

Opis stanu faktycznego

1. Uchwałą³⁹ Rady Miasta Krasnystaw zostały przyjęte szczegółowe zasady ponoszenia odpłatności za pobyt w mieszkaniach chronionych. Zgodnie z tymi zasadami opłatę za pobyt w mieszkaniu chronionym ponoszą osoby w okresach miesięcznych, których dochód na osobę samotnie gospodarującą lub dochód na osobę w rodzinie przekracza kryterium dochodowe określone w art. 8 ust.1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej⁴⁰. Odpłatność za pobyt osoby w mieszkaniu chronionym obejmuje: koszt utrzymania mieszkania chronionego przypadającego na osobę lub osoby w rodzinie oraz koszt uzgodnionych usług świadczonych w ramach wsparcia.

(dowód: akta kontroli t. 2 str. 42-47)

2. Zgodnie § 7 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Krasnystaw bezpośredni nadzór nad Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Krasnymstawie w granicach określonych pełnomocnictwami i upoważnieniami sprawuje Sekretarz. Sekretarz wyjaśnił, że bezpośredni nadzór nad Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krasnymstawie polega na: spotkaniach podczas narad roboczych kierowników jednostek organizacyjnych samorządu z udziałem władz Miasta, na których omawiane są zagadnienia dotyczące bieżącej działalności poszczególnych jednostek, kontaktowaniu się w sprawie wniosków/uwag ustnych zgłaszanych w Urzędzie Miasta przez mieszkańców Krasnegostawu w zakresie udzielonego im przez Ośrodek wsparcia, spotkaniach dotyczących problemów poszczególnych rodzin lub grup społecznych z udziałem innych instytucji. Miasto Krasnystaw dysponuje jedynie sześcioma mieszkaniami chronionymi, aktualnie wszystkie są zamieszkałe. W związku z tym, Rada Miasta Krasnystaw podjęła uchwałę nr XX/163/2016 z 24 listopada 2016 r. w sprawie zawarcia porozumienia międzygminnego z Gminą Izbica, na podstawie którego osoby wymagające wsparcia w codziennym funkcjonowaniu mogą być kierowane do mieszkań chronionych znajdujących się w miejscowości Stryjów. Każdorazowo wymagane jest podpisanie stosownego porozumienia z samorządem Gminy Izbica. Miasto Krasnystaw, m.in. z uwagi na duże koszty utrzymania istniejącego zasobu mieszkaniowego, nie ma środków finansowych na utworzenie dodatkowych mieszkań chronionych.

Ponadto nadzór w zakresie realizacji zadań związanych z prowadzeniem mieszkań chronionych w okresie 2015-2018 sprawowany był w obszarach: finansowym – w oparciu o wykonanie budżetu za poszczególne lata, na podstawie przedkładanych sprawozdań z wykonania budżetu Miasta, kontroli zarządczej – na podstawie analizy informacji o wyznaczonych celach i zadaniach, a także zidentyfikowanym ryzyku w MOPS oraz w oparciu o analizę raportów o stopniu realizacji poszczególnych celów i zadań MOPS w Krasnymstawie.

(dowód: akta kontroli t. 1 str. 98-133, t. 2 87-93, 164-174)

3. W okresie objętym kontrolą nie wpłynęły do Urzędu Miasta Krasnystaw skargi obywateli dotyczące prowadzenia mieszkań chronionych.

(dowód: akta kontroli t. 2 str. 202)

Ustalone nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym stwierdzono następujące nieprawidłowości:

³⁹ Nr VIII/52/2015 z dnia 25.06.2015 r. Poprzednio obowiązywała uchwała Nr XXXVII/285/2006 z dnia 30.03.2006 r.

⁴⁰ Dz.U. z 2018 poz. 1508, ze zm.

Niewystarczający nadzór Urzędu nad działalnością MOPS w Krasnymstawie w zakresie dotyczącym ewidencji księgowej i sprawozdawczości budżetowej dotyczącej mieszkań chronionych.

Nieprawidłowości stwierdzone podczas kontroli NIK przeprowadzonej w MOPS w Krasnymstawie w okresie od 27.08 do 27.09 polegały na:

1. Sfinansowaniu otrzymanymi dochodami z tytułu opłat za mieszkania chronione zobowiązań w kwocie 276,50 zł wynikających z ze złożonej do Urzędu Miasta Krasnostaw deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami oraz pomniejszeniu w księgach rachunkowych kwoty poniesionych wydatków za pobyt mieszkańców Krasnegostawu w mieszkaniach chronionych w Stryjowie o kwotę wpłaty 800 zł, dokonanej przez krewną osoby przebywającej w mieszkaniu, co naruszało przepis art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 27 września 2009 r o finansach publicznych.
2. Wykazaniu w sprawozdaniach rocznych Rb-27S z wykonania planu dochodów budżetowych samorządowej jednostki budżetowej za lata 2015, 2016, 2017 należności z tytułu odpłatności za mieszkania chronione jako należności pozostałych do zapłaty, w tym zaległości, podczas gdy termin płatności tych należności wynikający z wydanych decyzji przypadał na 15 stycznia roku następnego, co pozostawało w sprzeczności z Instrukcją sporządzania sprawozdań budżetowych w zakresie budżetów jednostek samorządu terytorialnego, stanowiącą załącznik nr 36 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 9 stycznia 2018 r. w sprawie sprawozdawczości budżetowej.
3. Naliczaniu i egzekwowaniu odsetek od nieterminowych wpłat podopiecznych za mieszkania chronione podczas, gdy zgodnie z wyrokiem WSA w Lublinie z 25 stycznia 2011 r. sygnatura II SA/Lu798/10, ani przepis art. 104, ani żaden inny przepis ustawy o pomocy społecznej nie przewiduje naliczania odsetek od należności z tytułu wydatków na świadczenia z pomocy społecznej podlegających zwrotowi oraz z tytułu nienależnie pobranych świadczeń.

(dowód: akta kontroli MOPS str. 143, 130-138, 169-173)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonej nieprawidłowości, działalność Urzędu Miasta Krasnostaw w zbadanym zakresie.

IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o Najwyższej Izbie Kontroli, wnosi o:

1. Wegzekwowanie zaległości, dotyczących opłat czynszowych za lokal wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Krasnostaw.
2. Zwiększenie nadzoru nad MOPS w zakresie realizacji zadań związanych z prowadzeniem ewidencji księgowej i sprawozdawczości w zakresie mieszkań chronionych.
3. Zwiększenie nadzoru nad TBS w zakresie właściwej realizacji zadań wynikających z zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Krasnostaw.
4. Dokonywanie weryfikacji uprawnień wnioskodawców zgodnie z trybem określonym w Zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnostaw.
5. Uzyskanie świadectw charakterystyki energetycznej dla wszystkich budynków z mieszkaniowego zasobu Miasta Krasnostaw.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia zastrzeżeń

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

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Lublinie.

Obowiązek poinformowania NIK o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków

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

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Lublin, dnia 28 września 2018 r.

Kontrolerzy

Katarzyna Kuzioła
Specjalista kontroli państwowej

Dyrektor
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli
w Lublinie

Edward Lis

.....
podpis

Iwona Pacwa
Specjalista kontroli państwowej

.....
podpis

.....
podpis