



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Opolu

LOP- 4101-01-01/2012
P/12/069

Opole, dnia 27 lipca 2012 r.

Pan
Ryszard Zembaczyński
Prezydent
Miasta Opola

Wystąpienie pokontrolne

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Opolu, przeprowadziła w Urzędzie Miasta Opola² kontrolę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2009 -2011.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole podpisanym w dniu 13 lipca 2012 r. Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK³, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

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

¹ Dz. U. z 2012 r., poz. 82, dalej: ustawa o NIK

² dalej: Urząd

³ do postępowań kontrolnych niezakończonych do dnia 2 czerwca 2012 r. sporządzeniem wystąpienia pokontrolnego, stosuje się dotychczasowe przepisy (art. 2 ustawy z dnia 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o Najwyższej Izbie Kontroli – Dz. U. Nr 227, poz. 1482 ze zm.)

Powyższą ocenę ogólną uzasadniają następujące oceny częściowe i ustalenia kontroli:

1. NIK, uwzględniając kryterium legalności i rzetelności ocenia pozytywnie, mimo nieprawidłowości, tworzenie i wdrażanie zasad gospodarowania lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy.

1.1. W okresie objętym kontrolą w obowiązywały, określone przez Radę Miasta Opole⁴ zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy⁵. W zasadach tych nie określono jednak wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego zastosowanie obniżek stawki czynszu, pomimo takiego obowiązku wynikającego z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*⁶, w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2005 r.⁷ Pomimo upływu ponad siedmiu lat nie opracowano i nie przedłożono Radzie projektu zmiany tych zasad, w celu ich dostosowania do treści obowiązujących przepisów. W Gminie Opole obowiązywały ponadto określone przez Radę Miasta zasady najmu lokali użytkowych⁸; zbywania lokali mieszkalnych⁹ oraz zbywania lokali użytkowych¹⁰.

Uchwalony przez Radę w dniu 28 maja 2009 r. Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Opole na lata 2009-2013¹¹ zawierał elementy określone w art. 21 ust. 2 ustawy *o ochronie praw lokatorów*, za wyjątkiem wskazania wydatków inwestycyjnych, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt. 7 tej ustawy. Jak wyjaśniła Naczelnik Wydziału Lokalowego w programie tym *nie uwzględniono zadań inwestycyjnych z uwagi na brak możliwości ich sfinansowania*, natomiast jako przyczynę wskazanego powyżej braku ujęcia w zasadach wynajmowania lokali wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego stosowanie obniżek czynszu, wskazała uwzględnienie tego elementu w Programie Wieloletnim.

W ocenie NIK, powyższe okoliczności nie mogą stanowić podstawy do uznania za uprawnione, dowolnego pomijania w uchwałach tych elementów, których obowiązek zawarcia wynika wprost z przepisów ustawy.

Zadania z zakresu gospodarowania lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy wykonywały: Wydział Lokalowy, Wydział Gospodarki Nieruchomościami oraz od 15 marca 2011 r. Wydział Zarządzania Zasobem Komunalnym. Ponadto w okresie od 1 marca 2009 r. do 31 grudnia 2011 r. zarządzanie zasobem komunalnym

⁴ Dalej: Rada

⁵ Uchwała Nr XLVII/608/01 Rady Miasta Opola z dnia 18 października 2001 r.

⁶ Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.

⁷ Art. 21 ust. 3 zmieniony przez art. 1 pkt 16 lit. c ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. (Dz.U.04.281.2783) zmieniającej ustawę o ochronie praw lokatorów z dniem 1 stycznia 2005 r.

⁸ Uchwała Nr XXI/210/07 Rady Miasta Opola z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, Uchwała Nr LI/486/98 Rady Miasta Opola z dnia 26 lutego 1998 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania komunalnych nieruchomości gruntowych oraz zasad ich wydierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata,

⁹ Uchwała Nr XXV/218/04 Rady Miasta Opola z dnia 29 stycznia 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Opola na rzecz najemców,

¹⁰ Uchwała Nr 5862/2001 Zarządu Miasta Opola z dnia 8 sierpnia 2001 r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych na rzecz najemców; Uchwała Nr L/470/98 Rady Miasta Opola z dnia 29 stycznia 1998 r. w sprawie określenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali użytkowych znajdujących się w budynkach będących własnością gminy, przyznania pierwszeństwa w ich nabywaniu oraz ustalenia umownej stawki oprocentowania rat.

¹¹ Uchwała Nr LI/527/09 Rady Miasta Opola z dnia 28 maja 2009 r., dalej: Program Wieloletni

powierzone zostało dwóm podmiotom zewnętrznym¹², wyłonionym w przetargu nieograniczonym, tj. TURHAND-RET Sp. z o.o. z oraz Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w Bytomiu Sp. z o.o.

1.2. Pracownicy Urzędu odpowiedzialni za rozpatrywanie i realizację wniosków o najem lokali mieszkalnych posiadali upoważnienia do przetwarzania danych osobowych wydane na podstawie art. 37 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. *o ochronie danych osobowych*¹³. Stwierdzono natomiast, że upoważnień takich nie posiadali członkowie Społecznej Komisji Mieszkaniowej, którzy w ramach kontroli społecznej opiniowali ww. wnioski, przetwarzając tym samym dane osobowe z naruszeniem ww. przepisu. W powyższej sprawie Prezydent Miasta wyjaśnił, że w latach 2009-2011 nie wpłynął wniosek do administratora danych o przekazanie zbioru danych lub udostępnienie danych osobowych członkom tej komisji, zgodnie z obowiązującą w Urzędzie polityką bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych.

1.3. Polityka informacyjna Urzędu obejmująca zagadnienia związane z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym gminy, prowadzona była rzetelnie i zapewniała dostęp zainteresowanych do informacji, które zamieszczane były na stronie internetowej Urzędu (w tym w Biuletynie Informacji Publicznych) oraz na platformie e-usług publicznych.

2. Najwyższa Izba Kontroli, uwzględniając kryterium rzetelności, ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działania Urzędu w zakresie ewidencjonowania zasobu mieszkaniowego.

Gmina Opole posiadała dane o majątku stanowiącym zasób mieszkaniowy gminy. Prowadzona ewidencja pozwalała na bieżąco określić liczbę lokali, ich powierzchnię użytkową, usytuowanie lokalu w budynku, rodzaj lokalu (lokal mieszkalny, lokal mieszkalny socjalny, lokal użytkowy) oraz liczbę lokali niezasiedlonych. W latach 2009-2011 w zasobie mieszkaniowym gminy znajdowało się odpowiednio: 5 654, 5 422 i 5 210 lokali, z czego lokali mieszkalnych w kolejnych latach było 5 219, 4 994 i 4 784, a lokali użytkowych 435, 428 i 426. Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 22 ustawy *o ochronie praw lokatorów* z zasobu mieszkaniowego wydzielono lokale z przeznaczeniem na lokale socjalne, których liczba w kolejnych latach wyniosła odpowiednio 384, 387 i 394. Ponadto, na terenie gminy znajdowało się 10 lokali mieszkalnych usytuowanych w obiektach oddanych w trwałą zarząd jednostkom oświatowym. Do dnia zakończenia kontroli nie utworzono natomiast zasobu tymczasowych pomieszczeń przeznaczonych na wynajem, tj. nie dopełniono obowiązku nałożonego z dniem 16 listopada 2011 r. w art. 25a ustawy *o ochronie praw lokatorów*, co wg wyjaśnień Naczelników Wydziału Lokalowego oraz Wydziału Zarządzania Zasobem Komunalnym spowodowane było brakiem środków finansowych na przygotowanie takich lokali.

W celu usprawnienia obsługi gospodarowania ww. lokalami Urząd dysponował narzędziem informatycznym – Zintegrowanym Systemem Wspomagającym Zarządzanie Nieruchomościami GRANIT, który jednak

¹² Dalej: zarządca

¹³ Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 ze zm.

uniemożliwiał prawidłowe rozliczanie opłat czynszowych i zaległości, ze względu na brak ujęcia w nim przez zarządców pełnej bazy danych o najemcach lokali.

3. Najwyższa Izba Kontroli, uwzględniając kryterium legalności, gospodarności i rzetelności, ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działania Urzędu w zakresie zapewnienia przestrzegania zasad najmu lokali.

3.1. W okresie objętym kontrolą liczba wniosków osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego według stanu na ostatni dzień 2009, 2010 i 2011 roku wynosiła odpowiednio: 414, 384 i 545 (z tego w kolejnych latach 224, 182 i 266 wniosków dotyczyło najmu lokali na czas nieoznaczony, a 190, 202 i 279 - najmu lokali na czas oznaczony). Stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w stosunku do liczby składanych wniosków kształtował się na poziomie od 34 % (w 2011 r.) do 53% (w 2009 r.).

Wnioski o najem lokali mieszkalnych rozpatrywano zgodnie z zasadami określonymi przez Radę. Badanie próby obejmującej 20 wniosków wykazało, że podejmowane w tym zakresie działania były rzetelne i każdorazowo weryfikowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. Pozytywnie rozpatrzone wnioski umieszczane były według kolejności zgłoszeń na liście osób oczekujących, zatwierdzanej corocznie przez Prezydenta Miasta.

Kontrola 20 zawartych umów najmu lokali mieszkalnych (w tym 10 umów najmu lokali na czas nieoznaczony i 10 umów najmu lokali socjalnych) wykazała, że lokale wynajmowano zgodnie z kolejnością ustaloną na liście osób oczekujących (w tym również na listach dodatkowych), a zwarcie umowy poprzedzane było ponowną weryfikacją uprawnień przyszłego najemcy. Również kontrola obejmująca wynajem pięciu lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², nie wykazała nieprawidłowości.

3.2 We wszystkich pięciu objętych szczegółowym badaniem umowach najmu lokali użytkowych zawartych z podmiotami wylonionymi w drodze przetargu (5,5 %) stwierdzono, że ogłoszenia o przetargach, zgodnie z zarządzeniami Prezydenta Miasta¹⁴ zamieszczano na stronie internetowej Urzędu i na tablicy ogłoszeń. Wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem, w których ujęto te lokale, były wywieszone w Urzędzie przez okres 21 dni i zawierały elementy wyszczególnione w art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹⁵. Stwierdzono jednakże, że informacje o wywieszeniu tych wykazów nie były podawane do publicznej wiadomości w prasie lokalnej, a także na stronach internetowych Urzędu, pomimo takiego obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 tej ustawy, co - jak wyjaśniła Naczelnik Wydziału Lokalowego - wynikało z braku szczegółowej analizy tego przepisu. Stwierdzono też, że w jednym przypadku Urząd nierzetelnie zweryfikował zakres prowadzonej przez najemcę działalności, zarówno w kontekście wykorzystania lokalu zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie, jak również wysokości należnego czynszu. Zgodnie z umową najemca był zobowiązany do wykorzystywania lokalu na cele świadczenia usług medycznych, co odzwierciedlała przyjęta w umowie stawka czynszu (6,50 zł/m²). Jak ustalono, w lokalu poza świadczeniem usług medycznych, prowadzono również sprzedaż artykułów medycznych. Zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta

¹⁴ Zarządzenie Prezydenta Miasta Opola Nr OR.I-0151-707/2004 z dnia 5 listopada 2004 r.; Zarządzenie Prezydenta Miasta Opola Nr OR.I-0151-112/11 z dnia 2 marca 2011 r.

¹⁵ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm., dalej: ustawa o gospodarce nieruchomościami

Opola¹⁶, stawka czynszu netto za najem lokal handlowego w tej strefie miasta powinna wynosić w 2011 r. - 26,30 zł/m². Pomimo tego przez ponad rok, nie podjęto skutecznych działań w celu usunięcia powyższych rozbieżności, co - jak wyjaśniła Naczelnik Wydziału Lokalowego - spowodowane było brakiem odniesienia się najemcy do pisma zarządcy z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie określenia powierzchni lokalu, którą zamierza przeznaczyć inny cel niż usługi zdrowotne.

3.3. Stosownie do art. 8 pkt 1 ustawy o *ochronie praw lokatorów*, zasady polityki czynszowej określone w Programie Wieloletnim stanowiły podstawę ustalania przez Prezydenta Miasta Opola obowiązujących stawek czynszu. Szczegółowe badanie 10 losowo wybranych umów najmu lokali mieszkalnych¹⁷ (0,2% zasobu) wykazało, że w dziewięciu przypadkach obowiązująca wysokość czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu odpowiadała stawkom obowiązującym w danym okresie, a obniżenie czynszu dokonywane było na warunkach określonych w Programie Wieloletnim. W jednym przypadku, pomimo przeprowadzenia już w 2010 r. remontu lokalu (przy ul. Leśnickiej 9), w wyniku którego podwyższony został jego standard i wystąpiły przesłanki do uchylecia stosowanej dotychczas obniżki czynszu, dopiero w trakcie kontroli NIK, tj. po upływie 17 miesięcy, dokonano stosownej zmiany. Powyższe skutkowało zaniżeniem dochodu Gminy o 181,24 zł.

3.4 W wyniku kontroli 13 zarejestrowanych w Urzędzie skarg dotyczących wniosków o najem lokali mieszkalnych zawieranych na czas nieoznaczony oraz wniosków o najem lokali socjalnych stwierdzono, że skargi rozpatrywane były w terminach określonym w art. 237 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego*¹⁸. W odniesieniu do skargi, wniesionej przez pp. Grodzkich w dniu 14 lutego 2010 r., która dotyczyła przydziału lokalu socjalnego w wyniku orzeczenia przez sąd eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu stwierdzono, że skarżący, zgodnie z wyrokiem z dnia 14 kwietnia 2005 r. uzyskali prawo do otrzymania lokalu socjalnego i na podstawie umowy najmu zawartej na rok otrzymali mieszkanie socjalne (w orzeczeniu sąd nie wskazał okresu, w którym osobom tym przysługiwało prawo do lokalu socjalnego). W czerwcu 2007 r. Urząd nie wyraził zgody na przedłużenie tej umowy, z uwagi na niespełnienie przez zainteresowanych określonego przez Radę kryterium dochodowego, uprawniającego do wynajęcia lokalu socjalnego. W związku z brakiem opuszczenia przez skarżących zajmowanego dotychczas lokalu socjalnego, Gmina Opole dopiero w styczniu 2009 r. wystąpiła do sądu z pozwem o eksmisję, który jednakże został oddalony, a uzasadnieniu wyroku sąd wskazał m.in. na zasadność zmian *norm w zakresie gospodarowania zasobami komunalnymi gminy, by osobom posiadającym ustawowe uprawnienia do przyznania lokalu socjalnego w przypadku eksmisji z dotąd zajmowanego lokalu socjalnego zapewnić korzystanie z tych uprawnień przez cały okres, kiedy istnieją przesłanki z art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów*. W ocenie Gminy Opole wyrok ten nie stanowił jednak podstawy do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym poinformowano skarżących m.in. w piśmie z dnia 15 marca 2010 r., w którym Prezydent Miasta zapowiedział też przygotowanie zmiany uchwały

¹⁶ Zarządzenie Prezydenta Miasta Opola Nr OR.I-0151-68/2011 z dnia 8 lutego 2011 r. w sprawie bazowych stawek czynszu za najem lokali użytkowych – czynsz wyliczony przy zastosowaniu współczynnika korygującego na poziomie 0,75

¹⁷ dwóch z 2009 r., jednej z 2010 r. i siedmiu z 2011 r.

¹⁸ Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.

Rady z dnia 18 października 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Do dnia zakończenia kontroli stosowne zmiany nie zostały przygotowane, co Naczelnik Wydziału Lokalowego wyjaśniła m.in. ustaniem sporu pomiędzy skarżącymi, a Urzędem (w dniu 24 kwietnia 2012 r. Gmina Opole zawarła z córką skarżących umowy najmu na czas nieokreślony lokalu mieszkalnego).

4. Najwyższa Izba Kontroli, uwzględniając kryterium legalności, gospodarności i rzetelności, pozytywnie ocenia działania Urzędu w zakresie zapewnienia wykorzystania lokali zgodnie z przeznaczeniem, a także ich zbywania.

4.1 Gmina weryfikowała wypełnianie przez najemców warunków określonych w umowach. Badanie próby obejmującej 17 umów zawartych na czas nieoznaczony wykazało, że w uzasadnionych przypadkach kierowane były do najemców wezwania do zapłaty, w lokalach przeprowadzane były wizje (ogłędziny), a w przypadku wystąpienia przesłanek uzasadniających wypowiedzenie umowy, o których mowa w art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów umowy były wypowiedzane i kierowano do sądu pozwy o eksmisję. W powyższym zakresie NIK zauważa, że wykorzystywany w Urzędzie system informatyczny GRANIT nie umożliwiał bieżącej identyfikacji przypadków wypowiedzenia umów przez wynajmującego, jak również generowania takich raportów obejmujących ubiegłe okresy.

Również w przypadku objętych szczegółowym badaniem 10 umów najmu zawartych na czas oznaczony stwierdzono, że każdorazowo weryfikowane były uprawnienia najemców, z którymi, po wygaśnięciu dotychczasowych umów i spełnieniu określonych w tym zakresie wymogów, zawierane były kolejne umowy najmu. Gmina skutecznie monitorowała realizację obowiązków najemców lokali użytkowych w zakresie dokonywania opłat czynszowych, co umożliwiało w uzasadnionych przypadkach wypowiedzanie umów.

NIK pozytywnie ocenia ograniczenie liczby lokali niezasiedlonych (pustostanów). W latach 2009-2011 ogólna liczba takich lokali zmalała (z 207 do 146), a tendencja ta odnosiła się zarówno do lokali mieszkalnych, jak i użytkowych.

4.2 W kontrolowanym okresie zostało sprzedanych łącznie 571 lokali, z tego 556 lokali mieszkalnych i 15 użytkowych. Zbycie 551 lokali mieszkalnych i 15 lokali użytkowych nastąpiło na rzecz dotychczasowych najemców w drodze bezprzetargowej, a pozostałe pięć lokali mieszkalnych sprzedano nabywcom wyłonionym w przetargach. Badanie próby obejmującej sprzedaż 10 lokali mieszkalnych (2%) oraz pięciu lokali użytkowych (33%) na rzecz najemców nie wykazało nieprawidłowości. Podejmowane działania były zgodne z zasadami określonymi przez Radę Miasta oraz ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Wszystkie postępowania przetargowe dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych przeprowadzane zostały prawidłowo. Wykazy nieruchomości, w których ujęto te lokale zostały prawidłowo sporządzone i podane do publicznego wiadomości, zgodnie z art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wartość przeznaczonych do sprzedaży lokali, zgodnie z art. 7 tej ustawy, określana była każdorazowo przez rzeczoznawcę majątkowego, a ceny ustalane były zgodnie z zasadami określonymi w art. 67 ust. 2 ustawy. Treść

umów sprzedaży, które zawierane były jedynie po dokonaniu zapłaty ceny, odpowiadała wynikom przetargu, a także danym z ww. wykazów nieruchomości.

5. NIK, uwzględniając kryteria legalności, rzetelności i gospodarności, ocenia pozytywnie udzielanie ulg w spłacie należności, negatywnie natomiast - działania gminy w zakresie identyfikacji zaległości czynszowych.

5.1. W okresie objętym kontrolą Prezydent Miasta, na zasadach określonych przez Radę Miasta¹⁹ oraz w zakresie przewidzianym w Planie Wieloletnim udzielał najemcom lokali mieszkalnych pomocy w spłacie wymagalnych zobowiązań z tytułu czynszu najmu, poprzez rozłożenie na raty 735 należności (na łączną kwotę 6 894 tys. zł) i umorzenie 61 zaległości (na łączną kwotę 304,4 tys. zł). Ponadto w 2011 r. trzech przypadkach umorzone zostały zaległości czynszowych z tytułu najmu lokali użytkowych na łączną kwotę 21,6 tys. zł. Kontrola nie wykazała nieprawidłowości w tym zakresie.

5.2. Z danych zawartych w sprawozdaniach rocznych Rb-27S z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego sporządzonych za lata 2009 - 2011 wynika, że należności pozostałe do zapłaty (rozdział 70004 *Różne jednostki obsługi gospodarki mieszkaniowej*, paragraf 0750 *Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych skarbu państwa, jednostek samorządu terytorialnego...*) systematycznie rosły i w kolejnych latach wynosiły: 25 927 tys. zł - na koniec roku 2009 r., 28 353 tys. zł - 2010 r. i 29 569 tys. zł - 2011 r. W sprawozdaniach tych pominięto jednak kwoty zaległości z tytułu opłaty za najem lokali. Danych w tym zakresie, a także danych dotyczących należnych odsetek, nie zawierała również ewidencja księgowa Urzędu, a stosowany program GRANIT nie był w latach 2009-2011 w pełni funkcjonalny i uniemożliwiał uzyskanie niezbędnych informacji. Podstawową przyczyną powyższego było nieegzekwowanie, przez odpowiedzialnych pracowników Wydziału Lokalowego i Wydziału Zarządzania Zasobem Komunalnym, wypełnienia przez zarządców obowiązków kwartalnego przekazywania informacji o stanie zadłużenia podmiotów korzystających z mienia stanowiącego zasób mieszkaniowy.

Dane o zaległościach w kwocie 30 069 tys. zł (99,7% należności) wykazane zostały dopiero w sprawozdaniu Rb 27S za I kwartał 2012 r., w którym podana została również kwota odsetek z tego tytułu -19 383 tys. zł.

W ocenie NIK ewidencja finansowo-księgowa Urzędu w zakresie należności z tytułu najmu lokali będących w zasobie nie odzwierciedlała ich stanu rzeczywistego, tym samym prowadzona była nierzetelnie, co stanowiło naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. *o rachunkowość*²⁰. Sporządzane natomiast w latach 2009-2011 sprawozdania Rb-27S były niepełne i nie odzwierciedlały stanu faktycznego, w związku

¹⁹ Uchwała NR LXVI/680/10 Rady Miasta Opola z dnia 22 kwietnia 2010 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym przypadających miastu Opole oraz jego jednostkom organizacyjnym. Poprzednio - uchwała Nr LXXI/838/06 Rady Miasta Opola z dnia 12 października 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad umarzania wierzytelności Miasta Opola i jego jednostek organizacyjnych z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy – Ordynacja podatkowa, oraz udzielania innych ulg w spłacie tych należności, a także organów do tego uprawnionych.

²⁰ Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.

z czym nie odpowiadały wymogom określonym w § 9 ust.1 i 2 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 3 lutego 2010 r. w sprawie sprawozdawczości budżetowej²¹

NIK zauważa, że – jak w wyjaśnieniach podali Prezydent Miasta i Skarbnik – problemy związane z pozyskaniem przez Urząd informacji niezbędnych do należytego wykonania m.in. obowiązków sprawozdawczych, występowały już przed 2008 r., a dopiero po upływie pięciu lat doprowadzono do identyfikacji, w oparciu o posiadane dokumenty źródłowe, stanu zaległości, co umożliwia ich dochodzenie sporządzenie kompletnych sprawozdań budżetowych.

Z NIK negatywnie ocenia sprawowanie nadzoru przez Prezydenta Miasta nad zarządzaniem zasobem mieszkaniowym Gminy, windykacją należności za najem lokali mieszkalnych wskazując na poniesione straty budżetu samorządu związane z niezapłaconymi należnościami z tytułu najmu lokali będącymi w zasobie mieszkaniowym.

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

- 1. Utworzenie zasobu tymczasowych pomieszczeń przeznaczonych na wynajem.**
- 2. Zapewnienie przetwarzania danych osobowych jedynie przez osoby posiadające upoważnienie, o którym mowa w art. 37 ustawy o ochronie danych osobowych.**
- 3. Podjęcie działań w celu dostosowania przez Radę Miasta Opola uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy do wymogów ustawy o ochronie praw lokatorów.**
- 4. Zapewnienie podawania do publicznej wiadomości informacji o wywieszeniu wykazu nieruchomości na zasadach określonych w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.**
- 5. Podjęcie działań w celu zwiększenia skuteczności działań windykacyjnych.**

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Opolu, na podstawie art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta w terminie 20 dni od otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków oraz o podjętych działaniach na rzecz ich realizacji lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Opolu 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 której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały.

²¹ Dz. U. z 2010 r. Nr 20, poz. 103