



## NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Rzeszowie

LRZ-4101-03-01//2012  
P/12/069

Rzeszów, dnia     lipca 2012 r.

**Pan**  
**Piotr Przytocki**  
**Prezydent**  
**Miasta Krosna**

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. *o Najwyższej Izbie Kontroli* (Dz. U. z 2012 r., poz. 82), zwanej dalej ustawą o NIK, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie przeprowadziła w Urzędzie Miasta Krosna kontrolę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krosno w latach 2009 – 2011.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole kontroli podpisanym w dniu 9 lipca 2012 r., Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie, na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze

### **WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ze stwierdzeniem uchybień ocenia działania Urzędu w zakresie objętym kontrolą.

Pozytywnie pomimo stwierdzonych uchybień Najwyższa Izba Kontroli ocenia działania w zakresie tworzenia i wdrażania zasad gospodarowania lokalami.

Przepisy prawa miejscowego kształtujące podstawę polityki gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a zwłaszcza obowiązujące w okresie objętym kontrolą Programy gospodarowania tym zasobem w latach 2006 – 2010 i 2011 – 2015 oraz uchwalone przez Radę Miasta Krosna w dniu 24 lutego 2006 r. zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, zawierały elementy wymienione w art. 21 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), zwanej dalej ustawą *o ochronie praw lokatorów*.

W Programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy nie określono prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, zaś w Programie na lata 2011 – 2015 nie podano kosztów bieżącej eksploatacji i modernizacji budynków oraz kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, pomimo, iż obowiązek ujęcia ww. elementów wynikał z zapisów art. 21 ust. 2 pkt 1 i pkt 7 ustawy *o ochronie praw lokatorów*.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdziła ponadto, że do dnia zakończenia kontroli nie przeanalizowano przebiegu realizacji Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2011 – 2015. Wedle tego Programu – analizy te winny być dokonywane corocznie.

Również do dnia zakończenia kontroli nie dostosowano zasad o wynajmowaniu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w części dot. najmu tymczasowych pomieszczeń do przepisów art. 25b i art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy *o ochronie praw lokatorów*.

Gospodarowaniem lokalami zajmował się Wydział Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu (Wydział), zaś zarządzanie lokalami należało do zadań Towarzystwa Budownictwa Społecznego – Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Spółka z o.o. w Krośnie, zwanego dalej TBS-PM.

W okresie objętym kontrolą zadaniami z zakresu gospodarowania zajmowało się trzech pracowników Wydziału, z których jeden nie posiadał upoważnienia do przetwarzania danych osobowych o którym mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 i 2 oraz art. 37 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. *o ochronie danych osobowych* (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 ze zm.). Upoważnieniami takim nie dysponowali także członkowie Komisji Mieszkaniowej, powołanej przez Prezydenta do opiniowania wniosków o najem lokali mieszkalnych. Upoważnienia do przetwarzania danych osobowych, członkowie Komisji otrzymali dopiero w trakcie kontroli, tj. 14 maja br.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania w zakresie zbierania informacji o posiadanym zasobie mieszkaniowym, a także pozytywnie z uchybieniami – w zakresie przestrzegania zasad najmu.

Urząd udostępniał mieszkańcom informacje o lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Jednakże informacje o lokalach socjalnych będących w dyspozycji Urzędu różniły się od tych, którym dysponował TBS-PM. Wynikało to z tego, iż stosowano „dwa różne systemy danych”.

Na podstawie art. 22 ustawy *o ochronie praw lokatorów*, z mieszkaniowego zasobu wydzielono lokale socjalne, jednak w zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nie określono metody wydzielenia tych lokali.

Tryb rozpatrywania i realizacji wniosków o najem lokali zapewniał przejrzystość postępowania. Wnioski były należycie rejestrowane w rejestrach oraz weryfikowane pod względem formalnym. Zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy *o ochronie praw lokatorów* poddawano je kontroli społecznej. Komisja Mieszkaniowa (bez zbędnej zwłoki) weryfikowała wnioski, w tym pod względem zgodności ze stanem faktycznym.

Decyzję o wskazaniu lokalu jak również skierowanie na najem lokalu wydawał Prezydent, natomiast umowę najmu lokalu zawierał w imieniu Gminy – Zarząd TBS-PM. Zgodnie z art. 5 ust. 1 i art. 23 ust. 1 ustawy *o ochronie praw lokatorów*, umowy najmu lokali mieszkalnych zawierano na czas nieoznaczony, zaś umowy najmu lokali socjalnych na czas oznaczony.

Stosownie do wymogu określonego w art. 8 pkt 1 ustawy *o ochronie praw lokatorów*, Prezydent ustalił bazową stawkę czynszu. Stawka ta w okresie objętym kontrolą nie uległa zmianie i nie przekraczała 3% wartości odtworzeniowej lokalu, natomiast stawka czynszu lokalu socjalnego nie przekraczała połowy najniższego czynszu obowiązującego w okresie objętym kontrolą.

Na koniec 2011 r. Gmina dysponowała 689 lokalami mieszkalnymi i 99 lokalami użytkowymi. W porównaniu do grudnia 2009 r. przybyło 66 lokali mieszkalnych i 12 lokali użytkowych. Na lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy oczekiwało 316 osób, z tego 143 na najem lokalu mieszkalnego oraz 173 na najem lokalu socjalnego. W porównaniu do 2009 r. o 29 wniosków było mniej na najem lokalu mieszkalnego oraz o 49 więcej na najem lokalu socjalnego.

Na dzień 31 grudnia 2011 r. na mieszkanie oczekiwało 51 osób umieszczonych na dwóch „*listach osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu ... na lata 2006 – 2007*”, z tego 8 na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz 43 na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego. Wśród nich znajdowała się osoba oczekująca ponad 16 lat na wynajęcie lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony, a którą w kwietniu 2010 r. Komisja Mieszkaniowa zaleciła skreślić z listy osób oczekujących na mieszkanie, gdyż przekraczała kryterium dochodowe określone w § 4 zasad wynajmowania lokali. Na ww. listach figurował też wnioskodawca oczekujący ponad 18 lat na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego. Od sierpnia 2008 r. nie prowadzono z nim żadnej korespondencji. Dopiero w lutym br. Urząd

wystąpił do niego z pismem o przedłożenie dokumentów potwierdzających wysokość dochodów uzyskanych w okresie ostatnich sześciu miesięcy. Wnioskodawca pisma tego nie odebrał i wymaganych dokumentów nie przedłożył.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, iż w okresie objętym kontrolą lokale mieszkalne otrzymywały również osoby spoza list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu. Odbывало się to według zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i dotyczyło to osób, którym przydzielano lokale w związku z orzeczeniem sądowym o eksmisji do lokalu socjalnego, a także w oparciu o wnioski zakwalifikowane do przypadków uzasadnionych szczególnymi względami społecznymi.

Gmina nie w pełni zaspokajała potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, o których mowa w art. 4 ust. 2 ustawy *o ochronie praw lokatorów*. Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. na wynajęcie lokalu socjalnego oczekiwało o 49 osób więcej niż w 2009 r. Spowodowane to było zwiększającą się liczbą wniosków, przy nie zmieniającej się prawie ogólnej liczbie lokali socjalnych.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli zbywanie lokali mieszkalnych odbywało się zgodnie z przepisami art. 35 ust. 1 i 2 oraz art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.). W okresie objętym kontrolą sprzedano 61 lokali mieszkalnych. Sprzedawano je w trybie bezprzetargowym, na rzecz dotychczasowych najemców. Wycenę lokali sporządzali rzeczoznawcy majątkowi, a sprzedawano je z zastosowaniem bonifikat ustalonych przez Radę Miasta.

W kontroli ustalono, że opracowano zasady przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych. W okresie objętym kontrolą Urząd przeprowadził 13 publicznych postępowań przetargowych na najem 35 lokali. Analiza 5 spośród tych postępowań wykazała, że we wszystkich przypadkach najemców wyłoniono zgodnie z przyjętymi zasadami.

Na koniec grudnia 2011 r. w porównaniu do 2009 r. wzrosła o 6 liczba lokali niezagospodarowanych. Lokale te ze względu na dużą konkurencję oczekiwały na wynajęcie, gdyż prowadzone działania marketingowe nie przyniosły spodziewanych rezultatów. W trakcie prowadzonego monitoringu nie stwierdzono przypadków nieprawidłowego wykorzystania lokali użytkowych.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli - Gmina nierzetelnie monitorowała sposób wykorzystania lokali mieszkalnych. W kontroli ustalono, że najemczynie lokalu socjalnego

przy ul. Popiełuszki 98a/26, której umowa najmu wygasła 31 marca 2008 r., podnajęła lokal na rzecz innej osoby, której Prezydent ze względu „*trudną sytuację rodzinną*” w dniu 11 października 2010 r. wydał skierowanie do zawarcia umowy najmu zajmowanego lokalu. Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę, że w tym przypadku przez dwa i pół roku nie podjęto żadnych skutecznych czynności zmierzających do wyjaśnienia uprawnień najemców do zajmowania lokalu socjalnego.

Jako rzetelne należy ocenić działania Gminy w zakresie zabezpieczenia ewentualnych roszczeń przysługujących wynajmującemu z tytułu należności za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W okresie objętym kontrolą we wszystkich skontrolowanych przypadkach zawarcie umowy najmu lokalu było uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej stanowiącej 12-krotność miesięcznego czynszu, płatnej w dniu podpisania umowy. Wysokość pobieranej kaucji zabezpieczającej była zgodna z wielkością określoną w art. 6 ust. 1 ustawy o *ochronie praw lokatorów*.

Ponadto każdorazowo przed wydaniem lokalu najemcy sporządzano protokół, w którym określano stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w lokalu instalacji i urządzeń. Powyższe działania należy uznać za rzetelne i zabezpieczające interesy Gminy. Ich zakres pozwalał na określenie stopnia zużycia lokalu oraz jego infrastruktury technicznej, które nastąpiły w okresie obowiązywania umowy najmu oraz na pokrycie ewentualnych należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

Negatywnie należy ocenić fakt systematycznego wzrostu poziomu zaległości czynszowych z tytułu najmu lokali zarówno mieszkaniowych jak i użytkowych. W badanym okresie stwierdzono wzrost zaległości czynszowych z tytułu najmu lokali mieszkalnych z poziomu 1.385,8 tys. zł w roku 2009 do 2.089,3 tys. zł w roku 2011 (stany na 31 grudnia) oraz wzrost zaległości czynszowych z tytułu najmu lokali użytkowych z poziomu 186,3 tys. zł w roku 2009 do 208,4 tys. zł w roku 2011 (stany na 31 grudnia).

Podejmowane przez Gminę działania ukierunkowane na zapobieganie powstawaniu zaległości z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, a polegające między innymi na wysyłaniu do najemców posiadających zaległości z tytułu najmu lokali wezwań do zapłaty z ostrzeżeniem o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego nie przynosiły w większości zamierzonych skutków. Za rzetelne należy uznać działania Gminy w zakresie prowadzenia bieżącego monitoringu wpłat czynszów i poziomu zadłużenia. Procedura ta

oparta była na umowie w zakresie administrowania zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Krosno, a zarządca Spółką TBS – PM, który zobowiązany był do bieżącego, (wg stanu na koniec każdego miesiąca kalendarzowego) informowania Gminy o stanie zaległości w opłatach poszczególnych najemców lokali.

Pozytywnie należy ocenić przyjęty przez Gminę sposób postępowania w stosunku do osób, które posiadały zadłużenie z tytułu najmu, a polegający na występowaniu z pozwem o zapłatę lub opróżnienie lokalu zaś po otrzymaniu nakazu zapłaty lub wyroku eksmisji sporządzaniu wniosku do Komornika Sądowego o wszczęcie postępowania egzekucyjnego lub opróżnienie lokalu. Za celowe i pozytywne należy uznać działania Gminy zmierzające do umożliwienia najemcom spłaty zadłużenia, a polegające na zawieraniu ugody na spłatę należności w ratach, przy jednoczesnym regulowaniu bieżących opłat mieszkaniowych. Pomimo podejmowanych działań ich skuteczność wyrażona w realnym poziomie zadłużenia z tytułu zaległości czynszowych należy określić jako dość niską. Kontrola wykazała, iż Gmina w sposób prawidłowy i skuteczny zabezpieczała się przed przypadkami zawierania umów najmu z potencjalnymi najemcami posiadającymi zadłużenie w innych lokalach.

Za rzetelne należy uznać działanie polegające na wpisywaniu dłużników, którzy nie regulują należności do krajowego rejestru długów Wpisów dokonywano w oparciu o umowę z dnia 11 stycznia 2011 r. pomiędzy Krajowym Rejestrem Długów Biurem Informacji Gospodarczej S.A. we Wrocławiu a Gminą Krosno.

Przedstawiając Panu Prezydentowi powyższe uwagi i oceny, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie, działając na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy o NIK, wnosi o:

- 1/ dostosowanie Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2011 – 2015 oraz zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy do postanowień ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.),
- 2/ przeprowadzanie corocznych analiz Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2011 – 2015,
- 3/ zapewnienie skutecznego nadzoru nad monitorowaniem wykorzystania lokali znajdujących się w gminnym zasobie mieszkaniowym zgodnie z przeznaczeniem,
- 4/ rozważenie potrzeby zaktualizowania list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Prezydentowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Rzeszowie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

Stosownie do art. 62 ustawy o NIK, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie, oczekuje od Pana Prezydenta przedstawienia w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag oraz wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych na rzecz realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, termin nadesłania informacji, o której wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.