



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Rzeszowie

LRZ-4101-03-02/2012
P/12/069

Rzeszów, dnia lipca 2012 r.

Pan
Grzegorz Tarnawski
Dyrektor
Biura Gospodarki Mieniem
Miasta Rzeszowa

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 Biurze Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa kontrolę gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Rzeszów w latach 2009 – 2011.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 28 czerwca 2012 r., Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie – stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK – przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Biura w zakresie gospodarowania lokalami, stanowiącymi własność Gminy Miasto Rzeszów.

W kontroli ustalono, iż Biuro uczestniczyło w procesie tworzenia zasad gospodarowania zasobem lokalowym Gminy. Zasady te zostały przyjęte przez Radę Miasta Rzeszowa i obowiązywały w latach 2009 – 2011.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że dokumenty określające zasady gospodarowania lokalami zostały przygotowane w zakresie, wynikającym z obowiązujących przepisów.

Opracowane zostały wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2004 – 2009 oraz na lata 2010 – 2015, a także zasady wynajmowania lokali mieszkalnych. Obowiązek uchwalenia tych programów i zasad przez rady gmin, został określony w art. 21 ust. 1 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*. Odrębną uchwałą Rady Miasta przyjęte zostały zasady polityki czynszowej.

Opracowane zostały także zasady zbywania lokali mieszkalnych oraz najmu i sprzedaży lokali użytkowych. Obowiązek podjęcia przez radę gminy uchwał regulujących ww. sprawy został określony w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.).

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli zakres informacji podanych w wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz zakres uregulowań zawartych w zasadach wynajmowania lokali spełniał wymagania określone w ustawie *o ochronie praw lokatorów*.

W kontroli ustalono, że ww. programy zawierały wszystkie elementy określone w art. 21 ust. 2 ustawy *o ochronie praw lokatorów*, za wyjątkiem wyszczególnienia – w obydwóch programach – wysokości planowanych wydatków inwestycyjnych.

W programie na lata 2010 – 2015 nie określono warunków obniżania czynszu. Warunki takie podano jednak w uchwale Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 stycznia 2007 r. *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Rzeszowa*, zwanej dalej uchwałą *w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych*.

W programie na lata 2004 - 2009 nie została także określona – w sposób bezpośredni – prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, a w programie na lata 2010 - 2015 – prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego. Jak wyjaśniono, informacje w tym zakresie możliwe były do wyinterpretowania z zakresu planowanych robót remontowych i modernizacyjnych oraz z przedstawionych danych dotyczących aktualnej wielkości zasobu mieszkaniowego i przewidywanej sprzedaży mieszkań.

W wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy przyjęto, iż stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych wynosić miała w 2009 r. – 1,94 zł; w 2010 r. – 1,90 zł; a w 2011 r. – 2,05 zł za 1 m² powierzchni użytkowej.

Zgodnie z art. 8 ustawy *o ochronie praw lokatorów*, stawki czynszu za 1 m² lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala organ wykonawczy, z uwzględnieniem zasad określonych w art. 21 ust. 2 pkt 4 tej ustawy, tj. zasad polityki czynszowej i warunków obniżania czynszu, zawartych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Zarządzeniem z dnia 28 listopada 2008 r., Prezydent Miasta Rzeszowa ustalił, że miesięczna stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynosi 1,90 zł. Stawka w tej wysokości obowiązywała do dnia zakończenia kontroli.

W kontroli ustalono, że Biuro podejmowało działania w zakresie zwiększenia stawki bazowej czynszu za komunalne lokale mieszkaniowe. W 2009 r. oraz w 2011 r. zostały przygotowane – nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta – projekty zarządzeń, w których zakładano wzrost stawki bazowej czynszu.

Prezydent Miasta Rzeszowa wyjaśnił, że nie podwyższał bazowej stawki czynszu, gdyż uznał, że wysokość opłat jest na adekwatnym poziomie. Biorąc pod uwagę budżety domowe najemców oraz koszty związane z wynajmem lokalu obecny czynsz jest zrównoważony, a gospodarka zasobami lokalowymi Miasta gwarantuje utrzymanie tego zasobu na właściwym poziomie.

W kontroli ustalono, iż obowiązujące w latach 2009 – 2011 zasady wynajmowania lokali mieszkalnych zawierały wszystkie elementy wyszczególnione w art. 21 ust. 3 ustawy *o ochronie praw lokatorów*.

W zasadach tych, w sposób niewyczerpujący wszystkich przypadków, określono wysokość dochodu upoważniającą do ubiegania się o obniżkę czynszu. W § 19 i § 20 zasad, została podana różna wysokość dochodu w gospodarstwie wieloosobowym, umożliwiającą uzyskanie obniżki.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że uchybienia te nie skutkowały nieprawidłowościami przy ustalaniu obniżek czynszu, ponieważ obniżki takie nie były stosowane. Zgodnie z § 22 ust. 2 uchwały w *sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych*, obniżek czynszów nie stosuje się do czasu, gdy wysokość miesięcznej maksymalnej stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nie przekroczy 3% jego wartości odtworzeniowej. W okresie objętym kontrolą stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań stanowiła od 0,6% do 0,7% kosztów odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że przy przydziale lokali mieszkalnych przestrzegano zasad uchwalonych przez Radę Miasta Rzeszowa.

W kontroli ustalono, że lokale socjalne wynajmowane były na czas oznaczony, nie dłuższy niż 1 rok, a pozostałe lokale wynajmowane na zasadach ogólnych – na czas nieoznaczony. Mieszkania dla kadry niezbędnej dla rozwoju Rzeszowa wynajmowane były na czas zatrudnienia w placówce, której zwierzchnik poparł wniosek o najem lokalu. Mieszkania wynajmowane były po zaakceptowaniu wynajmu przez Komisję Mieszkaniową, powołaną przez Prezydenta Miasta Rzeszowa.

W zbadanych 20 sprawach wnioski o najem lokali na zasadach ogólnych – zgodnie z uchwałą w sprawie *zasad wynajmowania lokali mieszkalnych* – weryfikowane były przez Biuro w zakresie spraw meldunkowych, metrażu zajmowanej powierzchni mieszkalnej w przeliczeniu na jedną osobę zamieszkującą w dotychczasowym lokalu oraz wysokości dochodu w gospodarstwie domowym. Mieszkania zostały wynajęte osobom spełniającym kryteria określone w ww. uchwale. Zgodnie z ww. uchwałą, ocena spełniania tych kryteriów przez wnioskodawców dokonywana była dwukrotnie.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli, przeprowadzona – w zbadanych sprawach – powtórna weryfikacja wniosków nie dawała podstaw do uznania, iż wnioskodawcy spełnili określone w ww. uchwale warunki uprawniające do najmu lokali. W uchwale tej określono, że ww. kryteria musiały być spełnione zarówno w dacie złożenia wniosku, jak i w dniu przyznania prawa do wynajęcia lokalu, tj. umieszczenia na prawomocnym wykazie osób kierowanych do zawarcia umowy najmu.

Powtórna weryfikacja uprawnień osób umieszczonych na liście sporządzonej w dniu 13 marca 2008 r. (15 spraw) została dokonana na podstawie dokumentów złożonych w piątym, szóstym i siódmym miesiącu poprzedzającym marzec 2008 r. Weryfikacja uprawnień osób umieszczonych na liście sporządzonej w dniu 27 kwietnia 2011 r. została dokonana na podstawie wniosków złożonych w styczniu i lutym 2011 r., a uprawnień osoby umieszczonej na liście sporządzonej 19 grudnia 2003 r. – na podstawie wniosku złożonego w listopadzie 2003 r.

Najwyższa Izba Kontroli – uznając argument, iż nie jest możliwym ustalenie spełniania warunków przez wnioskodawców w dniu przyznania prawa do wynajęcia lokalu – stwierdza, iż od wnioskodawców wymagać należało przedstawienia dokumentów na tyle

aktualnych, aby we wszystkich przypadkach można było uznać, że kryteria spełnione były w okresie sporządzania list osób zakwalifikowanych do najmu.

W kontroli ustalono, że wnioskodawcy informowani byli o wstępnym pozytywnym rozpatrzeniu ich wniosków, oraz że wnioski te będą następnie weryfikowane w grupie spraw dotyczących osób, które podjęły starania o najem mieszkania komunalnego w danym roku. Biuro nie prowadziło listy osób, które złożyły wnioski o najem lokalu – nie wskazywało zatem miejsca wnioskodawcy na liście osób oczekujących, ani nie wskazywało orientacyjnego terminu przydziału mieszkania.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli, pomimo że obowiązek sporządzenia listy osób oczekujących na najem mieszkań nie został określony w uchwale w *sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych*, prowadzenie takiej listy i wskazanie na niej pozycji wnioskodawcy byłoby istotne dla przejrzystości stosowanych zasad przydziału lokali komunalnych.

W kontroli ustalono, że pracownicy Biura, wykonujący zadania związane z rozpatrywaniem i realizacją wniosków o najem lokali – zgodnie z art. 37 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. *o ochronie danych osobowych* (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 ze zm.) – posiadali upoważnienia do przetwarzania danych osobowych, nadane przez administratora danych – dyrektora Biura. Upoważnienia takie nie zostały nadane osobom wchodzącym w skład Komisji Mieszkaniowych, powołanych przez Prezydenta Miasta.

W latach 2009 – 2011 zostało przeprowadzonych 14 przetargów na najem komunalnych lokali użytkowych, w wyniku których zawarto 96 umów najmu.

W zbadanych pięciu sprawach, przetargi na wynajęcie lokali użytkowych zostały przeprowadzone według przepisów dotyczących przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, określonych w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

W latach 2009 – 2011 zostało sprzedanych 368 komunalnych lokali mieszkalnych. W ocenie Najwyższej Izby Kontroli, sprzedaż tych lokali dokonana była zgodnie z uregulowaniami zawartymi w uchwale Rady Miasta z dnia 4 marca 2003 r. w *sprawie zasad*

sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych wielomieszkaniowych i małych domach mieszkalnych.

W zbadanych 10 sprawach, nabywcami lokali byli ich najemcy, z którymi zawarte były umowy najmu na czas nieoznaczony. Cena sprzedaży lokali wynikała z ich wartości – ustalonej przez rzeczoznawców majątkowych, nie wcześniej niż 6 miesięcy przed sporządzeniem umowy sprzedaży – pomniejszonej o bonifikatę udzieloną w wysokości określonej w ww. uchwale oraz powiększonej o wartości nakładów poniesione przez właściciela lokalu na jego remont w okresie 5 lat przed dniem wykupu, ułamkową część nakładów poniesionych na remont budynku w okresie 5 lat przed dniem wykupu oraz całą zgromadzoną przez Gminę kwotę funduszu remontowego, przypisaną do sprzedawanego lokalu.

W latach 2009 – 2011 poszczególne lokale użytkowe nie były przedmiotem sprzedaży. Zbycie 22 takich lokali nastąpiło natomiast w ramach sprzedaży 5 nieruchomości zabudowanych.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że nieruchomości te zostały sprzedane w trybie określonym przepisami ustawy *o gospodarce nieruchomościami*.

Wartość sprzedanych nieruchomości – zgodnie z art. 7 ww. ustawy – ustalana była przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. Zgodnie z art. 35 ust. 1 tej ustawy, nieruchomości te zostały uwzględnione w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, sporządzonych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa. W wykazach tych oraz w ogłoszeniach o przetargach zawarte były wszystkie informacje wymagane przepisami – odpowiednio – art. 35 ust. 2 ustawy oraz art. 38 ust. 2 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy o NIK, wnosi o nadanie – osobom wchodzącym w skład Komisji Mieszkaniowej – upoważnień do przetwarzania danych osobowych.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie oczekuje od Pana Dyrektora, w terminie 14 dni od otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku, bądź o podjętych działaniach na rzecz realizacji wniosku lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Dyrektorowi prawo zgłoszenia do Dyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Rzeszowie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosku zawartego w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, termin nadesłania informacji, o której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia.