



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Rzeszowie

LRZ-4101-03-05/2012
P/12/069

Rzeszów, dnia lipca 2012 r.

Pan
Roman Szczepanek
Prezes Zarządu
Miejskiego Zarządu Budynków
Mieszkalnych Spółka z o. o.
w Rzeszowie

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 Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Rzeszowie 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 3 lipca 2012 r., Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie – stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK – przekazuje Panu Prezesowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

W MZBM prowadzona była szczegółowa ewidencja zasobu lokalowego, stanowiącego własność Gminy. W ewidencji tej uwzględniane były dane ewidencyjne budynków, dane dotyczące liczby i rodzaju lokali, powierzchni oraz kubatury lokali, sposobu ogrzewania, doprowadzenia gazu i wody, liczby kondygnacji i klatek schodowych, roku budowy, przyjęcia do zasobu gminnego. Zestawienia dotyczące zasobu lokali komunalnych

sporządzane były odrębnie dla poszczególnych miesięcy, według stanu aktualnego na koniec każdego miesiąca.

W kontroli ustalono, iż MZBM prowadził odrębną ewidencję dotyczącą lokali niezasiedlonych. Określano w niej była liczba izb znajdujących się w lokalu mieszkalnym, powierzchnia użytkowa i mieszkalna lokalu, data i przyczyna opróżnienia lokalu, nazwa wykonawcy robót remontowych w lokalu oraz termin zakończenia robót, data odbioru lokalu po remoncie, data i podstawa zasiedlenia lokalu. Odrębnie sporządzany był wykaz lokali niezasiedlonych ze względu na stan techniczny, w którym określano przyczynę niezagospodarowania lokali.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli zakres i sposób ewidencjonowania danych zapewniał organom Gminy kompletną i bieżącą wiedzę o zasobie lokalowym.

Najwyższa Iza Kontroli stwierdza, że lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy wynajmowane były zgodnie z warunkami określonymi w ustawie 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*.

Umowy najmu lokali socjalnych oraz umowy najmu lokali związanych ze stosunkiem pracy – zgodnie z art. 5 ust. 2 oraz art. 23 ust. 1 ww. ustawy – zawierane były na czas oznaczony. Umowy najmu pozostałych lokali mieszkalnych zawierano na czas nieoznaczony. Kaucje zabezpieczające pokrycie należności z tytułu najmu pobierane były w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, tj. wysokości zgodnej z określoną w art. 6 ust. 1 ustawy *o ochronie praw lokatorów*.

Zgodnie z art. 6 c ustawy tej ustawy, przed wydaniem lokalu najemcom sporządzano protokoły, w których określono stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w lokalu instalacji i urządzeń. Protokoły te stanowiły podstawy rozliczeń przy zwrocie lokali.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli, MZBM podejmował skuteczne działania w celu ograniczenia liczby lokali niezasiedlonych.

W kontroli ustalono, że liczba niezasiedlonych lokali mieszkalnych uległa zmniejszeniu od 52 – w dniu 31 grudnia 2009 r. – do 47 w dniu 31 grudnia 2011 r. Liczba niezasiedlonych lokali użytkowych uległa zmniejszeniu od 69 – w dniu 31 grudnia 2009 r. – do 40 w dniu 31 grudnia 2011 r. Liczba lokali mieszkalnych, które w dniu 31 grudnia 2011 r. pozostawały niezasiedlone i nie oczekiwały na ponowne wynajęcie ze względu na stan

techniczny, nieuregulowany stan prawny lub usytuowanie w budynku przeznaczonym do sprzedaży (23 lokale) stanowiła 0,6% liczby wszystkich komunalnych lokali mieszkalnych.

W kontroli ustalono, że MZBM ustalał istnienie podstaw do wypowiedzenia umów najmu lokali mieszkalnych na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o *ochronie praw lokatorów*, tj. w przypadku wystąpienia zwłoki z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, za co najmniej trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia lokatora na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących zaległości.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że w sytuacji zmiany wartości użytkowej lokali mieszkalnych, stawki czynszu oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z tych lokali nie były ustalane w sposób rzetelny.

W kontroli ustalono, iż w latach 2009 – 2011, w wyniku doprowadzenia centralnego ogrzewania została podwyższona wartość użytkowa lokali mieszkalnych usytuowanych w pięciu budynkach na terenie Rzeszowa: w budynku przy ul. Okrzei 8 – administrowanym przez Rejon Obsługi Mieszkańców (ROM) I oraz w budynkach przy ul. Dąbrowskiego 1, 3, 5 oraz przy Placu Śreniawitów 8 – administrowanych przez ROM III.

W związku ze zwiększeniem wartości użytkowej, od dnia 1 maja 2011 r. zwiększone zostały stawki czynszu lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z 14 lokali w budynku przy ul. Okrzei 8, a od dnia 1 listopada 2009 r. – z 35 lokali usytuowanych w pozostałych budynkach.

W przypadku 11 lokali w budynku przy ul. Okrzei 8 oraz w przypadku 21 lokali usytuowanych w pozostałych ww. budynkach, przy zwiększeniu ww. stawek – dokonanych w związku z doprowadzeniem centralnego ogrzewania – uwzględniono także zwiększenie wartości użytkowej mieszkań w wyniku wyposażenie ich w łazienki, co zostało dokonane przed dniem 1 stycznia 2009 r. Ponadto, w związku z wyposażeniem w łazienkę – przed dniem 1 stycznia 2009 r. – 1 lokalu w budynku przy ul. Dąbrowskiego 5, stawkę czynszu za najem tego lokalu zwiększono od dnia 1 kwietnia 2009 r.

Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Rzeszowa z dnia 18 grudnia 2001 r. w *sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej* oraz zarządzenia Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 28 listopada 2008 r. w *sprawie określenia stawek czynszu na lokale mieszkalne*, wyposażenie lokali w łazienki powoduje wzrost stawki czynszu o 30% stawki bazowej.

Wskutek niepodwyższenia stawek czynszu oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali w ww. budynkach, bezpośrednio po zwiększeniu ich wartości użytkowej poprzez wyposażenie w łazienki, za okres od dnia 1 stycznia 2009 r. nie zostały wymierzone należności Gminy w wysokości 13.543,20 zł, z czego: kwota niewymierzonych należności Gminy za korzystanie – w okresie od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 30 kwietnia 2011 r. – z lokali w budynku przy ul. Okrzei 8 wynosiła 7.726,81 zł, a kwota niewymierzonych należności za korzystanie z lokali w budynkach przy ul. Dąbrowskiego 1, 3, 5 oraz przy Placu Śreniawitów 8 – w okresie od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 31 października 2009 r. – wynosiła 5.816,39 zł.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, iż MZBM podejmował działania windykacyjne w stosunku do osób zalegających z płatnościami z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

W kontroli ustalono, iż dłużników wzywano do uregulowania zaległości oraz przekazywano im ostrzeżenia o zamiarze wypowiedzenia umów najmu. W latach 2009 – 2011, w związku z zaległościami w opłatach z tytułu najmu wypowiedziano 240 umów najmu lokali mieszkalnych oraz 101 umów najmu lokali użytkowych.

Sprawy osób, które po otrzymaniu ww. wezwań i ostrzeżeń nie uregulowały zaległości, nie zawarły ugody w sprawie ratalnej lub nie wywiązywały się z warunków ugody kierowano na drogę sądową. W latach 2009 – 2011, do sądu skierowano 770 spraw o zapłatę zaległości z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz 50 spraw o zapłatę zaległości z tytułu najmu lokali użytkowych.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy o NIK, wnosi o:

1. Ustalania stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych w prawidłowej wysokości, uwzględniającej aktualną wartość użytkową lokali.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie oczekuje od Pana Prezesa, 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 Prezesowi prawo zgłoszenia do Dyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Rzeszowie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosku zawartych 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.