



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Szczecinie

LSZ.411.001.01.2017
K/17/001

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Szczecinie
ul. Jacka Odrowąża 1, 71-420 Szczecin
T +48 91 831 39 00, F +48 91 831 39 66
lsz@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	K/17/001 - Realizacja wniosków sformułowanych w wyniku kontroli P/12/069 - Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gmin.
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie.
Kontroler	Sławomir Żudro, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/47/2017 z dnia 13.03.2017 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Koszalinie ¹ . Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin
Kierownik jednostki kontrolowanej	Piotr Jedliński - Prezydent Miasta Koszalina od 5.12.2010 r. (dowód: akta kontroli str. 3-4)

Ocena ogólna

II. Ocena kontrolowanej działalności

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie² działania podjęte przez Urząd dotyczące realizacji wniosków sformułowanych po kontroli „Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gmin” oraz gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym³ w latach 2014-2016.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Ocenę powyższą uzasadnia m.in.:

- zrealizowanie 5 z 7 wniosków pokontrolnych oraz rzetelne poinformowanie NIK o podjętych działaniach i wynikach ich realizacji,
- racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz dokonywanie wynajmu i sprzedaży lokali zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego oraz aktami prawa o charakterze wewnętrznym,
- ustalanie należności za wynajem i sprzedaż lokali w wysokości obowiązujących stawek czynszu lub określonych w operatach szacunkowych oraz podejmowanie działań windykacyjnych wobec osób zalegających z opłatami.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej

Opis stanu faktycznego

1.1. Gmina Miasto Koszalin⁴ posiadała Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2012-2016⁵, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej Nr XXI/325/2012 z dnia 31.05.2012 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego⁶. Program zawierał wszystkie elementy określone w art. 21

¹ Dalej: UM

² Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

³ Dalej: Zasób mieszkaniowy.

⁴ Dalej: Miasto.

⁵ Dalej: Program.

⁶ Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2.07.2012 r., poz. 1514.

ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego⁷.

Program przewidywał m.in., że w trakcie jego realizacji zostaną wybudowane 104 mieszkania komunalne, sprzedanych zostanie 135 lokali mieszkalnych, a ich liczba w zasobie mieszkaniowym na koniec jego realizacji wyniesie 5.479 oraz liczba niezrealizowanych wniosków o najem lokalu mieszkaniowego wyniesie 1.454.

(dowód: akta kontroli str. 5-30)

Realizacja wymienionych założeń według stanu na koniec 2016 r. przedstawiała się następująco: wybudowano 103 lokale mieszkalne (99% liczby założonej w Programie), sprzedano 40 lokali mieszkalnych (30%), na koniec roku niezrealizowanych było 1.128 wniosków o najem lokalu mieszkaniowego (78%).

(dowód: akta kontroli str. 31)

1.2. Zasady polityki mieszkaniowej obowiązujące na dzień rozpoczęcia kontroli były uregulowane ww. Programem i uchwałami Rady Miejskiej w Koszalinie:

- nr XXIX/510/01 z dnia 1 grudnia 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Koszalina⁸,
- nr XX/189/2008 z dnia 7 lutego 2008 r. w sprawie bonifikat udzielanych przy przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności i przy sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych oraz w sprawie ustalenia stawek oprocentowania należności rozłożonych na raty⁹,
- nr XX/190/2008 z dnia 7 lutego 2008 r. w sprawie zasad zarządu nieruchomościami¹⁰,
- nr XI/130/2011 z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie sprzedaży lokali komunalnych¹¹,
- nr XXVIII/437/2013 z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przyznania najemcom pierwszeństwa w nabywaniu lokali stanowiących własność Miasta Koszalina¹² oraz zarządzeniami Prezydenta Miasta:

- nr 59/369/2003 z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie rozkładania na raty ceny sprzedaży lokali użytkowych sprzedawanych w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców, zmienione zarządzeniem nr 551/2025/10 z dnia 25 marca 2010 r.,
- nr 412/1803/13 z dnia 15 lipca 2013 r. w sprawie zasad ustalania oraz ponoszenia kosztów czynności z zakresu gospodarki nieruchomościami Gminy Miasto Koszalin dokonywanych na wniosek.

(dowód: akta kontroli str. 32-42)

Stawki czynszu dla lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego obowiązujące w kontrolowanym okresie zostały ustalone zarządzeniami Prezydenta Miasta w następującej wysokości:

- nr 238/1044/12 z dnia 10 lipca 2012 r. - obowiązujące od 1.11.2012 r., w wysokości 6,30 zł/m² - miesięczna stawka bazowa za lokal mieszkalny, 1,89 zł/m² miesięczna stawka za lokal socjalny;
- nr 461/2021/13 z dnia 31 października 2013 r. - obowiązujące od 1.03.2014 r., w wysokości 6,43 zł/m² - miesięczna stawka bazowa za lokal mieszkalny, 1,93 zł/m² miesięczna stawka za lokal socjalny.

Zarządzenia określały czynniki obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych ze względu na położenie budynku, położenie lokalu w budynku, brak wyposażenia

⁷ Dz. U. z 2016 r., poz. 1610, dalej uopl.

⁸ Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 15.01.2002 r., Nr 1, poz. 14, dalej uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali.

⁹ Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 36, poz. 742.

¹⁰ Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 36, poz. 743.

¹¹ Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2011 r., Nr 84, poz. 1569.

¹² Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 29.03.2013 r., poz. 1383.

lokalu w instalacje i urządzenia techniczne, sposób korzystania z pomieszczeń oraz ogólny stan techniczny budynku oraz podwyższające wartość użytkową tych lokali. Poszczególnym czynnikom przypisane były procentowe minimalne wskaźniki obniżające i maksymalne wskaźniki podwyższające stawkę czynszu.

(dowód: akta kontroli str. 43-46)

1.3. W zasobie mieszkaniowym, na koniec 2016 r. znajdowało się 5.916 lokali¹³, tj. mniej o 60 w stosunku do stanu z końca 2011 r. i mniej o 96 w stosunku do stanu z końca 2013 r.

Liczba lokali mieszkalnych z końca 2016 r. - 5.453 była mniejsza o 57 w stosunku do stanu z końca 2011 r. i o 97 w stosunku do stanu z końca 2013 r. Liczba lokali użytkowych¹⁰ - 463, w ww. okresie był odpowiednio niższa o 3 i wyższa o 1.

Liczba lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony - 4.720 na koniec 2016 r., zmniejszyła się w ciągu 5 lat o 187, a liczba lokali wynajmowanych na czas oznaczony 733 w tym samym czasie zwiększyła się o 130.

(dowód: akta kontroli str. 50)

Liczba pustostanów w latach 2011-2016 zmalała ze 164 do 154, w tym niezagospodarowanych lokali mieszkalnych z 141 do 112, a lokali użytkowych zwiększyła się z 23 do 42.

(dowód: akta kontroli tab. 51)

1.4. Według stanu na dzień 31.12.2016 r. niezrealizowanych było 1.128 wniosków osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego, w tym 296 wniosków dotyczyło wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony, a 832 na wynajęcie lokalu na czas oznaczony, w tym 329 wniosków było złożonych przez osoby, wobec których sąd orzekł eksmisję do lokalu socjalnego. W stosunku do stanu z końca 2011 r., liczba wniosków w sprawie wynajmu lokalu mieszkalnego wzrosła o 105, w tym o 80 w sprawie najmu na czas nieoznaczony (mieszkania docelowe), natomiast liczba wniosków w sprawie najmu na czas oznaczony (lokale socjalne) zmniejszyła się o 25. W stosunku do stanu z końca 2014 r., liczba wniosków w sprawie wynajmu zmniejszyła się o 23, przy czym w sprawie najmu mieszkań docelowych zwiększyła się o 71, natomiast w sprawie najmu lokali socjalnych zmniejszyła się o 94, natomiast w stosunku do stanu z końca 2015 r. liczba wniosków zmniejszyła się o 79, w szczególności w sprawie najmu lokali socjalnych - o 139.

W 2016 r. zrealizowano 266 wniosków, tj. o 134 więcej od realizacji w 2011 r., ale mniej o 3 niż w 2014 r. i mniej o 38 niż w 2015 r. Zrealizowane wnioski dotyczyły głównie:

- osób, wobec których sąd orzekł eksmisję do lokalu socjalnego: 38 w 2011 r. (28,8% ogółu zrealizowanych wniosków w roku), 141 w 2014 r. (52,4%), 123 w 2015 r. (40,5%) oraz 138 w 2016 r. (51,9%),
- osób, których gospodarstwa domowe osiągnęły niski dochód: 58 w 2011 r. (43,9%), 110 w 2014 r. (40,9%), 159 w 2015 r. (52,3%) oraz 107 w 2016 r. (40,2%).

(dowód: akta kontroli str. tab. 51-52)

1.5. W latach 2012 - 2016 Miasto sprzedało 40 lokali mieszkalnych oraz 9 lokali użytkowych. 35 lokali mieszkalnych oraz lokale użytkowe zostały sprzedane na rzecz najemców, a 5 lokali mieszkalnych sprzedano w drodze przetargu.

(dowód: akta kontroli str. 53)

Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych była niższa o 95 od prognozy przyjętej w Programie. Dyrektor Wydziału Nieruchomości Teresa Labisch wyjaśniła, że Program był tworzony krótko po zmianie przepisów prawa miejscowego w zakresie zasad prywatyzacji gminnego zasobu lokali mieszkalnych obejmujących m.in.

¹³ Bez garaży z zasobu zarządcy gminnego.

zmniejszenie wysokości bonifikat udzielanych od ceny sprzedaży lokali, które weszły w życie z dniem 4.08.2011 r. Zakładano, że wprowadzone zmiany spowodują zmniejszenie sprzedaży, nie przewidziano jednak skali tego zmniejszenia. W latach 2009-2011 sprzedano łącznie 322 mieszkania, i ujęta w Programie prognoza zmniejszająca sprzedaż o ok. 60% wydawała się możliwa do zrealizowania. Okazało się, że najemcy zainteresowani byli kupnem najmowanych lokali, ale na bardziej preferencyjnych warunkach - z wysoką bonifikatą.

(dowód: akta kontroli str. 57)

1.6. Zadłużenie z tytułu najmu lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2016 r. wynosiło 26.256,5 tys. zł i w stosunku do stanu z końca 2011 r. wzrosło o 3.640,9 tys. zł, tj. o 16,1%, natomiast w stosunku do stanu z końca 2014 r. i 2015 r. zadłużenie wzrosło odpowiednio o 1.348,8 tys. zł (5,4%) i o 90,3 tys. zł (0,3%).

Zadłużenie z tytułu najmu lokali użytkowych wynoszące na koniec 2011 r. 1.224,1 tys. zł, zmniejszyło się do kwoty 356 tys. zł na koniec 2016 r.

Liczba eksmisji z lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym, orzeczonych przez sąd w latach 2014 - 2016 wyniosła łącznie 365¹⁴. W tym okresie wykonano 402 eksmisje¹⁵. Liczba niewykonanych eksmisji zmniejszyła się z 453 wg. stanu na koniec 2011 r. do 329 na koniec 2016 r.

(dowód: akta kontroli str. 52)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

2. Wynajem i sprzedaż lokali z gminnego zasobu oraz skuteczność nadzoru

Opis stanu
faktycznego

2.1. Wykonywanie zadań w zakresie gospodarowania i zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność oraz współwłasność Miasta należało do zadań Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie¹⁶, jednostki organizacyjnej Miasta działającej w formie zakładu budżetowego, na podstawie statutu uchwalonego uchwałą nr XXVII/249/96 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 18 października 1996 r.

Przedmiot działania ZBM poza ww. obejmował m.in.:

- planowanie, zlecenie i nadzorowanie remontów oraz robót remontowo-konserwacyjnych, napraw bieżących, robót konserwacyjnych i adaptacyjnych nieruchomości stanowiących własność Miasta,
- zawieranie umów o najem, dzierżawę lokali mieszkalnych, użytkowych i nieruchomości gruntowych niezabudowanych,
- obsługę najemców i dzierżawców w zakresie wynikającym z zadań wynajmującego, wydzierżawiającego oraz innych obowiązków nałożonych przez organy Miasta i przepisy prawa,
- prowadzenie rozliczeń finansowych, w tym windykację należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- prowadzenie spraw związanych z:
 - opracowaniem wniosków o przydział lokali mieszkalnych i socjalnych,
 - opracowywaniem, po zasięgnięciu opinii społecznej komisji mieszkaniowej rocznego wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu,
 - przekwaterowywaniem osób z budynków i lokali przeznaczonych do remontu lub rozbiórki,

¹⁴ 148 w 2014 r., 125 w 2015 r., 92 w 2016 r.

¹⁵ 141 w 2015 r., 123 w 2015 r., 138 w 2016 r.

¹⁶ Dalej: ZBM.

- eksmisjami.

(dowód: akta kontroli str. 64-65)

2.2. Nadzór nad realizacją zadań, których celem było bieżące zaspokajanie potrzeb mieszkańców w zakresie gospodarki mieszkaniowej należał do zadań Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UM¹⁷ i obejmował w szczególności:

- nadzór nad ZBM w zakresie gospodarowania lokalami i budynkami komunalnymi oraz realizacji polityki czynszowej Miasta,
- reprezentowanie Miasta we wspólnotach mieszkaniowych w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali¹⁸ w budynkach z lokalami zarządzanymi przez ZBM,
- nadzorowanie spraw z zakresu gospodarki budżetowej ZBM.

(dowód: akta kontroli str. 67)

Dyrektor Wydziału GKiOŚ Bożena Bajdalska-Kurlanda wyjaśniła, że zasady i formy nadzoru sprawowanego nad ZBM nie zostały formalnie unormowane. Nadzór obejmuje wykonywanie zadań, gospodarkę finansową, organizację oraz sprawy kadrowe ZBM i m.in. polegał na:

- pozyskiwaniu bieżących informacji o stanie zasobu i monitorowaniu realizacji prowadzonych programów,
- rozpatrywaniu skarg na działalność ZBM,
- współdziałaniu w przygotowywaniu projektów uchwał Rady Miejskiej i zarządzeń Prezydenta Miasta dotyczących gospodarki mieszkaniowej,
- obsłudze spotkań Zastępcy Prezydenta Miasta ds. Polityki Gospodarczej z mieszkańcami w sprawach mieszkaniowych,
- udziale, wspólnie z ZBM, w przeglądach lokali mieszkalnych i budynków pod kątem ich stanu technicznego i porządkowego,
- udziale w zebraniach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZBM przy podejmowaniu uchwał w sprawach remontów, planu gospodarczego, wysokości zaliczek na fundusz remontowy, zaciągania kredytów inwestycyjnych,
- ustalaniu zakresu upoważnień dla dyrektora ZBM,
- sprawdzaniu i analizowaniu sprawozdań finansowych i opisowych.

(dowód: akta kontroli str. 71-108)

2.3. Wynajem lokali mieszkaniowych i użytkowych należących do zasobu mieszkaniowego Koszalina należał do zadań ZBM, a sprzedaż lokali z tego zasobu stanowiło zadanie Wydziału Nieruchomości UM. Wynajem i sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego odbywała się według procedury i zasad określonych w uchwałach Rady Miejskiej opisanych w pkt 1.2 niniejszego wystąpienia.

(dowód: akta kontroli str. 38-42, 66-67)

2.4. Badanie dokumentacji 18 umów najmu¹⁹ i 12 umów sprzedaży²⁰ lokali mieszkalnych wykazało, że przy ich zawieraniu przestrzegane były przepisy uopl, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami²¹ oraz zasady określone w uchwałach Rady Miejskiej i zarządzeniach Prezydenta Miasta wymienionymi w części 1.2 niniejszego wystąpienia.

(dowód: akta kontroli str. 109-141)

¹⁷ Dalej: Wydział GKiOŚ.

¹⁸ Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm, dalej uwl.

¹⁹ po 9 umów najmu lokali docelowych na czas nieoznaczony i lokali socjalnych na czas oznaczony zawartych przez ZBM w latach 2014-2016.

²⁰ 9 umów sprzedaży bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców korzystających z prawa pierwokupu i 3 umów sprzedaży przetargowej zrealizowanych w latach 2014-2016.

²¹ Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.

Ustalone
nieprawidłowości

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

3. Prawidłowość realizacji wniosków pokontrolnych

Opis stanu
faktycznego

W 2012 r. Delegatura NIK w Szczecinie przeprowadziła w UM kontrolę P/12/069 Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gmin, wyniki, której zostały przedstawione w wystąpieniu pokontrolnym skierowanym 9.07.2012 r. do Prezydenta Miasta, zawierającym następujące wnioski pokontrolne:

1. Wykonanie analizy i oceny końcowej realizacji programu 2007-2011, przedłożenie jej wyników Radzie oraz wykorzystanie przy opracowywanym programie gospodarowania zasobem.
2. Wypracowanie i wdrożenie systemu zbierania danych o zasobie Miasta w celu zapewnienia kompletności i rzetelności ewidencji lokali w zasobie Miasta.
3. Dokonywanie oceny wniosków o najem lokalu z zasobu Miasta z zachowaniem zasady 2 par oczu.
4. Przedkładanie do opiniowania komisji mieszkaniowej wszystkich wniosków spełniających kryteria przed opracowaniem listy osób na dany rok zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta.
5. Skrócenie czasu realizacji wyroków sądowych o eksmisji najemców do lokali socjalnych.
6. Niezwłoczne zagospodarowywanie tzw. pustostanów z zasobu mieszkaniowego.
7. Zwiększenie skuteczności windykacji wobec najemców lokali z zasobu zalegających z opłatami.

W informacji złożonej na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2 lit. f ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli²² z dnia 8.08.2012 r., Prezydent poinformował, że wnioski 2 i 4 przyjmuje do realizacji, natomiast w zakresie pozostałych wniosków zadeklarował podejmowane działania w celu ich realizacji, gdyż wymagają one długotrwałych i ciągłych działań, dlatego nie może określić wymiernych efektów ich realizacji. W odniesieniu do wniosku nr 1 Prezydent poinformował, że ze względu na brak wymogów prawnych, nie sporządzono formalnego dokumentu zawierającego analizę i ocenę końcowej realizacji programu gospodarowania zasobem w latach 2007-2011, ale po zakończeniu programu obowiązującego w latach 2012-2016, analiza jego realizacji zostanie przedstawiona Radzie przy opracowywaniu kolejnego wieloletniego programu.

Stan realizacji wniosków pokontrolnych przedstawiony w trakcie niniejszej kontroli przedstawiał się następująco:

1. Analiza i ocena realizacji Programu została przygotowywana przez ZBM i zostanie przedstawiona Komisji Rady Miejskiej do spraw komunalnych pod koniec I półrocza 2017 r. wraz z projektem aktualnie opracowywanego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2017-2021.
2. System zbierania danych o zasobie Miasta został opracowany i wdrożony. W ZBM od 1.09.2012 r. został wyznaczony pracownik odpowiedzialny za prowadzenie ewidencji lokali. Ewidencję prowadzono tabelarycznie, na bieżąco, na podstawie danych uzyskiwanych z Urzędu.
3. Zasada 2 par oczu przy ocenie wniosków o najem lokali została wdrożona. Od 2012 r. wnioski weryfikowane były pod względem merytorycznym przez pracownika i przedkładane Kierownikowi Działu Spraw Lokalowych do akceptacji oraz Dyrektorowi ZBM do zatwierdzenia ostatecznego rozstrzygnięcia.
4. Od 2013 r. wszystkie wnioski spełniające kryteria były przedstawiane Społecznej Komisji Mieszkaniowej do zaopiniowania.

²² Dz. U. z 2017 r., poz. 524, dalej ustawa o NIK.

5. W 2015 r. powołany został zespół roboczy w celu prowadzenia działań zmierzających do odzyskiwania lokali komunalnych od dłużników, wobec których orzeczona została eksmisja w tym do dobrowolnego przekazywania lokali bez udziału komornika sądowego. Poza 138 eksmisjami wykonanymi w 2016 r., działalność zespołu doprowadziła do odzyskania 69 lokali mieszkalnych, w których ujawniono podnajmy i zamieszkiwanie przez osoby nieuprawnione.
6. Dyrektor ZBM zarządzeniem wydanym 12.08.2014 r. wprowadziła „Procedurę postępowania w sprawach zagospodarowania pustostanów lokali mieszkalnych i użytkowych”, a od 1.02.2016 r. w strukturze ZBM wyodrębniła samodzielne stanowisko ds. zagospodarowania pustostanów. W związku z podjętymi działaniami, liczba niezagospodarowanych lokali mieszkalnych w latach 2011 - 2016 zmalała ze 141 do 112, z czego 62 lokale skierowane zostały do przebudowy i remontu. Wzrost wolnych lokali użytkowych z 23 do 42, w ocenie Dyrektora ZBM, był spowodowany brakiem zainteresowania spowodowanym sytuacją gospodarczą.
7. Prowadzone działania windykacyjne polegały na:
- wzywaniu do zapłaty w formie pisemnej i ustnej - podczas rozmów telefonicznych i wizytacji windykatorka w miejscu zamieszkania,
 - wypowiedzianiu umowy najmu,
 - kierowaniu sprawy do sądu,
 - zgłaszaniu do Krajowego Rejestru Dłużników

Jednocześnie prowadzone były działania mające na celu pomoc w likwidacji zadłużenia zainteresowanym osobom, polegające na:

- wdrożeniu programu odpracowania zadłużenia,
- oddłużeniu lub zmniejszeniu zadłużenia poprzez zamianę lokalu na mniejsze lub o niższym standardzie,
- informowanie zadłużonych najemców podczas wizyt o możliwościach zmniejszenia długu, m.in. poprzez skorzystanie z świadczeń pomocy społecznej oraz podjęcie negocjacji w sprawie warunków spłaty długu.

W przypadku osób zadłużonych, oczekujących na zapewnienie lokalu socjalnego w związku z wyrokiem sądu orzekającym eksmisję z dotychczas zajmowanego mieszkania, stosowano praktykę wskazywania lokalu o stanie technicznym podobnym do stanu lokalu opuszczonego. W przypadku, gdy pozostawiany lokal został zdewastowany, lokatorowi wskazywano do zasiedlenia lokal socjalny o najniższym standardzie, co stanowi swoisty „straszak” dla osób oczekujących na eksmisję. Jednocześnie prowadzono negocjacje w sprawie spłaty zadłużenia. Zespół warunkował wskazanie innej lokalizacji od wpłaty określonej kwoty i uregulowania zasad spłaty pozostałej części długu.

(dowód: akta kontroli str. 156-175)

Analiza podjętych działań w celu realizacji wniosków pokontrolnych NIK wykazała, że wnioski nr 1 i 6 znajdują się nadal w realizacji, a pozostałe zostały zrealizowane. Urząd deklaruje kontynuowanie działań w celu zrealizowania ww. wniosków pokontrolnych nr 1 i 6, a podjęte już działania windykacyjne przyczyniły się do zmniejszenia dynamiki przyrostu zadłużenia z tytułu najmu lokali mieszkaniowych i spadku zadłużenia z tytułu najmu lokali użytkowych, przedstawionego w części 1.6 niniejszego wystąpienia.

Ustalone
nieprawidłowości

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

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

IV. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ust. 1 i 2 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 Szczecinie.

Szczecin, dnia 8 czerwca 2017 r.

Kontroler

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie

Dyrektor

Sławomir Żudro
główny specjalista kontroli państwowe