



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Szczecinie

LSZ.411.001.05.2017
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.
Kontrolerzy	Małgorzata Chabiniak, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/51/2017 z dnia 14 marca 2017 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie, ul. Mariacka 25, kod pocztowy 70-546 Szczecin (dalej: ZBiLK).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Lilla Królikowska, Dyrektor Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie od 14 czerwca 2016 r. (dalej: Dyrektor), a w okresie od 11.10.2011 r. do 13.06 2016 r. – Marcin Posadzy. (dowód: akta kontroli str. 3-4)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie¹ działania podjęte przez ZBiLK dotyczące realizacji wniosków sformułowanych po kontroli „Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gmin” oraz gospodarowanie w latach 2014-2016 lokalami z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin².

Uzasadnienie oceny ogólnej

Ocenę powyższą uzasadnia:

- zrealizowania wniosków pokontrolnych i rzetelne poinformowanie NIK o sposobie ich realizacji,
- racjonalne gospodarowanie zasobem oraz dokonywanie wynajmu lokali z zasobu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego oraz aktami prawa o charakterze wewnętrznym,
- ustalanie należności za wynajem lokali na podstawie obowiązujących stawek, a wobec osób zalegających z opłatami podejmowanie działań windykacyjnych.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej.

Opis stanu faktycznego

1.1. W latach 2014-2016 obowiązywały wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin³ na lata 2010 – 2015⁴ i na lata 2016 – 2020⁵. Program na lata 2016 – 2020 zawierał wszystkie elementy wymagane przepisami art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁶.

(dowód: akta kontroli, str. 35-37)

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

² Dalej: zasób lub gminny zasób.

³ Dalej: program lub wieloletni program.

⁴ Przyjęty uchwałą Rady nr XLVII/1187/10 z 24 maja 2010 r. i opublikowany w Dz. Urz. Wojew. Zachodniopomorskiego z 5 lipca 2010 r. (Nr 61, poz. 1191). Program został zmieniony Uchwałami Rady: nr XVIII/509/12 z 23 kwietnia 2012 r. nr XXIII/663/12 z 22 października 2012 r. i nr XXXV/1025/13 z 18 listopada 2013 r.

⁵ Przyjęty uchwałą Rady z nr XXII/502/16 z 6 września 2016 r. w sprawie uchwalenia WPGZM na lata 2016 – 2020, opublikowana w Dz. Urz. Wojew. Zachodniopomorskiego z 11 października 2016 r. poz. 3816.

⁶ Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, dalej: ustawa o ochronie lokatorów.

1.2. Zasady gospodarowania zasobem, polityki mieszkaniowej oraz warunków obniżania czynszu określone zostały w:

- programach na lata 2010 – 2015 i na lata 2016 – 2020,
- uchwale Rady Miasta Nr XVIII/507/12 z dnia 23 kwietnia 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych z zasobu⁷,
- zarządzeniach Prezydenta Miasta Szczecina w sprawie trybu udzielania obniżek czynszu najemcom lokali wchodzących w skład zasobu nr 543/12 z 4 grudnia 2012 r.⁸ oraz nr 402/16 z 26 października 2016 r.

Uchwałą nr XVIII/507/12 od dnia 21.06.2012 r. zmieniono zasady wynajmu lokali mieszkalnych⁹. Uchwała wprowadziła zasadę przeprowadzania naboru osób do wynajmu mieszkania, co dwa lata, które nie miały lokalu mieszkalnego, były członkami wspólnoty samorządowej i spełniały określone kryterium dochodu. Złożone wnioski były weryfikowane przez ZBiLK na podstawie kryteriów¹⁰ określonych w załączniku do uchwały oraz opracowane były po naborach w 2012 r. i 2014 r. projekty wykazów osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu, które uzyskały najwięcej punktów. Po rozpatrzeniu odwołań, zastrzeżeń i skarg przez Społeczną Komisję Mieszkaniową¹¹ opracowane były ostateczne wykazy osób zakwalifikowanych do wynajęcia lokali z zasobu. W okresie objętym kontrolą Dyrektor ZBiLK podpisywał z osobami uprawnionymi wskazanymi na ostatecznych wykazach umowy na najem lokalu socjalnego, bądź do remontu gruntownego. Informacje dotyczące wykazów podawane były do publicznej wiadomości na stronie internetowej ZBiLK.

(dowód: akta kontroli, str. 32-33, 43-46)

Stawki bazowe czynszu w lokalach mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład zasobu, określone były zgodnie z załącznikiem do wieloletnich programów i wynosiły w latach objętych kontrolą: od 2,42 zł/m² do 9,50 zł/m² w 2014 r. oraz od 2,62 zł/m² do 10,26 zł/m² w 2015 r. i 2016 r.

(dowód: akta kontroli, str. 51, 99, 103, 149)

1.3. Według stanu na dzień 31 grudnia liczba lokali zasobu będących w zarządzie ZBiLK wynosiła odpowiednio: 18.884 lokali w 2011 r., 20.821 w 2013 r. i 19.195 w 2016 r. Liczba lokali mieszkalnych zasobu będąca w zarządzie ZBiLK wynosiła wg stanu na dzień 31 grudnia:

- 2011 r. 17.741 lokali (co stanowiło 93,9% zasobu), z tego: 16.574 było wynajmowanych na czas nieoznaczony; 822 na czas oznaczony i 518 niezagospodarowane,
- 2013 r. 16.888 lokali (81,1% zasobu), z tego: 14.860 wynajmowano na czas nieoznaczony; 1.139 na czas oznaczony i 889 niezagospodarowane,
- 2016 r. 15.403 lokali (80,2% zasobu), z tego: 12.480 lokali wynajmowano na czas nieoznaczony 12.480, 1.917 na czas oznaczony i 1.006 niegospodarowane.

(dowód: akta kontroli, str. 53-54)

Liczba lokali mieszkalnych, wynajmowanych na czas nieoznaczony zmniejszyła się wg stanu na koniec roku z 16.574 w 2011 r. do 12.480 (wg stanu na 31.12.2016 r.)

⁷ Dz. Urz. Wojew. Zachodniopomorskiego z 6 czerwca 2012, poz. 131), dalej: Uchwała nr XVIII/507/12, która została zmieniona uchwałami Rady: nr XXIII/668/12 z 22 października 2012 r. oraz nr XXXVII/1099/14 z 20 stycznia 2014 r.

⁸ Obowiązującym do dnia 26.10.2016 r.

⁹ Określone uchwałą Rady Nr VII/114/03 z 9 czerwca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (Dz. Urz. Wojew. Zachodniopomorskiego z 2003 r. Nr 58, poz. 1047), uchylone uchwałą nr XVIII/507/12 z dniem 21.06.2012 r..

¹⁰ Kryteria te dotyczą m.in.: zamieszkiwania z zamiarem stałego pobytu w Szczecinie; bezdomności; osób opuszczających, po osiągnięciu pełnoletności, pieczę zastępczą; stanu rodziny wnioskodawcy; stanu zdrowia wnioskodawcy lub członków jego gospodarstwa domowego; osób zamieszkujących w mieszkaniach chronionych; realizacji indywidualnych programów pomocowych realizowanych z udziałem MOPR; warunków mieszkaniowych w dotychczasowym miejscu zamieszkania; sposobu korzystania z dotychczasowego lokalu; -okresu oczekiwania w tzw. starej kolejce mieszkaniowej.

¹¹ Dalej: SKM.

o 2.338, tj. o 24,7%, w tym o 1.485 w latach 2014-2016. Wśród lokali wynajmowanych na czas oznaczony ponad 99% stanowiły lokale socjalne¹², a ich liczba wzrosła ze 815 wg stanu na 31.12.2011 r. do 1.915 na koniec 2016 r., tj. o 133,2%.
(dowód: akta kontroli, str. 54)

Liczba niezagospodarowanych lokali wzrosła z 518 (stan na 31.12.2011 r.) do 1.006 (na 31.12.2016 r.) tj. o 94,2%. Dominującą grupę stanowiły lokale w budynkach przeznaczonych do remontu/rozbiórki, odpowiednio: 80,1%, 81,8% i 80,5%. W latach objętych kontrolą na ponowne wynajęcie i zbycie w drodze przetargu na koniec roku oczekiwało odpowiednio: 92 niezagospodarowanych lokali mieszkalnych w 2011 r., 146 w 2013 r. i 144 w 2016 r.).

(dowód: akta kontroli, str. 54)

Liczba niezagospodarowanych lokali użytkowych wynosiła 1.143 w 2011 r., 1.107 w 2013 r. i 1.106 w zarządzanym przez ZBiLK części zasobu.

(dowód: akta kontroli, str. 53-54)

Dyrektor ZBiLK wyjaśniła: (...) *W okresie objętym kontrolą wzrosła liczba wolnych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, ewentualnie do przeprowadzenia kosztownego gruntownego remontu (...) Zwiększona liczba odzyskiwanych mieszkań związana była również z usprawnieniem procesu przejmowania lokali od bezumownych użytkowników. (...) większa była również liczba lokali gotowych do zasiedlenia oczekujących na ponowne wynajęcie. Taka zmiana wynikała po pierwsze z faktu, że przeprowadzono więcej niż w ubiegłych latach remontów przygotowujących lokale do ponownego zasiedlenia. Drugi powód to fakt, iż wielu najemców oczekujących na wskazanie lokalu nie przyjmowało oferowanych przez Gminę Miasto Szczecin¹³ mieszkań pomimo ich wyremontowania (...) Lokale były proponowane wnioskodawcom sukcesywnie, do czasu przyjęcia takiej propozycji przez najemcę/użytkownika. Bardzo często oczekiwania wnioskodawców były niewspółmiernie wysokie, co do możliwości lokalowych Miasta (...) Wiele zgłaszanych „pustostanów” stanowiły pomieszczenia, które (...) nie spełniały norm i wymogów lokali mieszkalnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (...) konieczna była zmiana ich statusu oraz dalszego przeznaczenia - na pomieszczenia piwniczne, magazynowe, strychowe oraz do sprzedaży. W ogólnej liczbie niezagospodarowanych lokali objęte były także lokale użytkowe, których liczba wzrosła w wyniku rozwiązanych umów najmu przez najemców z uwagi na zwiększenie wysokości stawki podstawowej za najem komunalnych lokali użytkowych (...)*

(dowód: akta kontroli, str. 50)

1.4. Liczba wniosków osób oczekujących na lokale z mieszkaniowego zasobu wynosiła, wg stanu na koniec: 2014 - 5.029, 2015 r. - 4.856 i 2016 r.- 4.601. W porównaniu do 2011 r. liczba wniosków osób oczekujących na wynajęcie lokalu w latach 2014 -2016 zmalała odpowiednio o 73%, 73,9% i 75,3%.

Liczba wniosków osób oczekujących na wynajęcie lokalu na czas oznaczony wynosiła, wg stanu na koniec: 2014 r. – 3.498, 2015 r. – 3.420 i 2016 r. – 3.286, w tym oczekujących na zapewnienie lokalu socjalnego, w związku z wyrokiem sądu orzekającym eksmisję do lokalu socjalnego odpowiednio: 2.403, 2.325 i 2.311. Wśród osób oczekujących na wynajem lokalu na czas nieoznaczony największą grupę stanowiły gospodarstwa domowe osiągające niski dochód – ponad 82% wnioskodawców.

(dowód: akta kontroli, str.55)

¹² Na wynajem na czas stosunku pracy przeznaczonych było odpowiednio: 7, 3 i 2 lokale.

¹³ Dalej: Miasto.

W 2011 r. zrealizowano 448 wniosków osób oczekujących na wynajęcie lokalu ogółem, w tym: 25 wniosków osób o niskich dochodach, 110 oczekujących na zamienny lokal mieszkalny, 79 na lokal mieszkalny z innych powodów i 231 na najem lokalu socjalnego (w tym 189 w związku z wyrokiem sądu orzekającym eksmisję do lokalu socjalnego).

W okresie objętym kontrolą zrealizowano ogółem 1.627 wnioski osób oczekujących na lokale (odpowiednio: 635 w 2014 r., 575 w 2015 r. i 417 w 2016 r.), w tym 359 wniosków osób o niskich dochodach (odpowiednio: 113, 182, 64), 209 wniosków oczekujących na zamienny lokal mieszkalny (odpowiednio: 69, 68, 72), 890 wniosków oczekujących na zapewnienie lokalu socjalnego, w związku z wyrokiem sądu orzekającym eksmisję do lokalu socjalnego (odpowiednio: 401, 249, 240).

(dowód: akta kontroli str. 55)

Dyrektor ZBiLK wyjaśniła: *Zmniejszenie liczby wniosków osób oczekujących na wynajęcie lokalu i zwiększenie liczby zrealizowanych wniosków wynikało ze zmiany zasad wynajmowania lokali przyjętych uchwałą nr XVIII/507/12, która pozwoliła na przeprowadzenie weryfikacji osób oczekujących w dacie 2011 roku na wynajęcie lokalu. Natomiast zmniejszenie się liczby zrealizowanych wniosków ogółem w 2016 r. spowodowane było tym, że w roku 2016 kończono realizację wniosków osób zakwalifikowanych do najmu w naborze przeprowadzonym w 2014 r. i w dacie od 15.04. do 15.09.2016 r. przeprowadzono nowy nabór wniosków, które następnie poddano weryfikacji, zgodnie z § 37 ust.5 uchwały nr XVIII/507/12, w myśl, którego kolejne projekty wykazów sporządza się biorąc pod uwagę stopień realizacji bieżącego wykazu.*

(dowód: akta kontroli str. 48, 50-51)

1.5. W latach 2014-2016 zostało sprzedanych 1.676 lokali mieszkalnych i 10 lokali użytkowych, z tego: w 2014 r. 585 lokali mieszkalnych i 7 lokali użytkowych; w 2015 r. 515 lokali mieszkalnych i 3 lokale użytkowe oraz w 2016 r. 576 lokali mieszkalnych.

(dowód: akta kontroli, str. 56)

1.6. Według stanu na 31 grudnia 2011 r. zadłużenie najemców z tytułu opłat czynszowych wynosiło ogółem 124.536 tys. zł, z tego lokali mieszkalnych – 106.813 tys. zł i użytkowych i 17.723 tys. zł. W latach 2014-2016 wysokość zadłużenia najemców z tytułu opłat za lokale:

- mieszkalne wynosiła: w 2014 r. 149.884,2 tys. zł (134.953,1 tys. należność główna i 14.931,1 tys. zł odsetki wraz z kosztami), w 2015 r. 162.991,3 tys. zł (138.880,7 tys. należność główna i 24.110,6 tys. zł odsetki wraz z kosztami) i w 2016 r. 177.687,6 tys. zł (144.245,1 tys. należność główna i 33.442,4 tys. zł odsetki wraz z kosztami),
- użytkowe wynosiła odpowiednio (wg stanu na dzień 31.12.) 19.097,4 tys. zł, 19.715,5 tys. zł, 20.296,6 tys. zł. Wysokość zadłużenia ulegała zwiększeniu o 520,4 tys. zł w 2014 r., 618,1 tys. zł w 2015 r. i 581,1 tys. zł w 2016 r.

(dowód: akta kontroli, str. 57-58)

Dyrektor ZBiLK wyjaśniła, że przyczynami wzrostu wysokości zaległości za lokale mieszkalne było:

- uchwała Rady Miasta Nr XVIII/509/12 z 23.04.2012r., w wyniku, której z dniem 1.01 2013 r. nastąpiła podwyżka czynszu,
- wprowadzenie nowego systemu informatycznego (zaksięgowanie w programie wszystkich kosztów windykacyjnych oraz skapitalizowanych odsetek zgodnie z orzeczeniami sądu). (...) ponad 65% przyrostu zadłużenia stanowią tylko zapisy księgowe w postaci odsetek od zobowiązań za lata ubiegłe,
- uchylanie się dłużników od swoich zobowiązań polegających na regularnych opłatach za korzystanie z mieszkań. Pomimo licznych monitów zobowiązujących

do opłat dłużnicy nie wykazują chęci spłaty. Działania o charakterze perswazyjnym wywołują marne skutki, egzekwowanie należności na drodze sądowej i komorniczej znacznie „podraża” proces windykacji. Często również windykacja komornicza okazuje się bezskuteczna (...).

za lokale użytkowe:

- wzrost stawki podstawowej czynszu zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Szczecin Nr 386/11 z dnia 01.08.2011 r. zamiast dotychczasowej 2,65zł na 3,00zł, oraz wzrost z 22% na 23% podatku VAT naliczanego w opłatach,
- wprowadzenie nowego systemu informatycznego - zaksięgowanie w programie wszystkich kosztów windykacyjnych oraz skapitalizowanych odsetek zgodnie z orzeczeniami sądu (na dzień 31.12.2014 r. łączna kwota kosztów windykacyjnych to 1.386 tys. zł, a łączna kwota odsetek 2.470 tys. zł),
- naliczanie opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości (...) po wypowiedzeniu umowy do uzyskania prawomocnych wyroków sądu opłaty w dwukrotnej wysokości powodują lawinowy przyrost zadłużenia,
- przedłużające się procesy sądowe o wydanie i zapłatę oraz konieczność ustanowienia kuratora zarówno w procesach sądowych jak w egzekucji komorniczej (dłużnicy wymeldowują się i nie przestrzegają obowiązku meldunkowego, natomiast podmioty nie zgłaszają zmian dotyczących adresu siedziby firmy do KRS lub CEIDG).

(dowód: akta kontroli, str. 48, 51-52)

W okresie objętym kontrolą liczba orzeczonych przez sąd eksmisji z lokali mieszkalnych wynosiła 1.276, w tym 536 w 2014 r., 332 w 2015 r. i 408 w 2016 r. oraz z lokali użytkowych 16, w tym po 5 w 2014 i 2015 r. i 6 w 2016 r.

Liczba oczekujących na eksmisję na podstawie orzeczeń sądu wg stanu na 31 grudnia z lokali mieszkalnych wynosiła 6.337 w 2014 r., 6.669 w 2015 r. i 7.077 w 2016 r., a z lokali użytkowych 176 w 2014 r., 181 w 2015 r. i 187 w 2016 r.

Liczba wykonanych eksmisji z lokali mieszkalnych wyniosła odpowiednio 704, 310, 296, a z lokali użytkowych 4, 5, 6.

(dowód: akta kontroli, str. 57-58)

Dyrektor ZBiLK wyjaśniła, że niski stopień realizacji orzeczeń sądu w zakresie wydań lokali mieszkalnych w dużej mierze spowodowany był deficytem lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych. W latach 2012 - 2015 średniorocznie ZBiLK był w stanie przeznaczyć ok. 80-100 odzyskanych wolnych lokali na potrzeby realizacji wyroków eksmisyjnych, podczas gdy do Miasta wpływa średniorocznie ok. 400 nowych wyroków z prawem do lokalu socjalnego. Miasto stosowało i stosuje zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, polegającą m.in. na wskazaniu w pierwszej kolejności do lokalu socjalnego:

- osób zamieszkujących w lokalach, w których występowało zagrożenie dla zdrowia i życia użytkowników lokali (zły stan techniczny budynków i lokali albo czynnik ludzki np. znęcanie się w rodzinie, molestowanie, zakaz zbliżania się i inne rozmaite konflikty),
- osób ze względu na stan zdrowia (występujące niepełnosprawności i choroby) w powiązaniu ze stanem technicznym i standardem zajmowanych lokali,
- dłużników ze względu na skargi dotyczące zachowania (naruszanie zasad porządku domowego, czynienie uciążliwym korzystanie z innych lokali, dewastacje, itp.),
- osób o najwyższym zadłużeniu, aby zapobiegać przyrostowi zaległości oraz na zagrożenie pojawienia się roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego.

Ponadto poinformowała: *W związku brakiem wystarczającej liczby lokali socjalnych, ZBiLK w 2013 r. opracował program dla Miasto zmierzający do zawierania umów*

najmu lokali socjalnych z wykorzystaniem lokali obecnie zajmowanych przez dłużników, które spełniają ustawowe kryteria dla lokalu socjalnego. W okresie 2013-2016 złożono ponad 1100 ofert i zawarto 800 umów najmu lokali socjalnych z wykorzystaniem lokali zajmowanych dotychczas przez dłużników. Ofert do zawarcia umów najmu lokali socjalnych w miejscu zamieszkania nie kierowano do dłużników, o których posiadaliśmy wiedzę, że wykraczają w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, dewastują części wspólne nieruchomości lub w inny sposób stwarzają realne zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców budynku oraz w przypadkach, gdy w lokalu dokonano samowoli budowlanej zagrażającej życiu i zdrowiu.

(dowód: akta kontroli, str. 158)

Ustalona
nieprawidłowość

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

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność ZBiLK w kontrolowanym obszarze.

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

Opis stanu
faktycznego

2.1. Zadania w zakresie zarządzania lokalami z zasobu (lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże) wykonywał ZBiLK, do którego należało m.in.:

- wykorzystanie lokali zgodnie z ich przeznaczeniem oraz utrzymywanie w należytym stanie technicznym,
- ustalanie list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego po weryfikacji wniosków;
- zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych;
- ustalanie, pobieranie i windykowanie opłat od najemców.

Prowadzenie sprzedaży lokali z zasobu należało do zadań Urzędu Miasta Szczecin. Dyrektor ZBiLK i jego zastępca ds. gospodarowania zasobem ZBiLK podpisywali umowy z najemcami na mocy pełnomocnictw udzielonych przez Prezydenta Miasta Szczecina¹⁴.

(dowód: akta kontroli, str. 10-26, 38-39)

2.2. Nadzór i kontrolę nad działalnością ZBiLK sprawował Prezydent Miasta Szczecin¹⁵. Dyrektor ZBiLK, jego zastępcy oraz główny księgowy sprawowali nadzór funkcjonalny nad komórkami organizacyjnymi, które realizowały ww. zadania¹⁶.

(dowód: akta kontroli, str. 6-9, 32-33, 38-42, 138-148)

Nadzór prowadzony był również poprzez: niezwłoczne reagowanie na wszelkie interwencje, skargi i wnioski; podawanie do publicznej wiadomości projektów oraz ostatecznych wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu oraz wyłanianie przyszłych najemców w drodze losowania¹⁷. Dodatkowo kontrolę trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali sprawowała SKM powołana przez Prezydenta Miasta¹⁸ zgodnie z § 32 uchwały nr 507.

¹⁴ Na podstawie pełnomocnictw udzielonych przez Prezydenta Miasta Szczecina dyrektorowi ZBiLK: Marcinowi Posadzy nr WO-I.0052.1.674.2012.KD z 26.07.2012 r. i Lilii Królikowskiej nr WO-I.0052.1.511.2016.KO z 16.06.2016 r. do m.in. zawierania umów najmu.

¹⁵ Zgodnie z § 42 Załącznika do zarządzenia nr 417/15 Prezydenta Miasta Szczecin z 27.11.2015 r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Szczecin.

¹⁶ Dział Gospodarowania Lokalami Mieszkalnymi, Dział Czynsze Media, Dział Windykacji i Regulacji Stanów Prawnych Zasobów Mieszkalnych, Działem Windykacji Zasobów Niemieszkalnych.

¹⁷ W przypadku uzyskania przez wnioskodawców tej samej ilości punktów oraz przy udziale SKM.

¹⁸ Zarządzenie Prezydenta Miasta Szczecina nr 292/13 z 5 lipca 2013 r. w sprawie powołania SKM, zmienione Zarządzeniem nr 355/16 z 16 września 2016r. Do kompetencji SKM należało m.in. wydawanie opinii w sprawach uwag i zastrzeżeń złożonych przez wnioskodawcę, co do projektów wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu; rozpatrywanie wniosków o zmianę lokalu osób, które nie spełniają kryteriów uchwały, a znajdują się w szczególnie trudnej sytuacji rodzinnej, zdrowotnej lub społecznej.

(dowód: akta kontroli, str.156-157)

2.3. Kontrola dokumentacji 9 umów najmu lokali mieszkalnych i 9 umów najmu lokalu socjalnego wykazała, że umowy zawarte zostały zgodnie z przepisami ustawy o ochronie lokatorów oraz że przy ich zawieraniu przestrzegano procedury i zasad wynajmu lokali określonych w uchwale nr XVIII/507/12, tj. m.in. umowy podpisano z osobami uprawnionymi, prawidłowo określano okres najmu wysokość czynszu.

(dowód: akta kontroli, str. 96-137)

Ustalona
nieprawidłowość

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

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność ZBiLK w kontrolowanym obszarze.

3. Prawidłowość realizacji wniosków pokontrolnych zawartych w wystąpieniu pokontrolnym

Opis stanu
faktycznego

3.1. W związku z kontrolą NIK dotyczącą gospodarowania w latach 2009-2011 mieszkaniowym zasobem, Delegatura NIK w Szczecinie przekazała Dyrektorowi ZBiLK wystąpienie pokontrolne z dnia 19.07.2012 r., w którym sformułowała wnioski pokontrolne dotyczące:

- usprawnienia windykacji należności z tytułu najmu lokali z zasobu poprzez m.in. wdrożenie zaleceń wynikających z przeprowadzonego audytu wewnętrznego¹⁹,
- zmiany okresu trwania najmu lokalu mieszkalnego zapisanego na czas nieokreślony w zawartej umowie z najemcą, na czas trwania stosunku pracy najemcy.

W pismach z dnia 18.02.2012 r. i 23.01.2013 r. Dyrektor ZBiLK poinformował o zmianie okresu trwania umowy na czas trwania stosunku pracy oraz o podjętych działaniach w celu usprawnienia windykacji, które m.in. polegały na skupieniu windykacji zaległości dotyczących lokali użytkowych i mieszkalnych w jednej komórce organizacyjnej Dziale Windykacji, zmianie w regulaminie organizacyjnym polegających na doprecyzowaniu zadania komórek, system komunikacji i obiegu dokumentów.

(dowód: akta kontroli str. 208-210)

3.2. Badania przedłożonej dokumentacji wykazały, że ww. wnioski pokontrolne ZBiLK prawidłowo realizował i w przekazanych NIK informacjach rzetelnie przedstawiał stan ich realizacji.

(dowód: akta kontroli, str. 154-207)

Ustalona
nieprawidłowość

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

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność ZBiLK w kontrolowanym zakresie.

¹⁹Główne rekomendacje wskazane przez audytora dotyczyły m.in.: dokonania odpowiednich zmian w organizacji ZBiLK mających na celu skupienie całości procesu windykacji i procesów umorzeniowych w jednej komórce organizacyjnej tj. w Dziale Windykacji, określenia zakresu zadań komórek organizacyjnych realizujących proces windykacji, ustalenia zakresów obowiązków, uprawnień i odpowiedzialności dla wszystkich pracowników uczestniczących w procesie windykacji, dostosowanie obsady pracowników windykacji w rejonach do potrzeb i w celu zapewnienia zastępstw; objęcia pracowników systemem szkoleń, zarówno z zakresu windykacji jak i zmieniających się przepisów oraz innych, przydatnych przy wykonywaniu zadań, ustalenia kryteriów oceny efektywności procesu windykacji i wydajności pracy oraz systemu motywacyjnego; podjęcia działania usprawniającego procedurę zamian lokali mieszkalnych i przyspieszenia realizacji wyroków eksmisyjnych; podjęcia działań umożliwiających zasiedlenia przejętych lokali mieszkalnych bez przeprowadzania remontu, nagłośnienie akcji „Odpracuj dług”; modyfikacji lub zmiany systemu informatycznego, który będzie dostosowany do potrzeb windykacji.

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 z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli²⁰ 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.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie

Dyrektor

Kontroler
Małgorzata Chabiniak
Starszy inspektor kontroli państwowej

²⁰ Dz. U. z 2017 r. poz. 524.