



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Warszawie

LWA-4101-01-01/12
P/12/069

Warszawa, dnia 12 lipca 2012 r.

Pan
Janusz Józef Kotowski
Prezydent Miasta Ostrołęki

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie przeprowadziła w Urzędzie Miasta Ostrołęka, zwanym dalej „Urzędem”, kontrolę gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta w okresie 2009-2011.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 29 czerwca 2012 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, w brzmieniu obowiązującym do 1 czerwca 2012 r., w związku z art. 2 ustawy z dnia 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o Najwyższej Izbie Kontroli², przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrołęka w latach 2009-2011. Stwierdzone nieprawidłowości dotyczą:

- przydziału mieszkań poza procedurą określoną w uchwale Rady Miasta,
- opóźnień w przekazywaniu lokali po remoncie do ponownego zamieszkania,
- podpisywania umów najmu lokali socjalnych na okres krótszy niż przewidywała uchwała Rady Miasta.

1. Mieszkaniowy zasób Miasta według stanu na 31 grudnia 2011 r. stanowiło 708 lokali, z tego 25 użytkowych i 683 mieszkalnych, z których 70% (479) wynajmowanych było na czas nieoznaczony a 30% (204) na czas oznaczony jako lokale socjalne. Na koniec 2011 r. Miasto dysponowało jednym pomieszczeniem tymczasowym, wydzielonym zgodnie z art. 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³. Miasto nie wynajmowało lokali na czas stosunku pracy.

¹ Dz. U. z 2012 r. poz. 82

² Dz. U. nr 227, poz. 1482 ze zm., dalej także: *ustawa nowelizująca*

³ Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm., dalej także: *ustawa o ochronie praw lokatorów*

Rada Miasta przyjęła Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Ostrołęki na lata 2008-2012⁴, zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Z realizacji Programu Prezydent Miasta sporządzał corocznie informacje, które były przekazywane Radzie Miasta oraz zamieszczane na stronie internetowej Urzędu.

2. NIK ocenia pozytywnie prowadzenie odrębnego rejestru wniosków o najem lokali. W latach 2009-2011 zarejestrowano 411 wniosków o przydział lokalu, a zrealizowano 118 wniosków. Wg stanu na 31 grudnia 2011 r. na przydział lokalu oczekiwało 325 wniosków, w tym 77 wniosków osób z wyrokiem sądu orzekającym eksmisję z prawem do lokalu socjalnego. W wyniku analizy 20 wniosków (10 o najem lokalu na czas nieoznaczony i 10 na lokal socjalny) zarejestrowanych w 2009 r. ustalono, że wnioski były weryfikowane pod względem formalnym oraz w zakresie zgodności ze stanem faktycznym.

3. Rada Miasta Ostrołęki uchwaliła zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta⁵, które uwzględniały wszystkie elementy wskazane w art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali określony w uchwale Rady Miasta zakładał, że co najmniej raz w roku pod koniec I kwartału zarejestrowane wnioski rozpatruje Komisja Mieszkaniowa, którą na wniosek Prezydenta powołuje Rada Miasta spośród radnych i przedstawiciela Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Ostrołęce.

Ustalono, że powołana w poprzedniej kadencji Rady Miasta Komisja Mieszkaniowa zebrała się trzykrotnie (11 sierpnia 2009 r., 22 grudnia 2009 r. oraz 23 sierpnia 2010 r.). W obecnej kadencji Rady Miasta (od 2010 r.) Prezydent nie wystąpił z wnioskiem o powołanie Komisji Mieszkaniowej, zgodnie z uchwałą Rady Miasta.

Pan Prezydent wyjaśnił, że: W 2010 r. na liście oczekujących na lokal umieszczono 56 osób. Urząd nie w pełni zrealizował tę listę, do załatwienia w 2011 r. i 2012 r. pozostało jeszcze około 30 wniosków. Podjęto więc decyzję o nie tworzeniu nowej listy w 2011 r.

W toku kontroli NIK stwierdzono, że Urząd nie przestrzegał określonych w ww. uchwale Rady Miasta zasad najmu lokali mieszkaniowych. Analiza 20 dokumentacji dotyczących zawartych umów najmu wykazała, że w obecnej kadencji:

- przydzielono cztery lokale na czas nieoznaczony i jeden lokal socjalny bez rozpatrzenia wniosków przez Komisję Mieszkaniową i umieszczenia wnioskodawców na liście oczekujących, co było niezgodne z zasadami przyjętymi przez Radę Miasta,
- przydzielono dwa lokale socjalne, pomimo negatywnej opinii Komisji Mieszkaniowej i nie umieszczenia tych osób na liście oczekujących,
- przydzielono jeden lokal na czas nieoznaczony o powierzchni powyżej 80 m² najemcy, który nie został zgodnie z uchwałą Rady Miasta wyłoniony w drodze przetargu,
- przydzielono jeden lokal na czas nieoznaczony, pomimo wyroku sądu o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego.

⁴ Uchwała Nr 280/XXXVII/2008 Rady Miasta z dnia 30 października 2008 r.

Ponadto analiza pięciu umów najmu lokali socjalnych położonych w budynku oddanym do użytku w 2009 r. wykazała, że zawarto je na okres jednego roku, pomimo że uchwała Rady Miasta określała, że umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres dwóch lat.

4. W badanym okresie Prezydent zarządzeniem w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych i określenia czynszu za najem lokali socjalnych⁶ określił stawkę bazową czynszu dla lokali mieszkalnych w wysokości 1,78 zł/m². Stawka bazowa czynszu dla lokali socjalnych była w wysokości połowy najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym tj. 0,97 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zarządzenie wskazywało również możliwość zwiększenia lub zmniejszenia wartości stawki bazowej czynszu w zależności od czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

5. Liczba lokali niezagospodarowanych (tzw. pustostanów) w kontrolowanym okresie w przypadku lokali mieszkalnych zmalała z 12 (stanu na 31 grudnia 2009 r.) do 6 lokali (stan na 31 grudnia 2011 r.), a w przypadku lokali użytkowych wzrosła z 1 (stanu na 31 grudnia 2009 r.) do 3 (stan na 31 grudnia 2011 r.). W ocenie NIK, działania zmierzające do ograniczenia ilości pustostanów poprzez ich remonty⁷ były uzasadnione, jednakże NIK zwraca uwagę, że w przypadku czterech pustostanów⁸ skierowania do ich zasiedlenia wydano po upływie od 8 do 12 miesięcy od daty odbioru lokalu po remoncie.

6. NIK ocenia negatywnie niezapewnienie lokalu socjalnego⁹ osobom uprawnionym do jego otrzymania zgodnie z postanowieniem wyroku sądu o eksmisję. Łącznie w okresie badanym Miasto wypłaciło właścicielom mieszkań (spółdzielniom mieszkaniowym oraz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej) zajmowanych przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego odszkodowanie w wysokości 237 tys. zł.

7. W latach 2009-2011 Miasto sprzedało 74 lokale mieszkaniowe (w tym: 72 w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców) i jeden lokal użytkowy byłemu najemcy, zgodnie z art. 34 i art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹⁰. Miasto z tytułu sprzedaży ww. nieruchomości uzyskało dochody w wysokości 1 956,6 tys. zł. Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Ostrołęki na lata 2008-2012 zakładał sprzedaż około 55 lokali mieszkalnych (o 19 mniej niż sprzedano) i zysk ze sprzedaży w kwocie 850 tys. zł.

NIK nie wnosi uwag do skontrolowanych 10 umów sprzedaży lokali mieszkalnych, w tym 8 zawartych z dotychczasowymi najemcami oraz 2 z osobami wyłonionymi w postępowaniu przetargowym, gdyż sprzedaży dokonano w trybie i na zasadach określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz

⁵ Uchwała Nr 119/XIX/2007 Rady Miasta z dnia 25 października 2007 r.

⁶ Zarządzenie nr 381/08 Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 23 grudnia 2008 r.

⁷ W latach 2009-2011 Urząd wykonał remonty 27 lokali socjalnych, w tym w 2009 r. – 10 lokali, 2010 r. – 11, 2011 – 6.

⁸ Lokale socjalne na ul. Podleńskiego 51A/10, 51B/3, 51C/9 i 51C/24

⁹ W 2009 r. – 27 mieszkań, 2010 r. – 28, 2011 r. – 30

¹⁰ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

zgodnie z uchwałą Rady Miasta w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony¹¹.

8. NIK ocenia pozytywnie działania podejmowane w celu kontroli prawidłowości wykorzystania lokali socjalnych. W latach 2009-2011 dwa razy w roku dokonywano przeglądu lokali socjalnych, w wyniku których stwierdzono dwa przypadki podnajmu lokalu osobom trzecim oraz stwierdzono, że 10 lokali nie było zamieszkiwanych przez najemców. Urząd podjął działania celem odzyskania ww. lokali i po wykonaniu remontów przeznaczył je do ponownego zasiedlenia.

NIK zwraca uwagę, że Miasto nie dokonywało przeglądów lokali mieszkaniowych wynajętych na czas nieoznaczony w celu oceny, czy nie zaistniały przesłanki do wypowiedzenia umowy najmu określone w art. 11 ust. 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów.

9. NIK informuje, że przeprowadzona w Ostrołęckim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.¹² kontrola prawidłowości realizacji powierzonych¹³ przez Prezydenta Ostrołęki zadań dotyczących zawierania umów najmu lokali z mieszkaniowego zasoby miasta oraz windykacji należności z tytułu tych umów w okresie 2009-2011 wykazała na podstawie próby 25 umów najmu zawartych przed 2009 r., że umowy najmu lokali mieszkaniowych były zawierane zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, tj. wyłącznie na czas nieoznaczony, a umowy najmu lokali socjalnych były zawierane na czas oznaczony, zgodnie z art. 23 ust. 1 ww. ustawy.

Zadłużenie najemców z tytułu opłat czynszowych wg stanu na 31 grudnia 2009 r. wynosiło 420 tys. zł i wzrosło do 547 tys. zł na koniec 2011 r. Z powodu zadłużenia wypowiedziano w kontrolowanym okresie 9 umów najmu lokali socjalnych oraz 156 umów najmu lokali mieszkalnych.

Analiza działań windykacyjnych podejmowanych od 2009 r. wobec 10 dłużników, którym wypowiedziano umowy z powodu zadłużenia wykazała, że wezwania do zapłaty były wysyłane w okresie od 2 do 3 miesięcy od powstania zadłużenia, a pozwy do sądu o zapłatę lub zapłatę i eksmisję były kierowane po upływie 5 miesięcy od powstania zadłużenia.

W trzech przypadkach, na dziesięć wypowiedzianych umów stwierdzono, że wypowiedzenie nastąpiło przy zaległościach z opłatami za okres od 12 do 15 miesięcy. Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wynajmujący może wypowiedzieć umowę w związku ze zwłoką z zapłatą czynszu lub innych opłat, w sytuacji, gdy zwłoka dotyczyła trzech pełnych okresów płatności.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Rozpatrywanie i załatwianie wniosków o najem lokali w oparciu o zasady określone w uchwale Rady Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta.
2. Wystąpienie z wnioskiem do Rady Miasta o powołanie Komisji Mieszkaniowej.

¹¹ Uchwała nr 154/XXVI/2008 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 10 stycznia 2008 r.

¹² Dalej także: *OTBS lub Spółka*

¹³ Pismo nr. GKOŚ. 71400/74/06 z dnia 20 grudnia 2006 r.

3. Wynajmowanie lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² najemcom wyłonionym w drodze przetargu tj. zgodnie z uchwałą Rady Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta.
4. Podpisywanie umów najmu lokali socjalnych na okres dwóch lat, zgodnie z uchwałą Rady Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta.
5. Niezwłoczne przekazywanie do zamieszkania lokali po wykonaniu ich remontu.
6. Dokonywanie przeglądu sposobu wykorzystania lokali mieszkaniowych wynajętych na czas nieoznaczony, w celu oceny czy nie zachodzą przesłanki do rozwiązania umowy określone w art. 11 ust. 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, w brzmieniu obowiązującym do 1 czerwca 2012 r., w związku z art. 2 ustawy nowelizującej, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w brzmieniu obowiązującym do 1 czerwca 2012 r., w związku z art. 2 ustawy nowelizującej, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Warszawie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, w brzmieniu obowiązującym do 1 czerwca 2012 r., w związku z art. 2 ustawy nowelizującej, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.