



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Warszawie

LWA-4101-01-03/2012
P/12/069

Warszawa, dnia 26 lipca 2012 r.

Pan
Sławomir Kowalewski
Burmistrz Miasta Mława

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 Mława, zwanym dalej „Urzędem”, kontrolę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 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 Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych uchybień, gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta w latach 2009-2011.

1. Mieszkaniowy zasób Miasta według stanu na 31 grudnia 2011 r. stanowiło 868 lokali, z tego 11 użytkowych i 857 mieszkalnych, z których 87% (745) wynajmowanych było na czas nieoznaczony i 23% (112) na czas oznaczony jako lokale socjalne. W kontrolowanym okresie nie zawarto umów najmu na czas stosunku pracy.

NIK zwraca uwagę, że Miasto nie utworzyło zasobu tymczasowych pomieszczeń pomimo, że taki obowiązek istnieje od 16 listopada 2011 r., zgodnie z art. 25a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³.

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*

2. Rada Miejska w Mławie Uchwałą Nr IV/23/2006 z dnia 28 grudnia 2006 r. przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007-2011, który zawierał wszystkie elementy określone w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów. Program był aktualizowany w zakresie planów gospodarczych w związku ze zmianą wysokości wydatków budżetowych na eksploatację oraz remonty i modernizację zasobu mieszkaniowego.

3. W badanym okresie Urząd prowadził ewidencję zasobu mieszkaniowego w formie wykazu, w którym zamieszczone były informacje o adresie budynku, ilości lokali, powierzchni użytkowej, wyposażeniu lokalu (rodzaj ogrzewania, ciepła woda, zimna woda, kanalizacja, gaz, łazienka, wc). Każdy budynek posiadał wyrys usytuowania w terenie z oznaczeniem typu konstrukcji, stanu technicznego, powierzchni działki i numeru księgi wieczystej.

4. Urząd prowadził odrębny rejestr wniosków o najem lokali. Liczba osób oczekujących na lokal zmniejszyła się z 246 osób na dzień 1 stycznia 2009 r. do 188 na koniec 2011 r. Wśród 188 wniosków oczekujących na załatwienie, 10 wniosków dotyczyło wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony, a 178 wniosków na czas oznaczony, z których 176 posiadało wyroki sądu orzekające eksmisję z prawem do lokalu socjalnego.

5. Rada Miejska w Mławie⁴ określiła zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które uwzględniały wszystkie elementy wskazane w art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z przyjętymi zasadami, projekt listy osób uprawnionych do zawierania umów najmu sporządzała Komisja Mieszkaniowa, a zatwierdzał Burmistrz.

Burmistrz⁵ powołał pięcioosobową Komisję Mieszkaniową, w której skład weszło trzech radnych oraz po jednym przedstawicielu z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej i Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Mławie⁶. W okresie badanym Komisja odbyła sześć posiedzeń. Dwa posiedzenia w 2009 r.⁷ dotyczyły rozszerzenia listy oczekujących o dwie rodziny. Trzy posiedzenia Komisji w 2011 r.⁸, poświęcono zweryfikowaniu w oparciu o kryteria określone w uchwale Rady Miejskiej uprawnień 62 wnioskodawców do zawarcia umowy najmu oraz jedno posiedzenie⁹ poświęcono ocenie na miejscu warunków mieszkaniowych ww. wnioskodawców. Burmistrz Miasta¹⁰ zatwierdził zaproponowaną przez Komisję listę 13 rodzin zakwalifikowanych do przydziału lokalu. Następnie listę opublikowano na tablicy ogłoszeń na okres jednego miesiąca, informując o terminie, miejscu oraz formie składania uwag i zastrzeżeń.

⁴ Uchwała nr XXXVI/414/2005 z dnia 3 listopada 2005 r. i Uchwała Nr XXXIX/428/2009 z dnia 3 grudnia 2009 r.

⁵ Zarządzenie nr 3/2007 z dnia 3 stycznia 2007 r. zmienione zarządzeniem nr 87/2011 z dnia 19 maja 2011 r.

⁶ Umową z dnia 2 stycznia 2001 r. a następnie umową z dnia 28 grudnia 2009 r. Burmistrz Miasta powierzył Towarzystwu Budownictwa Społecznego sp. z o.o. (zwanym dalej: TBS lub zarządca) zarządzanie i administrowanie nieruchomościami należącymi do mieszkaniowego zasobu Miasta.

⁷ Posiedzenia Komisji Mieszkaniowej w dniu 26 sierpnia 2009 r., 1 grudnia 2009 r.

⁸ Posiedzenia Komisji Mieszkaniowej w dniu 8 września 2011 r., 14 listopada 2011 r. i 5 grudnia 2011 r.

⁹ Posiedzenia Komisji Mieszkaniowej w dniu 13 września 2011 r.

¹⁰ Zarządzeniem nr 4/2012 z dnia 9 stycznia 2012 r.

W 2010 r. zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 6 uchwała Rady Miejskiej¹¹ Burmistrz rozszerzył listę osób oczekujących o cztery rodziny¹², które na skutek zdarzeń losowych znalazły się w wyjątkowej sytuacji.

6. NIK ocena pozytywnie powołanie przez Burmistrza¹³ Społecznej Komisji do spraw przydziału lokali, która osobom znajdującym się na liście oczekujących wskazywała lokale biorąc pod uwagę m. in. liczbę osób w rodzinie i stan miejsca dotychczasowego zamieszkania. W latach objętych kontrolą odbyło się łącznie 51 posiedzeń Społecznej Komisji (w 2009 r. – 20 posiedzeń, 2010 r. – 17, 2011 r. – 14).

7. NIK ocenia pozytywnie działania podejmowane w celu kontroli prawidłowości wykorzystania lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta, pomimo że w ocenie NIK działania te powinny mieć charakter systematyczny.

Zgodnie z zarządzeniem Burmistrza w sprawie powołania Komisji do przeglądu niezamieszkałych lokali mieszkaniowych w zasobach komunalnych¹⁴ Komisja w skład której weszli przedstawiciele TBS, Staży Miejskiej oraz Urzędu, przeprowadziła w 2009 r. kontrolę sposobu wykorzystania lokali przez najemców i stwierdziła cztery przypadki, w których lokatorzy wyjmowali, podnajmowali lub oddali do bezpłatnego użyczenia lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela oraz trzy przypadki, w których lokatorowi przysługiwał tytuł prawny do innego lokalu. Zgodnie z umową z Miastem¹⁵, zarządca podjął działania celem odzyskania lokali użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem, zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. W przypadku lokatorów, którzy posiadali tytuł prawny do innego lokalu, skutecznie wypowiedziano umowy najmu.

8. Według stanu na koniec każdego roku w badanym okresie Miasto nie posiadało lokali niezagospodarowanych (tzw. pustostanów) oczekujących na ponowne wynajęcie. Niezagospodarowane lokale stanowiły (wg. stanu na 31 grudnia: w 2009 r. – 94 lokale, 2010 r. – 74 lokale, 2011 r. – 51 lokali), znajdujące się w budynkach przeznaczonych do remontu, bądź w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

9. W badanym okresie obowiązywały trzy stawki bazowe czynszu. Burmistrz zarządzeniami w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu 1 m² powierzchni użytkowej za lokale mieszkalne w zasobach komunalnych miasta Mławy¹⁶ określił stawkę bazową czynszu dla lokali mieszkalnych w okresie od 1 stycznia 2009 r. do 31 maja 2010 r. w wysokości 3,41 zł/m² (od 1 czerwca 2010 r. do 31 maja 2011 r. – 3,75 zł/m², od 1 czerwca 2011 r. – 4,20 zł/m²). Stawka bazowa czynszu dla lokali socjalnych była w okresie od 1 stycznia 2009 r. do 31 maja 2010 r. w wysokości 0,66 zł/m² (od 1 czerwca 2010 r. do 31 maja 2011 r. – 0,73 zł/m², od 1 czerwca 2011 r. – 0,81 zł/m²) i stanowiła połowę najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym, zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

¹¹ Zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 6 uchwała Rady Miejskiej z dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkaniowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, w sytuacjach wyjątkowych, kiedy wymaga tego dobro miasta, Burmistrz Miasta Mławy jest uprawniony do wynajęcia lokalu po zasięgnięciu Komisji Mieszkaniowej.

¹² Zarządzenie nr 82/2010 z dnia 19 lipca 2010 r., nr 119/2010 z 31 września 2010 r., nr 130/2010 z dnia 4 października 2010 r., nr 160/2010 z dnia 1 grudnia 2010 r.

¹³ Zarządzeniem nr 74a/2008 z dnia 20 maja 2008 r. w sprawie powołania Społecznej Komisji ds. przydziału lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Mławy oraz określenia regulaminu jej pracy.

¹⁴ Zarządzenie nr 33/2009 z dnia 26 marca 2009 r.

¹⁵ O której mowa w przypisie nr 6.

¹⁶ Zarządzenie nr 119/2008 z dnia 18 września 2008 r., nr 10/2010 z dnia 29 stycznia 2010 r. i nr 6/2011 z dnia 17 stycznia 2011 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007-2011 w § 4 określił zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu, które w zależności od czynników obniżających wartość użytkową lokali wskazywał na możliwość zmniejszenia wartości stawki bazowej czynszu, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

10. W okresie objętym kontrolą Miasto dokonało sprzedaży 81 lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom w trybie bezprzetargowym, z zachowaniem zasad określonych w art. 34 i art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹⁷. Miasto w latach 2009-2011 sprzedało o 21 lokali więcej niż określono w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2007-2011 (program zakładał sprzedaż po 20 lokali rocznie) i uzyskało z tego tytułu dochody w wysokości 1 786,7 tys. zł.

NIK nie wnosi uwag do skontrolowanych 10 umów sprzedaży lokali mieszkalnych, ponieważ sprzedaży dokonano w trybie i na zasadach określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w sprawie zasad sprzedaży bezprzetargowej lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Mława¹⁸. Każdorazowo wartość lokalu została ustalona przez uprawnionego rzeczoznawcę, a wpłata następowała nie później niż do dnia zawarcia umowy z uwzględnieniem bonifikaty określonej ww. uchwale Rady Miejskiej.

11. NIK ocenia negatywnie niezapewnienie lokalu socjalnego dwóm osobom uprawnionym do jego otrzymania zgodnie z postanowieniem wyroku sądu o eksmisję. Łącznie w okresie badanym Miasto wypłaciło właścicielowi mieszkań zajmowanych przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego odszkodowanie w wysokości 6,6 tys. zł.

12. Uwagi NIK dotyczą nie przeprowadzenia w latach 2009-2011 audytu działań oraz procedur w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi będącymi w zasobie miasta. W ocenie NIK potrzeba takiej kontroli wynika z faktu powierzenia podmiotowi zewnętrznemu zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym.

Kontrola NIK w TBS wykazała, że w badanym okresie nastąpił znaczny wzrost stanu zadłużenia, pomimo podejmowanych przez zarządcę działań windykacyjnych. Zadłużenie najemców z tytułu czynszu oraz opłat dodatkowych wg stanu na 31 grudnia 2009 r. wynosiło 1 624 tys. zł i wzrosło do 2 737 tys. zł na koniec 2011 r. tj. o 1 113 tys. zł, co stanowi wzrost o ponad 68%. Ponadto TBS nie dokonywał kontroli prawidłowości korzystania z zarządzanych zasobów, zgodnie z § 4 pkt 8 umowy z dnia 28 grudnia 2009 r. o zarządzaniu i administrowaniu nieruchomościami.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Przeprowadzanie audytu działań i procedur w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta.
2. Podjęcie działań w celu utworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń na wynajem, zgodnie z art. 25a ustawy o ochronie praw lokatorów.

¹⁷ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

¹⁸ Uchwała nr XXVI/300/2004 z dnia 18 listopada 2004 r. zmieniona uchwała nr XXXIV/398/2005 z dnia 16 sierpnia 2005 r.

3. Dokonywanie przeglądu sposobu wykorzystania lokali mieszkaniowych wynajętych na czas nieoznaczony i oznaczony 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 Burmistrza, 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 Burmistrzowi 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.