



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Warszawie

LWA- 4101-01-04/2012
P/12/069

Warszawa, dnia 12 lipca 2012 r.

Pan
Wojciech Józef Kudelski
Prezydent Miasta Siedlce

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 Siedlce, zwanym dalej „Urzędem”, kontrolę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2009-2011.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 6 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 pozytywnie ocenia działania Urzędu w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, pomimo opóźnienia w naliczeniu nowych stawek czynszu oraz braku upoważnień do przetwarzania danych osobowy przez członków Komisji Gospodarki Mieszkaniowej Rady Miasta.

1. Mieszkaniowy zasób gminy w latach objętych kontrolą (wg stanu na dzień 31 grudnia), wynosił 1 657 lokali w 2009 r. w tym 1 593 lokali mieszkalnych, 1 598 lokale w 2010 r. w tym 1 535 lokali mieszkalnych, 1 597 lokali w 2011 r. w tym 1 536 lokali mieszkalnych. Lokali socjalnych, wydzielonych z mieszkaniowego zasobu miasta było (według stanu na 31 grudnia) w 2009 r. – 69 lokali, w 2010 r. – 76, w 2011 r. – 75.

NIK pozytywnie ocenia prowadzenie ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy. Zgodnie z umową³ ewidencja w okresie objętym kontrolą prowadzona była przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Siedlcach Sp. z o.o.⁴ w systemie elektronicznym⁵ i obejmowała budynki będące w zasobie mieszkaniowym wraz z informacją dotyczącą lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, izb, powierzchni lokalu, usytuowania w budynku

¹ Dz. U. z 2012 r. poz. 82

² Dz. U. Nr 227, poz. 1482 ze zm., zwana dalej: ustawa nowelizująca

³ Umowa powierzenia zarządu lokalami i budynkami komunalnymi nr F.RZP.3420-54/07/GK z dnia 7 listopada 2007 r.

⁴ Dalej także: Zarządca

⁵ System Mieszkaniowy SMERF

oraz liczby osób zamieszkujących. Zarządca na koniec każdego miesiąca sporządzał wykaz zarządzanych lokali, w tym wykaz pustostanów mieszkalnych i użytkowych wraz z ich powierzchnią.

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 cywilnego⁶

2. NIK pozytywnie ocenia opracowanie przez Urząd dokumentów strategicznych określających politykę mieszkaniową Miasta. „*Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Siedlce do 2010 roku*”⁷, oraz „*Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Siedlce na lata 2011 - 2015*”⁸ był zgodny z art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

3. Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, Rada Miasta uchwałą w sprawie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta⁹ określiła kryteria uprawniające do ubiegania się o wynajem lokalu oraz zasady tworzenia listy osób uprawnionych do wynajmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta. Lista tworzona była w oparciu o kwalifikację punktową warunków socjalno-mieszkaniowych osób oczekujących, określoną w załączniku nr 1 ww. uchwały Rady Miasta. Listę sporządzano raz w roku w miesiącu styczniu, spośród osób, które w roku poprzednim złożyły kompletny wniosek. Wszyscy wnioskodawcy byli informowani listownie o sposobie załatwienia wniosku, a listę uprawnionych do zawarcia umowy umieszczano na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta (od 2011 r. również na stronie BIP). Listy zatwierdzał Prezydent Miasta, a opiniowała Komisja Gospodarki Mieszkaniowej Rady Miasta¹⁰

Według stanu na dzień 31 grudnia na lokal z mieszkaniowego zasobu miasta oczekiwało w badanym okresie od 219 do 232 osób, w tym na zapewnienie lokalu socjalnego (na dzień 31 grudnia) oczekiwało: w 2009 – 23 osoby, w 2010 r.- 36 i w 2011 – 6 w związku z wyrokiem sądu orzekającym eksmisję.

W okresie objętym kontrolą w Urzędzie nie zarejestrowano skarg dotyczących barier w dostępności do informacji o przyjętych zasadach gospodarowania lokalami.

4. NIK pozytywnie ocenia działania Urzędu w zakresie przestrzegania zasad najmu lokali.

Analiza 20 wybranych losowo umów najmu lokali mieszkalnych, zawartych w latach 2009-2011 wykazała, że umowy na czas nieoznaczony były zgodne z art. 5 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, a umowy dotyczące lokali socjalnych, były zgodne z art. 23 ust. 1-3 ww. ustawy. Wszystkie badane umowy były zawarte zgodnie z uchwałą w sprawie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

W celu zabezpieczenia lokalu mieszkalnego osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód, Miasto wynajmowało lokale od innych właścicieli i podnajmowało je, zgodnie z art. 20 ust. 2a ustawy o

⁶ Dz. U z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm., zwana dalej: ustawą o ochronie praw lokatorów

⁷ Uchwała Rady Miasta Siedlce z dnia 29 listopada 2001 r. Nr XLII/646/2001

⁸ Uchwała Rady Miasta Siedlce z dnia 25 marca 2011 r. Nr VI/103/2011

⁹ Uchwała nr XI/127/2007 z dnia 25 maja 2007 r. zmieniona Uchwałą nr XLVII/695/2009 z dnia 30 października 2009 r., zwana dalej: uchwałą w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

¹⁰ Zgodnie z art. 21 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr. 142, poz. 1591 ze zm.) Rada Miasta Uchwałą Nr III/16/2006 z dnia 11 grudnia 2006 r. i Uchwałą Nr II/18/2010 z dnia 10 grudnia 2010 r. powołała Komisję Gospodarki Mieszkaniowej.

ochronie praw lokatorów. Według stanu na 31 grudnia: w latach 2009 – 2010 r. wynajmowano 61 lokali, a w 2011 r. – 67 lokali.

5. NIK ocenia pozytywnie przeprowadzenie przez pracowników Wydziału Gospodarki Komunalnej Urzędu kontroli wykorzystania lokali przez 61 najemców. W badanym okresie, w wyniku działań Urzędu podjętych w celu sprawdzenia prawidłowości wykorzystania lokali, Miasto wypowiedziało:

- 9 umów najmu, w związku z używaniem lokalu w sposób sprzeczny z umową, na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 18 umów najmu, w związku z wynajmem, podnajmem lub bezpłatnym używaniem lokalu lub jego części, bez odpowiedniej zgody właściciela, na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 5 umów najmu, w związku z przysługującym tytułem prawnym do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów,
- 16 umów najmu, z powodu nie zamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 m-cy, na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

6. W badanym okresie Miasto sprzedało dotychczasowym najemcom w drodze bezprzetargowej łącznie 116 lokali mieszkalnych i 4 lokale użytkowe. Każdorazowo na sprzedaż lokalu i wysokość udzielonej nabywcy bonifikaty zgodę wyrażała Rada Miasta w stosownej uchwale.

Wartość nieruchomości była ustalana, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹¹, przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, wybranego w trybie art. 69 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych¹².

7. Stosownie do Zarządzenia Prezydenta Miasta w sprawie ustalania stawek czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Siedlce oraz dla lokali nie stanowiących mieszkaniowego zasobu Miasta, jeżeli znajdują się w nieruchomościach oddanych, bądź będących w przymusowym zarządzie Miasta¹³ Urząd stosował ulgi w stawce bazowej czynszu w przedziale od 5-50%¹⁴ w zależności od czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

W badanym okresie Urząd przeprowadził prace remontowe i modernizacyjne w czternastu budynkach, których efektem było podniesienie standardu zamieszkania.

Analiza stawek czynszu dla 20 lokali w pięciu budynkach¹⁵ podanych modernizacji wykazała, że Urząd dokonał ponownego naliczenia stawek czynszu. NIK zwraca uwagę, że naliczenia nowych stawek czynszu dokonano z opóźnieniem od 1 do 3 miesięcy w stosunku terminów określonych w art. 8a ustawy o ochronie praw

¹¹ Dz. U. z 2010 r. Nr. 102, poz. 651 ze zm.

¹² Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm.

¹³ Zarządzenie nr 123/2007 Prezydenta Miasta Siedlce z dnia 3 kwietnia 2007 r.

¹⁴ Najwyższa 50% ulga dotyczyła lokali bez wody i kanalizacji, a najniższa w wysokości 5% lokali z „ciemną kuchnią”.

lokatorów. Utracone przychody z tytułu opóźnień we wprowadzeniu nowych stawek czynszu w badanej próbie wyniosły łącznie 588,59 zł.

8. NIK ocenia pozytywnie podejmowane przez Urząd działania w zakresie windykacji należności z tytułu najmu lokali. W badanym okresie Urząd monitorował stan zadłużenia najemców lokali w oparciu o comiesięczne informacje¹⁶ przekazywane przez Zarządcę. W przypadku zaległości wysyłano wezwanie do zapłaty (łącznie w badanym okresie wysłano 1 793 wezwań). Zgodnie z umową współpracy z Krajowym Rejestrem Długów BIG S.A. od 2011 r. wezwania zawierały ostrzeżenie o zamiarze przekazania informacji o dłużniku do Krajowego Rejestru Długów. Z wysłanych 379 wezwań z ostrzeżeniem o wpisie do KRD na łączną kwotę 2 631,2 tys. zł odzyskano 216,1 tys. zł. Podpisano z najemcami 257 umów dotyczących ratałnych spłat zadłużenia i odsetek na łączną kwotę 1 255,0 tys. zł.

W przypadku gdy, pomimo wezwania zadłużenie nie było spłacane, Miasto kierowało sprawy na drogę sądową. Łącznie w badanym okresie sąd orzekł nakaz zapłaty w 1 196 sprawach z powództwa Miasta na łączną kwotę 2 522,5 tys. zł, z tego do egzekucji komorniczej skierowano 637 spraw.

W badanym okresie Miasto wypowiedziało 48 umów najmu, zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, w związku ze zwłoką z zapłatą czynszu lub innych opłat w sytuacji, gdy zwłoka dotyczyła trzech pełnych okresów płatności, najemca był uprzedzany na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy oraz wyznaczono mu dodatkowy miesięczny termin do spłaty zaległych i bieżących należności.

Na podstawie art. 18 ust. 1-3 ustawy o ochronie praw lokatorów Miasto po rozwiązaniu umowy najmu naliczało byłym najemcom odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, w wysokości czynszu i innych opłat za używanie lokalu, jakie obowiązywały przed rozwiązaniem umowy. W przypadku braku dobrowolnej zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, Miasto występowało do sądów z powództwem o zapłatę¹⁷, którym obejmowano nie tylko byłych najemców ale wszystkie osoby pełnoletnie faktycznie zamieszkujące w lokalu.

Z naliczonego odszkodowania w łącznej wysokości 217,9 tys. zł, z tytułu bezumownego korzystania z 95 lokali wyegzekwowano kwotę 114,1 tys. zł od 31 byłych najemców (tj. 52,3% naliczonego odszkodowania).

W badanym okresie Miasto skierowało na drogę postępowania sądowego łącznie 67 spraw dotyczących eksmisji z lokalu.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

¹⁵ Budynek przy ul. 10 Lutego 2a, ul. Biskupa Ignacego Świrskiego 15, ul. Biskupa Ignacego Świrskiego 15A, ul. Jana Kilińskiego 27, ul. Józefa Piłsudskiego 63.

¹⁶ Informacja zawierała zestawienie poszczególnych lokali, kwotą zaległości początkowej, kwotą zaległości na dany miesiąc, wysokość dokonanej wpłaty w danym miesiącu, zaległość końcową, wysokość odsetek, datę ostatniego wezwania do zapłaty. Osobno wykaz zawierał dane dotyczące zadłużenia objętego nakazem zapłaty, zadłużenia na rachunku bieżącym oraz wpłaty najemców objęte nakazami zapłaty.

¹⁷ Zgodnie z art. 18 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów w związku z art. 379 Kodeksu cywilnego.

1. Podjęcie działań w celu utworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń stosownie do postanowień art. 25a ustawy o ochronie praw lokatorów.
2. Niezwłoczne naliczanie nowych stawek czynszu w przypadku przeprowadzenia modernizacji lub remontów lokali podnoszących standard zamieszkania.

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.