



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Warszawie

LWA-4101-01-06/2012
P/12/069

Warszawa, dnia 12 lipca 2012 r.

**Pan
Witold Noll
Prezes Zarządu Ostrołęckiego
Towarzystwa Budownictwa Społecznego**

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 Ostrołęckim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.², kontrolę prawidłowości realizacji powierzonych³ przez Prezydenta Ostrołęki zadań dotyczących zawierania umów najmu lokali z mieszkaniowego zasobu miasta oraz windykacji należności z tytułu tych umów w okresie 2009-2011.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 20 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 Kontroli⁴, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania OTBS w zakresie podpisywania umów najmu lokali oraz prowadzonych działań windykacyjnych, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości w zakresie ochrony danych osobowych.

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 i 30 % (204) na czas oznaczony jako lokale socjalne.

NIK zwraca uwagę, że pracownicy OTBS, którzy realizowali powierzone przez Miasto zadania tj. Kierownik Wydziału Eksploatacji Zasobów Mieszkaniowych oraz Specjalista ds. windykacji otrzymali upoważnienia do

¹ Dz. U. z 2012 r. poz. 82

² Dalej także: OTBS

³ Pismo nr. GKOŚ. 71400/74/06 z dnia 20 grudnia 2006 r.

⁴ Dz. U. Nr 227, poz. 1482 ze zm., dalej także: *ustawa nowelizująca*

przetwarzania danych osobowych, zgodnie z art. 37 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych⁵ dopiero w dniu 30 grudnia 2011 r. i 3 lutego 2012 r.

2. Kontrola 25 umów najmu lokali (15 umów najmu lokalu mieszkalnego oraz 10 umów najmu lokalu socjalnego) z zasobu mieszkaniowego Miasta zawartych przed 2009 r. wykazała, że umowy najmu lokali mieszkaniowych były zawierane zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁶, tj. wyłącznie na czas nieoznaczony, a umowy najmu lokali socjalnych były zawierane na czas oznaczony, zgodnie z art. 23 ust. 1 ww. ustawy.

3. 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 na łączną kwotę 55,8 tys. zł 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.

NIK pozytywnie ocenia sposób wypowiedzenia umów najmu wszystkim 10 dłużnikom, ale zwraca uwagę, że w trzech przypadkach wypowiedzenie nastąpiło przy zaległościach z opłatami za okres od 12 do 15 miesięcy, pomimo, że 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, najemca był uprzedzany na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy oraz wyznaczono mu dodatkowy miesięczny termin do spłaty zaległych i bieżących należności.

W badanym okresie OTBS skierował do sądu pozwy o eksmisję 5 dłużników oraz o zapłatę i eksmisję 33 dłużników. Sąd orzekł z powództwa OTBS nakaz eksmisji w 3 przypadkach, a nakaz zapłaty i eksmisję w 21 przypadkach.

4. Zaległości z tytułu opłat za najem lokali użytkowych Miasta na koniec grudnia 2009 r. wyniosły łącznie 7,6 tys. zł, a na koniec 2011 r. uległy zmniejszeniu do 2,1 tys. zł.

Analiza działań OTBS mających na celu terminowe uiszczenie należności z tytułu opłat za wynajem lokali użytkowych wykazała, że dwóch najemców zalegało w latach 2009-2011 z ww. opłatami za okres od 2 do 4 miesięcy. Dłużnikom tym wysłano wezwania do zapłaty po dwóch miesiącach od powstania zaległości.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o udzielanie bez zbędnej zwłoki upoważnień do przetwarzania danych osobowych.

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 Prezesa, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie

⁵ Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 ze zm.

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

wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosku 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 wniosku 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.