



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Warszawie

LWA-4101-01-07/2012
P/12/069

Warszawa, dnia 26 lipca 2012 r.

Pan
Andrzej Jan Więckowski
Prezes Towarzystwa Budownictwa
Społecznego Sp. z o.o.
w Mławie

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 Towarzystwie Budownictwa Społecznego sp. z o.o.² kontrolę prawidłowości gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2009-2011.

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 Kontroli³, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność TBS, pomimo nieprawidłowości dotyczących niedokonywania kontroli korzystania z zarządzanych zasobów oraz wzrostu stanu zadłużenia w okresie objętym kontrolą.

¹ Dz. U. z 2012 r. poz. 82

² Dale także: *TBS* lub *Spółka*

³ Dz. U. Nr 227, poz. 1482 ze zm., dalej także: *ustawa nowelizująca*

Burmistrza Mławy powierzył⁴ Spółce zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta, w tym, m.in. zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych oraz pobieranie i windykację należności z tytułu czynszów oraz opłat dodatkowych związanych z użytkowaniem lokalu.

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.
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 mieszkalnych 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 cywilnego⁵, tj. wyłącznie na czas nieoznaczony, a umowy najmu lokali socjalnych były zawierane na czas oznaczony, zgodnie z art. 23 ust. 1 ww. ustawy.
3. Spółka prawidłowo zabezpieczała przyszłe należności z tytułu najmu. W wyniku analizy pięciu umów zawartych w okresie objętym kontrolą ustalono, że we wszystkich przypadkach zawarcie umowy uzależnione było od wpłacenia kaucji zabezpieczającej w wysokości sześciokrotnego czynszu za jego wynajem oraz sporządzenia protokołu stanu technicznego i stopnia zużycia znajdujących się w lokalu instalacji.
4. NIK zwraca uwagę, że 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.

W okresie objętym kontrolą w odpowiedzi na skargi mieszkańców wskazujące lokatorów, którzy wykraczali w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu lub użytkowali lokal niezgodnie z przeznaczeniem, TBS po przeprowadzeniu wywiadu wysłał pisma upominające do 9 lokatorów informując, że w przypadku niezaprzestania działań określonych w upomnieniu podjęte zostaną dalsze kroki administracyjne.

Analiza szczegółowa 5 spraw dotyczących ww. upomnień wykazała, że Spółka podjęła działania niezwłocznie i lokatorzy zaprzestali użytkowania lokalu niezgodnie z przeznaczeniem.

5. NIK zwraca uwagę na wzrost stanu zadłużenia. 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%. Działania windykacyjne przeprowadzone przez Spółkę w badanym okresie⁶ były w ocenie NIK niewystarczające.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1) Kontynuowanie działań na rzecz zmniejszenia zobowiązań najemców lokali mieszkalnych.

⁴ Umowa o zarządzanie i administrowanie nieruchomościami z dnia 2 stycznia 2001 r. a następnie umowa z dnia 28 grudnia 2009 r.

⁵ Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm., dalej także: *ustawa o ochronie praw lokatorów*

⁶ W badanym okresie Spółka: wysłała 1 293 wezwania do zapłaty najemcom zalegającym z zapłatą za co najmniej trzy okresy płatności, rozłożyła na raty zadłużenie w wysokości 400 tys. zł, skierowała do sądu 164 pozwy o nakaz zapłaty na kwotę 693,5 tys. zł, do egzekucji komorniczej na podstawie sądowego nakazu zapłaty skierowała 157 spraw na kwotę 811,5 tys. zł, wypowiedziano 208 umów najmu lokali, w związku ze zwłoką z zapłatą czynszu lub innych opłat, skierowano 103 pozwy o eksmisję z lokalu mieszkalnego (w 72 przypadkach Sąd orzekł o eksmisji, których wykonano 43).

- 2) Dokonywanie kontroli prawidłowości korzystania z zarządzanych zasobów, zgodnie z § 4 pkt 8 umowy z dnia 28 grudnia 2009 r. o zarządzaniu i administrowaniu nieruchomościami.

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 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.