

**Pan
Daniel Dubas
Prezes Zarządu
Miejskiego Zarządu Budynków
Mieszkalnych Sp. z o. o. w Bielawie**

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 we Wrocławiu skontrolowała Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o. o. w Bielawie (zwany dalej „MZBM”) w zakresie sposobu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, w tym przydzielania lokali mieszkalnych w latach 2000 - 2011.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym przez Pana Prezesa w dniu 20 czerwca 2012 r., Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia kontrolowaną działalność, ponieważ na 12 skontrolowanych spraw przydziału mieszkań komunalnych, w 6 przypadkach stwierdzono nieprawidłowości polegające na nie spełnieniu przez osoby, które otrzymały przydział, warunków określonych w uchwale Rady Miejskiej Bielawy regulującej zasady wynajmowania mieszkań komunalnych, w zakresie braku wykazania niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych (4 przypadki) oraz wystarczających dochodów (3 przypadki). Kontrola wykazała także fakty przydzielania mieszkań wnioskodawcom kosztem innych kandydatów, którzy mieli gorsze warunki mieszkaniowe (5 przypadków), dłużej oczekiwali na mieszkanie (2 przypadki), zgłosili do zamieszkania większą liczbę osób (1 przypadek). Niezależnie od tego stwierdzono bezpodstawne poniesienie przez MZBM kosztów w kwocie 34,3 tys. zł, poprzez zwolnienie jednego ze współwłaścicieli budynku przy ul. Korczaka w Bielawie z kosztów jego remontu.

¹ Dz. U. z 2012 r., poz. 82

Powyższą ocenę ogólną uzasadniają następujące oceny cząstkowe.

1. Na negatywną ocenę zasługuje podjęcie w dniu 4 sierpnia 2004 r. decyzji w sprawie przydziału mieszkania przy ul. Wolności o powierzchni 46 m² Tomaszowi P. oraz jego konkubinie, ponieważ spośród 16 kandydatów starających się o przydział, 5 z nich miało gorsze warunki mieszkaniowe, liczone łączną powierzchnią pokoi przypadającą na 1 lokatora. Najważniejszym jednak kryterium przy ocenie poszczególnych kandydatów, brany pod uwagę w tym postępowaniu zarówno przez MZBM, jak i Społeczną Komisję Mieszkaniową, wydającą opinię ze wskazaniem jednego z kandydatów do przydziału, był okres oczekiwania na mieszkanie, wynikający z daty złożenia wniosków przez poszczególnych kandydatów. Tomasz. P. złożył wprawdzie wniosek najwcześniej, tj. w dniu 22 maja 2001 r., jednak przy decyzji o przydziale nie wzięto pod uwagę faktu, iż w tym czasie wnioskodawca – wówczas nieżonaty, bezdzietny 20-latek na utrzymaniu rodziców, nie wykazał braku zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, co – zgodnie z § 8 pkt. 4 wówczas obowiązującej uchwały Rady Miejskiej Bielawy nr V/60/11 z dnia 23 lutego 2011 r. w sprawie zasad i trybu wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawa (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 72, poz. 1086 ze zm.) – było jednym z warunków ubiegania się o najem mieszkania. W opinii Najwyższej Izby Kontroli wymogu tego nie można było wykazać wyłącznie poprzez wskazanie przez kandydata we wniosku chęci usamodzielnienia się, które w tym czasie było niemożliwe do osiągnięcia z uwagi na brak własnych dochodów. Jego warunki lokalowe (zajmowanie wspólnie z rodzicami mieszkania o powierzchni 46 m²) także wskazywały na brak niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Ustalono również, że kandydatura Tomasza P. nie powinna być rozpatrywana w przedmiotowym postępowaniu także dlatego, że z przedstawionych przez niego i jego konkubinę dokumentów wynikało, że za 3 miesiące poprzedzające datę złożenia wniosku, ich średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego wyniósł 469,52 zł, a zgodnie z ww. § 8 pkt. 4 uchwały Rady Miejskiej Bielawy (w brzmieniu wówczas obowiązującym), dochód ten powinien przekroczyć kwotę 552,63 zł. Wątpliwości budzi również fakt, że dochody obydwu wymienionych osób nie miały charakteru trwałego i wynikały z umowy zlecenia pracy sezonowej na okres wakacji oraz umowy o pracę na czas oznaczony do 31 maja 2004 r. Jedynie dochód w kwocie 460 zł miesięcznie miał charakter stały, ponieważ stanowił raty preferencyjnego kredytu studenckiego dla Tomasza P., wypłacanego w 10 miesięcznych ratach rocznie do ukończenia studiów. Przedstawienie przez MZBM kandydatury Tomasza P. na posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej było jednak możliwe dzięki błędnemu wyliczeniu jego dochodów, które wskazywało na spełnienie ww. pułapu. Odpowiedzialność za materiały przygotowywane na posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej spoczywała na pracownikach Działu Lokalowego i Dodatków Mieszkaniowych, podległych bezpośrednio Prezesowi MZBM. Tak rażące naruszenie zasad wynajmowania mieszkań w połączeniu z faktem zasiadania w Społecznej Komisji Mieszkaniowej Stefanii P. – matki Tomasza P., która pełniła również funkcję radnej Bielawy, może nasuwać podejrzenie o stronniczość w podejmowaniu decyzji w omawianej sprawie przez członków tej Komisji (za wyjątkiem Stefanii P., która została wyłączona z postępowania) oraz przez Zygmunta Kaczmareckiego - do dnia 31 sierpnia 2009 r. Prezesa Zarządu MZBM, który także wskazywał kandydata do najmu.

2. Negatywnie należy ocenić wskazanie do przydziału Damianowi M. w dniu 17 grudnia 2007 r. przez MZBM oraz Społeczną Komisję Mieszkaniową mieszkania przy ul. Piastowskiej o powierzchni 23,7 m², mimo nie wykazania przez niego braku niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz wystarczających dochodów. Jak bowiem ustalono ww. osoba w dniu składania wniosku, tj. 27 kwietnia 2005 r., miała 21 lat i była na utrzymaniu rodziców, a wniosek był uzasadniony chęcią jej usamodzielnienia się i założenia rodziny. Jednocześnie Damian M. wykazał, że wraz z rodzicami i siostrą zajmował mieszkanie o powierzchni 54,6 m². Na liście ubiegających się o mieszkanie przygotowanej na posiedzenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej bezpodstawnie zapisano dochody kandydata na poziomie 7.283 zł, ponieważ przedstawił on wypełniony formularz w języku angielskim z zatrudnienia za granicą, który nie posiadał potwierdzenia zawartych tam nieprecyzyjnych informacji w postaci podpisu czy pieczętki, a składająca w tej sprawie wyjaśnienia Irena Zeller - Dyrektor Wydziału Eksploatacji i Prokurent Spółki podała, że ustalenia miejsca zatrudnienia, okresu zatrudnienia, uzyskanego dochodu i waluty w jakiej uzyskał wynagrodzenie za pracę dokonano na podstawie ustnego oświadczenia Damiana M. Kandydat przedstawił też umowę zlecenia, z której wynikało, że otrzymał on wynagrodzenie w kwocie 470 zł za okres, który przypadał tylko częściowo (6 z 27 dni) na okres 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia podania. O przydział starały się 3 osoby, z których przynajmniej 1 (Krzysztof M.) miała gorsze warunki mieszkaniowe od Damiana M. W dokumentacji brakowało natomiast informacji o warunkach mieszkaniowych trzeciego z kandydatów. Krzysztof M. zajmował z rodziną liczącą łącznie 4 osoby mieszkanie o powierzchni 53,3 m², w tym pokoi - 30 m², sąsiadujące z lokalem, o przydział którego wnioskował w celu poprawienia warunków zamieszkania. W przypadku zaakceptowania jego wniosku powierzchnia pokoi przypadająca na 1 członka rodziny zwiększyłaby się z 7,5 m² do 12,7 m². Dla Damiana M. otrzymanie mieszkania oznaczało zmianę tego współczynnika z 9,3 m² do 20,8 m². Mimo gorszych warunków mieszkaniowych rodziny Krzysztofa M., jego wniosek – co w tej sytuacji jest niezrozumiałe - został odrzucony a mieszkanie zostało przydzielone Damianowi M.

3. O przydział mieszkania przy ul. Włókniarzy o powierzchni 24,1 m² ubiegało się 16 kandydatów. Mieszkanie w dniu 4 lipca 2008 r. przyznano – co należy ocenić negatywnie - Piotrowi K., który nie miał niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, bowiem wraz z rodzicami mieszkał w domu jednorodzinnym, gdzie powierzchnia pokoi przypadająca na 1 mieszkańca wynosiła 39 m². Pozostali kandydaci mieli znacznie gorsze warunki mieszkaniowe (z wyłączeniem 2 z nich, dla których takich warunków nie ustalono). Wprawdzie Piotr K. zgłosił do zamieszkania swoją narzeczoną i jej brata, jednak i oni mieli lepsze warunki mieszkaniowe od 4 spośród wszystkich kandydatów. Dodatkowo 2 kandydatów złożyło swoje wnioski o przydział wcześniej od Piotra K., ale wniosek jednego z nich został odrzucony ze względu na uzyskany wobec niego wyrok sądowy o eksmisję z dotychczasowego mieszkania. Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę na fakt, iż w tym czasie Przewodniczącym Społecznej Komisji Mieszkaniowej i radnym Bielawy był ojciec Piotra K. - Władysław K., który wprawdzie został wyłączony z przedmiotowego postępowania, jednak biorąc pod uwagę wyżej wskazane okoliczności nasuwa się podejrzenie o brak obiektywizmu przy wskazaniu kandydata do najmu, zarówno ze strony Zygmunta Kaczmarek - byłego Prezesa Zarządu MZBM, jak i Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

4. Przydział kolejnych 3 mieszkań przy ul.: 3 Maja, Wolności oraz Piastowskiej także zasługuje na ocenę negatywną. Pierwsze z wymienionych mieszkań o powierzchni 27,8 m² zostało przydzielone w dniu 14 czerwca 2004 r. Remigiuszowi M., mimo że spośród 17 wnioskodawców spełniających kryteria, 3 złożyło swoje wnioski wcześniej od Remigiusza M. a 5 miało gorsze od niego warunki mieszkaniowe. Przydział w dniu 19 listopada 2007 r. mieszkania przy ul. Wolności o powierzchni 43,2 m² Piotrowi K. również budzi zastrzeżenia, ponieważ przynajmniej 2 z 14 kandydatów miało gorsze warunki mieszkaniowe (w dokumentacji brakowało informacji o warunkach mieszkaniowych 7 kandydatów) a 3 kandydatów zgłosiło do zamieszkania 3 osoby, przy wskazaniu przez Piotra K. 2 osób do zamieszkania. Mieszkanie przy ul. Piastowskiej o powierzchni 30,8 m² zostało przyznane w dniu 22 marca 2010 r. Krzysztofowi K., chociaż zgłosił do zamieszkania tylko siebie a do chwili otrzymania przydziału mieszkań z 3 innymi osobami w domu jednorodzinnym, w którym powierzchnia pokoi przypadająca na 1 osobę wynosiła 30 m². Zgodnie z drugim złożonym wnioskiem współczynnik ten wyniósł 14,2 m². Podane fakty wskazują na brak niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych Krzysztofa K., którego kandydatura w takich warunkach w ogóle nie powinna być rozpatrywana. Tym bardziej, że dochody kandydata ustalono na podstawie zaświadczenia o dochodach z prowadzenia własnej działalności gospodarczej, wystawione przez samego zainteresowanego, bez potwierdzenia wykazanych tam danych przez kompetentną instytucję, jak np. ZUS, czy Urząd Skarbowy.

5. Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia fakt zwolnienia przez MZBM Elżbiety Sz. – współwłaścicielki budynku przy ul. Korczaka w Bielawie z kosztów poniesionych na remont tego budynku, przeprowadzonego w 2011 r., uzasadniając to wcześniejszym całkowitym sfinansowaniem przez Elżbietę Sz. kosztów poprzedniego remontu tej samej nieruchomości w kwocie 144.684 zł wykonanego w poprzednich latach. Jak bowiem ustaliła kontrola, z podanej kwoty na Gminę Bielawa jako współwłaściciela nieruchomości, proporcjonalnie do jej udziału w własności przypadała kwota 46.197,60 zł. Tymczasem zwolnienie Elżbiety Sz. z kosztów remontu z 2011 r. objęło kwotę 80.525,45 zł obliczoną proporcjonalnie do jej udziału w własności nieruchomości. Z powyższego wynika, że zwolnienie prywatnego współwłaściciela z kosztów remontu było zawyżone o kwotę 34.327,85 zł, ponieważ powinno stanowić równowartość kosztów pierwszego remontu w części przypadającej na Gminę Bielawa.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. **Zapewnienie kwalifikowania do ubiegania się o przydział mieszkań wyłącznie tych kandydatów, którzy spełniają warunki wskazane w § 3 oraz 9 uchwały Rady Miejskiej Bielawy nr V/60/11 z dnia 23 lutego 2011 r. w sprawie zasad i trybu wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bielawa (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 72, poz. 1086 ze zm.).**

2. **Wskazywanie do przydziału mieszkań tych osób, które zostały wybrane spośród wszystkich zakwalifikowanych kandydatów na podstawie kryteriów określonych w § 20 ust. 2 pkt 2 oraz ust. 3 ww. uchwały Rady Miejskiej Bielawy.**
3. **Prowadzenie bieżącego nadzoru Działu Lokalowego w celu wyeliminowania przypadków:**
 - obliczania dochodów kandydatów do najmu mieszkań na podstawie niewierzytelnych przez kompetentne organy lub instytucje dokumentów,
 - występowania braków w dokumentacji, niezbędnej do wskazania do najmu jednego z kandydatów, w szczególności odnoszących się do informacji o warunkach mieszkaniowych wszystkich kandydatów.
4. **Wystąpienie do Elżbiety Sz. – współwłaścicielki nieruchomości położonej w Bielawie przy ul. Korczaka z żądaniem zwrotu kwoty 34.327,85 zł, stanowiącej bezpodstawne zwolnienie z kosztów remontu tej nieruchomości.**

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezesa w terminie 30 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 terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Prezesowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK we Wrocławiu 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, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.