



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura we Wrocławiu

S/12/001
LWR-4112-01-03/2012

Wrocław, dnia 12 czerwca 2013 r.

Pan
Piotr Paś
Dyrektor
Zarządu Zasobu Komunalnego
we Wrocławiu

Wystąpienie pokontrolne

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹ (dalej: „ustawa o NIK”), Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu, w ramach kontroli *„Funkcjonowanie Gminy Wrocław w zakresie wybranych dziedzin działalności”*, przeprowadziła w Zarządzie Zasobu Komunalnego we Wrocławiu (dalej: „ZZK we Wrocławiu”) kontrolę gospodarowania wybranymi lokalami oraz załatwiania skarg i wniosków w latach 2008-2012.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, uwzględniając dodatkowe wyjaśnienia złożone przez Pana Dyrektora na podstawie art. 59 ust. 2 ustawy o NIK, Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 60 ustawy o NIK, w brzmieniu obowiązującym do 1.06.2012 r., w związku z art. 2 ustawy z dnia 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o Najwyższej Izbie Kontroli² (dalej: „ustawa nowelizująca”), przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości realizację przez ZZK we Wrocławiu zadań objętych kontrolą.

¹ Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

² Dz.U. Nr 227, poz. 1482 ze zm.

Powyższą ocenę uzasadniają ustalenia kontroli i wynikające z nich następujące oceny częściowe.

1. ZZK we Wrocławiu zadania związane z zarządzaniem Zasobem komunalnym Gminy Wrocław, w szczególności związane z windykacją należności, prowadzeniem spraw o eksmisję (z wyłączeniem lokali mieszkalnych) oraz prowadzeniem i nadzorowaniem remontów, realizuje w pełnym zakresie od 26.06.2006 r.³ W latach 2008-2012 Zespół komunalny Gminy Wrocław zarządzany przez ZZK ulegał sukcesywnemu ograniczeniu. Liczba lokali mieszkalnych zmniejszyła się z 45 512 do 27 232, (o 40,2%), zaś lokali użytkowych z 3 135 do 1 886 (o 39,8%), głównie - poza zbyciem nieruchomości – ze względu na przekazanie w 2010 r. do zarządzania spółce gminnej⁴ Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. 11 844 lokali mieszkalnych oraz 495 lokali użytkowych.

W badanym okresie w Zasobie komunalnym Gminy występowały niewykorzystane lokale użytkowe, których udział w strukturze lokali użytkowych zarządzanych przez ZZK we Wrocławiu wynosił 5% na koniec 2008 r. (143 lokale), 7,2% na koniec 2009 r. (196 lokali), 7,5% na koniec 2010 r. (159 lokali), 5,1% na koniec 2011 r. (103 lokale) i 4,2% na koniec 2012 r. (80 lokali). Niezasiedlone lokale mieszkalne stanowiły od 4,3% ogółu lokali mieszkalnych na koniec 2008 r. (1 888 lokali) do 5,4% na koniec 2012 r. (1 474 lokale). Część z niezasiedlonych lokali mieszkalnych dotyczyła budynków wykwaterowywanych. Wystąpiły także przypadki braku ich zasiedlenia z powodu toczących się postępowań w lokalach wspólnie użytkowanych, wyłączenia z eksploatacji ze względu na zły stan techniczny, konieczności przeprowadzenia remontu, przeznaczenia lokalu do sprzedaży lub na potrzeby innych jednostek organizacyjnych (np. MOPS).

Analiza dokumentacji wszystkich 80 niewykorzystanych na koniec 2012 r. lokali użytkowych nie wykazała nieprawidłowości w zakresie działań podejmowanych przez ZZK we Wrocławiu w celu ich zagospodarowania. Spośród tych 80 lokali - 44 lokale zostały zwolnione w 2012 r., 11 lokali w 2011 r., 8 lokali w 2010 r. i 16 w latach 2006-2009 (1 przypadek dotyczył niesamodzielnej piwnicy, której zagospodarowanie jest możliwe wraz z lokalem mieszkalnym przeznaczonym do sprzedaży). W przypadku 16 lokali powodem niewykorzystywania co najmniej przez 3 lata było m.in. ich lokalizacja w budynkach przeznaczonych do rewitalizacji, bezskuteczne próby znalezienia nabywcy lub najemcy w kilku przetargach, zmiana koncepcji zagospodarowania, a w odniesieniu do 3 lokali brak, pomimo zapytań ZZK, dyspozycji ze strony Biura Sprzedaży Lokali Urzędu Miejskiego we Wrocławiu, co do ich sprzedaży.

W badanym okresie, odsetek lokali użytkowych wykorzystywanych bezumownie zmalał z 5,1% na koniec 2008 r. do 1,6% na koniec 2011 r. i 2012 r. (odpowiednio 33 lokale i 30 lokali). Badanie próby 9 bezumownie użytkowanych lokali (według stanu na koniec 2011 r. - 5 lokali i 2012 r. - 4 lokale) wykazało, że przyczyną takiego stanu była odmowa opuszczenia nieruchomości, pomimo: [1] rozwiązania umowy najmu z powodu zaległości w zapłacie czynszu i opłat eksploatacyjnych (8 przypadków), [2] wygaśnięcia umowy najmu (1 przypadek).

³ Po przejęciu tych zadań od spółek zarządzających i komórek organizacyjnych Urzędu Miejskiego Wrocławia

⁴ Gmina Wrocław na dzień zakończenia kontroli posiadała 100 % udziałów w spółce.

2. Badanie kontrolne w zakresie naliczeń wysokości czynszu najmu 2 lokali użytkowych [...] ⁵ i 1 mieszkalnego [...] ⁶ nie wykazało nieprawidłowości. Czynsz naliczano zgodnie z zawartymi umowami najmu lub ustalonym wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z lokalu. Umowa najmu lokalu przy [...] ⁷ wygasła z dniem 30.04.2001 r., natomiast dwie pozostałe umowy zostały rozwiązane odpowiednio z dniem 15.04.2002 r. i z dniem 30.04.2010 r. na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ⁸ w związku ze zwłoką w zapłacie czynszu lub innych opłat w sytuacji, gdy zwłoka dotyczyła co najmniej trzech pełnych okresów płatności. W każdym przypadku najemca był uprzedzany na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy oraz wyznaczano mu dodatkowy miesięczny termin do spłaty zaległych i bieżących należności. W związku z brakiem przekazywania lokalu po rozwiązaniu czy wygaśnięciu umowy najmu, naliczano, stosownie do art. 18 ust 1-3 ww. ustawy o ochronie praw lokatorów..., odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości czynszu i innych opłat za używanie lokalu, jakie obowiązywały w momencie rozwiązania umowy najmu.

3. Zadłużenie w opłatach za lokale mieszkalne wg stanu na dzień 31.12.2012 r. wyniosło 264.296,9 tys. zł (w tym należność główna w kwocie 173.802,9 tys. zł) przy liczbie dłużników 10 848 i wzrosło o 100.018,0 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 1.01.2008 r. (164.278,9 tys. zł, w tym należność główna 120.184,2 tys. zł, przy liczbie dłużników 20 723).

Stan zadłużenia z tytułu najmu lokali użytkowych na dzień 31.12.2012 r. wynosił 72.636,6 tys. zł (w tym należność główna w kwocie 44.883,7 tys. zł) przy liczbie dłużników 4 815 i wzrósł o 3.748,7 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 1.01.2008 r. (68.887,9 tys. zł, w tym należność główna 54.708,9 tys. zł, przy liczbie dłużników 5 440).

3.1. Szczegółowe badanie działań ZZK we Wrocławiu mających na celu dochodzenie zaległych należności, którym objęto 3 lokale [...] ⁹ wykazało, że działania te były niewystarczające i przewlekłe. I tak:

[1] zadłużenie lokalu użytkowego przy [...] ¹⁰ we Wrocławiu - pomimo przejęcia przez ZZK we Wrocławiu od czerwca 2006 r. zadań w zakresie windykacji należności z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych, sprawę zadłużenia lokalu za 2006 r. i 2007 r. na łączną kwotę 32,5 tys. zł skierowano na drogę postępowania sądowego dopiero w dniu 25.05.2009 r., zaś za 2008 r., 2009 r. i 7 m-cy 2010 r. w łącznej kwocie 41,8 tys. zł - dopiero 31.12.2012 r. W okresie od 1.01.2008 r. do 31.12.2012 r. łączna kwota zaległości wzrosła z 144,9 tys. zł do 273,4 tys. zł.,

⁵ Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust 2. ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2001 r. nr 112, poz. 1198 ze zm.), zwanej dalej „uodip”

⁶ Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip,

⁷ Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip,

⁸ Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266

⁹ Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip,

¹⁰ Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip,

[2] zadłużenie lokalu użytkowego przy [...] we Wrocławiu - pomimo otrzymania przez ZZK do wiadomości pisma z dnia 19.05.2005 r. kierowanego przez spółkę zarządzającą do Zespołu Radców Prawnych Urzędu Miejskiego Wrocławia w celu wystąpienia na drogę postępowania sądowego o zapłatę i eksmisję, informację o stanie zaawansowania postępowania w powyższej sprawie powzięto dopiero po upływie blisko 3 lat. W piśmie z dnia 2.04.2008 r. podano, że sprawa nie została przez służby prawne Urzędu Miejskiego Wrocławia skierowana do sądu. Stosowne działania w ZZK zostały podjęte dopiero w dniu 22.02.2011 r., tj. po 60 miesiącach od formalnego przyjęcia zadań do realizacji (26.06.2006 r.) - złożony do Działu Prawnego ZZK wniosek dotyczył należności za okres 1.05.2004 r. – 31.12.2010 r. Na koniec 2010 r. zaległość wynosiła 210,2 tys. zł, w tym należność główna 121,7 tys. zł wraz z opłatą za media. Późne złożenie wniosku o skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego – w związku ze zgonem zobowiązanego w dniu 22.03.2011 r. - doprowadziło do braku możliwości wniesienia wobec dłużnika pozwu o zapłatę. W konsekwencji, sprawa o zapłatę należności za okres 1.09.2004 r. – 9.05.2011 r. została skierowana na drogę postępowania sądowego przeciwko małżonce dłużnika dopiero w dniu 28.02.2013 r. Według stanu na koniec 2012 r. zaległość wzrosła do kwoty 246,1 tys. zł.

[3] zadłużenie lokalu mieszkalnego przy [...] we Wrocławiu - pomimo rozwiązania umowy najmu z dniem 30.04.2010 r. pozew sądowy w zakresie zaległości w kwocie 20,8 tys. zł (według stanu na dzień 31.07.2009 r.) skierowano dopiero w dniu 28.12.2011 r. Na koniec 2012 r. zaległość wraz z odsetkami stanowiła kwotę 37,9 tys. zł i wzrosła o 26,1 tys. zł w stosunku do stanu na dzień 1.01.2008 r. Wprawdzie przyczyną wstrzymania w 2010 r. działań w celu skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego było kierowanie przez dłużnika wniosków o umorzenie zadłużenia oraz uiszczanie w 2010 r. bieżących opłat za korzystanie z lokalu, to brak było uzasadnienia dalszej zwłoki w tym zakresie.

Tożsame ustalenia w odniesieniu do przewlekłości w działaniach ZZK we Wrocławiu w zakresie windykacji zaległości wykazała kontrola przeprowadzona w 2012 r. przez Wydział Kontroli Urzędu Miejskiego Wrocławia, dotycząca 27 innych przypadków zadłużenia z tytułu czynszu najmu.

Zgodnie z regulaminem organizacyjnym ZZK, w okresie od grudnia 2007r. do lutego 2011 r. w zakresie windykacji należności z tytułu użytkowania lokali użytkowych odpowiedzialnym był Kierownik Działu Windykacji w pionie Zastępcy Dyrektora ds. Ekonomicznych, Główny Księgowy Zarządu Zasobu Komunalnego, natomiast od marca 2011 r. Kierownik Sekcji Windykacji Lokali Użytkowych w pionie Zastępcy Dyrektora ds. Eksploatacji i Nadzoru Właścicielskiego. Odpowiedzialnym w zakresie windykacji należności z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych od grudnia 2007 r. był Kierownik Działu Windykacji (od marca 2011 r. Działu Windykacji i Udzielania Ulg) w pionie Zastępcy Dyrektora ds. Ekonomicznych Główny Księgowy Zarządu Zasobu Komunalnego.

4. Badanie próby 11 postępowań dotyczących spraw o eksmisję z lokali użytkowych wykazało, że działania podejmowane przez ZZK we Wrocławiu nie spełniały wymaganego terminu bezzwłoczności. W przypadku lokalu

¹¹ Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip,

¹² Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip,

użytkowego przy [...] ¹³ we Wrocławiu, mimo, iż prowadzenie spraw o eksmisję z lokali użytkowych należało do zadań ZZK już od dnia 26.06.2006 r., to dopiero po blisko dwóch latach (7.04.2008 r.) uzyskano z Działu Prawnego Wydziału Organizacyjnego, Prawnego i Kadr Urzędu Miejskiego Wrocławia informację zgodnie z którą do kwietnia 2008 r. nie prowadzono postępowania sądowego w sprawie eksmisji z tego lokalu, użytkowanego bezumownie od dnia 1.05.2001 r. W konsekwencji, pozew o eksmisję złożono w dniu 6.06.2008 r., tj. po 23 miesiącach od przyjęcia przez ZZK zadań związanych z prowadzeniem spraw o eksmisję z lokali użytkowych.

W przypadku lokalu użytkowego przy [...] ¹⁴ we Wrocławiu, użytkowanego bezumownie od dnia 15 kwietnia 2002 r. w związku z rozwiązaniem umowy najmu, pozew o eksmisję złożono w dniu 25.09.2008 r., tj. po 27 miesiącach od przyjęcia przez ZZK zadań związanych z prowadzeniem spraw o eksmisję z lokali użytkowych.

Na próbie 9 innych bezumownie użytkowanych lokali stwierdzono, że w 7 przypadkach, w których rozwiązanie umów nastąpiło w okresie po przejściu przez ZZK zadań związanych z prowadzeniem spraw o eksmisję z lokali użytkowych, skierowanie sprawy do kancelarii prawnej ZZK nastąpiło po 2 (2 przypadki), 5, 8, 12, 28 i 54 miesiącach od daty rozwiązania umowy najmu. Przyczyną skierowania sprawy do sądu po 28 miesiącach było, według udzielonych wyjaśnień, toczące się postępowanie przeciwko Gminie Wrocław o nakazanie sprzedaży lokalu użytkowego, zaś po 54 miesiącach – rozstrzygnięcie na drodze sądowej kwestii spornego zadłużenia. W pozostałych 2 przypadkach w których rozwiązanie umowy najmu nastąpiło przed przejściem przez ZZK prowadzenia ww. zadań, sprawy o eksmisję skierowano na drogę postępowania sądowego po 20 miesiącach i po 48 miesiącach od daty formalnego otrzymania do realizacji zadania prowadzenia spraw o eksmisję z lokali użytkowych Gminy Wrocław (26.06.2006 r.).

W okresie od dnia 26.06.2006 r. do 30.11.2007 r. odpowiedzialnym w ZZK za realizację zadań związanych z eksmisją z lokali użytkowych był Kierownik Sekcji Windykacji, natomiast po dniu 30.11.2007 r. Kierownik Działu Lokali Użytkowych w pionie Zastępcy Dyrektora ds. Eksploatacji i Nadzoru Właścicielskiego. Jak podała Anita Białowąs, Zastępca Dyrektora ds. Eksploatacji i Nadzoru Właścicielskiego ZZK, przyczyną długotrwałego kierowania do sądów pozwu o eksmisję z lokalu użytkowego było prewencyjne traktowanie wypowiedzenia umowy najmu, jako „argumentu” mającego doprowadzić do spłaty zadłużenia oraz podejmowanie licznych działań wymagających rozpatrzenia przed podjęciem decyzji o eksmisję (rozpatrywanie odwołań od wypowiedzenia umowy, wyjaśnianie stanu prawnego nieruchomości).

5. ZZK we Wrocławiu podejmował działania remontowe zarządzanego Zasobu komunalnego Gminy Wrocław w ramach planu budżetowego określonego na poszczególne lata wydatkując na ten cel w okresie 2008-2012 łącznie 21.158,8 tys. zł na remont 800 lokali mieszkalnych¹⁵. Ponadto, w 59 lokalach wykonano prace polegające na wymianie stolarki okiennej, drzwiowej lub remoncie łazienki na łączną kwotę 323,9 tys. zł¹⁶.

¹³ Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip,

¹⁴ Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip,

¹⁵ W 2008 r. - 256 lokali za kwotę 8.249,6 tys. zł; w 2009 r. - 159 lokali za kwotę 3.722,7 tys. zł; w 2010 r. - 166 lokali za kwotę 3.936,7 tys. zł; w 2011 r. - 140 lokali za kwotę 3.348,4 tys. zł; w 2012 r. - 79 lokali za kwotę 1.901,4 tys. zł

¹⁶ W 2008 r. - 8 lokali za kwotę 139,6 tys. zł; w 2009 r. - 35 lokali za kwotę 100 tys. zł; w 2010 r. - 16 lokali za kwotę 84,3 tys. zł

Dodatkowo na remonty części wspólnych budynków wspólnotowych z udziałem Gminy, wydatkowano 47.664,2 tys. zł¹⁷.

W latach 2008-2012 Wydział Lokali Mieszkalnych Urzędu Miejskiego we Wrocławiu zlecił ZZK wykonanie remontu 766 lokali mieszkalnych, z tego 209 lokali w 2008 r. (wykonano 82), 213 w 2009 r. (wykonano 91), 124 w 2010 r. (wykonano 27), 111 w 2011 r. (wykonano 3) i 109 lokali w 2012 r. (wykonano 1). Przeprowadzona w 2012 r. przez Wydział Kontroli Urzędu Miejskiego Wrocławia kontrola m.in. terminowości i sposobu przeprowadzania remontów pustostanów nie wykazała nieprawidłowości w zakresie wyboru wykonawcy remontu oraz realizacji umów zawartych na remonty lokali mieszkalnych. Stwierdzono natomiast długi okres realizacji remontów pustostanów, zleconych przez Wydział Lokali Mieszkalnych Urzędu Miejskiego we Wrocławiu - na próbie 35 lokali ustalono, że liczba dni pomiędzy datą zlecenia, a datą podpisania umowy na remont wahała się od 137 dni do 688 dni.

5.1. Szczegółowe badania kontrolne działań ZZK dotyczących lokalu mieszkalnego przy [...] ¹⁸ wykazały, że po stwierdzeniu w 2005 r. złego stanu technicznego niezwłocznie skierowano wnioski do Wydziału Lokali Mieszkalnych i Użytkowych Urzędu Miejskiego we Wrocławiu o wykwaterowanie najemców do lokalu zamiennego. W latach 2006-2012 najemcy zaproponowano 13 lokali zamiennych, choć zapis § 7 ust. 8 Uchwały nr XIII/291/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 października 2007 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXVII/2420/05 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław, ograniczał liczbę takich propozycji do trzech. Żaden z zaproponowanych przez Gminę lokali nie został przyjęty przez najemcę m.in. z powodu nieodpowiedniej lokalizacji, zbyt małego lub złego rozkładu metrażu, czy braku łazienki w lokalu.

5.2. ZZK we Wrocławiu w latach 2008-2012 nie ponosił wydatków na remonty części wspólnych nieruchomości przy ul. Traugutta 35 we Wrocławiu. Od 21.02.2006 r. realizowane było zarządzenie nr 7433/06 Prezydenta Wrocławia, w którym postanowiono wykwaterować lokatorów z przedmiotowej nieruchomości z uwagi na konieczność przeprowadzenia remontu kapitalnego. Do realizacji ww. zarządzenia zobowiązany był Dyrektor Wydziału Lokali Mieszkalnych Urzędu Miejskiego we Wrocławiu. Według stanu na dzień 1.01.2008 r. w budynku tym nieużytkowane były trzy lokale użytkowe oraz 11 z 19 lokali mieszkalnych, z których wykwaterowania nastąpiły w latach 2000-2005. Zakwaterowanych nadal pozostawało siedem lokali mieszkalnych Gminnych oraz jeden lokal mieszkalny należący do osoby prywatnej. Lokatorzy siedmiu mieszkań Gminnych zostali wykwaterowani dopiero w okresie od 28.02.2008 r. do 20.03.2012 r., przy czym w dwóch przypadkach do własnych lokali mieszkalnych, natomiast w pozostałych czterech do wskazanych przez Urząd Miejski we Wrocławiu lokali zamiennych, przygotowanych do zasiedlenia przez ZZK (trzy lokale) lub Spółkę Wrocławskie Mieszkania (jeden lokal). Wydłużony czas realizowanego przez Urząd Miejski we Wrocławiu wykwaterowania z tej nieruchomości miał wpływ na pogarszanie się stanu technicznego obiektu. Przeprowadzone w latach 2007-

¹⁷ 12.879,5 tys. zł w 2008 r.; 10.292,3 tys. zł w 2009 r.; 10.880,2 tys. zł w 2010 r.; 7.595,1 tys. zł w 2011 r. i 6.017,1 tys. zł w 2012 r.

¹⁸ Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 uodip,

2010 przeglądy okresowe roczne oraz przeprowadzony w 2011 r. przegląd okresowy 5-letni wskazywały na potrzebę wykonania m.in. remontu kapitalnego elewacji, opaski odwadniającej budynek, remontu klatki schodowej z malowaniem i wymianą stolarki okiennej, kapitalnego remontu piwnic z wymianą okien piwnicznych, kompletnej wymiany instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w budynku. Należy zauważyć, że stan techniczny tego budynku w 2011 r. pogorszył się w stosunku do 2005 r. np. w zakresie stropów i balkonów, których stopień zniszczenia określono na 80%, podczas gdy w 2005 r. określono na 47,5%; tynków i okładzin wewnętrznych, których stopień zniszczenia zwiększył się z 50% do 75%, czy w zakresie podłóg, posadzek i schodów, których stopień zużycia zwiększył się z 40% do 60%. Ostatecznie, wykonanie remontu kapitalnego budynku przy ul. Traugutta 35 nie zostało zrealizowane, zaś przed całkowitym wykwaterowaniem najemców z lokali mieszkalnych, w dniu 26.04.2011 r. Prezydent Wrocławia wydał zarządzenie nr 1091/11 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie przetargowym niewyodrębnionych jako samodzielne nieruchomości 21 lokali wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie własności gruntu. Procedurę sprzedaży realizował Urząd Miejski we Wrocławiu, zaś samej sprzedaży dokonano w dniu 7.08.2012 r.

6. W badanym okresie, przedmiotem skarg kierowanych do ZZK były m.in. sprawy dotyczące podwyżek czynszu, rozliczeń za centralne ogrzewanie i media, przewlekłego załatwiania korekt czynszu i innych opłat, zły stan techniczny budynków oraz lokali mieszkalnych i użytkowych, uciążliwości prowadzonych prac remontowych budynków oraz przewlekłego załatwiania skarg.

Analiza postępowania dotyczącego 78 losowo wybranych skarg (45,1% skarg przekazanych do ZZK z Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miejskiego we Wrocławiu) wykazała, że we wszystkich przypadkach skarżącym udzielono odpowiedzi. Większość z objętych badaniem skarg była załatwiona w przeciągu miesiąca (70 skarg). Najdłuższy termin rozpatrzenia skargi to 81 dni, przy czym termin został prolongowany. Pozostałe 7 skarg załatwiono w przeciągu 2 miesięcy.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli, wnosi o podjęcie działań w celu zapewnienia bezzwłocznego kierowania spraw na drogę postępowania sądowego o eksmisję z nieprawnie zajmowanych lokali użytkowych i wyeliminowania zbędnej zwłoki przy dochodzeniu zaległości w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych.

Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK – w brzmieniu obowiązującym do dnia 1.06.2012 r., w związku z art. 2 ustawy nowelizującej - oczekuje przedstawienia przez Pana Dyrektora, w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku, 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 dnia 1.06.2012 r. – w związku z art. 2 ustawy nowelizującej), w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia

pokontrolnego przysługuje kierownikowi jednostki kontrolowanej¹⁹ prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Najwyższej Izby Kontroli Delegatury 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 - w brzmieniu obowiązującym do dnia 1.06.2012 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 o sposobie ich rozpatrzenia.

¹⁹ W rozumieniu art. 2a pkt 3 ustawy o NIK