



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Zielonej Górze

Zielona Góra, 17 lipca 2012r.

LZG-4101-01-03/2012, P/12/069

Pan
Janusz Kubicki
Prezydent Miasta Zielona Góra

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 Zielonej Górze przeprowadziła w Urzędzie Miasta w Zielonej Górze kontrolę w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta w latach 2009-2011.

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 10 lipca 2012 r., na podstawie art. 60 ustawy o NIK przekazuję Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Zielona Góra.

1. Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego² rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Tymczasem Radzie Miasta Zielona Góra nie przedłożono projektu ww. programu. Na konieczność opracowania i przedłożenia Radzie Miasta programu wskazał w rekomendacjach audyt wewnętrzny przeprowadzony w I kw. 2011 r. Brak programu Pan Prezydent wyjaśnił tym, że „...żaden z przedłożonych przez Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej projektów nie był w mojej ocenie w pełni przystosowany do potrzeb i do specyfiki Zielonej Góry. Obecnie trwa procedura zlecania opracowania tego dokumentu przez firmę specjalistyczną z zewnątrz...”. W dodatkowych wyjaśnieniach Pan Prezydent podał, że składanie ofert

¹ Dz.U. z 2012 r., poz. 82 ze zm.

² Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

trwa do 31 lipca br., a w przypadku wyłonienia oferenta termin realizacji programu zostanie określony maksymalnie do 4 miesięcy od dnia podpisania umowy.

Rada Miasta, zgodnie z przepisem art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 cyt. wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów, uchwaliła³ zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, jednak uchwała ta na mocy wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp.⁴ utraciła ważność wskutek nie ogłoszenia jej w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Pan Prezydent wyjaśnił, że planuje przedłożyć Radzie Miasta projekt nowej uchwały w sierpniu br.

Zasady polityki czynszowej określono w uchwale Rady Miasta z dnia 30 października 2001 r.⁵ i na jej podstawie Pan Prezydent corocznie określał stawki czynszu najmu lokali. Zgodnie z art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów wydzielono z zasobu mieszkaniowego część lokali z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne i prawidłowo ustalono stawki czynszu, a także rozpoczęto tworzenie zasobu tymczasowych pomieszczeń, stosownie do postanowień art. 25a ww. ustawy.

2. Prowadzenie spraw związanych z przyznawaniem prawa do lokalu mieszkalnego należało do zadań Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu, natomiast zarządzanie lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy do zadań Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej (ZGKiM)⁶. Przyjęte rozwiązania organizacyjne zapewniały bieżącą informację o wolnych lokalach mieszkalnych. Polityka informacyjna dotycząca gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta, prowadzona m.in. przy wykorzystaniu narzędzi informatycznych, zapewniała zainteresowanym równy dostęp do informacji.

Pracownicy Urzędu odpowiedzialni za rozpatrywanie i realizację wniosków o najem lokali mieszkalnych posiadali upoważnienia do przetwarzania danych osobowych⁷. W toku kontroli NIK dokonano ich aktualizacji i wskazano zbiory danych osobowych do przetwarzania których pracownicy zostali upoważnieni. Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu poinformował, że wystąpi z wnioskiem o wydanie takich upoważnień także członkom Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

³ Uchwałą nr LI/603/02 z dnia 29 stycznia 2002 r.

⁴ Z dnia 1 lutego 2012 r. (sygn. akt II SA/Go4/12).

⁵ Nr XLVII/572/01

⁶ Zakład budżetowy Miasta. Powierzenia ZGKiM zarządzania zasobem dokonano uchwałą nr XLVII/572/01 z dnia 30 października 2001 r. w sprawie polityki czynszowej w zasobach mieszkaniowych (niepubl.).

⁷ Zgodnie z art. 37 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926, ze zm.).

3. W okresie objętym kontrolą mieszkaniowy zasób Miasta zmniejszył się z 5.477 lokali na koniec 2009 r. do 4.826 lokali na koniec 2011 r. W zasobie tym dominowały lokale mieszkalne: od 5.105 lokali na koniec 2009 r. do 4.459 lokali na koniec 2011 r.

Zapotrzebowanie na lokale mieszkalne znacznie przewyższało liczbę zrealizowanych wniosków. Według stanu na koniec 2009 r. zrealizowano 380 wniosków spośród 1.059 wniosków osób oczekujących na uzyskanie lokalu mieszkalnego, tj. 35,9%. Na koniec 2010 r. zrealizowano 192 wnioski spośród 1.069 wniosków osób oczekujących, tj. 18%, a na koniec 2011 roku 136 z 1.141 wniosków, tj. 12%. Na zapewnienie lokalu socjalnego, w związku z wyrokiem sądu orzekającym eksmisję do lokalu socjalnego oczekiwało corocznie ponad 300 osób. Lokale takie zapewniono w analizowanym okresie łącznie 29 wnioskodawcom.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych oraz o najem lokali socjalnych, stosownie do postanowień art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, był poddawany kontroli społecznej, przez powołaną zarządzeniem Prezydenta Miasta, dwunastoosobową Społeczną Komisję Mieszkaniową⁸.

W regulaminie tej komisji nie określono minimalnej liczby członków uczestniczących w jej obradach, których opinia, wyrażona w formie uchwały, jest wiążąca. Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu zadeklarował wprowadzenie odpowiedniego zapisu w ww. regulaminie.

Wnioski o przydział lokali były weryfikowane pod względem formalnym oraz, w większości, również pod względem zgodności ze stanem faktycznym. W jednym przypadku⁹ nie zweryfikowano deklarowanej przez wnioskodawcę wysokości dochodów, poprzestając na przyjęciu od niego pisemnego oświadczenia. Osobie tej jako najemcy lokalu wypowiedziano niecały rok później umowę najmu w związku z zaległościami w opłatach czynszowych.

4. W latach 2009 - 2011 sprzedano łącznie 941 lokali mieszkalnych oraz 17 lokali użytkowych, głównie na rzecz najemców. Wpływy z tytułu sprzedaży wyniosły ogółem 8.936,3 tys. zł i były większe od planowanych o prawie 20%. Sprzedaż lokali¹⁰ prowadzono prawidłowo, zgodnie z przyjętymi przez Miasto zasadami. Cena sprzedaży lokali użytkowych była rozkładana na raty na czas nie dłuższy niż 10 lat, zgodnie z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹¹.

⁸ Jak wykazała analiza spraw 21 spraw.

⁹ Spośród analizowanych 10 spraw o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.

¹⁰ Jak wykazała analiza spraw związanych ze sprzedażą najemcom 10 lokali mieszkalnych oraz 5 lokali użytkowych.

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

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, oraz biorąc pod uwagę działania podjęte w trakcie kontroli, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Podjęcie skutecznych działań w celu doprowadzenie do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.
2. Zapewnienie członkom Społecznej Komisji Mieszkaniowej stosownych upoważnień do przetwarzania danych osobowych.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Zielonej Górze, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta, 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 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Prezydentowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Zielonej Górze 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 w sprawie rozpatrzenia zastrzeżeń.