



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Zielonej Górze

LZG-4101-01-04/2012, P/12/069

Zielona Góra, dnia 11 lipca 2012 r.

**Pan
Tadeusz Jędrzejczak
Prezydent Miasta
Gorzowa Wielkopolskiego**

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 kontrolę Urzędu Miasta w Gorzowie Wlkp. w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem w latach 2009-2011.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 3 lipca 2012 roku, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu w zakresie objętym kontrolą, pomimo stwierdzonych uchybień, które nie miały jednak wpływu na kontrolowaną działalność.

1. Mieszkaniowy zasób Miasta Gorzów Wlkp. zmniejszył się z 6.854 lokali na koniec 2009 r. do 6.771 na koniec 2011 r., w tym lokali mieszkalnych z 6.162 do 6.099. Pozytywnie należy ocenić zwiększenie w tym okresie liczby lokali socjalnych z 410 do 450. Było ich jednak nadal zbyt mało, ponieważ na koniec 2011 r. liczba zarejestrowanych w Urzędzie wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do uzyskania lokalu socjalnego wynosiła 749, a kwota wypłaconych w kontrolowanym okresie odszkodowań z tytułu nie zapewnienia lokalu socjalnego osobom posiadającym takie wyroki wyniosła 364,8 tys. zł.

¹ Dz. U. z 2012 r. poz. 82

2. W Mieście przyjęto i wdrożono zasady gospodarowania lokalami. Uchwalony przez Radę Miejską wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta, a także zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu odpowiadały wymogom określonym w art. 21 ust. 2 i 3 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego² (ustawa o ochronie praw lokatorów). Stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych ustalono zgodnie z zasadami polityki czynszowej określonymi przez Radę Miasta.

3. Przyjęte rozwiązania organizacyjne pozwalały na skuteczne gromadzenie aktualnych informacji o posiadanym zasobie mieszkaniowym i sposobie jego wykorzystania. W Urzędzie prowadzono m.in. wykazy (zestawienia) wpływających wniosków o przydział lokalu komunalnego, list oczekujących na przydział, wydanych skierowań do zawarcia umowy najmu, sprzedanych nieruchomości, jak też sporządzano informacje statystyczne o stanie mienia komunalnego. Pracownicy Urzędu zajmujący się sprawami lokalowymi posiadali upoważnienia do przetwarzania danych osobowych, wymagane na podstawie art. 37 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych³.

Administrowaniem i prowadzeniem spraw związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym⁴ zajmował się Zakład Gospodarki Mieszkaniowej (ZGM), będący zakładem budżetowym Miasta, nadzorowanym przez Zastępcę Prezydenta ds. Rozwoju. ZGM corocznie przedstawiał dla potrzeb Rady Miasta oraz Pana Prezydenta sprawozdania ze swojej działalności, podając w nich m.in. dane o zasobie mieszkaniowym, jego stanie technicznym, dokonywanych przeglądach lokali mieszkalnych i użytkowych oraz naliczonych czynszach za ich najem i zadłużeniach najemców z tego tytułu.

4. Tryb weryfikowania i załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych, zgodnie z postanowieniami art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, poddawany był kontroli społecznej przez 10 osobową Społeczną Komisję Mieszkaniową (SKM), powołaną w dniu 28 października 2009 r. przez Radę Miasta. Prawidłowo weryfikowano, rozpatrywano i realizowano wnioski w sprawach lokalowych⁵.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia nie zapewnienie⁶ członkom SKM upoważnień do przetwarzania danych osobowych, co naruszało postanowienia art. 37 ustawy o ochronie danych osobowych. Pan Prezydent wydał stosowne upoważnienia siedmiu członkom SKM 22 maja 2012 r. tj. dopiero w trakcie kontroli NIK (według wyjaśnień pani kierownik Oddziału Spraw Mieszkaniowych:

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

³ Dz. U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 ze zm.

⁴ M.in. ewidencją całości zasobów komunalnych; nadzorem na eksploatację i stanem technicznym zasobów, zawieraniem umów o najem lokali mieszkalnych i użytkowych na podstawie skierowań Urzędu, windykacją należności z opłat czynszowych.

⁵ Analizą objęto po 12 wniosków na lokale mieszkalne na czas nieoznaczony i lokale socjalne.

⁶ Jedna osoba posiadająca upoważnienie była pracownikiem Wydziału Spraw Społecznych Urzędu.

z jedną osobą Urząd nie może nawiązać kontaktu, a druga zostanie przeszkolona po powrocie z zagranicy).

5. Prawidłowo, zgodnie z postanowieniami art. 5 i art. 23 ustawy o ochronie praw lokatorów wynajmowano lokale mieszkalne, lokale socjalne⁷ oraz lokale użytkowe⁸. Tylko w jednym przypadku (lokal przy ul. Kosynierów Gdyńskich 98) wykaz lokali użytkowych przeznaczonych do najmu w drodze bezprzetargowej umieszczony był na tablicy ogłoszeń Urzędu przez 8 dni, zamiast przez 21 dni. Stanowiło to naruszenie postanowienia art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁹.

Stawki czynszu ustalano zgodnie przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów i uchwały Rady Miasta z 22 września 2009 r. i na bieżąco weryfikowano uprawnienia najemców do okresowego ich obniżenia. Na dzień 31 grudnia 2011 r. obniżkami czynszu, głównie z powodu niskich dochodów przypadających na jednego członka rodziny najemcy, objętych było 66,2% lokali komunalnych. Do wszystkich umów najmu załączano protokoły zdawczo-odbiorcze określające wyposażenie i stan techniczny lokalu. W przypadku umów najmu lokali użytkowych zabezpieczeniem były poręczone weksle, kaucje lub oświadczenia w formie aktu notarialnego stosownie do postanowień art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego¹⁰, zawierającego zobowiązania najemców do poddania się egzekucji należności.

6. W badanym okresie sprzedano łącznie 383 lokale (w tym 8 użytkowych), głównie na rzecz dotychczasowych najemców, uzyskując wpływy w kwocie 9.424,0 tys. zł. Plan sprzedaży, określony w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta zakładał w latach 2009-2011 corocznie sprzedaż po 200 lokali i uzyskanie z tego tytułu wpływów wysokości 3.770 tys. zł. Mniejsza od zakładanej w planie liczba sprzedanych lokali wynikała z ograniczonego zainteresowania nabywców lokalami będących własnością Miasta (w 2009 r. złożono 374 wnioski o sprzedaż lokali, podczas gdy w 2011 r. 212 wniosków).

Kontrola NIK wykazała¹¹, iż spośród 10 analizowanych transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, w czterech przypadkach na stronie internetowej Urzędu nie podano informacji o wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, co było niezgodne z przepisem art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

⁷ Analizą objęto 20 umów najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony; 20 umów najmu lokali socjalnych.

⁸ Analizą objęto po 5 umów najmu lokali użytkowych zawartych w drodze przetargu i bezprzetargowo.

⁹ Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.

¹⁰ Dz. U. z 1964 r. Nr 43 poz. 296 ze zm.

¹¹ W zakresie lokali mieszkalnych analizą objęto dokumentację 10 lokali sprzedanych najemcom oraz jednego sprzedanego w drodze przetargu. W zakresie lokali użytkowych analizą objęto dokumentację 5 lokali sprzedanych najemcom oraz jednego sprzedanego w drodze przetargu.

Cena sprzedawanych lokali mieszkalnych na rzecz najemców odpowiadała wartości określonej w operatach szacunkowych opracowanych przez rzeczoznawców majątkowych i była pomniejszana, w zależności od udzielonej bonifikaty (w badanych przypadkach stanowiła ona od 75% do 85% wartości)¹². W przypadku lokali użytkowych każdorazowo proponowana nabywcom cena sprzedaży była wyższa od wartości wynikającej z operatu szacunkowego. Przed zawarciem umowy przeprowadzano negocjacje z nabywcami, którzy m.in. wyrażali zgodę na sfinansowanie kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Przedstawiając Panu Prezydentowi powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o zapewnienie:

1. Upoważnienia wszystkich członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej, rozpatrujących sprawy dotyczące najmu lokali, do przetwarzania danych osobowych.
2. Podawania każdorazowo pełnych informacji na stronie internetowej Urzędu o wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub oddania w najem.

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 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia 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 której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK w sprawie rozpatrzenia zastrzeżeń.

Otrzymują:

1. Adresat

2. aa

¹² Na podstawie uchwały Rady Miasta z 22.01.2010 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne i budynki mieszkalne.