



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku**

Gdańsk, dnia 26 sierpnia 2011 r.

Pan

Grzegorz Morawski

Dyrektor Zakładu Nieruchomości

Komunalnych w Pruszczu Gdańskim

LGD-4101-004-05/11
P/11/0108

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie *art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli*¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku przeprowadziła kontrolę w Zakładzie Nieruchomości Komunalnych w Pruszczu Gdańskim (dalej: „Zakład”). Przedmiotem kontroli była realizacja zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej przez organy administracji rządowej i jednostki samorządu terytorialnego.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 29 lipca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie *art. 60 ustawy o NIK*, przekazuje niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, pomimo stwierdzonych uchybień, ocenia działalność Zakładu w skontrolowanym zakresie.

Powyższa ocena wynika z niżej opisanych ustaleń:

1. Zakład zarządza i administruje zasobem mieszkaniowym Miasta Pruszcz Gdański jako zakład budżetowy, powołany przez Radę Miasta w 2003 r.

Na dzień 31 grudnia 2010 r. zasób mieszkaniowy Miasta stanowiło 709 mieszkań, z tego 468 mieszkań znajdowało się w budynkach stanowiących własność Miasta, a pozostałe 241 mieszkań – w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Na koniec I półrocza 2011 r. Zakład administrował 19 pustostanami, z których 2 opróżniono w latach 2008–2009. Ich ponowne zasiedlenie planowane jest jeszcze w 2011 r. W latach 2010–2011 opróżniono

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

8 lokali w dwóch budynkach przeznaczonych do rewitalizacji, których ponowne zasiedlenie zaplanowano w okresie do 2014 r. pozostałe 9 mieszkań przeznaczonych do remontu po opuszczeniu przez najemców zostaną zasiedlone w drugiej połowie 2011 r.

2. Zakład w kontrolowanym okresie przeprowadził ogółem 86 remontów i modernizacji, które zostały sfinansowane środkami dotacji celowej z budżetu Miasta. Wartość wykonanych zadań remontowych wynosiła w 2008 r. – 1.034 tys. zł, w 2009 r. – 760 tys. zł, a w 2010 r. – 665 tys. zł. Analiza dokumentacji 10 zrealizowanych zadań wykazała, że we wszystkich przypadkach przestrzegana była procedura udzielania zamówień publicznych, określona w *ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych*². Ponadto pozytywnie należy ocenić fakt przeprowadzania w badanych latach pięcioletnich i rocznych przeglądów stanu technicznego budynków, wymaganych przepisami *art. 62 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*.³
3. W okresie objętym kontrolą czynsze naliczane za najem lokali mieszkalnych ulegały systematycznie zmniejszeniu i wynosiły: w 2008 r. – 1 798 tys. zł, w 2009 r. – 1689 tys. zł., w 2010 r. – 1541 tys. zł. Jednocześnie wzrastały w tym okresie zaległości najemców z tytułu opłat czynszowych: z 2.122 tys. zł na dzień 1 stycznia 2008 r., do 2.711 tys. zł na 30 czerwca 2011 r. (wzrost o 27 %).

Zakład podejmował działania zmierzające do wyegzekwowania powstałych zaległości czynszowych. Na dzień 31.12.2010 r. z ogólnej kwoty zadłużenia (2.611.636,97 zł) sądowymi nakazami zapłaty zabezpieczonych były 79,7% wierzytelności. Według ewidencji księgowej, 227 postępowań zostało zakończonych nakazem zapłaty na łączną kwotę 1 698 tys. zł, a ponadto prowadzone były postępowania komornicze (tytuły wykonawcze na kwotę 224 tys. zł). Ponadto zaległości w kwocie 735 tys. zł rozłożono na raty.

Stwierdzono 4 przypadki niepodwyższenia najemcom czynszu (przez okres odpowiednio: 4, 5, 7 i 8 miesięcy), pomimo przeprowadzenia przez Zakład remontów lokali skutkujących poprawą warunków mieszkaniowych. Modernizacja tych lokali spowodowała ustanie przyczyn, które wpłynęły na obniżenie ich najemcom we wcześniejszym okresie stawki bazowej czynszu w oparciu o postanowienia kolejnych

² Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm..

³ Dz. U. z 2010r. nr 243 poz. 1623 ze zm..

Uchwał Rady Miasta Pruszcz Gdański⁴ w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne i za lokale socjalne.

Zaniżenie naliczonego czynszu w tym okresie wyniosło łącznie 338,27 zł. Według wyjaśnień Dyrektora Zakładu, przyczyną powyższej sytuacji była zmiana osoby zajmującej się weryfikacją aktualnych stawek czynszowych - osoba ta nie została poinformowana o stanie, na jakim zakończona była weryfikacja z powodu niezdolności do pracy dotychczasowego pracownika zajmującego się weryfikacją i monitorowaniem stawek czynszu.

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

- 1) kontynuowanie działań zmierzających do zmniejszenia zaległości z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- 2) wprowadzenie mechanizmów kontrolnych ograniczających ryzyko niedokonywania zmian stawek czynszu w sytuacji przeprowadzenia modernizacji skutkującej poprawą warunków mieszkaniowych.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku, na podstawie *art. 62 ust. 1 ustawy o NIK* oczekuje przedstawienia, 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 terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie, do dyrektora Delegatury NIK w Gdańsku, 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.

⁴ Uchwała Nr XIII/67/95 z dnia 23 marca 1995 r., Uchwała Nr XXV/247/2008 z dnia 26 listopada 2008 r.