



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Łodzi**

Łódź, dnia 12 sierpnia 2011 r.

Tekst ujednoczony z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Komisji Odwoławczej w NIK Delegatura w Łodzi z dnia 7 września 2011 r.

**Pani  
Joanna MIKA  
Dyrektor  
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej  
w Łowiczu**

**LLO-4101-11-02/2011  
P/11/108**

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi przeprowadziła kontrolę Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łowiczu (zwanego dalej „Zakładem” lub „ZGM”) dotyczącą realizacji zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej oraz gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, w latach 2008-2011 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 21 lipca 2011 r. – Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Pani Dyrektor niniejsze wystąpienie.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Zakładu w zakresie będącym przedmiotem kontroli, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości..

1. W badanym okresie ZGM zarządzał zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Łowicza, zwanej dalej „Gminą,” na podstawie Statutu nadanego w 2007 r. przez Burmistrza Miasta Łowicza. Liczba lokali mieszkalnych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy wzrosła z 1027 w 2008 r. do 1060 na koniec 2010 r., głównie w związku z wybudowaniem 52 nowych lokali. Z użytkowania wyłączono natomiast 20 lokali, częściowo z uwagi na zły stan techniczny i przygotowanie nieruchomości do rozbiórki, a częściowo w związku ze sprzedażą całych nieruchomości. Wydatki na utrzymanie

---

<sup>1</sup> (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701, ze zm.),

zasobu mieszkaniowego wyniosły w okresie 2008-2010 łącznie 11.120,7 tys. zł, w tym 3.490,8 tys. zł w 2008 r., 3.658,6 tys. zł w roku 2009 oraz 3.971,3 tys. zł w 2010 r.

Dochody z najmu lokali mieszkalnych (i innych opłat) wyniosły łącznie 8893,4 tys. zł, w tym 2.866,8 tys. zł w roku 2008, 2.965,4 tys. zł w 2009 r. oraz 3.061,2 tys. zł w roku 2010 .i pokrywały odpowiednio 82%, 81% i 77% wydatków. W badanym okresie bazowe stawki czynszu uległy zwiększeniu: za lokal mieszkalny z 4,00 zł/m<sup>2</sup> do 4,20 zł/m<sup>2</sup> oraz za lokal socjalny z 0,70 zł/m<sup>2</sup> do 1,15 zł/m<sup>2</sup>. Stawki ustalano z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających ich wysokość, w zależności od wyposażenia lokali i stref w jakich były usytuowane.

2. W wyniku kontroli stwierdzono, że w 7 przypadkach na 10 analizowanych, po wygaśnięciu umów najmu lokali socjalnych, umowy te nie były przedłużane, a okres pomiędzy upływem terminu na jaki umowa została zawarta i podpisaniem aneksu przedłużającego prawo do lokalu wyniósł od 7 do 131 dni. Tak więc lokatorzy zajmowali w tym czasie lokale bez tytułu prawnego.

3. W latach 2008-2011 (do 31 marca ) ZGM od zaległości za nieterminowe wnoszenie opłat z tytułu najmu lokali nie naliczył odsetek dla 4 najemców (na 10 analizowanych przypadków) na kwotę 84,77 zł.

Zgodnie z art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych<sup>2</sup>, odsetki od nieterminowych płatności nalicza się i ewidencjonuje nie później niż na koniec każdego kwartału.

Stosownie do art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia z dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych<sup>3</sup>, zwanej dalej „uondfp”, nieustalenie oraz ustalenie należności w wysokości niższej, niż wynika to z prawidłowego wyliczenia, stanowi naruszenie dyscypliny finansów publicznych.

4. NIK nie wnosi uwag do działań ZGM związanych z przekazywaniem dodatków mieszkaniowych, uregulowanych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 ze zm.), uznając je za prawidłowe. Stwierdzone w przypadku 4 najemców lokali socjalnych nie regulowanie na bieżąco należności, o których mowa w art. 7 ust. 11 tej ustawy, nie obejmowały pełnych 2 miesięcy i nie stanowiły podstawy do podjęcia działań określonych w art. 8 ust. 4 ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

---

<sup>2</sup> Dz. U. z 2009 r., Nr 157, poz. 1240, ze zm.

<sup>3</sup> Dz. U. z 2005 r., Nr 14, poz. 114, ze zm.

5. Najwyższa Izba Kontroli nie wnosi istotnych uwag do realizacji zadań związanych z technicznym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego. W Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2008-2012 przewidziano na realizację zadań remontowych 1.990 tys. zł. W badanym okresie na zadania te wydatkowano 1.950,7 tys. zł, w tym na remonty – 1.871,9 tys. zł i na konserwację 78,8 tys. zł, tj. prawie całą kwotę przewidzianą na lata 2008-2012. Odnosząc się do stanu realizacji rocznych planów remontów i modernizacji budynków, określonych w ww. Programie, należy stwierdzić, że w latach 2008-2010 jedynie część budynków wyremontowana została zgodnie z założonym planem remontów, a w niektórych budynkach wykonano część zaplanowanych zadań remontowych. Wykonywano też remonty budynków przed i po terminie przewidzianym w planie. Ustalenia kontroli wskazują, że niewykonanie planu ilościowego remontów dotyczyło głównie rodzaju prac takich jak: elewacje, malowanie klatek, remont komórek, a więc nie wpływających bezpośrednio na bezpieczeństwo użytkowników. Ponadto, nie zrealizowano (w 8 przypadkach) lub tylko zrealizowano częściowo (w 4 przypadkach) zalecenia pokontrolne po przeglądach technicznych. NIK, przyjmuje jednak argumenty podane w wyjaśnieniu Pani Dyrektor, iż niewykonanie pełnego zakresu planu remontów budynków oraz zaleceń z przeglądów wynikało z ograniczonej wielkości środków. Uwagi Izby dotyczą natomiast nierzetelnego wykonywania czynności związanych z prowadzeniem ksiąg obiektów budowlanych. Dokonane w trakcie kontroli oględziny ksiąg obiektów budowlanych prowadzonych dla 21 budynków wykazały, że w 7 przypadkach nie wpisano do ksiąg ustaleń przeprowadzonych przeglądów technicznych, w 6 przypadkach – do połowy 2009 r. – jedną ksiągę prowadzono dla kilku obiektów budowlanych, w jednym przypadku stwierdzono dokonanie wpisu z wykonania robót na luźnych karkach bez zachowania ciągłości numeracji stron w ksiągce, co nie odpowiadało wymogom określonym w § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134).
6. Zaległości czynszowe za najem lokali komunalnych wyniosły 1.015.816 zł na dzień 31 grudnia 2008 r. i uległy zwiększeniu do kwoty 1.488.627 zł wg. stanu na 30 czerwca 2011 r., tj. o 46,5%.

Mimo wzrostu tych zaległości, NIK nie wnosi uwag do działań windykacyjnych realizowanych przez ZGM, które obejmowały oprócz wezwań do zapłaty także pozwy w postępowaniu upominawczym, pozwy o eksmisję i wnioski egzekucyjne do komorników sądowych oraz porozumienia o spłacie zadłużenia.

7. W badanym okresie ZGM zarządzał budynkami mieszkalnymi stanowiącymi własność 16 wspólnot mieszkaniowych, w których znajdowało się 197 lokali wykupionych przez najemców. Na świadczenie usług w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną, podpisanych zostało w czerwcu 2007 r. 16 umów, pomiędzy wspólnotami mieszkaniowymi reprezentowanymi przez Zarząd, a p.o. Dyrektora ZGM. W badanym okresie przychody ZGM z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi wyniosły 963.729,71 zł.

NIK nie podziela w tej kwestii stanowiska Dyrektora ZGM, który w złożonym wyjaśnieniu stwierdził m.in., iż „Zawarcie umów nastąpiło na podstawie obowiązującej uchwały w sprawie nadania statutu Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej. Wszystkie 16 umów dotyczyło wspólnot z udziałem Gminy Miasta Łowicza sukcesywnie wyodrębnianych lokali w latach 1994-2007. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o gospodarce komunalnej, gospodarka komunalna obejmuje w szczególności zadania o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców. Skoro zatem Gmina jest jednym ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej powstałej wskutek sukcesywnego wyodrębniania lokali mieszkalnych, to zarządzanie taką nieruchomością mieści się w zakresie zadań o charakterze użyteczności publicznej.

W ocenie NIK, sprawowanie zarządu nad lokalami wspólnot mieszkaniowych nie mieści się w zakresie zadań własnych Gminy, o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym<sup>4</sup> i tym samym nie powinien być wykonywany przez gminną jednostkę organizacyjną, gdyż jest to niezgodne z dyspozycją art. 7 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej<sup>5</sup> oraz art. 18 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>6</sup>. Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych nie może być uznane, w ocenie NIK, za realizację zadań o charakterze użyteczności publicznej, gdyż nie dotyczy zaspokajania potrzeb zbiorowych mieszkańców i nie jest usługą powszechnie dostępną (usługa ta zaspokaja potrzeby wspólnot mieszkaniowych i jest dostępna tylko dla ich członków).

---

<sup>4</sup> Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.

<sup>5</sup> Dz. U. z 1997 r., Nr 9, poz. 43 ze zm.

<sup>6</sup> Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.

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

- prawidłowe naliczanie odsetek od nieterminowo wnoszonych opłat za lokale,
- zintensyfikowanie działań zmierzających do zmniejszenia zaległości z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych,
- zapewnienie realizacji zaleceń wynikających z okresowych kontroli stanu technicznego budynków,
- prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego zgodnie z wymogami prawa budowlanego i rozporządzenia z 2003 r.,
- przestrzeganie ograniczeń wynikających z przepisów ustawy o własności lokali oraz ustawy o gospodarce komunalnej w zakresie sprawowania zarządu nad nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi, na podstawie art. 62 ust.1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Panią Dyrektora w terminie 15 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 Pani Dyrektora prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Łodzi 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.

(-)  
DYREKTOR DELEGATURY  
Najwyższej Izby Kontroli w Łodzi  
Janusz MAJ

Za zgodność z dokumentami zawartymi  
w aktach kontroli LLO-4101-11-02/2011