



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 27 lipca 2011 r.

**Pan
Andrzej Kosztowniak
Prezydent Miasta Radomia**

LWA-4101-07-04/2011
P/11/108

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 Warszawie przeprowadziła w Urzędzie Miejskim w Radomiu (zwanym dalej „Urzędem”), kontrolę realizacji zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej w latach 2008-2011 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole podpisanym 12 lipca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 60 *ustawy o NIK*, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie realizację zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej, mimo stwierdzonych nieprawidłowości dotyczących niepełnego wykonania przez Gminę Miasta Radomia obowiązku zapewnienia lokali socjalnych dla osób uprawnionych do ich otrzymania z mocy wyroków sądowych oraz braku należytego nadzoru nad zawieraniem umów najmu na lokale socjalne przez Miejski Zarząd Lokalami.

NIK zwraca uwagę na znaczny wzrost zaległości z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych, z 6 996,2 tys. zł na 1 stycznia 2008 r. do 17 447,1 tys. zł na koniec 2010 r. (wzrost o 149,4%).

1. Podstawę do realizacji zadań w zakresie tworzenia i wdrażania polityki mieszkaniowej Miasta Radomia stanowiły dokumenty strategiczne przyjęte przez Radę Miejską, tj.:

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

„Strategia Rozwoju Miasta Radomia na lata 2008-2020”², *Wieloletnie Programy Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2005 – 2009*³, *2010-2014*⁴, „Wieloletni program inwestycyjny Gminy Miasta Radomia na lata 2007 – 2013”⁵ oraz „Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Radomia na lata 2007-2013”⁶. W strukturze organizacyjnej Urzędu wyodrębniono komórki organizacyjne realizujące zadania w zakresie wdrażania polityki mieszkaniowej oraz tworzenia warunków sprzyjających rozwojowi budownictwa mieszkaniowego.

2. Rada Miejska, kształtując politykę przestrzenną gminy, w tym warunki dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego, podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radom*”⁷, jak również uchwałę o przystąpieniu do zmiany ww. *Studium*⁸ (obecnie w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu). Ponadto Rada Miejska podjęła 16 uchwał w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmiany. Na 30 czerwca 2011 r. obowiązywało 46 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp), obejmujących 770,7 ha (6,9% powierzchni gminy), w tym pod zabudowę mieszkaniową – 195,8 ha (1,8% powierzchni gminy i 25,4% powierzchni objętej mpzp). Prezydent Miasta prowadził rejestr obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 31 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁹.

Uchwalone przez Radę Miejską „*Wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na lata 2007 – 2009*”¹⁰ oraz „*2010-2013*”¹¹, realizowane były przez Wodociągi Miejskie w Radomiu Spółka z o.o., która w okresie objętym kontrolą, zmodernizowała sieć wodociągową i kanalizacyjną, ponosząc wydatki w kwocie 182 631,2 tys. zł, w tym ze środków uzyskanych z unijnego Funduszu Spójności – w kwocie 86 318,7 tys. zł.

3. W okresie objętym kontrolą, Gmina w ograniczonym zakresie zrealizowała zadania związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnieniem lokali socjalnych i zamiennych, określone w art. 4 ust.2

² Uchwała Rady Miejskiej Nr 371/2008 z 25 sierpnia 2008 r.

³ Uchwała Rady Miejskiej Nr 553/2004 z 28 grudnia 2004 r.

⁴ Uchwała Rady Miejskiej Nr 644/2009 z 30 listopada 2009 r.

⁵ Uchwała Rady Miejskiej Nr 244/2007 z 17 grudnia 2007 r.

⁶ Uchwała Rady Miejskiej Nr 415/2008 z 24 listopada 2008 r.

⁷ Uchwała Rady Miejskiej Nr 221/99 z 29 grudnia 1999 r.

⁸ Uchwała Rady Miejskiej Nr 848/2006 z 3 lipca 2006 r.

⁹ Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.

¹⁰ Uchwała Rady Miejskiej Nr 80/2007 z 26 marca 2007 r.

¹¹ Uchwała Rady Miejskiej Nr 702/2010 z 29 marca 2010 r.

*ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*¹². Ustalono, że liczba osób oczekujących na lokale mieszkalne wynosiła: w 2008 r. – 773, w 2009 r. - 749, a w 2010 r. – 726 osób.

W 2010 r. Gmina zakończyła budowę czterech budynków socjalnych (rozpoczęta w 2009 r.) z 304 lokalami socjalnymi o powierzchni użytkowej 8.476,56 m² (ujętych w *Wieloletnim programie inwestycyjnym Gminy Miasta Radomia na lata 2007 – 2013*).

Koszt realizacji inwestycji wynosił 22 102,6 tys. zł i sfinansowany został ze środków własnych Gminy - 17 748,7 tys. zł oraz ze środków Funduszu Dopłat – 4 353,9 tys. zł, które zostały wydatkowane i rozliczone zgodnie z umową z dnia 12 stycznia 2009 r., zawartą z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. W wyniku realizacji ww. inwestycji oraz odzysku mieszkań, liczba lokali socjalnych w zasobie mieszkaniowym gminy wzrosła z 772 (na 31 grudnia 2008 r.) do 1 083 (na 31 grudnia 2010 r.) – wzrost o 40,3%.

Gmina nie w pełni wywiązała się z obowiązku zapewnienia lokali socjalnych osobom uprawnionym do ich otrzymania z mocy wyroków sądowych, określonego w art. 14 ust. 1 cyt. *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*. W latach 2008-2010, Gmina zapewniła ww. osobom 115 lokali socjalnych, natomiast liczba osób uprawnionych do ich otrzymania wynosiła: na 31 grudnia 2008 r. - 531, na 31 grudnia 2009 r. – 560, a na 31 grudnia 2010 r. – 528. Niezapewnienie lokali, skutkowało wypłatą odszkodowań przez Gminę, przysługujących właścicielom mieszkań na podstawie art. 18 ust. 5 ww. *ustawy*, które wynosiły: 628,7 tys. zł - w 2008 r., 1 118,3 tys. zł, - w 2009 r. i 1 169,8 tys. zł. - w 2010 r.

W wyniku zbadania 20 losowo wybranych umów zawartych w latach 2008-2011 stwierdzono, że umowy najmu lokali mieszkalnych zostały zawarte zgodnie z art. 5 ust. 2 cyt. *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, a umowy dotyczące lokali socjalnych - zgodnie z art. 23 ust. 1, 2 i 3 tej *ustawy*.

4. Na 31 grudnia 2010 r., zasób mieszkaniowy Gminy stanowiły 4 433 mieszkania, z tego 1 711 mieszkań znajdowało się w budynkach stanowiących własność Gminy, a pozostałe 2 722 mieszkania - w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W latach 2008 – 2010 zasób mieszkaniowy zwiększył się o 314 lokali, jednocześnie 541 lokali mieszkalnych sprzedano ich najemcom, 18 – wyburzono, a 7 zwrócono spadkobiercom.

Gmina ustalała stawki czynszu zgodnie z zasadami polityki czynszowej, przyjętymi przez Radę Miejską¹³, na podstawie art. 21 ust. 2 pkt 4 ww. *ustawy*.

¹² Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

W okresie objętym kontrolą, wpływy z czynszów za najem lokali mieszkalnych systematycznie zmniejszały się i wynosiły: w 2008 r. - 21 045,6 tys. zł, w 2009 r. – 18 511,0 tys. zł, a w 2010 r. – 16 384,2 tys. zł. Jednocześnie wzrastały zaległości z powyższego tytułu: z 6 996,2 tys. zł na 1 stycznia 2008 r., do 13 330,3 tys. zł na 31 grudnia 2009 r. i 17 447,1 tys. zł na 31 grudnia 2010 r. Miejski Zarząd Lokalami podejmował działania, zmierzające do wyegzekwowania zaległości (w badanym okresie wysłano 18 040 wezwań do zapłaty, 1460 spraw skierowano do Sądu, zaległości w kwocie 3 082,3 tys. zł rozłożono na raty), były one jednak nieskuteczne, bowiem w latach 2008 – 2010 zaległości z tytułu czynszów wzrosły o 149,4%.

Wpływy z czynszów pokryły koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w 2008 i 2009 r. – w 88,0%, a w 2010 r. – w 74,9%, natomiast udział Gminy w finansowaniu ww. kosztów wzrósł z 12% (w latach 2008 – 2009) do 25,1% w 2010 r.

W okresie objętym kontrolą przeprowadzane były pięcioletnie i roczne przeglądy stanu technicznego budynków, zgodnie z wymogami określonymi w art. 62 ust. 1 *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*¹⁴.

5. W toku kontroli przeprowadzonej przez NIK w Miejskim Zarządzie Lokalami (MZL) stwierdzono, że spośród 152 umów najmu lokali socjalnych objętych szczegółowym badaniem (według stanu na 30 czerwca 2011 r.), 47 lokali było zajmowane bez tytułu prawnego w związku z wygasnięciem umów najmu zawartych na czas oznaczony, z czego 32 umowy zawarte były do 30 kwietnia 2011 r., a 15 - do 31 maja 2011 r. Spośród 21 wniosków o przedłużenie umowy na następny okres, do 30 czerwca 2011 r. załatwiono 12 wniosków, z czego tylko w jednym przypadku przedłużono umowę najmu, natomiast w 11 przypadkach brak było podstaw do przedłużenia umowy w związku z poprawą sytuacji majątkowej wnioskodawców. W trakcie kontroli stwierdzono, że 27 najemców zajmujących mieszkania po wygaśnięciu umowy nie wniosło opłat z tytułu czynszu za kwiecień i maj 2011 r. – w łącznej kwocie 8,0 tys. zł.

W ocenie NIK, opisany wyżej stan wynika z braku bieżącego monitorowania przez MZL umów najmu lokali socjalnych i podejmowania w stosownym czasie, działań zmierzających do zweryfikowania uprawnień najemców do dalszego zajmowania lokali socjalnych. Dyrektor MZL wyjaśnił, że stosowany program komputerowy uniemożliwiał bieżące monitorowanie zawartych umów najmu, obecnie wdrażany jest nowy program, pozwalający na realizację ww. zadania.

¹³ Uchwała Rady Miejskiej Nr 261/2003 z 27 października 2003 r.

¹⁴ Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.

Biuro Kontroli i Rewizji Urzędu Miasta przeprowadziło w Miejskim Zarządzie Lokalami jedną kontrolę (w kwietniu 2008 r.) oraz kontrolę sprawdzającą (we wrześniu 2009 r.) m. in. w zakresie gospodarki finansowej, zamówień publicznych, inwentaryzacji. W sprawozdaniu z kontroli zwrócono m. in., uwagę na wzrost w 2007 r. zaległości z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych i użytkowych. Pomimo systematycznie wzrastających zaległości z tytułu najmu lokali mieszkalnych, w latach 2008 - 2011 (I półrocze), Urząd nie kontrolował MZL w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy oraz podejmowania działań windykacyjnych w celu wyegzekwowania zaległości i zahamowania tak znacznego ich wzrostu.

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

1. Zintensyfikowanie działań w celu zapewnienia lokali socjalnych osobom uprawnionym do ich otrzymania z mocy wyroku sądowego.
2. Podjęcie działań zmierzających do zmniejszenia zaległości z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych.
3. Zwiększenie nadzoru i kontroli nad gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym Gminy przez Miejski Zarząd Lokalami, w szczególności w odniesieniu do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych oraz skuteczności podejmowanych działań windykacyjnych.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie na podstawie art. 62 ust. 1 *ustawy o NIK*, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta, w terminie 21 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag oraz wykonania wniosków, bądź o podjętych działaniach na rzecz 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 Prezydentowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Warszawie 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.