



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, dnia 27 lipca 2011 r.

**Pan
Tomasz Litwin
Dyrektor Miejskiego Zarządu Lokalami
w Radomiu**

LWA-4101-07-05/2011
P/11/108

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 Warszawie przeprowadziła w Miejskim Zarządzie Lokalami w Radomiu (zwanym dalej „MZL”), kontrolę realizacji zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej w latach 2008 – 2011 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole podpisanym 11 lipca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 *ustawy o NIK*, przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie realizację zadań w zakresie zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym, pomimo nieprawidłowości polegających na braku bieżącego monitorowania umów najmu lokali socjalnych oraz wzrostu o 149,4% zaległości z tytułu opłat czynszowych (w latach 2008 – 2010).

1. Miejski Zarząd Lokalami zarządza i administruje zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Radomia, jako jednostka budżetowa, powołana przez Radę Miejską² w 2007 r.

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

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

² Uchwała Rady Miejskiej Nr 209/2007 z dnia 29.10.2007 r.

mieszkaniowy zwiększył się o 314 lokali, jednocześnie 541 lokali mieszkalnych sprzedano ich najemcom, 18 – wyburzono, a 7 zwrócono spadkobiercom.

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*³, a umowy dotyczące lokali socjalnych - zgodnie z art. 23 ust. 1, 2 i 3 tej *ustawy*.

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.

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 ww. 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. MZL 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%.

³ Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

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*⁴.

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

1. Monitorowanie na bieżąco umów najmu zawartych na czas określony i niezwłoczne podejmowanie działań w celu zweryfikowania uprawnień najemców do ich przedłużania.
2. Zintensyfikowanie działań windykacyjnych zmierzających do zmniejszenia zaległości z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie, na podstawie art. 62 ust. 1 *ustawy o NIK*, oczekuje przedstawienia przez Pana Dyrektora, w terminie 21 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o podjętych działaniach na rzecz realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Stosownie do art. 61 ust. 1 *ustawy o NIK*, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Dyrektorowi 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.

⁴ Dz.U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 ze zm.