



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Opolu

LOP- 4101-01-02/2012
P/12/069

Opole, dnia 10 lipca 2012 r.

Pan
Wojciech Huczyński
Burmistrz
Miasta Brzeg

Wystąpienie pokontrolne

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Opolu, przeprowadziła w Urzędzie Miejskim w Brzegu kontrolę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w okresie 2009–2011

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole podpisanym w dniu 18 czerwca 2012 r. Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK², przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie przyjęte zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w okresie 2009–2011, negatywnie natomiast - sprawowanie nadzoru nad Zarządem Nieruchomości Miejskich.

¹ Dz. U. z 2012 r., poz. 82, dalej: ustawa o NIK

² do postępowań kontrolnych niezakończonych do dnia 2 czerwca 2012 r. sporządzeniem wystąpienia pokontrolnego, stosuje się dotychczasowe przepisy (art. 2 ustawy z dnia 22 stycznia 2010 r. o zmianie ustawy o Najwyższej Izbie Kontroli – Dz. U. Nr 227, poz. 1482 ze zm.)

Powyższą ocenę ogólną uzasadniają następujące oceny częściowe i ustalenia kontroli:

1. Zadania własne Gminy Miasto Brzeg w zakresie tworzenia warunków i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*³ zostały powierzone Zarządowi Nieruchomości Miejskich, któremu statut nadano uchwałą Rady Miasta Nr XLVIII/381/06 z dnia 24 lutego 2006 r. Szczegółowe regulacje dotyczące gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Brzeg Rada Miejska określiła m.in. w: *Zasadach wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy*, uchwalonych stosownie do art. 21 ust. 3 ustawy o *ochronie praw lokatorów*⁴ oraz w *Zasadach nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata*⁵.

W kontrolowanym okresie w Gminie obowiązywał *Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2008 – 2012*⁶. Plan ten zawierał elementy wymagane art. 21 ust. 2 ustawy o *ochronie praw lokatorów* i stanowił m.in. postawę ustalenia przez Burmistrza – stosownie do art. 8 pkt 1 tej ustawy - obowiązujących w gminie stawek czynszu.

2. W okresie objętym kontrolą NIK, nie planowano i nie przeprowadzono w Zarządzie Nieruchomości Miejskich kontroli wewnętrznej lub audytów prawidłowości wykonywania zadań. Brak skutecznego nadzoru nad Zarządem był – w ocenie NIK - jedną z przyczyn nieprawidłowości stwierdzonych przez NIK w trakcie kontroli gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, przeprowadzonej równoległe w tej jednostce. Nieprawidłowości te stanowiły podstawę dokonania w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 10 lipca 2012 r. negatywnej oceny działań Zarządu Nieruchomości Miejskich i dotyczyły w szczególności:

- braku rzetelnych danych o zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Brzeg niezbędnych do realizacji powierzonych zadań (brak było pełnych i aktualnych danych o liczbie nieruchomości stanowiących zasób, w tym m.in. lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem na czas nieoznaczony i oznaczony, pomieszczeń tymczasowych ich powierzchni, stanie technicznym i zakresie oraz sposobie wykorzystania),
- niedopełnienia w sposób prawidłowy obowiązku wydzielenia z zasobu mieszkaniowego pomieszczeń tymczasowych, wynikającego z art. 25a ustawy o *ochronie praw lokatorów*,
- niepodejmowania działań dla ograniczenia występowania przypadków niezagospodarowania lokali (wg danych zawartych w systemie DOM 5, co najmniej 122 lokali było niezagospodarowanych),
- nierzetelnego prowadzenia rejestrów wniosków osób zainteresowanych przydziałem lokalu,

³ Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm. dalej: *o ochronie praw lokatorów*

⁴ Uchwała Nr XXVIII/226/08 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 25 kwietnia 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasto Brzeg, ze zm.

⁵ Uchwała Nr XXXIX/290/05 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gminy Brzeg oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, ze zm.

⁶ Uchwała Nr XXX/231/08 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Brzeg na lata 2008-2012

- zaniechania przeprowadzenia przetargu na najem lokalu, pomimo takiego obowiązku wynikającego z *Zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy* oraz przeprowadzenia przetargu z naruszeniem zasad określonych przez Burmistrza Miast Brzeg w *Regulaminie przetargów na najem lokali użytkowych i dzierżawę gruntów na okres dłuższy niż 3 lata oraz najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²*,
- nierzetelnego i nieskutecznego monitorowania prawidłowości realizacji przez najemców umów, oraz zaniechania wypowiedzania tych umów w przypadkach wystąpienia przesłanek uzasadniających takie wypowiedzenie,
- braku monitorowania należności, w tym w zakresie kwot przedawnionych, skutkującego nierzetelnymi danymi ewidencji księgowej,
- dopuszczenia do przetwarzania danych osobowych wnioskodawców i najemców lokali przez osoby nieposiadające upoważnień wymaganych art. 37 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. *o ochronie danych osobowych*⁷.

Bezpośredni nadzór nad Zarządem Nieruchomości Miejskich sprawowała Zastępca Burmistrza, będąca w okresie 2009-2010 Kierowniczką Biura Gospodarki Nieruchomościami oraz dwóch pracowników tego biura. Osoby te wyjaśniły, że nie podejmowały czynności nadzorczych w związku z brakiem sygnałów od Dyrektora Zarządu Nieruchomości Miejskich lub pracowników kontroli wewnętrznej i audytu o nieprawidłowościach lub problemach w działaniu tej jednostki.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o zapewnienie skutecznego nadzoru nad realizacją przez Zarząd Nieruchomości Miejskich zadań w zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Opolu, na podstawie art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza w terminie 14 dni od otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków oraz o podjętych działaniach na rzecz ich realizacji 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 prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Opolu 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.

DYREKTOR
Delegatura w Opolu
Iwona Zyman
Iwona Zyman

⁷ Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 ze zm.