



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Departament Administracji Publicznej

KAP.410.004.03.2018  
P/18/005

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
ul. Filtrowa 57, 02-056 Warszawa  
T +48 22 444 53 08, F +48 22 444 52 52  
kap@nik.gov.pl  
Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-14, 00-950 Warszawa 1

## I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/18/005 – Wykonywanie przez gminy zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli, Departament Administracji Publicznej
Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Sebastian Krawczyk, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr KAP/66/2018 z dnia 30 maja 2018 r.</li><li>2. Wojciech Tomczak, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr KAP/59/2018 z dnia 28 maja 2018 r.</li></ol> <p>(Dowód: akta kontroli str. 1-4)</p>
Jednostka kontrolowana, Adres	Urząd Miejski w Radomiu, 26-610 Radom, ul. Kilińskiego 30
Kierownik jednostki kontrolowanej	Radosław Witkowski, Prezydent Miasta Radomia od 30 listopada 2014 r. (dalej: Prezydent) <p>(Dowód: akta kontroli str. 5-15)</p>
Zakres kontroli	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w Gminie.</li><li>2. Zasób i gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy.</li><li>3. Finansowe aspekty gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.</li><li>4. Wypełnianie obowiązków związanych z prowadzeniem mieszkań chronionych.</li></ol>
Okres objęty kontrolą	<p>Od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2018 r. lub do czasu zakończenia kontroli oraz zdarzeń sprzed 2015 r. które miały wpływ na kontrolowaną działalność.</p> <p>• Skróty użyte w niniejszym wystąpieniu oznaczają:</p> <p>Ustawa o zasobie – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234),</p> <p>Miasto – Miasto Radom,</p> <p>Urząd – Urząd Miejski w Radomiu,</p> <p>MZL lub Zarząd – Miejski Zarząd Lokalami w Radomiu,</p> <p>MOPS – Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej,</p> <p>Wieloletni Program – Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Radomia na lata 2015-2019,</p> <p>Zasady wynajmu lub uchwała w sprawie zasad wynajmu – Uchwała nr 279/2003 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 24 listopada 2003 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Radomia,</p> <p>Uchwała w sprawie mieszkań chronionych - uchwała nr 125/2011 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 30 maja 2011 r. w sprawie ustalenia szczegółowych zasad ponoszenia odpłatności za pobyt w mieszkaniach chronionych i ośrodkach wsparcia<sup>1</sup>.</p>

<sup>1</sup> Uchylająca uchwałę nr 713/2010 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29.03.2010 r. w sprawie ustalenia szczegółowych zasad ponoszenia odpłatności za pobyt w mieszkaniach i ośrodkach wsparcia, zmienioną uchwałą nr 28/2010 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 20.12.2010 r.

## II. Ocena kontrolowanej działalności

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli<sup>2</sup>, Miasto prawidłowo realizowało działania w zakresie gospodarki komunalnym zasobem mieszkaniowym.

Rada Miasta uchwaliła *Wieloletni Program* oraz *zasady wynajmu*. Obydwa dokumenty zawierały wszystkie informacje wymagane *ustawą o zasobie*. Kwoty wydatków poniesionych na utrzymanie zasobu mieszkaniowego były wyższe niż te zaplanowane w *Wieloletnim Programie*. Kwoty te nie były jednak wystarczające do zrealizowania wszystkich zadań, co wykazane zostało w toku kontroli NIK w MZL. Miasto prowadziło bieżący nadzór nad działalnością jednostki powołanej do zarządzania zasobem mieszkaniowym. Prezydent Miasta zrealizował obowiązek zapewnienia społecznej kontroli procesu przyznawania mieszkań komunalnych i lokali socjalnych. Liczba sprzedanych mieszkań, w okresie objętym kontrolą, nie była większa niż ich liczba określona w *Wieloletnim Programie*.

Nieprawidłowości stwierdzone w badanej działalności polegały na ujęciu w *Uchwale w sprawie zasad wynajmu* uregulowań w zakresie ograniczenia ilości proponowanych lokali mieszkalnych oraz umożliwiających szybsze otrzymanie lokalu mieszkalnego po spłaceniu zadłużenia wygenerowanego przez poprzedniego najemcę.

Ponadto, nieprawidłowości stwierdzone w toku kontroli przeprowadzonej w MOPS, zdaniem NIK, wskazują na potrzebę zwiększenia nadzoru w zakresie realizacji przez tę jednostkę zadań dotyczących prowadzenia mieszkań chronionych.

Najwyższa Izba Kontroli sformułowała uwagę dotyczącą rozważenia możliwości poszerzenia kręgu uprawnionych do otrzymania mieszkania chronionego w związku z brakiem nadmiernego zainteresowania ze strony osób opuszczających pieczę zastępczą tą formą świadczeń społecznych.

NIK wskazała jako dobrą praktykę wprowadzenie na mocy Zarządzenia Prezydenta Miasta programu odpracowania zadłużenia z tytułu niepłacenia czynszów. Dzięki uczestnictwu w programie najemcy mieli możliwość całkowitego odpracowania długów. Program przyczynił się także do aktywizacji zawodowej osób biorących udział w programie.

## III. Opis ustalonego stanu faktycznego

### 1. Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w Gminie

Opis stanu faktycznego

Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta, w okresie objętym kontrolą, było realizowane na podstawie *Wieloletniego Programu*, który został przyjęty uchwałą Rady Miejskiej nr 75/2015 z 23 lutego 2015 r.

Obowiązujący *Wieloletni Program* spełniał wymagania *ustawy o zasobie* oraz zawierał elementy wymagane tą ustawą.

*Zasady wynajmu* lokali mieszkalnych w Mieście zostały określone Uchwałą Rady Miejskiej nr 279/2003 z dnia 24 listopada 2003 r.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny ogólnej według proponowanej skali byłoby nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, stosuje się ocenę opisową, bądź uzupełnia ocenę ogólną o dodatkowe objaśnienie.

<sup>3</sup> Zmienioną uchwałami nr 637/2005 z 30 maja 2005 r., 770/2006 z 27 lutego 2006 r., 213/2011 z 28 października 2011 r. oraz 551/2017 z 30 października 2017 r.

Dokument ten został opracowany zgodnie z wymaganiami ustawy o zasobie i zawierał wszystkie elementy przez nią wymagane w tym kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni powyżej 80m<sup>2</sup>.

(Dowód: akta kontroli str. 124, 132-153)

Jednostką zarządzającą mieszkaniowym zasobem Gminy jest Miejski Zarząd Lokalami, który został utworzony na mocy Uchwały Rady Miejskiej nr 209/2007 z dnia 29 października 2007 r. w sprawie utworzenia jednostki budżetowej pod nazwą Miejski Zarząd Lokalami w Radomiu.

(Dowód: akta kontroli str. 125)

Miasto prowadziło bieżący nadzór merytoryczny oraz finansowy nad działalnością MZL poprzez analizę comiesięcznych informacji z wykonania planu dochodów i wydatków oraz kwartalnych sprawozdań o stanie należności i zobowiązań.

W okresie objętym kontrolą Biuro Kontroli Urzędu Miejskiego przeprowadziło jedną kontrolę w MZL w zakresie windykacji należności gminnych oraz wybranych zagadnień gospodarki finansowej za 2014 r. W ramach zaleceń pokontrolnych wskazano m.in. na potrzebę monitorowania płatności wynikających z podpisanych ugód w zakresie spłaty zadłużenia z tytułu czynszów, weryfikację przejętych sald należności z tytułu najmu lokali pod kątem ich ewentualnego przedawnienia, umorzenia lub dalszych działań windykacyjnych oraz na przypisywanie wygenerowanych przez program finansowo-księgowy wezwań do zapłaty do kartotek poszczególnych dłużników.

MZL w odpowiedzi na protokół z kontroli poinformował Miasto, że m.in.:

- opracował procedury regulujące zasady i tryb postępowania w zakresie dochodzenia należności,
- utworzył w systemie finansowo księgowym dodatkowego tytuł (UGODA) dotyczący zadłużenia, na które zawarta została ugoda,
- Sekcja windykacji Zarządu podjęła działania w zakresie weryfikacji spisanych z najemcami notatek służbowych pod względem ich realizacji i podjęcia dalszych kroków zmierzających do uzyskania nakazu sądowego,
- poczynione zostały próby zapisywania w programie finansowo-księgowym wygenerowanych wezwań do zapłaty do bieżącej kartoteki,
- MZL wystąpił do Urzędu Miejskiego w Radomiu o udostępnienie danych osób zameldowanych.

(Dowód: akta kontroli str. 51-109, 125, 185)

W okresie objętym kontrolą Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Radomiu nie przeprowadzała kontroli w zakresie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

(Dowód: akta kontroli str. 182)

Realizacja wniosków  
pokontrolnych NIK

W wystąpieniu pokontrolnym z 27 lipca 2011 r. z kontroli numer P/11/108 *Realizacja zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej przez organy administracji rządowej i jednostki samorządu terytorialnego* skierowanym do Prezydenta Miasta, Najwyższa Izba Kontroli wniosowała o:

- zintensyfikowanie działań w celu zapewnienia lokali socjalnych osobom uprawnionym do ich otrzymania z mocy wyroku sądowego,
- podjęcie działań zmierzających do zmniejszenia zaległości z tytułu czynszów za najem lokali mieszkalnych,

- zwiększenie nadzoru i kontroli nad gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym Miasta przez MZL, w szczególności w odniesieniu do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych oraz skuteczności podejmowanych działań windykacyjnych.

Zastępca Prezydenta Miasta wyjaśnił, że wnioski pokontrolne zostały zrealizowane poprzez:

- utworzenie Wydziału Windykacji i Postępowań Sądowych w MZL,
- zawarcie w dniu 27 sierpnia 2015 r. umowy z Biurem Informacji Gospodarczej<sup>4</sup> prowadzącym rejestr nierzetelnych dłużników, jako instrument mobilizujący dłużników do spłacania zaległości oraz regularnego płacenia czynszów,
- wprowadzenie Programu Odpracowania Zadłużenia zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta,
- przyznawanie pierwszeństwa w przydzielaniu lokali mieszkalnych w zamian za spłatę zadłużenia i dokonanie remontu<sup>5</sup>,
- zakup i wdrożenie Zintegrowanego Systemu Informatycznego Papirus SQL.

(Dowód: akta kontroli str. 129)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w badanym zakresie stwierdzone zostały następujące nieprawidłowości.

1. W § 6 ust. 1 pkt 5 *uchwały w sprawie zasad wynajmu* wskazano, że pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób Gminy przysługuje m.in. osobom, które spłaciły zadłużenie czynszowe za poprzedniego najemcę na podstawie przyjętego zobowiązania uzgodnionego z Wynajmującym.

Zastępca Prezydenta Miasta Radomia wyjaśnił, że przyczyną wprowadzenia przepisu dopuszczającego spłacenie przez kolejnego najemcę zadłużenia poprzedniego najemcy była chęć skrócenia kolejki na wynajem lokalu mieszkalnego dla osób, które zechcą zaangażować swoje środki finansowe.

NIK wskazuje jednak na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego<sup>6</sup>, zgodnie z którym ustawowe uprawnienie rady gminy do określania w drodze uchwały zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie obejmuje takich okoliczności warunkujących dopuszczalność zawarcia umowy najmu, które nie wynikają z treści tej ustawy. Ustawowe określenie warunków dopuszczających zawarcie umowy najmu w art. 4 ust. 2 oraz w art. 5, art. 6 i art. 9 *ustawy o zasobie* wyklucza wprowadzenie przez radę gminy innych jeszcze warunków, nie mających umocowania w ustawie.

2. W § 18 ust. 7 ww. *uchwały* wskazano, że w przypadku nieprzyjęcia przez osobę posiadającą pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej trzech kolejnych propozycji wynajmu lokalu osobę taką skreśla się z wykazu.

Zastępca Prezydenta wyjaśnił, że podstawą wprowadzenia przepisu o proponowaniu maksymalnie trzech lokali były liczne, czasami

<sup>4</sup> Nierzetelni dłużnicy widniejący w rejestrze BIG mogą mieć problemy z otrzymaniem kredytu bankowego, podpisaniem umowy na telefon komórkowy, telewizję kablową itp.

<sup>5</sup> W § 6 ust. 1 pkt 5 *Zasad wynajmu* wskazano, że osoby które spłaciły zadłużenie czynszowe na podstawie przyjętego zobowiązania uzgodnionego z Wynajmującym mają pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób Gminy. Dalszy opis w części dotyczącej ustalonych nieprawidłowości.

<sup>6</sup> OSK 1318/09 z 22 stycznia 2010 r.

kilkunastokrotne odmowy podpisania umowy na zaproponowane lokale, często bez uzasadnienia odmowy.

Najwyższa Izba Kontroli wskazuje jednak, na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim<sup>7</sup>, zgodnie z którym ww. przepis w zaskarżonej uchwale jest sprzeczny ze skonkretyzowanym w art. 4 ustawy o zasobie obowiązkiem gminy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty spełniających kryteria do ubiegania się lokal z zasobu mieszkaniowego gminy. Nałożone uchwałą ograniczenie było niczym nieuzasadnionym pozbawieniem uprawnionych do ubiegania się o najem lokalu z zasobów gminy oraz możliwości starań o uzyskanie lokalu najbardziej dla nich odpowiedniego. Zapis taki stwarza bowiem sytuację, w której wymuszone zostanie na uprawnionym przyjęcie trzeciego spośród zaproponowanych lokali niezależnie od jego standardu i oczekiwań uprawnionego.

(Dowód: akta kontroli str. 142-153, 241)

#### Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości działania Miasta w powyższym zakresie. *Wieloletni Program* oraz *zasady wynajmu* lokali mieszkalnych zostały przyjęte uchwałami Rady Miasta. *Wieloletni Program* spełniał wymagania określone w *ustawie o zasobie*. W przypadku *zasad wynajmu* Najwyższa Izba Kontroli stwierdziła nieprawidłowości polegające na uwzględnieniu przepisów (w zakresie ograniczenia ilości proponowanych mieszkań oraz pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu dla osób, które spłacą zadłużenie wygenerowane przez poprzedniego najemcę), które są niezgodne z *ustawą o zasobie* oraz mogą przyczynić się do ograniczenia prawa do mieszkania dla osób uprawnionych.

## 2. Zasób i gospodarowanie mieszkaniami komunalnymi Gminy

Opis stanu faktycznego

Wg stanu na 1 stycznia 2015 r. Miasto Radom posiadało 2714 mieszkań komunalnych, 1270 lokali socjalnych, oraz 25 pomieszczeń tymczasowych. Wg stanu na 30 czerwca 2018 r. w zasobie Miasta znajdowało się 2459 mieszkań komunalnych<sup>8</sup> (spadek o 9,4%), 1339 lokali socjalnych (wzrost o 5,4%), 20 pomieszczeń tymczasowych (spadek o 20%) i dwa mieszkania chronione.

(Dowód: akta kontroli str. 228)

W okresie objętym kontrolą Miasto pozyskało 23 lokale mieszkalne, z czego sześć na mocy postanowień o nabyciu spadku i 17 w drodze komunalizacji.

W okresie objętym kontrolą z zasobu mieszkaniowego Miasta sprzedanych zostało 229 mieszkań, z czego: 105 mieszkań w 2015 r., 45 mieszkań w 2016 r., 47 mieszkań w 2017 r. i 32 mieszkania w okresie do 30 czerwca 2018 r.

W zakresie działań mających na celu zwiększenie mieszkaniowego zasobu Miasta Prezydent wyjaśnił, że Miasto planuje m.in.: Budowę Centrum Pomocy Osobom Bezdomnym (w którym planuje się również stworzenie mieszkań dla matek z dziećmi), a także podpisało list intencyjny w zakresie realizacji Programu Mieszkanie+. W Mieście prowadzone są działania w zakresie nabywania nieruchomości, które mogłyby być wykorzystywane w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W jednym przypadku złożony został wniosek do sądu o ustanowienie kuratora oraz o zniesienie współwłasności budynku, w którym

<sup>7</sup> II SA/Go 239/11 z dnia 2 czerwca 2011 r.

<sup>8</sup> Różnice w ilości mieszkań komunalnych i lokali socjalnych wynikają m.in. z przekształcania lokali mieszkalnych na socjalne i socjalnych na komunalne.

znajduje się 20 lokali. Ponadto, zbierane są opinie komórek organizacyjnych Urzędu w sprawie ewentualnego wykupu budynku, w którym znajduje się 11 lokali mieszkalnych.

(Dowód: akta kontroli str. 125-126, 165-172, 225-226)

Wg stanu na 1 stycznia 2015 r., 27 gospodarstw domowych oczekiwało na przyznanie mieszkania komunalnego, 836 gospodarstw oczekiwało na przydział lokalu socjalnego a 163 – na pomieszczenie tymczasowe.

Wg stanu na 1 stycznia 2018 r. 71 gospodarstw domowych oczekiwało na przyznanie mieszkania komunalnego, 899 gospodarstw oczekiwało na przyznanie lokalu socjalnego a dziewięć – pomieszczenia tymczasowego.

W okresie pomiędzy 1 stycznia a 30 czerwca 2018 r., 38 gospodarstw domowych wprowadzono na listę oczekujących na mieszkanie komunalne, 53 gospodarstwa – na lokale socjalne i dziewięć – na pomieszczenie tymczasowe.

Ogółem, w okresie objętym kontrolą, przydzielonych łącznie zostało 141 mieszkań komunalnych, 283 lokale socjalne i 33 pomieszczenia tymczasowe.

(Dowód: akta kontroli str. 229)

Wg stanu na 31 grudnia 2015 r. w zasobach zarządzanych przez MZL znajdowało się 97 pustostanów (w tym 61 mieszkań komunalnych oraz 36 socjalnych) spośród których siedem było w złym stanie technicznym kwalifikującym do remontu, a 27 posiadało decyzję nadzoru budowlanego o rozbiórce lub o wykwaterowaniu w związku z gminną inwestycją. Wg stanu na 30 czerwca 2018 r. w zasobie MZL znajdowały się 184 pustostany (w tym 119 komunalnych i 65 socjalnych) z czego 96 posiadało decyzję nadzoru budowlanego o rozbiórce lub przeznaczenie do wykwaterowania a 12, z racji złego stanu technicznego kwalifikowało się do remontu. W pozostałych 76 przypadkach m.in.: 42 lokale oczekiwały na zgodę potencjalnych najemców, 22 lokale czekały na przedstawienie potencjalnym najemcom, trzy lokale oczekiwały na remont po pożarze, jeden lokal mieszkalny był w trakcie przekwalifikowania na lokal socjalny, a jeden przeznaczony był dla repatriantów.

Zastępca Prezydenta Miasta wyjaśnił, że Miasto w zakresie budynków posiadających decyzję o wyłączeniu z użytkowania zabezpiecza te budynki oraz decyduje o ich przeznaczeniu do rozbiórki lub do zbycia. Prace rozbiórkowe są prowadzone sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych.

(Dowód: akta kontroli str. 236)

Realizacja wymogu z art. 21 ust. 3 pkt 5 *ustawy o zasobie*, tj. poddaniu społecznej kontroli spraw związanych z rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali została w Mieście zrealizowana poprzez powołanie na mocy zarządzenia Prezydenta<sup>9</sup>, Społecznej Komisji Mieszkaniowej. W skład społecznej komisji, w okresie objętym kontrolą, wchodziło od sześciu do siedmiu członków w tym m.in.: radni Rady Miejskiej w Radomiu oraz pracownicy Urzędu Miasta. Do zadań komisji należy m.in. wydawanie opinii w sprawie złożonych wniosków o przydział mieszkania lub lokalu socjalnego.

(Dowód: akta kontroli str. 126, 174-179)

#### Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Miasta w powyższym zakresie. Prezydent, poprzez powołanie Społecznej Komisji Mieszkaniowej, zrealizował obowiązek w zakresie poddania społecznej kontroli spraw związanych

<sup>9</sup> Nr 167/2007 z dnia 16 marca 2007 r., nowelizowana zarządzeniami nr 425/2011 z dnia 22 marca 2011 r. oraz 666/2015 z dnia 30 lipca 2015 r.

z rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali. Miasto podejmowało działania w zakresie zwiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez pozyskiwanie na mocy komunalizacji lub nabycia spadku istniejących na rynku nieruchomości. NIK podkreśla jednak, że Miasto nie w pełni zaspokajało potrzeby mieszkaniowe gminnej społeczności. W okresie objętym kontrolą liczba lokali socjalnych uległa zwiększeniu, ale spadła liczba mieszkań komunalnych. Wzrosła również liczba osób oczekujących na mieszkanie komunalne i lokal socjalny.

### 3. Finansowe aspekty gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

Opis stanu faktycznego

Zgodnie z *Wieloletnim Programem* wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta zaplanowane zostały w wysokości 11 223,0 tys. zł w 2015 r. oraz w wysokości 11 381,8 tys. zł w 2017 r. (tj. o 1,4% więcej w porównaniu do 2015 r.). W 2015 r. na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w Mieście wydatkowano (bez wydatków na media) kwotę 11 704,7 tys. zł, tj. o 4,2% więcej w porównaniu do *Wieloletniego Programu*. Stanowiło to 1,13% wydatków budżetów Miasta zrealizowanych w tym roku.

W 2017 r. wydatkowana została kwota 11 957,2 tys. zł, co stanowiło 105,1% kwoty z *Wieloletniego Programu* i 102,2% kwoty wydatków z 2015 r. W stosunku do zrealizowanych wydatków budżetu Miasta wydatki te stanowiły 1,04%

Wg *Wieloletniego Programu* na 2018 r. zaplanowane zostało wydatkowanie 11 547 tys. zł, tj. o 1,5% więcej w porównaniu do planu na 2017 r.

Do 30 czerwca 2018 r. wydatkowana została (bez uwzględnienia kosztów mediów) kwota 5 712,7 tys. zł.

W okresie objętym kontrolą wydatki na utrzymanie zasobu ponoszone były wyłącznie w ramach dochodów własnych Miasta wskazanych m.in. w *Wieloletnim Programie* (przychody z czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych, a także opłaty z tytułu reklam i szyldów).

*Wieloletni Program* dopuścił również korzystanie z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, jednakże w okresie objętym kontrolą Miasto nie korzystało z tego źródła.

Najwyższa Izba Kontroli w toku kontroli w MZL stwierdziła, że środki wydatkowane na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy, mimo, że były większe w stosunku do zaplanowanych w *Wieloletnim Programie*, to jednak nie pozwoliły na zrealizowanie przez Zarząd wszystkich remontów zasobu mieszkaniowego, zalecanych w wyniku okresowych przeglądów budynków.

(Dowód: akta kontroli str. 138, 230-231)

W okresie objętym kontrolą Urząd wypłacał odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego przyznanego wyrokiem sądu w wyniku eksmisji. Z tego tytułu Miasto wypłaciło odszkodowania w łącznej kwocie 6 045,8 tys. zł.

(Dowód: akta kontroli str. 127, 131)

Zaległości z tytułu opłat czynszowych w Mieście na dzień 30 czerwca 2018 r. wyniosły 33 743 tys. zł<sup>10</sup>.

Na mocy zarządzenia Prezydenta z 17 marca 2016 r.<sup>11</sup>, Miasto wprowadziło program odpracowania zadłużenia. Program realizowany jest przez Miejski Zarząd Lokalami. W programie, w okresie objętym kontrolą, uczestniczyły łącznie 284

<sup>10</sup> Na podstawie kontroli przeprowadzonej w MZL w Radomiu.

<sup>11</sup> Zarządzenie Prezydenta nr 1207/2016 z 17 marca 2016 r. w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu należności za korzystanie z lokali mieszkalnych/socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy w formie świadczenia rzeczowego.



osoby, które miały możliwość odpracowania zadłużenia w jednej z 27 jednostek miejskich (z czego w 2016 r. 101 osób, w 2017 r. 123 osoby a w 2018 – 60 osób). W efekcie wprowadzenia programu odpracowana została kwota 1 401,7 tys. zł (z czego 217,8 tys. zł w 2016, 910,6 tys. zł w 2017 r. i 273,3 tys. zł w okresie do czerwca 2018 r.). Największe sumy jakie zostały w pełni odpracowane przez dłużników wynosiły od 23,6 tys. zł do 39,6 tys. zł. Z badania NIK wynika, że efektem uczestnictwa w ww. programie było zatrudnienie dziewięciu osób w jednostkach, w których wykonywały świadczenia rzeczowe<sup>12</sup>.

Najwyższa Izba Kontroli wskazuje, że realizacja ww. programu, poza zmniejszeniem kwot należności z tytułu czynszów, przyczyniła się również do zaktywizowania zawodowego osób uczestniczących w programie. Wykonywanie przez dłużników prac na rzecz miejskich jednostek organizacyjnych (np. szkół, szpitali) pozwoliło dodatkowo tym jednostkom na realizację zadań (m.in. drobne remonty), na które nie miały środków.

(Dowód: akta kontroli str. 110-113, 130)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w badanym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena cząstkowa

Miasto prawidłowo realizowało zadania w badanym zakresie. Kwoty wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego były wyższe od kwot określonych w *Wieloletnim Programie*. Jednak środki te nie pozwalały na zrealizowanie przez MZL wszystkich zaleceń sformułowanych podczas okresowych przeglądów budynków należących do miejskiego zasobu. Wprowadzony został program odpracowania zaległości, co Najwyższa Izba Kontroli wskazuje jako dobrą praktykę zważywszy na skalę zainteresowania, odpracowane kwoty oraz przypadki zatrudnienia osób odpracowujących zadłużenie.

#### **4. Wypełnianie obowiązków związanych z prowadzeniem mieszkań chronionych**

Opis stanu  
faktycznego

Zadania własne gminy i powiatu z zakresu pomocy społecznej dotyczące prowadzenia i zapewnienia miejsc w mieszkaniach chronionych dla osób z terenu więcej niż jednej gminy, w okresie objętym kontrolą, należały do zadań statutowych MOPS<sup>13</sup> w Radomiu.

(Dowód: akta kontroli str. 129, 246-251)

W okresie objętym kontrolą funkcjonowały trzy mieszkania chronione, w których utworzono osiem miejsc dla osób opuszczających pieczę zastępczą.

Jak wyjaśnił Wiceprezydent Miasta dla pozostałych kategorii osób uprawnionych do korzystania z mieszkania chronionego nie wpływały wnioski o przyznanie miejsca w mieszkaniu chronionym jak również nie zgłaszano do MOPS takiego zapotrzebowania.

(Dowód: akta kontroli str. 128-129, 192)

Zasady ponoszenia odpłatności za pobyt w mieszkaniach chronionych określała uchwała Rady Miejskiej w Radomiu nr 125/2011 z dnia 30 maja 2011 r.<sup>14</sup>, zgodnie

<sup>12</sup> Na podstawie ustaleń z kontroli prowadzonej w Miejskim Zarządzie Lokalami realizującym wskazany program.

<sup>13</sup> § 7 ust. 2 lit. I oraz § 7 ust. 5 lit. k statutu MOPS, wprowadzonego uchwałą z dnia 17.05.2004 r. nr 421/2004 Rady Miejskiej w Radomiu w sprawie nadania statutu MOPS.

<sup>14</sup> Uchylająca uchwałę nr 713/2010 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29.03.2010 r. w sprawie ustalenia szczegółowych zasad ponoszenia odpłatności za pobyt w mieszkaniach i ośrodkach wsparcia, zmienioną uchwałą nr 28/2010 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 20.12.2010 r.

z którą opłatę za pobyt w mieszkaniu chronionym ponosi osoba, której dochód przekracza kryterium dochodowe ustalone zgodnie z ustawą o pomocy społecznej.

Na koszty utrzymania mieszkania składają się opłaty: czynszowe; za zużycie energii elektrycznej i ciepłej; gaz; wodę i ścieki; wywóz nieczystości stałych i płynnych; usługi telekomunikacyjne, jeżeli mieszkanie jest wyposażone w odrębne urządzenie do świadczenia tych usług; ubezpieczenie mieszkań i mienia w mieszkaniach oraz z tytułu podatku od nieruchomości.

Określenie wysokości pełnej miesięcznej opłaty za pobyt jednej osoby w poszczególnych mieszkaniach chronionych powierzono Dyrektorowi Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

Indywidualną opłatę za pobyt w mieszkaniu chronionym ustalano w drodze decyzji administracyjnej, po uzgodnieniu z osobą kierowaną uwzględniając przyznany zakres usług.

Miasto podjęło działania w celu dostosowania mieszkań chronionych do wymogów rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie mieszkań chronionych<sup>15</sup> poprzez wyposażenie mieszkań w sprzęt gospodarczy, AGD i RTV, o których mowa w przedmiotowym rozporządzeniu.

(Dowód: akta kontroli str.128, 242-245)

W okresie objętym kontrolą na utrzymanie mieszkań chronionych Miasto poniosło wydatki w wysokości 104,7 tys. zł<sup>16</sup>.

Wpływy z tytułu opłat za pobyt w mieszkaniach chronionych, w okresie objętym kontrolą, wyniosły 15,7 tys. zł i stanowiły 15% kosztów funkcjonowania mieszkań chronionych. Większość osób przebywających w mieszkaniach chronionych była zwolniona z opłat za pobyt w związku z nieprzekroczeniem kryterium dochodowego określonego w *ustawie o pomocy społecznej*.

(Dowód: akta kontroli str. 129, 252-264)

W ramach działań nadzorczych realizowanych w stosunku do MOPS, Miejski Ośrodek zobowiązany był do składania pod obrady Rady Miejskiej corocznych sprawozdań:

- z działalności,
- z efektów pracy organizatora pieczy zastępczej,
- oraz z działalności w zakresie systemu pieczy zastępczej.

W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 7 czerwca 2018 r. Wydział Zdrowia Polityki Społecznej Urzędu Miejskiego w Radomiu nie przeprowadzał kontroli w MOPS w zakresie związanym z mieszkaniem chronionymi<sup>17</sup>.

(Dowód: akta kontroli str. 128)

Ustalenia kontroli przeprowadzonej w MOPS w zakresie prowadzenia mieszkań chronionych wykazały niepełne wykorzystanie miejsc w tych mieszkaniach oraz dość niskie zainteresowanie osób wychodzących z pieczy zastępczej tą formą

Uwagi dotyczące  
badanej działalności

<sup>15</sup> Dz. U. z 2018 r. poz. 822.

<sup>16</sup> Koszty ponoszone przez Miasto w związku z prowadzeniem mieszkań chronionych obejmowały: zakup energii, opłaty za wywóz nieczystości, odprowadzanie ścieków, opłaty za administrowanie i czynsze, ubezpieczenia majątkowe, podatek od nieruchomości, zakup mediów (tj. woda, gaz, co), materiały do remontów, konserwacji i napraw, różne opłaty i składki. W związku z utworzeniem w 2015 r. dwóch nowych mieszkań chronionych Miasto poniosło dodatkowe wydatki związane z wyposażeniem tych lokali. W kosztach uwzględniono także kwotę 10,6 tys. zł tytułem zaliczek na zarządzanie i na fundusz remontowy dwóch mieszkań chronionych należących do zasobu MZL, znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych. Nie uwzględniono kosztów wynagrodzeń pracowników MOPS, w związku ze zróżnicowanym charakterem zadań, które wykonywali.

<sup>17</sup> Jedną kontrolę w okresie od 12 stycznia 2015 r. do 27 lutego 2015 r. w zakresie gospodarki finansowej prowadzonej przez MOPS przeprowadziło Biuro Kontroli Urzędu Miejskiego.

świadczeń społecznych. Ustalono bowiem, że w dwóch przypadkach (spośród 10) miejsca w mieszkaniach chronionych były niewykorzystane przez ponad dwa lata. Z ustaleń kontroli NIK wynika również, że 15 wychowanków Placówki Opiekuńczo Wychowawczej zdecydowało się w niej pozostać pomimo ukończenia 18 roku życia.

W tej sytuacji, biorąc pod uwagę skalę niewykorzystania miejsc w mieszkaniach chronionych, zdaniem NIK, warto rozważyć rozszerzenie kręgu osób uprawnionych do uzyskania pobytu w mieszkaniach chronionych na pozostałe grupy, które na mocy ustawy o pomocy społecznej mogą ubiegać się o miejsce w takim mieszkaniu.

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w badanym zakresie stwierdzona została następująca nieprawidłowość.

Miasto nie zapewniło pełnego nadzoru nad MOPS w zakresie prowadzenia mieszkań chronionych. Kontrola NIK w MOPS wykazała bowiem nieprawidłowości w postaci:

- użytkowania mieszkania chronionego przy ul. Wośnickiej bez pisemnej umowy użyczenia w związku z upłynięciem poprzedniej umowy w czerwcu 2018 r.,
- niezgodnego z przepisami *uchwały w sprawie mieszkań chronionych* wyliczenia wysokości opłat za pobyt jednej osoby w mieszkaniu chronionym,
- niezgodnego z *uchwałą w sprawie mieszkań chronionych* określenia przez dyrektora MOPS w dziewięciu (z 10) zarządzeniach w sprawie wysokości pełnej miesięcznej opłaty za pobyt w mieszkaniu chronionym, kosztu utrzymania mieszkania chronionego, co przełożyło się na niezasadne jej zaniżanie lub zawyżanie.

Ocena cząstkowa

NIK ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działania Miasta w zakresie wypełniania obowiązków związanych z prowadzeniem mieszkań chronionych. W Mieście opracowano i przyjęto uchwałą Rady Miejskiej w Radomiu zasady ponoszenia odpłatności za pobyt w mieszkaniach chronionych. Nieprawidłowości stwierdzone w trakcie kontroli w MOPS m.in. w zakresie realizacji ww. uchwały w sprawie odpłatności za pobyt w mieszkaniach chronionych wskazują na brak pełnego nadzoru Miasta nad działalnością MOPS.

#### IV. Wnioski pokontrolne

Wnioski pokontrolne

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami Najwyższa Izba Kontroli wnioskuje o:

1. Dokonanie zmian w *Zasadach Wynajmu* w zakresie zmiany przepisów dotyczących:
  - wykreślenia z listy oczekujących osób, które trzykrotnie odmówiły przyjęcia propozycji mieszkania komunalnego;
  - pierwszeństwa zawarcia umowy najmu z osobami, które spłaciły zadłużenie czynszowe za poprzedniego najemcę.
2. Podjęcie działań mających na celu wzmocnienie nadzoru nad działalnością MOPS w zakresie prowadzenia mieszkań chronionych.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Zgodnie z art. 54 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>18</sup> kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do Dyrektora Departamentu Administracji Publicznej Najwyższej Izby Kontroli.

Obowiązek  
poinformowania NIK  
o sposobie wykonania  
uwag i wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie realizacji uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Warszawa, dnia 04 września 2018 r.

Kontrolerzy:

Sebastian Krawczyk  
specjalista kontroli państwowej

  
podpis

Najwyższa Izba Kontroli  
Departament Administracji Publicznej

Dyrektor  
Bogdan Skwarka

Wojciech Tomczak  
starszy inspektor kontroli państwowej

  
podpis

  
Podpis

<sup>18</sup> Dz. U. z 2017 r. poz. 524, ze zm.