

BK-I.1710.11.2018

Radom, dnia 28.09.2018 r.

Pan
Bogdan Skwarka
Dyrektor
Departamentu Administracji Publicznej
Najwyższej Izby Kontroli
ul. Filtrowa 57
02-056 Warszawa

W nawiązaniu do otrzymanego wystąpienia pokontrolnego znak: KAP.410.004.03.2018 z dnia 04 września 2018 r. wystosowanego po kontroli przeprowadzonej w Urzędzie Miejskim w Radomiu nr P/18/005 - *Wykonywanie przez gminy zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej*, niniejszym wnoszę następujące zastrzeżenia do nieprawidłowości wskazanych na str. 4 i 5 wystąpienia, a odnoszących się do zapisów Uchwały Nr 279/2003 Rady Miejskiej w Radomiu *w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Radomia*, tj.:

1. W zakresie zapisu § 6 ust. 1 pkt 5 Uchwały Nr 279/2003 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 24.11.2003 r. *w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Radomia*, który wskazuje iż pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób Gminy, oprócz osób wyszczególnionych w § 5 w/w Uchwały, przysługuje m. in. osobom, które spłaciły zadłużenie czynszowe za poprzedniego Najemcę na podstawie przyjętego zobowiązania uzgodnionego z Wynajmującym.

Wyjaśnić należy, iż podstawą wprowadzenia przedmiotowego zapisu było skrócenie kolejki na wynajem lokalu mieszkalnego dla osób, które zadeklarowały chęć zaangażowania swoich środków finansowych. Konsekwencją takiego zapisu jest również zmniejszenie zadłużenia na lokalach.

Zgodnie z zapisem art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności m. in. kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego Sygn. akt OSK 1318/09, o którym mowa w Wystąpieniu Pokontrolnym, Sąd zakwestionował zapis Uchwały Rady Miejskiej w Legnicy *"oraz deklarują spłatę długu czynszowego, jeśli taki obciąża byłego najemcę"*, z powodu istotnego naruszenia art. 519 § 1 Kodeksu cywilnego.

Podnieść należy, iż zapis zawarty w zaskarżonej Uchwale Rady Miejskiej w Legnicy uzależniał zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego od deklaracji spłaty długu czynszowego. Natomiast w przypadku Uchwały Nr 279/2003 Rady Miejskiej w Radomiu, sytuacja taka nie zachodzi, ponieważ wynajem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony nie jest uzależniony od spłaty zadłużenia czynszowego za poprzedniego najemcę.

Osoby deklarujące chęć spłaty mają jedynie pierwszeństwo w wynajmie lokalu, natomiast osoby, które nie deklarują woli spłaty zadłużenia, nie są w żaden sposób pozbawiane prawa do uzyskania lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy. Ponadto osoby deklarujące chęć spłaty zadłużenia w większości same proponują kwotę spłaty.

2. W zakresie § 18 ust. 7 Uchwały Nr 279/2003 Rady Miejskiej w Radomiu mówiącego, iż „w przypadku nie przyjęcia przez osobę posiadającą pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej trzech kolejnych propozycji wynajmu lokalu, osobę taką skreśla się z wykazu”.

Podstawą wprowadzenia w/w zapisu § 18 ust. 7 Uchwały były liczne odmowy podpisania umowy (często bez podania przyczyny) na zaproponowane lokale. Obecnie sytuacja wielokrotnej odmowy przyjęcia zaproponowanego lokalu mieszkalnego ma miejsce w przypadku prowadzenia wykwaterowań z budynków wyłączonych z użytkowania decyzją organu nadzoru budowlanego.

Sąd Administracyjny w Gorzowie, o którym mowa w Wystąpieniu Pokontrolnym zakwestionował podobny zapis w Uchwale Rady Miejskiej, lecz zapis ten był rozszerzony o stwierdzenie, iż *„trzykrotna odmowa zawarcia umowy najmu jest równoznaczna z rezygnacją z ubiegania się o mieszkanie z gminnego zasobu mieszkalnego”*. Z treści uzasadnienia wyroku wynika, iż to rozszerzenie stało się powodem uchylecia § 7 pkt. 6 zaskarżonej Uchwały. Ponadto w uzasadnieniu Sąd podniósł, iż Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali winna kompleksowo i szczegółowo regulować wszystkie wskazane w upoważnieniu ustawowym kwestie w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej.

Podnieść należy, iż wytyczne wskazane w art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, odnoszące się do zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, stanowią katalog otwarty. Powyższe zatem dawało możliwość Radzie Miejskiej w Radomiu zawarcia w przedmiotowej Uchwale dodatkowych regulacji.

W Uchwale Nr 279/2003 Rady Miejskiej w Radomiu w § 18 ust. 8 stwierdzono, że *„osoba skreślona z wykazu z przyczyny, o której mowa w ust. 7 może być na nią wpisana ponownie po upływie roku od skreślenia, jeżeli spełnia warunki określone w niniejszej uchwale i ponownie uzyskała pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej”*.

Reasumując zatem, skreślenie z wykazu nie jest równoznaczne z rezygnacją w ubieganiu się o mieszkanie i nie pozbawia uprawnionych prawa do ubiegania się o najem lokalu z zasobów gminy.

W nawiązaniu do powyższego wnoszę o usunięcie z treści wystąpienia pokontrolnego zapisów odnośnie:

- stwierdzonych nieprawidłowości opisanych w pkt 1 i 2 na str. 4 i 5,
- wniosków pokontrolnych sformułowanych w pkt 1 (str. 10).

Odnosząc się do sposobu realizacji uwag i wykonania wniosków pokontrolnych, dotyczących niezapewnienia pełnego nadzoru nad Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Radomiu w zakresie prowadzenia mieszkań chronionych informuję, iż:

- wnioski o przedłużenie umowy użyczenia lokali będą składane do Urzędu Miejskiego na 3 miesiące przed zakończeniem okresu obowiązywania wcześniejszej umowy;
- błędy rachunkowe w naliczaniu wysokości opłat za pobyt osób w mieszkaniach chronionych zostaną niezwłocznie skorygowane;
- wysokości opłat za pobyt w mieszkaniach chronionych będą ustalane zgodnie z zapisami ujętymi w Uchwale 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;*

Ponadto w dniu 13 lipca 2018 r., tj. podczas trwających czynności kontrolnych, został zlecony audyt wewnętrzny, dotyczący nieprawidłowości w naliczaniu odpłatności za pobyt osób w mieszkaniach chronionych. Celem audytu jest wskazanie, jakie procedury powinny zostać wdrożone, żeby w przyszłości wyeliminować stwierdzone nieprawidłowości.

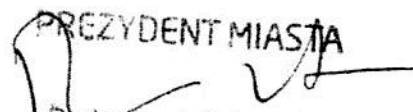
Jednocześnie informuję, że w kwestii niewykorzystanych w pełni miejsc w mieszkaniach chronionych pracownicy Działu Pieczy Zastępczej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Radomiu zostali zobowiązani do:

- częstego monitorowania potrzeb wsparcia osób usamodzielnianych po opuszczeniu pieczy zastępczej;
- informowania wychowanków opuszczających pieczę zastępczą o możliwości skorzystania ze wsparcia w postaci zamieszkania w mieszkaniu chronionym po ukończeniu 18 roku życia oraz co najmniej na rok przed planowanym terminem ukończenia przez nich nauki (w tym pełnoletnich wychowanków pozostających nadal w pieczy zastępczej na mocy art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 09.06.2011 r. *o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej*).

Powyższe dałoby szansę na sprawdzenie, jak wychowankowie poradzą sobie w codzienności i umożliwiłoby im prowadzenie samodzielnego życia w środowisku lokalnym (przy jednoczesnym wsparciu ze strony pracownika socjalnego - opiekuna procesu usamodzielnienia).

W sytuacji dalszego niewykorzystania wolnych miejsc w mieszkaniach chronionych, zostanie rozważona możliwość rozszerzenia kręgu osób uprawnionych do tej formy wsparcia, jednakże priorytet w tym względzie będą miały osoby usamodzielniające się z pieczy zastępczej.

Ponadto sukcesywnie będą podejmowane działania mające na celu wzmocnienie nadzoru nad działalnością Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Radomiu w zakresie prowadzenia mieszkań chronionych.

PREZYDENT MIASTA

Radosław Witkowski

Otrzymują:
1. Adresat
2. A/a