



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Łodzi

URZĄD MIASTA Piotrkowa Tryb.
KANCELARIA OGÓLNA

Wpł. dnia - 6 -07- 2012

27910/04/2012

Nr: podpis.....

LLO-4101-04-04/2012
P/12/069

Łódź, dnia 6 lipca 2012 r.

Pan
Krzysztof CHOJNIAK
Prezydent Piotrkowa Trybunalskiego

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2012 r., poz. 82), zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi skontrolowała Urząd Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, zwanego w dalszej części „Urzędem”, w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w latach 2009-2011.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 8 czerwca 2012 r. - Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Urzędu w zakresie wykonywania zadań związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy, mimo stwierdzonych uchybień.

1. Przyjęte przez Urząd rozwiązania organizacyjne i prawne w zakresie kształtowania polityki i podziału zadań w obszarze gospodarowania lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób Miasta Piotrkowa Tryb. zapewniały prawidłową realizację zadań wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o ochronie praw lokatorów”. Zadania z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem, w części dotyczącej projektowania przepisów prawa miejscowego, weryfikacji wniosków o najem lokali mieszkalnych i socjalnych oraz przygotowywania list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu, realizowało Biuro Inżyniera Miasta. Natomiast zawieranie umów najmu lokali i pobieranie pożytków z tego tytułu, na mocy umowy dzierżawy, realizowała gminna spółka, tj. Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Piotrkowie Tryb., zwana dalej „TBS”. Sprzedaż lokali mieszkalnych realizował Referat Gospodarki Nieruchomościami Urzędu.

Urząd realizował politykę gospodarowania zasobem mieszkaniowym na podstawie prawidłowo opracowanego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2009-2014 (wcześniej obowiązywał w latach 2004-2008). Realizacja tego programu była monitorowana przez służby Urzędu, czego wyrazem były corocznie sporządzane sprawozdania i analizy.

Obowiązujące i stosowane prawo miejscowe obejmowało całość zagadnień przedmiotowo związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy, w tym zasady wynajmowania: lokali mieszkalnych, socjalnych, tymczasowych pomieszczeń i lokali użytkowych oraz zasady zbywania lokali mieszkalnych i użytkowych. Zgodnie z przyjętą polityką czynszową, określoną w programie wieloletnim, Prezydent Miasta ustalał stawki czynszu dla lokali mieszkalnych i socjalnych oraz warunki ich obniżania i podwyższania. Obowiązujące w okresie objętym kontrolą stawki bazowe nie przekraczały 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Wysokość czynszu do wielkości odtworzeniowej wynosiła odpowiednio: 20% najniższej stawki czynszu, 45% do stawki bazowej i 69,9% najwyższej stawki czynszu. Stosowana stawka czynszu dla lokali socjalnych nie przekraczała połowy najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta Piotrkowa Tryb.

Z analizy obowiązujących stawek czynszu, poniżej wartości odtworzeniowej lokalu, wynika iż nie gwarantowały one prowadzenia prawidłowej gospodarki remontowej substancji mieszkaniowej, co skutkowało m.in. udzielaniem przez Miasto dotacji na remonty i modernizacje budynków i lokali, odpowiednio: 3.772 tys. zł w 2009 r., 5.159 tys. zł w 2010 r. i 5.370 tys. zł w 2011 r.

Kontrola NIK ustaliła, że lokale socjalne, wykazywane w ewidencji i wynajmowane, nie były formalnie wydzielone z zasobu mieszkaniowego, do czego zobowiązuje przepis art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów. W trakcie kontroli, nieprawidłowość usunięto poprzez wydanie zarządzenia Prezydenta Miasta w przedmiotowej sprawie. Uwagi NIK dotyczą także braku udokumentowanych kontroli przez służby Biura Inżyniera Miasta w zakresie realizacji zadań powierzonych spółce TBS, w ramach zawartych trzech umów dzierżawy. W okresie objętym kontrolą, służby kontrolne Urzędu i Rady Miasta nie obejmowały również kontrolami zagadnień związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem.

Rada Miasta nie korzystała z uprawnień wynikających z art. 20 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów i nie podejmowała uchwał w sprawie wydzielenia w mieszkaniowym zasobie lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy w związku z zatrudnieniem w Urzędzie lub jednostkach organizacyjnych Miasta.

2. W ocenie NIK, rzetelnie prowadzone były działania Urzędu w zakresie zbierania bieżących informacji o posiadanym zasobie i sposobie jego wykorzystania. Ewidencja lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, stanowiła informatyczny zbiór przetwarzany w Biurze Inżyniera Miasta. Zmiany w bazie dokonywano w okresach miesięcznych, na podstawie informacji składanych przez dzierżawcę zasobu, zgodnie z warunkami zawartej umowy. Dane te stanowiły podstawę, do miesięcznej weryfikacji czynszu dzierżawnego (za każdy m² powierzchni użytkowej) przekazanego zasobu mieszkaniowego (w ramach TBS, informacje o zasobie zbierano na bieżąco od administratorów budynków). Ponadto, okresowo przeprowadzane inwentaryzacje majątku gminy, realizowane na podstawie zarządzeń Prezydenta Miasta, pozwalały na weryfikację posiadanego zasobu mieszkaniowego użytkowanego bądź wyłączanego z eksploatacji decyzjami organu nadzoru budowlanego.

W okresie objętym kontrolą zasób mieszkaniowy Miasta Piotrkowa Tryb. uległ zmniejszaniu o 194 lokale (3,9%) i wynosił na koniec: 2009 r. - 4.902 lokali, w tym 4.683 mieszkalne, 2010 r. - 4.787 lokali, w tym 4.586 mieszkalnych i w 2011 r. - 4.708 lokali, w tym 4.513 Mieszkalnych.

3. W ocenie NIK, Urząd rzetelnie prowadził ewidencję wniosków osób ubiegających się o lokale mieszkalne i socjalne. W analizowanym okresie wpłynęło ogółem 593 wnioski, które w ocenie NIK prawidłowo zostały zweryfikowane i zaopiniowane przez Komisję Mieszkaniową powołaną przez Prezydenta Miasta, działającą na podstawie własnego Regulaminu. Zauważyć należy przy tym, iż system opiniowania wniosków był przejrzysty i obiektywny, poprzez fakt stosowania określonej punktacji poszczególnych elementów warunków mieszkalnych i socjalnych wnioskodawców zgodnie z „Regulaminem przyznawania punktów mających wpływ na kolejność umieszczenia na liście osób uprawnionych do zawarcia umów najmu”.

Uwagi NIK dotyczą trybu rozpatrywania wniosków, w części obejmującej termin ich opiniowania przez komisję mieszkaniową. Analiza kontrolna wybranych 20 wniosków złożonych w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r. wykazała, iż czas oczekiwania na ich rozpatrzenie wynosił od 17 do 38 dni (12 wniosków) i od 4 do 7 miesięcy (8 wniosków). W latach 2009-2011 rozpatrywanie wniosków o najem lokali mieszkalnych i socjalnych (stosownie do postanowień uchwał Rady Miasta Nr XXI/344/08 i IX/169/11) odbywało się w miesiącu wrześniu, a termin składania wniosków wyznaczono do 31 sierpnia danego roku. Konsekwencją takiego działania było niedotrzymywanie terminu załatwienia spraw zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.), tj. nie rozstrzygano w ustawowym terminie sprawy wraz z powiadomieniem wnioskodawcy o spełnieniu lub nie spełnieniu przez niego warunków do zawarcia umowy najmu na lokal mieszkalny lub socjalny.

Z ogólnej liczby pozytywnie zaopiniowanych wniosków w okresie objętym kontrolą i z lat poprzednich, na realizację oczekiwało (stan na 31 grudnia): 395 w 2009 r., 462 w 2010 r. i 578 w 2011 r., w tym na lokale socjalne oczekiwało odpowiednio: 271, 347 i 414 wniosków. Według przyjętych zasad, wszystkie osoby, których wnioski zaopiniowano pozytywnie znajdowały się na listach wg kolejności wynikającej z przyznanych im przez komisję mieszkaniową punktów.

W latach 2009-2011 zrealizowano następujące ilości wniosków: 185 w 2009, w tym 99 dotyczyło lokali socjalnych, 129 w 2010 r., w tym 55 lokali socjalnych i 93 w 2011 r., w tym 40 na lokale socjalne.

Okres oczekiwania na przydział mieszkania i zawarcie umowy najmu dla lokali mieszkalnych wynosił od 2 do 5 lat, a dla lokali socjalnych od 2 do 6 lat.

Lokale wynajmowano zgodnie z warunkami określonymi w art. 5 i 23 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz z przyjętymi przez Radę Miasta zasadami najmu określonymi w uchwałach, a najemcy posiadali uprawnienia do zawarcia umowy najmu (lista osób uprawnionych zatwierdzona przez Prezydenta Miasta). Analiza kontrolna wybranych (losowo) umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych oraz ich dokumentacji w tej sprawie, nie wykazała nieprawidłowości. Nie stwierdzono przy tym zawierania umów najmu poza kolejnością.

W ocenie NIK, gospodarowanie lokalami o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² nie budziło wątpliwości, Miasto posiadało do zadysponowania tylko 4 takie lokale. W dwóch przypadkach, zawarto umowy najmu

z nowymi najemcami w związku z wejściem w stosunek najmu po zmarłym najemcy a w kolejnych dwóch przypadkach, najemcy otrzymali mieszkania, jako lokale zamienne, ze względu na zły stan techniczny lokali dotychczas zajmowanych.

Bez uwag NIK pozostaje także ocena działań związanych z zamianami lokali mieszkalnych. W analizowanym okresie realizowano przede wszystkim zamiany lokali między stronami, w tym celu kierowano do najemców zalegających z opłatami czynszu i innych świadczeń informacje o możliwości zamiany mieszkania na mniejsze o niższych opłatach czynszu. W latach 2009-2011 zrealizowano 78 zamian lokali mieszkalnych, w tym 37 z przejęciem zadłużenia przez jedną ze stron. Dwanaście umów najmu z ogółem 20 objętych analizą kontrolną, zawarto po spłaceniu zadłużenia ciążącego na najemcach, przy czym zadłużeni najemcy przejęli lokale o znacznie mniejszym metrażu i tym samym o mniejszych opłatach czynszu. W ośmiu pozostałych przypadkach zamiany dokonano z uwagi na zmniejszenie obciążeń finansowania dla jednego z najemców i poprawę warunków zamieszkiwania przez drugą stronę (zamiana na lokal większy).

Dokumentacja analizowanych umów zamiany lokali mieszkalnych była zgodna z zasadami i warunkami określonymi w Regulaminie zamiany lokali mieszkalnych, a w przypadku przejmowania od najemcy długu z tytułu czynszu i innych opłat, odpowiadała dokumentacyjnej formule przejęcia długu określonej w art. 519 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm.)

W ocenie NIK rzetelnie i zgodnie z obowiązującymi przepisami realizowano zadania w zakresie wynajmowania i dzierżawy lokali użytkowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta. Analiza kontrolna 10 umów najmu lokali użytkowych, w tym 5 poprzedzonych postępowaniem przetargowym i 5 w postępowaniu bezprzetargowym (negocjacje), wykazała zgodność postępowań z obowiązującym prawem miejscowym i zasadami opracowanymi przez wynajmującego, tj. spółkę TBS. Nie prowadzono sprzedaży lokali użytkowych, co wynikało z uchwały Rady Miasta w tym zakresie.

Uwagi NIK dotyczą natomiast przyjętych zasad stosowanych przy wynajmowaniu lokali użytkowych, w tym regulaminu przetargu, stanowiących prawo wewnętrzne spółki TBS. Unormowania powyższe zostały zatwierdzone wprawdzie przez Prezydenta Miasta, ale nie stanowią one ogólnie obowiązującego prawa miejscowego. W regulaminie przetargowym, stosowanym przez TBS od 2004 r., termin wywieszenia wykazu lokali przeznaczonych na wynajem określono na 9 dni, w sytuacji, gdy w ustawie o gospodarce nieruchomościami w art. 35 termin ten wynosi 21 dni.

W złożonych wyjaśnieniach Pan Prezydent zadeklarował podjęcie działań zmierzających do wyeliminowania powyższej niezgodności.

W okresie objętym kontrolą do Urzędzie wpłynęły 3 skargi związane z realizacją wniosków o najem lokali, w tym dwie zasadne dotyczyły bezczynności Urzędu (brak odpowiedzi) na złożone pisma. W jednym przypadku skarżąca domagała się lokalu zamiennego, nie posiadając uprawnień do otrzymania takiego lokalu. NIK nie wnosi uwag do terminowości i prawidłowości przeprowadzonych postępowań i podjętych decyzji wyjaśniających zaskarżone sprawy.

4. W ocenie NIK, dzierżawca (TBS) zasobu mieszkaniowego rzetelnie i wnikliwie monitorował wykorzystanie lokali poprzez przyjmowanie bieżących informacji o nieprawidłowościach, przedkładanych pisemnie przez administratorów i właścicieli budynków. Efektem tych działań, były przedsięwzięcia zmierzające do upominania najemców i wypowiedzania umów najmu w trybie określonym w art. 11 ust. 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W okresie objętym kontrolą, w powyższym trybie wypowiedziano łącznie 35 umów, w tym 7 dotyczyło lokali socjalnych. Analizą kontrolną objęto 19 spraw stanowiącą podstawę do wypowiedzenia umowy najmu i jednej sprawy o opróżnienie lokalu w związku z posiadaniem uprawnień do innego lokalu. We wszystkich przypadkach były podstawy do wszczęcia postępowania wyjaśniającego, w tym w 19 przypadkach wypowiedziano umowy najmu a w jednym skierowano pismo o opróżnienie lokalu. Bez uwag NIK pozostaje ocena zebranej dokumentacji w powyższych sprawach.

Ponadto, dla lokali socjalnych monitoringiem objęty był termin ważności decyzji. Analiza kontrolna wybranych umów najmu, których termin ważności upływał w okresie objętym kontrolą, nie ujawniła przypadków braku utraty uprawnień najemcy do zajmowania lokalu. We wszystkich przypadkach kończącego się terminu ważności umowy, najemcy otrzymywali od wynajmującego informację o tym fakcie, po czym najemcy występowali do wynajmującego z wnioskami o przedłużenie umowy na następny okres, przedkładając każdorazowo dokumentację uprawniającą do otrzymania lokalu socjalnego. Każdorazowe przedłużenie ważności umowy poprzedzone było indywidualną decyzją Zarządu Spółki TBS.

Dzierżawca zasobu mieszkaniowego, monitorował także wykorzystanie lokali użytkowych. NIK nie wnosi uwag do treści zawartych umów z najemcami tych lokali. Umowy zawierały m in. zapisy, pozwalające na wypowiedzenie umowy najmu w przypadku korzystania z lokalu niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbywanie stanu technicznego, podnajęcie osobom trzecim bez zgody wynajmującego, braku działalności gospodarczej przez okres, co najmniej jednego miesiąca, zaleganie z opłatą czynszu, co najmniej za dwa miesiące. Dokumentacja objętych analizą kontrolną 10 wypowiedzianych umów najmu lokali użytkowych, w tym 6 z tytułu zaległości w opłatach czynszu i 4 z tytułu nie podjęcia lub nie prowadzenia działalności zgodnie z warunkami umowy, nie wykazała nieprawidłowości w prowadzonych postępowaniach. Dokumentacja była rzetelna i dawała podstawę do wypowiedzenia umów.

NIK nie wnosi uwag do tzw. pustostanów w zasobie mieszkaniowym, których liczba na koniec roku była następująca i tak: w 2009 r.- 257, w 2010 r. - 308 i w 2011 r. – 354. Powodem niezagospodarowania tych lokali były wyłączenia budynków i lokali z eksploatacji z uwagi na ich zły stan techniczny i przeznaczenie do rozbiórk. Część pustostanów obejmowała lokale użytkowe, NIK pozytywne ocenia podjęcie decyzji przez Pana Prezydenta o przekształceniu czterech sąsiadujących ze sobą lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej ponad 327 m², usytuowanych na obrzeżach miasta (brak chętnych do najmu), na noclegownię gminną, m in. dla osób, które są bezdomne lub utraciły uprawnienia do innego lokalu.

5. W okresie objętym kontrolą wykonanie planu sprzedaży lokali, przyjętego przez Radę Miasta w uchwale dotyczącej wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, wyniosło 79,6% (plan 270, sprzedano 215 lokali). Przyczyną niepełnej realizacji planu, szczególnie w roku 2011 była zmniejszona dostępność do hipotecznych kredytów bankowych dla osób fizycznych, co ograniczyło wykup mieszkań.

Analiza kontrolna dokumentacji sprzedaży 10 lokali mieszkalnych, wykazała, że ich sprzedaż nastąpiła zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) i uchwałą Rady Miasta Nr XLIX/825/06 z dnia 29 marca 2006 r. Sprzedaży lokali mieszkalnych dokonano w drodze bezprzetargowej, wyłącznie na rzecz dotychczasowych najemców. Nie prowadzono sprzedaży lokali użytkowych.

6. W ocenie NIK, Spółka TBS rzetelnie prowadziła stały monitoring opłat czynszu dla każdego najemcy, przy zastosowaniu programu informatycznego. Według stanu na 31 grudnia 2011 r. 71,6% lokali w zasobie mieszkaniowym objętych było podwyższonym współczynnikiem czynszu w stosunku do stawki bazowej (3,50 zł), a w 24,6% lokali zastosowano obniżki stawek. Z uwagi na brak wniosków najemców, nie było lokali, których najemcy korzystali ze zniżki czynszu z uwagi na osiągnięcie niskich dochodów.

Analiza kontrolna wysokości stawek czynszu wybranych lokali w 5 budynkach, które przeszły termomodernizację i remonty, wykazała, iż prawidłowo, zgodnie z prawem miejscowym podwyższono najemcom stawki czynszu.

7. Za legalne, rzetelne i gospodarne należy uznać działania wynajmującego (TBS) związane z zabezpieczeniem przyszłych należności z tytułu najmu lokali oraz prowadzenie windykacji wobec zalegających z opłatami czynszu i innych świadczeń. Zgodnie z unormowaniami prawa miejscowego, zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uzależnione było od wpłaty kaucji określonej, jako dziesięciokrotność wartości miesięcznego czynszu, a dla lokali użytkowych w wysokości dwukrotnej miesięcznego czynszu.

Dla każdego lokalu, sporządzane były protokoły z opisem jego stanu technicznego wraz z wyszczególnieniem wyposażenia w urządzenia techniczne, w tym także szacunkowe dane w zakresie kosztu remontu i doposażenia lokalu. Protokoły te były, m in. podstawą do rozliczeń z poprzednim najemcą.

W ocenie NIK, działanie polegające na proponowaniu wynajmu lokalu nieposiadającego pełnego wyposażenia technicznego lub wymagającego remontu – pomimo, iż służby techniczne TBS potwierdzały pisemnie gotowość lokalu do zasiedlenia - jest niezgodnie z art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów. Analiza kontrolna wybranych umów najmu dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych wykazała, iż dzierżawca zasobu, zgodnie z przepisami prawa miejscowego, stosował umorzenia kaucji od 20% do 80%, tj. do procentowej wysokości udokumentowanych kosztów wykonania remontów lokali we własnym zakresie, przez przyszłych najemców. Przed zawarciem umowy najmu sporządzana była umowa przyrzeczenia z przyszłym najemcą na mocy, której wykonywał on remont i doposażenie w urządzenia techniczne (7 przypadków z 20 objętych analizą kontrolną). Udokumentowana wartość remontów lokali wykonanych przez ich najemców we własnym zakresie wynosiła od 184 zł do 1.083 zł.

W okresie objętym kontrolą, pomimo podejmowanych działań windykacyjnych, wysokość zadłużenia z tytułu czynszu i świadczeń systematycznie rosła i na koniec 2011 r. wyniosła 7.758,6 tys. zł, w tym 3.514,7 tys. zł

odsetek. Wysokość zadłużenia dla lokali użytkowych w badanym okresie wzrosła o 30 tys. zł, tj. o 3,8%. Według stanu na dzień 21 maja 2012 r. nie było w bazie informatycznej TBS zadłużonych najemców w stosunku, do których nie podjęto działań windykacyjnych. TBS przy pomocy narzędzi informatycznych prowadziła bezpośredni monitoring płatności czynszu i opłat za świadczenia dla każdego lokalu będącego w zasobie. Zgodnie z prawem miejscowym stosowano umorzenia zadłużeń.

Analizę wpłat należnych z tytułu najmu lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych, system informatyczny przeprowadzał po okresie rozliczeniowym i po dwóch pełnych okresach braku płatności, po czym automatycznie generował i drukował wezwania do zapłaty dla wszystkich dłużników. Brak wpłat po skutecznie doręczonych wezwaniach, powodował automatyczne generowanie i drukowanie informacji, celem skierowania sprawy na drogę sądową o wydanie nakazu zapłaty. W przypadku braku płatności powyżej 3 miesięcy, system automatycznie generował i drukował wezwania przed wypowiedzeniem umowy. W przypadku braku spłaty zadłużenia, automatycznie generowano wypowiedzenie umowy najmu z zachowaniem 1 miesięcznego terminu wypowiedzenia. Ponadto, system komputerowy umożliwiał generowanie propozycji zamiany lokalu np. na mniejsze, wezwania do opróżnienia lokalu, dokumentację do postępowania sądowego o opróżnienie lokalu. Poza systemem komputerowym, prowadzono także ręczne rejestry, podzielone na 4 administracje zasobu mieszkaniowego, zawierające dane o wszystkich typach sporządzonych i wysłanych wezwań, wypowiedzeń umów najmu lub zawartej ugody.

Najemcy, którzy utracili tytuł prawny do zajmowania lokalu, w systemie informatycznym automatycznie określani byli, jako płatnicy odszkodowania w miejsce czynszu. Wysokość odszkodowania była tożsama z wysokością czynszu. Na koniec 2011 r., odszkodowaniem w miejsce czynszu objęto 460 najemców, w tym 353 użytkujących lokale mieszkalne, 98 lokale socjalne i 9 zajmujących lokale użytkowe.

W badanym okresie wypowiedziano 410 umów najmu z tytułu zadłużenia w opłatach, w tym 45 dotyczyło lokali użytkowych.

Według stanu na 31 grudnia 2011 r. należności z tytułu czynszu i innych świadczeń objęte wyrokami sądowymi o zapłatę wynosiły 5.256,8 tys. zł, w tym 676,3 tys. zł dotyczyło lokali użytkowych. W analizowanym okresie odzyskano w wyniku postępowań komorniczych kwotę 1.187,5 tys. zł.

Informacje o dłużnikach przekazywano do Krajowego Rejestru Długów Biuro Informacji Gospodarczej SA we Wrocławiu. W okresie objętym kontrolą, TBS skierowała do KRD SA wnioski o dokonanie wpisu do rejestru 302 dłużników, w tym 213 w 2010 r. i 89 w 2011 r.

Wszystkie osoby przetwarzające dane osobowe w przedmiotowym zakresie kontroli, posiadały upoważnienia do przetwarzania tych danych, wydane na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 ze zm.) przez Prezydenta Miasta Piotrkowa Tryb. lub Prezesa TBS Spółka z o.o. w Piotrkowie Tryb.

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

- podjęcie działań zmierzających do zmian w uchwale Rady Miasta zapewniające rozpatrywanie wniosków o najem lokali mieszkalnych i socjalnych w terminie zgodnym z przepisami art. 35 Kodeksu postępowania administracyjnego,
- spowodowanie opracowania zasad najmu lokali użytkowych w formie aktu prawa miejscowego,
- prowadzenie udokumentowanych kontroli realizacji zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy powierzonym Spółce TBS.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje od Pana Prezydenta przedstawienia w terminie 15 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu ich realizacji 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 prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Łodzi 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 wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

DYREKTOR DELEGATURY
Najwyższej Izby Kontroli w Łodzi
z up.
Andrzej Cieniewski
WICEDYREKTOR