

PREZYDENT MIASTA ZDUNSKA WOLA

Pan

Romuald Bosakowski

Prezes Zarządu Towarzystwa Budownictwa

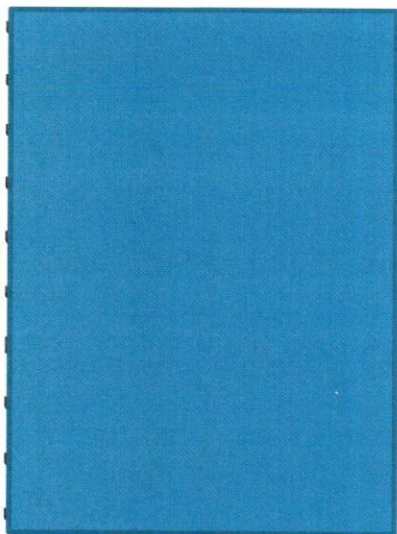
Społecznego „ZŁOTNICKI” spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością w Zduńskiej Woli

Nasz znak: AK.1711.1.2.2019.GL

Data: 17 grudnia 2019 r.

Dotyczy: wystąpienia pokontrolnego z przeprowadzonej kontroli w zakresie zasadności zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zduńska Wola przez obecnych lokatorów.

Na podstawie art. 31 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815), art. 69 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, 1622, 1649 i 2020), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309) oraz upoważnień Prezydenta Miasta Zduńska Wola nr 0052.300.2019 oraz nr 0052.301.2019 do przeprowadzenia w okresie od 16 września 2019 r. do 29 listopada 2019 r. kontroli w Towarzystwie Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, kontrolerzy skontrolowali zasadność zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zduńska Wola położonych w Zduńskiej Woli przy:



w kontekście wypowiedania umów najmu ze względu na niezamieszkiwanie najemcy.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli NR 2/GL/PN/19 podpisanym w dniu 3 grudnia 2019 r., Prezydent Miasta Zduńska Wola przekazuje Panu Romualdowi Bosakowskiemu Prezesowi Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością niniejsze wystąpienia pokontrolne.

Prezydent Miasta Zduńska Wola ocenia, iż realizacja zasadności zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta przez obecnych lokatorów, wymaga poprawy i podjęcia odpowiednich działań zmierzających do wyeliminowania sytuacji bezzasadnego zajmowania lokali w przypadku faktycznego niezamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, bądź też zamieszkiwania w lokalu bez tytułu prawnego. W ocenie tut. Organu istnieją przesłanki do wypowiedzenia umów najmu ze względu na niezamieszkiwanie, gdyż lokale te nie służą najemcy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Ujawniony w trakcie kontroli przypadek wskazuje, że główny najemca lokalu nie mieszka w nim, ponadto podnajmuje opuszczony lokal i czerpie korzyści majątkowe z przedmiotowego podnajmu. Sytuacja taka ma miejsce od 2015 r. (zgodnie z oświadczeniem podnajemcy). Pracownicy Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością już w czerwcu 2019 r. zostali zobowiązani do podjęcia działań zmierzających do wyeliminowania tej nieprawidłowej sytuacji przez członków Komisji do spraw rozpatrywania wniosków o wynajem lokali mieszkalnych należących do zasobów Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Pomimo tego Spółka nie podjęła czynności związanych z wypowiedzeniem umowy.

Zasadnym wydaje się także prowadzenie czynności, które przyspieszą opróżnienie lokali zajmowanych bez tytułu prawnego. Jednostka kontrolowana winna podejmować radykalne kroki zmierzające do opróżnienia lokali, które zajmowane są przez osoby nieuprawnione. Spółka mimo posiadanej wiedzy, że główni najemcy lokali zmarli i lokale zajmowane są przez osoby nieuprawnione, nie podejmuje czynności, które doprowadziłyby do zdania lokali. Wobec powyższego Prezydent Miasta Zduńska Wola wnosi o bezzwłoczne podejmowanie działań zmierzających do wyeliminowania sytuacji, które miały miejsce w kontrolowanych przypadkach, a dotyczyły zamieszkiwania osób, które nie posiadają uprawnień do ich zajmowania.

Jednocześnie Prezydent Miasta zwraca uwagę, iż bezwzględnie należy wyeliminować sytuacje tzw. „przestoju lokali”, które zostały zdane przez najemcę. Informacja o zwolnieniu danego lokalu winna trafiać bez zbędnej zwłoki do komórki merytorycznej Urzędu Miasta Zduńska Wola. Jeden z ujawnionych w trakcie kontroli przypadków wykazał, iż lokal został zdany przez najemcę w sierpniu 2018 r., natomiast zgłoszenie przedmiotowego lokalu jako „pustostanu” do komórki merytorycznej nastąpiło w październiku 2019 r. Nadmienić należy że zgłoszenie przez Spółkę nastąpiło dopiero po powzięciu informacji nt. lokali objętych zakresem kontroli. Ponadto zaznaczyć należy, że zgłoszenie lokalu jako „pustostanu” nie jest równoznaczne z możliwością jego bezpośredniego przeznaczenia do zasiedlenia. Mieszkanie takie wymaga bowiem przeprowadzenia remontu przez Spółkę. Zwalniane w ten sposób lokale mogłyby przyczynić się do większego uzysku mieszkań, co w efekcie pozwoliłoby na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na najem lokali, na które zapotrzebowanie znacznie przewyższa zgłaszane corocznie potrzeby.

Ponadto Prezydent Miasta Zduńska Wola nadal podtrzymuje stanowisko wyrażane w zaleceniach pokontrolnych, dotyczących kontroli przeprowadzonych w latach poprzednich, iż zasadnym wydaje się przeprowadzanie przez samych pracowników Towarzystwa Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością kontroli w zakresie zasadności zajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu przez obecnych lokatorów. Jednocześnie Prezydent Miasta Zduńska Wola sugeruje, iż przedmiotowa kontrola winna odbywać się np. raz w miesiącu i obejmować jeden z budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta. Powyższe pozwoliłoby Spółce uniknąć sytuacji ujawnionych w trakcie prowadzonych czynności kontrolnych.

Prezydent Miasta Zduńska Wola oczekuje przedstawienia przez Pana Prezesa, w terminie do 15 stycznia 2020 r., informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków pokontrolnych lub przyczynach nie podjęcia takich działań.

Niniejsze wystąpienie pokontrolne otrzymują:

1. Prezes Zarządu Towarzystwa Społecznego „ZŁOTNICKI” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
2. Biuro Gospodarki Lokalowej Urzędu Miasta Zduńska Wola,
3. Biuro Audytu i Kontroli Urzędu Miasta Zduńska Wola.

Nadzór nad przebiegiem wykonania wniosków pokontrolnych sprawuje Dyrektor Biura Gospodarki Lokalowej Urzędu Miasta.


PREZYDENT MIASTA
Konrad Pokora