



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

WK 02.1712.5.2020

Kraków, dnia 27 STY. 2021

wg rozdzielnika

Wystąpienie pokontrolne

Podmiot kontrolowany: Wydział Mieszkalnictwa UMK,
Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie

Przedmiot kontroli: udzielanie pomocy mieszkaniowej w formie lokali
socjalnych

Termin przeprowadzenia kontroli: 09.09.2020 r. – 09.10.2020 r.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹: „Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy”. W ust. 2 ww. artykułu wskazano, że: „Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach”. Umową najmu socjalnego lokalu jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie².

Zadania związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej w formie lokali socjalnych realizowane są przez następujące referaty Wydziału Mieszkalnictwa UMK (ML): Referat Regulacji Tytułów Prawnych (ML-01), Referat Pomocy Mieszkaniowej (ML-02), Referat Przedłużeń Umów Najmu (ML-07) oraz Referat Postępowań Eksmisyjnych (ML-08). Ponadto, sprawy z zakresu zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu procedowane są przez Referat Obsługi Mieszkańców Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

Kontrolą objęto sprawy załatwiane w okresie od 2019 roku do 8 września 2020 r. Szczegółowej analizie poddano:

- 6 losowo wybranych spraw ML zainicjowanych wnioskiem o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów, przy czym w podanym okresie rozpatrzono 1166 takich wniosków;

¹ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611), zwana dalej: „u.o.p.l.”.

² Art. 22 u.o.p.l.

- 5 losowo wybranych spraw ML zainicjowanych wnioskiem o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu, przy czym w podanym okresie wpłynęło 1762 takich wniosków;
- 2 losowo wybrane sprawy ML w przedmiocie wydania skierowania do objęcia lokalu socjalnego na podstawie wyroku z prawem do lokalu socjalnego, przy czym w podanym okresie wydano 621 takich skierowań;
- jedną sprawę ML zainicjowaną wnioskiem o nabycie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w zakresie objętym przedmiotem kontroli, przy czym w podanym okresie procedowano tylko jedną taką sprawę;
- jedną losowo wybraną sprawę ML w przedmiocie przywrócenia najmu w zakresie objętym przedmiotem kontroli, przy czym w podanym okresie procedowano 9 takich spraw;
- 5 losowo wybranych spraw ZBK z zakresu zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, przy czym na dzień 28 września 2020 r. zawarte były 3523 umowy najmu lokalu socjalnego.

Kontrolą objęto również procedury zewnętrzne ML-2, ML-3, ML-12, ML-19, ML-27, ML-30, ML-35, regulujące sposób postępowania przy załatwianiu ww. spraw ML.

Ustalenia kontroli zostały przedstawione w protokole z dnia 1 grudnia 2020 r.

Kontrolowani ML i ZBK, korzystając z uprawnienia określonego w § 13 ust. 1 Regulaminu kontroli organizacyjno-prawnej³, wnieśli zastrzeżenia do protokołu kontroli. Zastrzeżenia zostały przeanalizowane i stanowiły podstawę do sprostowania protokołu w zakresie dotyczącym skierowania do zawarcia umowy najmu z mocą wsteczną i jej zawarcia oraz zmiany znaku sprawy. W pozostałym zakresie nie znaleziono podstaw do dokonania zmian ustaleń kontroli.

Po otrzymaniu stanowisk w sprawie sposobu rozpatrzenia zastrzeżeń do protokołu kontroli, zawartych w pismach z dnia 29 grudnia 2020 r., znak: WK-02.1712.5.2020, Kontrolowani podpisali protokół kontroli. W związku z tym formułuje się niniejsze wystąpienie pokontrolne.

I. Ocena działalności kontrolowanych jednostek:

1. W skontrolowanych procedurach stwierdzono następujące wady:

1) W procedurze ML-2:

- W pkt 5 ppkt 2 powołano się na uwierzytelnioną kopię dokumentu, bez dodatkowego wyjaśnienia przez kogo ma być uwierzytelniana ta kopia;
- Nie wymieniono w pkt 2 „załączniki” i w pkt 5 „Dokumenty od wnioskodawcy (klienta)” deklaracji o wysokości dochodów, oświadczenia o stanie majątkowym oraz zaświadczenia z zakładu pracy, mimo że wzory tych dokumentów są dostępne do pobrania z Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa (BIP MK);
- Wzór oświadczenia o stanie majątkowym jest różny od wzoru przewidzianego przepisami wykonawczymi, o których mowa w art. 21b ust. 3 u.o.p.l.

2) W procedurze ML-3:

- W pkt 5 ppkt 2 i 3 powołano się na uwierzytelnioną kserokopię i kopię dokumentu, bez dodatkowego wyjaśnienia przez kogo ma być uwierzytelniana ta kopia i kserokopia;

³ Załącznik do Zarządzenia Nr 173/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 stycznia 2019 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu kontroli organizacyjno-prawnej przeprowadzanej przez Wydział Kontroli Wewnętrznej Urzędu Miasta Krakowa.

- Nie wymieniono w pkt 2 „załączniki” i w pkt 5 „Dokumenty od wnioskodawcy (klienta)” deklaracji o wysokości dochodów, oświadczenia o stanie majątkowym oraz zaświadczenia z zakładu pracy, mimo że wzory tych dokumentów są dostępne do pobrania z BIP MK;
 - Wzór oświadczenia o stanie majątkowym jest różny od wzoru przewidzianego przepisami wykonawczymi, o których mowa w art. 21b ust. 3 u.o.p.l.
- 3) W procedurze ML-12:
- W pkt 10 przewidziano tryb odwoławczy, tj. złożenie skargi na akt prawny z zakresu administracji publicznej na podstawie ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, mimo że dopuszczalność wniesienia tego środka jest przedmiotem kontrowersji w orzecznictwie sądowym i może to narażać wnioskodawców działających w zaufaniu do procedury na odrzucenie skargi.
- 4) W procedurze ML-30:
- W pkt 5 wymieniono dokument „Wniosek dotyczący realizacji wyroku eksmisyjnego (...)”, którego tytuł i treść oraz okoliczność zamieszczenia w pkt 5 mogą wprowadzać w błąd, że jego złożenie i podanie wskazanych w nim danych stanowi wymóg formalny procedowania sprawy;
 - W pkt 10 nie wskazano klientowi informacji o prawie do wytoczenia powództwa o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz o prawie do wytoczenia po nadaniu klauzuli wykonalności wyrokowi eksmisyjnemu powództwa o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego, tj. o treści art. 14 ust. 6a u.o.p.l.
2. Na podstawie skontrolowanej dokumentacji, w zakresie spraw prowadzonych przez ML, stwierdzono następujące wady:
- 1) W 3 sprawach uprzedzono o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego zeznania, w sytuacji w której przepis ustawy nie przewidywał możliwości odebrania oświadczenia pod rygorem odpowiedzialności karnej, jak wymaga tego art. 233 § 6 Kodeksu karnego⁴.
 - 2) W 3 sprawach naruszono zasady, dotyczące terminu udzielania odpowiedzi na korespondencję, w tym:
 - w 2 sprawach nie wystosowano zawiadomienia o przedłużeniu okresu weryfikacji, czym naruszono § 1 ust. 3 załącznika Nr 1 do uchwały z dnia 8 lipca 2015 r.⁵;
 - w jednej sprawie naruszono 30-dniowy termin określony w § 1 ust. 2 załącznika Nr 1 do uchwały z dnia 8 lipca 2015 r., pomimo że nie zachodził przypadek uzasadniający jego przekroczenie;
 - w jednej sprawie nie wystosowano niezwłocznie wezwania do uzupełnienia braków, tylko po upływie 30 dni.
 - 3) W 2 sprawach skierowania do zawarcia umowy najmu zawierały niewłaściwie wskazaną podstawę prawną lub niewłaściwe uzasadnienie, w tym:
 - w jednej sprawie uzasadnienie pozostawało w sprzeczności z treścią § 2 ust. 8 pkt 2 załącznika Nr 1 do uchwały z dnia 8 lipca 2015 r., dotyczącą osób zamieszkujących w lokalu z zamiarem pobytu na stałe;

⁴ Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1444 z późn. zm.).

⁵ Uchwała Nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 2105 z późn. zm.), zwana dalej: „uchwałą z dnia 8 lipca 2015 r.”.

- w jednej sprawie w podstawie prawnej i w uzasadnieniu przywołano niewłaściwe przepisy prawne.
- 4) W jednej sprawie doszło do zmian znaku sprawy, czym naruszono § 18 ust. 1 rozporządzenia z dnia 22 grudnia 1999 r.⁶
- 5) W jednej sprawie nie poinformowano klienta o sposobie rozpatrzenia wniosków złożonych w toku trwającej procedury.
- 6) W jednej sprawie nieprawidłowo dokonano korekty kwestionariusza kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych, tj. przed sporządzeniem protokołu dotyczącego rozpatrzenia zastrzeżenia złożonego do projektu listy mieszkaniowej, czym naruszono § 4 ust. 7 załącznika Nr 3 do uchwały z dnia 8 lipca 2015 r.
- 7) W jednej sprawie korektę kwestionariusza kwalifikacji punktów warunków socjalno-mieszkaniowych dokonano bez oznaczenia daty, a więc sprzecznie z uwagą o treści: „Kwestionariusz powinien zostać wypełniony w technice trwałej, każda korekta ilości punktów powinna być opatrzoną datą i podpisem osoby dokonującej poprawki”, zamieszczoną w załączniku Nr 3 do uchwały z dnia 8 lipca 2015 r.
- 8) W jednej sprawie nie odstąpiono od realizacji wniosku, pomimo złożenia przez wnioskodawcę oświadczenia zawierającego nieprawdziwe dane, czym naruszono § 7 ust. 3 Załącznika Nr 1 do uchwały z dnia 5 grudnia 2019 r.⁷
- 9) W jednej sprawie wydano skierowanie do zawarcia umowy najmu pomimo braku wymaganych dokumentów, o których mowa w art. 21b ust. 1 u.o.p.l.
- 10) W jednej sprawie nie wezwano wnioskodawcy do uzupełnienia braków formalnych, pomimo ich występowania, czym naruszono § 5 ust. 1 uchwały z dnia 8 lipca 2015 r.
- 11) W jednej sprawie w skierowaniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przewidziano moc wsteczną umowy, co w konsekwencji doprowadziło do zawarcia umowy najmu z mocą wsteczną, pomimo braku istnienia stosownej podstawy prawnej.
- 3. Na podstawie dokumentacji skontrolowanych spraw ZBK stwierdzono następujące wady:
 - 1) W 4 sprawach nieprawidłowo zatytułowano pismo, dotyczące opłat za użytkowanie lokalu.
 - 2) W jednej sprawie nie dochowano umownie określonego wymogu doręczenia najemcy powiadomienia o zmianie wysokości opłat, nie później niż w 7 dniu przed terminem, od którego nowe opłaty obowiązują.

II. Zalecenia:

1. Wprowadzić zmiany w procedurach zewnętrznych, polegające na:
 - 1) W procedurze ML-2:
 - wskazaniu podmiotów uprawnionych do uwierzytelniania kopii dokumentacji, które zgodnie z treścią procedury winny być uwierzytelniane;
 - wprowadzeniu do pkt 2 „załączniki” i pkt 5 „Dokumenty od wnioskodawcy (klienta)” deklaracji o wysokości dochodów, oświadczenia o stanie majątkowym oraz zaświadczenia z zakładu pracy;
 - zastosowaniu wzoru oświadczenia o stanie majątku zgodnego ze wzorem przewidzianym przepisami wykonawczymi, o których mowa w art. 21b ust. 3 u.o.p.l.

⁶ Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 22 grudnia 1999 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej dla organów gmin i związków międzygminnych (Dz. U. Nr 112, poz. 1319 z późn. zm.; akt uchylony z dniem 1 stycznia 2011 r.).

⁷ Uchwała Nr XXX/794/19 z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 9006 r.).

- 2) W procedurze ML-3:
- wskazaniu podmiotów uprawnionych do uwierzytelniania kopii i kserokopii dokumentacji, które zgodnie z treścią procedury winny być uwierzytelniane;
 - wprowadzeniu do pkt 2 „załączniki” i pkt 5 „Dokumenty od wnioskodawcy (klienta)” deklaracji o wysokości dochodów, oświadczenia o stanie majątkowym oraz zaświadczenia z zakładu pracy;
 - zastosowaniu wzoru oświadczenia o stanie majątku zgodnego ze wzorem przewidzianym przepisami wykonawczymi, o których mowa w art. 21b ust. 3 u.o.p.l.
- 3) W procedurze ML-12:
- usunięciu z pkt 10 informacji o możliwości złożenia skargi na akt prawny z zakresu administracji publicznej na podstawie ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.
- 4) W procedurze ML-30:
- zmianie tytułu i treści dokumentu „Wniosek dotyczący realizacji wyroku eksmisyjnego (...)” w ten sposób, że nie będą one sugerować, że jego złożenie i podanie wskazanych w nim danych stanowi wymóg formalny procedowania sprawy, a także usunięciu tego dokumentu z pkt 5 oraz wprowadzeniu jego zmodyfikowanej w powyższy sposób wersji do pkt 9;
 - zamieszczeniu w pkt 10 informacji o prawie do wytoczenia powództwa o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz o prawie do wytoczenia po nadaniu klauzuli wykonalności wyrokowi eksmisyjnemu powództwa o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego, tj. o treści art. 14 ust. 6a u.o.p.l.
2. Sprawy o udzielanie pomocy mieszkaniowej w formie lokali socjalnych załatwiać w sposób zgodny z aktami prawa miejscowego, dotyczącymi zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, z u.o.p.l. oraz z innymi aktami prawnymi, poprzez m.in.:
- uprzedzanie o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wyłącznie w sytuacjach, w których przepis ustawy przewiduje możliwość odebrania oświadczenia pod rygorem odpowiedzialności karnej;
 - wystosowywanie zawiadomień o przedłużeniu okresu weryfikacji w każdym przypadku zaistnienia konieczności przedłużenia tego okresu;
 - niezwłoczne wystosowywanie wezwań do uzupełnienia braków w sytuacji ich występowania;
 - dokonywanie wykładni pojęcia „osób zamieszkujących w lokalu z zamiarem pobytu na stałe” zgodnie z art. 25 i nast. Kodeksu cywilnego⁸;
 - przywoływanie w podstawie prawnej i uzasadnieniu pism przepisów prawnych, mających zastosowanie w sprawie;
 - informowanie klientów o sposobie rozpatrzenia wniosków złożonych w toku trwającej procedury;
 - dokonywanie zmian w kwestionariuszu kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych w zakresie ilości przyznanych punktów na podstawie protokołu, dotyczącego rozpatrzenia zastrzeżenia złożonego do projektu listy mieszkaniowej;
 - dokonywanie zmian w kwestionariuszu kwalifikacji punktowej każdorazowo z oznaczeniem daty;
 - odstępowanie od realizacji wniosku w przypadku złożenia oświadczenia zawierającego nieprawdziwe dane;

⁸ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.).

- niewydawanie skierowań do zawarcia umowy najmu w sytuacji występowania braków;
- niewydawanie skierowań do zawarcia umowy najmu z mocą wsteczną.

3. Sprawy ZBK, których przedmiotem jest zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu i późniejsza jej obsługa, załatwiać w sposób zgodny z przepisami prawa oraz z postanowieniami wiążących umów, poprzez m.in.:

- oznaczanie tytułów pism dotyczących opłat za użytkowanie lokalu zgodnie ze stanem faktycznym;
- przestrzeganie umownie określonego wymogu doręczenia najemcy powiadomienia o zmianie wysokości opłat, nie później niż w 7 dniu przed terminem, od którego nowe opłaty obowiązują.

III. Osoby odpowiedzialne za realizację zaleceń pokontrolnych:

Zalecenia nr 1-2: Pan Andrzej Poznański – Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa UMK.

Zalecenie nr 3: Pani Katarzyna Zapał – Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

IV. Termin realizacji zaleceń pokontrolnych:

Zalecenie nr 1- 28 lutego 2021 r.

Zalecenia nr 2 – 3 – od zaraz

V. Termin sporządzenia sprawozdania z realizacji zaleceń pokontrolnych

Zalecenia nr 1-3 – 15 marca 2021 r.

Pouczenie:

Zgodnie z § 17 ust. 1 Regulaminu kontroli organizacyjno-prawnej jednostki, w stosunku do których sformułowane zostały zalecenia pokontrolne obowiązane są do sporządzenia sprawozdania z realizacji tych zaleceń w terminie określonym w pkt. V wystąpienia pokontrolnego i przekazanie go do Wydziału Kontroli Wewnętrznej. Sprawozdanie powinno zawierać odniesienie do każdego ze sformułowanych zaleceń pokontrolnych, wraz z podaniem terminu i sposobu jego realizacji.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Pan Andrzej Poznański, Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa UMK,
2. Pani Katarzyna Zapał, Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.
3. aa

Do wiadomości: Pan Bogusław Kośmider, Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa ds. Obsługi Mieszkańców – ZP.Boguslaw.Kosmider@um.krakow.pl