

Jelenia Góra, dnia 27.02.2023 r.

KN.1712.1.2023

**Pani Magdalena Sielużycka**  
**Naczelnik Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej**  
**w Departamencie Gospodarowania Mieniem**  
**Urzędu Miasta Jelenia Góra**

#### WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

W Wydziale Gospodarki Mieszkaniowej w Departamencie Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Jelenia Góra (dalej WGM) w okresie 16.01. - 01.02.2023 r. przeprowadzono kontrolę w zakresie prowadzenia spraw związanych z najmem lokali przeznaczonych do remontu na koszt własny i we własnym zakresie przez przyszłego najemcę oraz przydziału lokali komunalnych i socjalnych. Kontrolę przeprowadzono na podstawie upoważnienia Prezydenta Miasta Jeleniej Góry Nr 1843.VIII.2023 z dnia 13.01.2023 r. Szczegółowe ustalenia kontroli zawiera protokół kontroli podpisany w dniu 13.02.2023 r. Do protokołu kontroli w dniu 20.02.2023 r. wniesiono zastrzeżenia, zawierające powtórzenie wyjaśnień składanych podczas kontroli oraz opis planowanych do podjęcia przez Wydział działań, uwzględniających ustalenia zawarte w protokole kontroli.

Odnosząc się do przywołanych w ww. piśmie Naczelnika WGM kwestii:

- ustawowej definicji osoby bliskiej informuję, że nie zmienia to ustaleń dotyczących możliwości weryfikacji wynajmowania lokalu od osób bliskich – w tym zakresie, pomimo ustalonego w Uchwale kryterium nie wprowadzono żadnych mechanizmów weryfikacji, chociażby w postaci złożenia przez wnioskodawcę właściwego oświadczenia,
- odmiennego uregulowania w Uchwale nr 313 definicji „pobliskiej miejscowości” w stosunku do Ustawy informuję, że stosownie do § 149 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2022 r. w sprawie „Zasad Techniki Prawodawczej” (Dz. U z 2016 r. poz. 283) w akcie normatywnym niższym rangą niż ustawa bez upoważnienia ustawowego nie formułuje się definicji ustalających znaczenia określeń ustawowych; w szczególności w akcie wykonawczym nie formułuje się definicji, które ustalałyby znaczenia określeń zawartych w ustawie upoważniającej.

W wyniku analizy pisma Naczelnika WGM z dnia 20.02.2023 r. stwierdzono, że wyjaśnienia i informacje w nim zawarte nie zmieniają ustaleń kontroli.



W wyniku kontroli stwierdzono, że:

1. Wydział Gospodarki Mieszaniowej realizuje zadania m.in. w zakresie: prowadzenia spraw związanych z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym Miasta, w tym przyjmowania i weryfikacji wniosków osób ubiegających się o:

- a) najem lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- b) lokal będący przedmiotem najmu socjalnego,
- c) zamianę z urzędu lub zamianę wzajemną,
- d) najem lokalu przeznaczonego do remontu na koszt własny i we własnym zakresie przez przyszłego najemcę.

2. Kryteria, według których rozpatrywane są wnioski o najem lokalu zostały ustalone w odniesieniu do sytuacji majątkowej, mieszkaniowej, rodzinnej i zdrowotnej. W żadnym z powyższych kryteriów i warunków uzyskania prawa do najmu lokalu z zasobu Gminy Jelenia Góra, nie zapisano wyłączeń dotyczących obecnych/byłych urzędników/radnych, członków ich rodzin, ani też innych grup społecznych czy zawodowych.

3. Część zadań związanych z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym Miasta, tj. zawieranie i rozliczanie umów najmu, została przekazana do realizacji przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej w Jeleniej Górze na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Jeleniej Góry udzielonego Dyrektorowi ZGKiM.

4. WGM w ramach nadzoru nad ZGKiM monitorował realizację postanowień art. 21c Ustawy w zakresie weryfikacji spełniania przez najemców kryterium wysokości dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu.

5. W zakresie okresu oczekiwania na uzyskanie prawa do lokalu stwierdzono, że:

1) osoby spełniające kryteria, których wnioski o najem lokalu zostały pozytywnie zaopiniowane, otrzymują wstępną kwalifikację do ewentualnego umieszczenia na projekcie wykazu na rok kalendarzowy w przyszłości, tj. za siedem lat,

2) wnioskodawcy zostają pisemnie informowani o siedmioletnim okresie oczekiwania, pomimo że:

a) w żadnym dokumencie formalnie nie określono siedmioletniego okresu oczekiwania,

b) siedmioletni okres oczekiwania jest nierealny i nie wynika z faktycznej realizacji zadań w tym zakresie,

3) okres oczekiwania wydłuża się, z uwagi na niewystarczającą liczbę pustostanów w zasobie mieszkaniowym, a przede wszystkim ze względu na ograniczoną ilość środków finansowych na remonty zgłoszonych lokali, co jest rokrocznie podnoszone na etapie tworzenia projektu budżetu,

4) wnioskodawcy, którzy zostali poinformowani o siedmioletnim okresie oczekiwania, uzyskują prawo do najmu lokalu znacznie później.

6. Zarówno w Projektach wykazów osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu w danym roku kalendarzowym (zwanych dalej Projektami wykazów) jak i w Wykazach osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu w danym roku kalendarzowym (zwanych dalej Wykazami) umieszczano osoby uprawnione do zamiany z urzędu, które mają zawarte umowy najmu; w ocenie Kontrolujących:

1) zaburza to obraz ilości osób oczekujących na skierowanie do zawarcia umowy po raz pierwszy;

2) budzi wątpliwości czy osoby te winny znajdować się na wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy, czy na odrębnej liście zamian lokali z urzędu, o której mowa w § 11 ust. 2 Uchwały nr 313.XXXII.2021 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jelenia Góra (zwanej dalej Uchwałą nr 313).

7. Zarówno w Projektach wykazów jak i w Wykazach umieszczano większą liczbę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu, niż w danym roku kalendarzowym Prezydent był w stanie zapewnić lokali.

8. Na stronie BIP Urzędu Miasta Jelenia Góra publikowane były zatwierdzone oferty na lokale do remontu na koszt własny i we własnym zakresie, z wyszczególnieniem osób które uzyskały największą ilość punktów z ankiety weryfikacyjnej i zostały im wskazane lokale. Zgodnie

z treścią § 24 ust. 5 Uchwały nr 313 do publicznej wiadomości winny być podawane „Wykazy osób, które wyraziły zgodę na najem lokalu do remontu”.

9. Na stronie BIP Urzędu Miasta Jelenia Góra nie były publikowane:

a) wykazy osób, które wyraziły zgodę na najem lokalu do remontu, zgodnie z dyspozycją Uchwały nr 313,

b) wykazy osób, które po uzyskaniu najwyższej ilości punktów i wskazaniu lokalu zrezygnowały z zawarcia umowy,

c) wykazy osób, którym wskazano lokal, po rezygnacji osoby z najwyższą ilością punktów, w związku z czym informacje umieszczane na BIP nie były kompletne, a nie umieszczenie zmian mogło powodować mylne wnioski co do ilości i lokalizacji lokali wskazywanych konkretnym najemcom.

10. W zakresie wykazu osób oczekujących na lokal w danym roku kalendarzowym:

1) w latach 2019-2022 wykaz osób oczekujących na lokal w danym roku kalendarzowym nie był podawany do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na stronie BIP, co było niezgodne z § 17 ust. 1. Uchwały Nr 313,

2) w ocenie Naczelnika WGM:

a) nie jest możliwe stworzenie przedmiotowego wykazu,

b) WGM nie jest w stanie przedłożyć wykazu osób, które oczekują na przydział lokalu, bowiem jest to rejestr osób składających wnioski, które są weryfikowane w latach tworzenia projektów wykazów zgodnie ze wstępną kwalifikacją,

3) w ocenie kontrolujących prowadzenie przedmiotowego wykazu winno stanowić podstawowe narzędzie do prowadzenia spraw w zakresie najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a jego nieprowadzenie:

a) prowadzi do niezachowania zasady jawności i uniemożliwia opublikowanie w BIP Urzędu Miasta Jelenia Góra, zgodnie z wytycznymi zapisanymi w § 17 ust. 1. Uchwały nr 313,

b) znacznie utrudnia weryfikację wniosków pod kątem kolejności wynikającej z daty złożenia pierwszego wniosku o oddanie w najem lokali (§ 16 ust. 1 Uchwały nr 313),

4) uniemożliwia skreślanie osób z wykazu (§ 18 Uchwały nr 313),

5) ponadto stwierdzono stosowanie niejednolitego nazewnictwa – odmienne nazwy Projektów wykazów i Wykazów w różnych punktach Uchwały nr 313, w Zarządzeniach w sprawie zatwierdzenia Projektów wykazów i Wykazów oraz załącznikach do Zarządzenia.

6) wątpliwość budzi twierdzenie Naczelnika WGM, że wykaz, o którym mowa w § 17 ust. 1 „wykaz osób oczekujących na lokal w danym roku kalendarzowym” jest tożsamy z wykazem o którym mowa w par. 17 ust. 4 „wykaz osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w danym roku kalendarzowym”; w ocenie kontrolujących są to dwa odrębne wykazy, które winny zawierać odmienne kategorie osób na nich umieszczonych.

11. WGM nie ma ustalonych kryteriów wskazywania osób do zawarcia umowy najmu w sytuacji:

1) umieszczenia na wykazie większej liczby osób uprawnionych niż Prezydent jest w stanie zapewnić lokali w danym roku kalendarzowym, po rozpatrzeniu odwołań przez Społeczną Komisję Mieszkaniową,

2) umieszczenia na wykazie większej liczby osób uprawnionych o podobnych potrzebach, np. gospodarstwo jednoosobowe.

12. W zakresie tworzenia Projektów wykazów na dany rok kalendarzowy:

1) przy tworzeniu Projektów wykazów na dany rok kalendarzowy nie bierze się pod uwagę wszystkich osób oczekujących na przyznanie prawa do najmu lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego,

2) WGM analizował sytuacje wnioskodawców i umieszczał w Projektach wykazów wyłącznie osoby, którym przysługiwało pierwszeństwo zawarcia umowy najmu,

3) osoby, które nie zostały zakwalifikowane do umieszczenia w Projektach wykazów na dany rok kalendarzowy nie były brane pod uwagę przy tworzeniu Projektów wykazów w latach następujących,

4) wnioski o najem lokalu nie są realizowane według kolejności wynikającej z daty złożenia pierwszego wniosku, co wynika m.in. z tego, że:

a) w WGM nie prowadzi się wykazu osób oczekujących na lokal w danym roku kalendarzowym,  
b) stwierdzono umieszczenie w Projekcie wykazu wnioskodawców, którzy złożyli swoje pierwsze wnioski w 2021 r., z wstępną kwalifikacją na 2028 r., w sytuacji nie zakwalifikowania do Projektu wykazu wniosków złożonych w okresach wcześniejszych,

c) w analizowanych teczkach stwierdzono przypadek:

- poinformowania wnioskodawcy o możliwości złożenia wniosku o przyspieszenie,
- rozpatrzenia wniosku o przyspieszenie przyznania prawa do najmu lokalu przed sporządzeniem Projektu wykazu na dany rok kalendarzowy,
- uwzględnienia wniosku o przyspieszenie i umieszczenia wnioskodawcy w Projekcie wykazu na dany rok kalendarzowy.

13. Rozpatrzenie wniosków i umieszczenie na wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, w sytuacji braku w dokumentacji ankiety weryfikacyjnej, co było niezgodne z dyspozycją Uchwały nr 313, w której zapisano obowiązek rozpatrywania wniosków o najem na podstawie kompletnie wypełnionej ankiety weryfikacyjnej zgodnie z punktacją określoną w załączniku do uchwały i nie określono żadnych wyjątków w tym zakresie.

14. Rozpatrywanie wniosków o najem lokali następuje przy udziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej, działającej w oparciu o Regulamin Społecznej Komisji Mieszkaniowej, wprowadzony Uchwałą nr 93/XIV/2007 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 10 lipca 2007 r.

15. WGM nie widzi potrzeby zmiany obowiązującego Regulaminu Społecznej Komisji Mieszkaniowej i sposobu sprawowania społecznej kontroli przez Komisję. Naczelnik WGM nie wskazał żadnych przyczyn niepodejmowania działań zmierzających do zmiany Regulaminu pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej, pomimo posiadania wiedzy w zakresie rozstrzygnięcia nadzorczego i stwierdzenia, że postanowienia Regulaminu w sposób istotny naruszają prawo. Co prawda stwierdzenia dotyczą Regulaminu stanowiącego załącznik do Uchwały nr 195.XXIX.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 21 czerwca 2016 r., niemniej jednak analogiczne rozwiązania, m.in. opiniowanie wniosków ubiegających się o najem lokalu są zawarte w aktualnie obowiązującym i stosowanym Regulaminie. Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że postanowienia aktualnie stosowanego Regulaminu Społecznej Komisji Mieszkaniowej wymagają zmiany i dostosowania do obowiązujących przepisów. Regulamin może dotyczyć wewnętrznej organizacji pracy Komisji, nie może stanowić o trybie rozpatrywania wniosków o najem lokali.

16. W ocenie Kontrolujących działanie Społecznej Komisji Mieszkaniowej polegające na anulowaniu punktów ujemnych przyznanych zgodnie z kryteriami określonymi w Załączniku do Uchwały nr 313 jest nieuprawnione i budzi poważne wątpliwości. Żaden dokument nie nadaje Społecznej Komisji Mieszkaniowej uprawnień do takiego działania.

17. Do każdej deklaracji o wysokości dochodów WGM wymaga przedłożenia zaświadczenia o dochodach, pomimo że wymóg przedłożenia zaświadczenia o dochodach nie został zapisany ani w Ustawie, ani w Uchwale nr 313. W art. 21b ust. 1a Ustawy zapisano możliwość wezwania wnioskodawcy do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów w razie wątpliwości co do wiarygodności informacji i danych zawartych w deklaracji o dochodach. Wzór zaświadczenia o dochodach umieszczono na BIP. W treści Karty usługi, zaktualizowanej na dzień 02.01.2023 r., dostępnej na stronie BIP Urzędu Miasta Jelenia Góra zaświadczenie o dochodach nie zostało wyszczególnione jako wymagany dokument, jaki należy przedłożyć wraz z wnioskiem o przyznanie lokalu. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że przyjęta praktyka żądania od wnioskodawców zaświadczeń o dochodach, choć wątpliwa co do podstawy, stanowi o wiarygodności wysokości dochodów deklarowanych przez wnioskodawców oraz rzetelnej weryfikacji tych dochodów przez WGM.

18. Ponadto stwierdzono, że:

1) kryteria ustalone w uchwale w kilku przypadkach są nieweryfikowalne. Nieprecyzyjne zapisy zawierające niedookreślone, nieostre sformułowania, takie jak w tym przypadku (osoba bliska, w określonym terminie) wprowadzają możliwość uznaniowości i odmiennej interpretacji sformułowania a zapisy Uchwały powinny być zredagowane dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresata.

- 2) odbierane od wnioskodawców dokumenty były na niewłaściwym/nieaktualnym formularzu, bądź zawierały niewłaściwą/nieaktualną treść oświadczenia,
- 3) w niektórych przypadkach przyjęte do rozpatrzenia wnioski o najem lokalu nie zawierały wszystkich wymaganych załączników,
- 4) obsługę administracyjną Społecznej Komisji Mieszkaniowej, m.in. zwoływanie posiedzeń Komisji, przygotowywanie protokołów powierzono pracownikowi WGM,
- 5) protokoły z posiedzeń Społecznej Komisji Mieszkaniowej:
  - a) nie były podpisywane przez wszystkich członków Komisji, zgodnie z wytycznymi § 8 Regulaminu Pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej,
  - b) były podpisywane przez pracownika WGM, Naczelnika WGM i Dyrektora Departamentu.
- 6) w Uchwale nr 313 odmiennie w stosunku do Ustawy uregulowano definicję „pobliskiej miejscowości”.

**W celu wyeliminowania nieprawidłowości i uchybień stwierdzonych w trakcie kontroli przekazuję do realizacji niniejsze zalecenia:**

1. Doprowadzić do zgodności przyjęty sposób postępowania w sprawach związanych z najmem lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Jelenia Góra z wytycznymi zapisanymi w Uchwale nr 313.XXXII.2021 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Jelenia Góra, zmienionej Uchwałą nr 331.XXXIII.2021 z dnia 28 kwietnia 2021 r., w tym m.in. w zakresie:
  - 1) wykazu osób oczekujących na lokal w danym roku kalendarzowym,
  - 2) zachowania kolejności wynikającej z daty złożenia pierwszego wniosku,
  - 3) rozpatrywania kompletnie wypełnionych wniosków, ze wszystkimi wymaganymi załącznikami, każdorazowo na podstawie kompletnie wypełnionej ankiety weryfikacyjnej, zgodnie z punktacją określoną w załączniku do Uchwały nr 313,
  - 4) uwzględniania wszystkich osób oczekujących na przyznanie prawa do najmu lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego przy tworzeniu Projektu wykazu osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na dany rok kalendarzowy,
  - 5) prowadzenia dokumentacji (Projekty wykazów, Wykazy, zgodnie z nazewnictwem i wytycznymi zapisanymi w Uchwale nr 313) oraz podawania do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jelenia Góra,
  - 6) umieszczania w Projektach wykazów i w Wykazach osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu, takiej liczby osób uprawnionych, którym Prezydent jest w stanie zapewnić lokale w danym roku kalendarzowym,
2. Rzetelnie informować wnioskodawców o przewidywanym okresie oczekiwania na uzyskanie prawa do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Jelenia Góra.
3. Rozważyć zaprowadzenie wykazu wszystkich osób oczekujących na lokal, bądź prowadzony rejestr przyjętych wniosków uzupełnić o informacje niezbędne do ustalenia na jakim etapie jest realizacja wniosku, dotyczące m.in.: daty wpływu wniosku, zakwalifikowania wnioskodawcy, okresu oczekiwania, daty i przyczyny skreślenia z wykazu osób oczekujących na lokal.
4. Stosować jednolite nazewnictwo w przygotowywanych dokumentach: Projektach wykazów, Wykazach, Zarządzeniach oraz załącznikach do nich.
5. Doprowadzić do zgodności z obowiązującymi przepisami sposób sprawowania społecznej kontroli przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, m.in. poprzez zmianę Regulaminu Pracy Społecznej Komisji Mieszkaniowej, z uwzględnieniem wniosków przekazanych przez Wojewodę Dolnośląskiego w uzasadnieniu do Rozstrzygnięcia nadzorczego znak: NK-N.4131.40.10.2016.JW1 z dnia 30 czerwca 2016 r., stwierdzającego nieważność Uchwały nr 195.XXIX.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

6. W zakresie prowadzenia spraw związanych z najmem lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Jelenia Góra:

- 1) dokładać należytej staranności przy prowadzeniu spraw i weryfikacji złożonej dokumentacji,
- 2) zwiększyć nadzór nad realizacją zadań przez podległych pracowników.

**Przekazując powyższe zalecenia do realizacji proszę o poinformowanie mnie o sposobie ich wykonania w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego pisma.**

Prezydent Miasta  
Jeleniej Góry  
/-/  
Jerzy Łuźniak

Sprawę prowadzi:  
Elżbieta Szuflicka-Leszkiwicz  
tel. 757546 163, eleszkiewicz@jeleniagora.pl

**Otrzymują:**

1. Pan Janusz Łyczko – Zastępca Prezydenta Miasta Jeleniej Góry
2. Pan Daniel Lepieszko – Sekretarz Miasta Jeleniej Góry
3. Pani Beata Zięba - Dyrektor Departamentu Gospodarowania Mieniem