



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Opolu

LOP.410.007.08.2018

P/18/005

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Opolu

ul. Krakowska 28, 45-075 Opole

T +48 77 449 70 00, F +48 77 449 70 44

[lop@nik.gov.pl](mailto:lop@nik.gov.pl)



## I. Dane identyfikacyjne kontroli

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numer i tytuł kontroli              | P/18/005 – Wykonywanie przez gminy zadań zakresu gospodarki mieszkaniowej                                                                                                                                                                                                                            |
| Jednostka przeprowadzająca kontrolę | Najwyższa Izba Kontroli<br>Delegatura w Opolu                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kontrolerzy                         | Agnieszka Roszczak-Fedorowicz, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LOP/55/2018 z dnia 25 czerwca 2018 r.<br>Wojciech Goleński, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LOP/59/2018 z dnia 25 czerwca 2018 r.<br>(dowód: akta kontroli str. 1-2) |
| Jednostka kontrolowana              | Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o., 47-300 Krapkowice, ul. Rybacka 9 <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                            |
| Kierownik jednostki kontrolowanej   | Józef Piosek, Prezes ZGKiM <sup>2</sup><br>(dowód: akta kontroli str. 3)                                                                                                                                                                                                                             |

## II. Ocena kontrolowanej działalności<sup>3</sup>

### Ocena ogólna

Spółka w objętym kontrolą okresie<sup>4</sup> prawidłowo wykonywała obowiązki w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Krapkowice<sup>5</sup>. Rzetelnie weryfikowała (przy udziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej) uprawnienia osób zainteresowanych najmem mieszkania komunalnego lub lokalu socjalnego, a następnie monitorowała realizację zawartych umów. Wysokość czynszów była ustalana zgodnie z obowiązującymi przepisami i założeniami, a w przypadku wystąpienia zaległości z tego tytułu, podejmowano rzetelnie działania w celu ich wyegzekwowania. Budynki stanowiące gminny zasób mieszkaniowy były poddawane obowiązkowym kontrolom, jednakże nie wszystkie zalecenia wynikające z takich kontroli były na bieżąco wykonywane. W przypadku trzech spośród czterech objętych oględzinami budynków dopuszczono również do nadmiernego pogorszenia ich właściwości użytkowych, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami dotyczącymi bezpieczeństwa ich użytkowania.

<sup>1</sup> Dalej: ZGKiM lub Spółka.

<sup>2</sup> Od 1 lipca 2010 r. Prezes Zarządu Spółki. Dalej: Prezes.

<sup>3</sup> Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny ogólnej według proponowanej skali byłoby nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, stosuje się ocenę opisową, bądź uzupełnia ocenę ogólną o dodatkowe objaśnienie.

<sup>4</sup> Tj. w latach 2015-2018 (do 30 czerwca), z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed lub po tym okresie, jeśli zdarzenia mające wówczas miejsce miały wpływ na zjawiska będące przedmiotem kontroli lub były ich konsekwencją.

<sup>5</sup> Dalej: Gmina.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego

#### 1. Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w Gminie oraz zasób i gospodarowanie mieszkaniami komunalnymi

Opis stanu  
faktycznego

Przedmiotem działalności Spółki, której jedynym wspólnikiem była Gmina<sup>6</sup>, było m.in. zarządzanie komunalnymi nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi, budowa, nabywanie oraz eksploatacja nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości (§ 6 pkt 1 umowy spółki<sup>7</sup>). Realizacja ww. zadań obejmowała m.in. administrowanie komunalnymi nieruchomościami zabudowanymi i niezabudowanymi, reprezentowanie Gminy w sprawach dotyczących komunalnych nieruchomości (w szczególności w zakresie najmu, dzierżawy), jak też wykonywanie w zarządzających nieruchomościach prac remontowo-budowlanych (§ 6 pkt 2 umowy). Dochody Spółki przeznaczone miały być w całości na działalność ZGKiM (§ 7 umowy).

(dowód: akta kontroli str. 4-19)

Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy, w okresie objętym kontrolą, realizowane było na podstawie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem, tj.: Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krapkowice na lata 2013-2017 (załącznik do uchwały nr XVIII/259/2013 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 13 lutego 2013 r.)<sup>8</sup> oraz Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krapkowice na lata 2018-2022 (załącznik do uchwały nr XXXVII/430/2017 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 15 grudnia 2017 r.)<sup>9</sup>.

W okresie objętym kontrolą, w Gminie stosownie do postanowień art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*<sup>10</sup>, obowiązywały Zasady Wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowy zasobu Gminy<sup>11</sup> wprowadzone uchwałą Rady Miejskiej w Krapkowicach Nr XXXIV/460/2006 z 20 października 2006 r.<sup>12</sup> Ww. zasady zostały opracowane zgodnie z wymaganiami ww. ustawy.<sup>13</sup>

(dowód: akta kontroli str. 190-223, 224-232)

Spółka, według stanu na 1 stycznia 2015 r., zarządzała łącznie 405 mieszkaniem (358 mieszkaniem komunalnymi, 44 lokalami socjalnymi, jednym pomieszczeniem tymczasowych oraz dwoma mieszkaniem chronionymi), a na 30 czerwca 2018 r. zarządem objęła 371 mieszkań (323 mieszkania komunalne - spadek o 9,8 %, 45 lokali socjalnych - wzrost o 2,3%, jedno pomieszczenie tymczasowe i dwa mieszkania chronione, w których było siedem miejsc)<sup>14</sup>.

<sup>6</sup> Spółka zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 12 lutego 2002 r. pod nr 0000090548. Wysokość jej kapitału wynosiła 2 111 000 zł.

<sup>7</sup> Tekst jednolity z dnia 17 maja 2016 r. – Repertorium A 690/2016 r.

<sup>8</sup> Dalej: Program Wieloletni z 2013 r.

<sup>9</sup> Dalej: Program Wieloletni z 2018 r.

<sup>10</sup> Dz.U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm. Dalej: ustawa o mieszkaniowym zasobie gminy.

<sup>11</sup> Dalej: Zasady wynajmowania lokali.

<sup>12</sup> Ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr IX/115/2011 r. z 23 listopada 2011 r. i uchwałą Nr XIV/209/2012 r. z 26 września 2012 r.

<sup>13</sup> Z uwzględnieniem przewidzianego przez ustawodawcę pierwszeństwa zawarcia umowy najmu przysługującego osobom spełniającym wskazane w uchwale kryteria Interpretacja z pisma rzecznika Praw Obywatelskich do Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 13.05.2014 r. znak: IV.7210.69.2014.DZ.

<sup>14</sup> Różnice w liczbie mieszkań wynikały m.in. ze sprzedaży mieszkań komunalnych, pozyskania mieszkań do zasobu oraz z przekształceń lokali socjalnych na mieszkania komunalne.

Według stanu na koniec poszczególnych lat objętych kontrolą, w skład gminnego zasobu mieszkaniowego wchodziły:

- 2015 r. 394 mieszkania w tym: 348 mieszkań komunalnych, 43 lokale socjalne, jedno pomieszczenie tymczasowe, dwa mieszkania chronione;
- 2016 r. 382 mieszkań w tym: 335 mieszkań komunalnych, 44 lokale socjalnych, jedno pomieszczenie tymczasowe, dwa mieszkania chronione;
- 2017 r. 373 mieszkań w tym: 326 mieszkań komunalnych, 44 lokale socjalnych, jedno pomieszczenie tymczasowe oraz dwa mieszkania chronione;
- 2018 r. (stan na 30 czerwca) 371 mieszkań w tym: 323 mieszkań komunalnych, 45 lokale socjalnych, jedno pomieszczenie tymczasowe oraz dwa mieszkania chronione.

Według stanu na 31 grudnia 2015 r. w zasobach Gminy znajdowały się cztery pustostany (dwa mieszkania komunalne, jeden lokal socjalny i niewynajęte pomieszczenie tymczasowe), a na koniec czerwca 2018 r. - siedem (cztery mieszkania komunalne i dwa lokale socjalne i niewynajęte pomieszczenie tymczasowe).

Prezes Spółki wyjaśnił, że *przyczyną występowania pustostanów jest m.in. zły stan techniczny lokali mieszkalnych, które przeznaczono do generalnego remontu (dwa takie mieszkania były w trakcie remontu) lub zły stan techniczny całego budynku (obiekt przeznaczony do rozbiórki z uwagi na rozbudowę skrzyżowania i budowę ronda).*

(dowód: akta kontroli str. 23-24,25-45)

W okresie objętym kontrolą Gmina pozyskała do mieszkaniowego zasobu łącznie siedem lokali mieszkalnych, tj.: w 2015 r. trzy lokale (jeden w ramach darowizny, a dwa nieodpłatnie nabyto od Agencji Nieruchomości Rolnych), w 2016 r. jeden lokal (nabycie w drodze spadku), a w 2017 r. jeden lokal (darowizna) i połowę udziału w prawie własności dwóch lokali w 2017 r. (nabycie w drodze spadku).

W ww. okresie Gmina sprzedała łącznie 33 lokale mieszkalne na rzecz najemców, tj.: w 2015 r. osiem mieszkań, w 2016 r. - 13, 2017 r. - 10 i do 30 czerwca 2018 r. dwa mieszkania. Według założeń Programu Wieloletniego z 2013 r. prognozowano mniejszą sprzedaż mieszkań, tj. w 2015 r. osiem mieszkań i po siedem w latach 2016-2017. Poza ww. sprzedażą zasób mieszkaniowy Gminy uległ zmniejszeniu dodatkowo o jeden lokal usytuowany w wielorodzinnym budynku mieszkalnym, który uległ pożarowi 21 lipca 2015 r.

(dowód: akta kontroli str. 23-24, 25-45)

Według stanu na 1 stycznia 2015 r. 62 gospodarstwa domowe oczekiwały na przydział mieszkania, z tego 27 na przydział mieszkania komunalnego, a 35 lokalu socjalnego. Według stanu na 1 stycznia 2018 r. 46 gospodarstw domowych oczekiwało na przydział mieszkania, z tego 12 na przydział mieszkania komunalnego, a 34 lokalu socjalnego. W pierwszej połowie 2018 r. cztery gospodarstwa domowe wpisano na listę oczekujących na mieszkanie komunalne, a cztery na listę dotyczącą lokalu socjalnego<sup>15</sup>.

Ogółem w okresie objętym kontrolą, przydzielonych zostało łącznie 50 mieszkań, tj. 26 mieszkań komunalnych i 24 lokale socjalnych<sup>16</sup>.

Liczba gospodarstw domowych oczekujących na mieszkanie w 2015 r. wynosiła 79<sup>17</sup> (38 na mieszkanie komunalne i 41 na lokal socjalny), natomiast do 30 czerwca 2018 r. liczba ta zmalała do 54<sup>18</sup> (16 na mieszkanie komunalne i 38 na lokal

<sup>15</sup> W badanym okresie nie stwierdzono oczekiwania osób na przydział pomieszczenia tymczasowego.

<sup>16</sup> W 2015 r. - 14 mieszkań (8 komunalnych i 6 lokale socjalnych), w 2016 r. - 13 mieszkań (8 komunalnych i 5 lokale socjalnych), w 2017 r. - 14 mieszkań (6 komunalnych i 8 lokale socjalnych), do 30 czerwca 2018 r. - 9 mieszkań (4 komunalnych i 5 lokale socjalnych).

<sup>17</sup> 62 gospodarstwa domowe wg. stanu na 1.01.2015 r. oraz 17 wpisanych na listę w 2015 r.

<sup>18</sup> 46 gospodarstw domowych wg. stanu na 1.01.2018 r. + 8 wpisanych na listę do 30.06.2018 r.

socjalny). Zmniejszenie liczby osób oczekujących na przydział, głównie mieszkania komunalnego, wynikał ze spadku liczby wniosków osób ubiegających się o taki lokal.

(dowód: akta kontroli str. 47-101)

Według stanu na 1 stycznia 2015 r. czas oczekiwania na przydział mieszkania komunalnego wynosił od jednego miesiąca do pięciu lat i siedmiu miesięcy, a na przydział lokalu socjalnego od trzech miesięcy do trzech lat i sześciu miesięcy. Według stanu na 30 czerwca 2018 r. czas oczekiwania na przydział mieszkania komunalnego wynosił od trzech miesięcy do jednego roku i siedmiu miesięcy, a lokalu socjalnego od trzech miesięcy do jedenastu miesięcy. W okresie objętym kontrolą czas oczekiwania na przydział takich mieszkań uległ skróceniu.

(dowód: akta kontroli str. 52-101, 102-103)

Badanie 40 spraw (wniosków, umów i pozostałej dokumentacji) o przydział mieszkania komunalnego i lokalu socjalnego, które były rozpatrywane najdłużej i najkrócej z każdego roku objętego kontrolą 2015-2018 (do 30 czerwca)<sup>19</sup> wykazało, że:

- wszystkie mieszkania/lokale (100% zbadanych) były przydzielane zgodnie z kryteriami określonymi w *Zasadach wynajmowania lokali*, a okres oczekiwania na ich przydział był uzasadniony; mieszkania komunalne przyznawane były zgodnie z kolejnością na liście oczekujących i liczbą otrzymanych punktów oraz według liczebności osób w gospodarstwach domowych, w odniesieniu do metrażu mieszkania; lokal socjalny otrzymywały w pierwszej kolejności osoby eksmitowane, którym na mocy wyroku przyznano prawo do lokalu socjalnego; przy przyznaniu lokalu socjalnego brano również pod uwagę liczebność osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym oraz przeciwdziałanie bezdomności;
- wszystkie wnioski (100% zbadanych) zostały rzetelnie zweryfikowane pod względem uprawnień do najmu lokalu mieszkalnego; w każdym przypadku weryfikowano przedkładaną dokumentację (m.in. pod kątem wysokości dochodów, wsparcia udzielanego przez OPS, czy aktualizacji danych zawartych w poprzednim wniosku); wszystkie wnioski były weryfikowane również przez Społeczną Komisję Mieszkaniową (art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o zasobie mieszkaniowym gminy);
- w każdym badanym przypadku (100%) przestrzegano zasad dotyczących terminów na jakie mogły być zawierane umowy najmu poszczególnych rodzajów lokali oraz monitorowano terminy ich zakończenia; umowy dotyczące mieszkań komunalnych były zawierane na czas nieoznaczony, a wnioski osób oczekujących na przydział takiego mieszkania były po roku ponownie weryfikowane (w zakresie m.in. wysokości dochodów); umowy dotyczące lokali socjalnych były zawierane na czas określony, a ich bieg poddany był monitorowaniu (przed upływem terminu obowiązywania umowy wzywano najemcę do zgłoszenia się do Spółki w celu weryfikacji uprawnień do najmu lokalu socjalnego oraz ewentualnego przedłużenia najmu;
- we wszystkich zbadanych umowach (100%) wysokość czynszów została ustalona zgodnie z przepisami ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy oraz z założeniami przyjętymi w ww. wieloletnich programach, nie wystąpiły przypadki obniżania czynszów.

Stwierdzono również, że wpływ na czas oczekiwania na przydział mieszkania miała m.in. liczebność osób w gospodarstwie domowym (odpowiedni metraż mieszkania) oraz przypadki odrzucania propozycji oferowanych mieszkań (wówczas osoby zainteresowane oczekiwały na przydział innego mieszkania).

(dowód: akta kontroli str. 104-187, 358)

<sup>19</sup> Po 10 spraw spośród wniosków, które były rozpatrywane najdłużej i najkrócej w każdym roku i dla każdej kategorii mieszkania.

Spółka w okresie objętym kontrolą realizowała obowiązek sporządzania rocznych informacji o stanie mienia Gminy wynikający z art. 271 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych<sup>20</sup>. Ww. informacje, po zatwierdzeniu przez Burmistrza, przekazywane były Radzie Miejskiej w Krapkowicach<sup>21</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 253-297)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Spółki w powyższym zakresie. Spółka prawidłowo i rzetelnie weryfikowała (przy udziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej) uprawnienia osób zainteresowanych najmem mieszkania komunalnego lub lokalu socjalnego, a następnie monitorowała realizację zawartych umów. W okresie objętym kontrolą zmniejszyła się liczba osób oczekujących na przydział mieszkania komunalnego, jak również czas oczekiwania na takie mieszkanie. Liczba gospodarstw domowych oczekujących na przydział lokalu socjalnego utrzymywała się na porównywalnym poziomie, skróceniu uległ natomiast czas oczekiwania na przydział takiego lokalu.

## 2. Finansowe aspekty gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym

Opis stanu  
faktycznego

Wysokość wydatków Spółki związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, w poszczególnych latach objętych kontrolą przedstawiała się następująco: w 2015 r. 1 556 tys. zł, w 2016 r. 1 498 tys. zł, w 2017 r. 1 817 tys. zł i w I połowie 2018 r. 426 tys. zł. Ww. wydatki w wydatkach ogółem Spółki<sup>22</sup> stanowiły odpowiednio w tych latach: 43,2% , 37,3%, 50,7% i 13%.

W latach 2015-2017 wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego zaplanowane zostały w wysokości wyższej niż przewidziane w ww. wieloletnich programach, tj.:

- w 2015 r. *Programie Wieloletnim z 2013 r.* przewidziano 1 458,6 tys. zł, a w budżecie Spółki 1 537 tys. zł (tj. o 5,4% więcej),
- w 2016 r. w ww. programie przewidziano 1 531,5 tys. zł, a w budżecie Spółki 1 560 tys. zł (tj. o 1,9% więcej),
- w 2017 r. w ww. programie przewidziano 1 608,1 tys. zł, a w budżecie Spółki 1 871,1 tys. zł (tj. o 16,3% więcej).

Na 2018 r. w *Wieloletnim Programie z 2018 r.* na ww. cel przewidziano 1 292 tys. zł, natomiast w budżecie Spółki 935 tys. zł (o 38,2% mniej). Wpływ na zmniejszenie planowanych przez Spółkę wydatków miało obniżenie kosztów związanych z remontami (z 370 tys. zł na 120 tys. zł.). Jak wyjaśnił Prezes Spółki *przyczyną przeznaczenia mniejszych środków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego zwłaszcza w zakresie remontów, są trudności w znalezieniu firm wykonawczych oraz wydłużone terminy realizacji zaplanowanych prac remontowych, z których część musiała zostać przesunięta na kolejne lata.*

(dowód: akta kontroli str. 298-331, 357-358)

Uwagi dotyczące  
badanej działalności

NIK zwraca uwagę, że w zasobie mieszkaniowym Gminy pozostają m.in. pustostany wymagające remontu. Dlatego też zasadnym jest intensyfikacja działań zmierzających do pozyskania wykonawców i realizacji niezbędnych w tym zakresie prac remontowych.

<sup>20</sup> Dz.U. z 2017 r. poz. 2077 ze zm.

<sup>21</sup> Informację za rok 2015 – przekazano 6 czerwca 2016 r., za 2016 r. – 6 czerwca 2017 r., za 2017 r. – 5 czerwca 2018 r.

<sup>22</sup> Wydatki ogółem Spółki wynosiły: 3 601,9 tys. zł w 2015 r., 4 019,7 tys. zł w 2016 r., 3 587 tys. zł w 2017 r. i 3 284,2 tys. zł w 2018 r. (wg planu wydatków ogółem na rok 2018 r.).

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach objętych kontrolą, były przychody Spółki pochodzące z wpłat czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych<sup>23</sup> wykazanych w założeniach przyjętych w *Wieloletnim Programie z 2013 r.* i *Wieloletnim Programie z 2018 r.* W rozdziale 7 tych programów, wykazano również inne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, tj.: środki pozyskane ze sprzedaży mieszkań komunalnych i użytkowych oraz środki pozyskane z budżetu gminy. W latach 2015-2018 (do 30 czerwca 2018 r.) Gmina ze sprzedaży lokali mieszkalnych uzyskała dochody w kwocie 670,2 tys. zł. Prezes Spółki wyjaśnił, że nie są mu znane przyczyny, dla których środki ze sprzedaży mieszkań nie były przekazywane na gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy.

(dowód: akta kontroli str. 190-223, 358-359, 525-529)

Zaległości najemców z tytułu opłat czynszowych na koniec 2015 r. wynosiły 131,1 tys. zł. Kwota ta wzrosła w 2016 r. do 167 tys. zł, a w 2017 r. do 168,3 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2018 r. stan zaległości wynosił 104,7 tys. zł.

Nieegzekwowane zaległości w 2015 r. wynosiły 38 tys. zł i wzrosły do 57,7 tys. zł według stanu na 30 czerwca 2018 r.<sup>24</sup> Zaległości te dotyczyły m.in.: dłużników niewypłacalnych, kwot zadłużenia nieprzekraczających równowartości czynszu za 6 miesięcy, osób systematycznie spłacających zadłużenie i płacących na bieżąco inne zobowiązania, jak też przypadków, w których najemca zmarł. Nieegzekwowane zaległości z deklaracją spłaty w 2015 r. wynosiły 42,2 tys. zł i do 30 czerwca 2018 r. wzrosły do 44,7 tys. zł. Dotyczyły one dłużników, którzy złożyli oświadczenia o spłacie należności w ratach oraz osób spłacających wyższe raty niż zadeklarowane. W 2015 r. kwota niewyegzekwowanych należności, z uwagi na bezskuteczność prowadzonego postępowania egzekucyjnego, wynosiła 25,4 tys. zł (według stanu na 30 czerwca 2018 r.) Łączna kwota zaległości czynszowych w latach objętych kontrolą wykazywała tendencję wzrostową.

(dowód: akta kontroli str. 359-360)

Prezes Spółki wyjaśnił, iż w celu wyegzekwowania zaległych należności z tytułu najmu lokali podejmowano następujące działania: wysyłano wezwania do zapłaty, kontaktowano się z dłużnikiem telefonicznie lub osobiście – wzywano najemcę na spotkanie do siedziby Spółki w celu polubownego załatwienia sprawy, wysyłano przedsądowe wezwania do zapłaty, a w przypadku braku reakcji składano w sądzie pozew. Po otrzymaniu nakazu zapłaty Spółka występowała o nadanie klauzuli wykonalności i jeżeli w tym okresie pozwany nadal nie podejmował żadnych kroków w celu polubownego załatwienia sprawy, kierowała sprawę do komornika.

(dowód: akta kontroli str. 358-359)

W objętym kontrolą okresie wysokość czynszów za wynajem mieszkań komunalnych ustalona została zgodnie z przepisami ustawy o *mieszkaniowym zasobie gminy* oraz zgodnie z założeniami przyjętymi w ww. wieloletnich programach. Stawka bazowa dla mieszkań komunalnych wynosiła 4,40 zł za 1 m<sup>2</sup> (nie przekraczała 3% wartości odtworzeniowej), a dla lokali socjalnych 0,59 zł. Stawka bazowa dla mieszkań komunalnych korygowana była o współczynniki obniżające lub podwyższające wartość lokalu - według kryteriów określonych w art. 7 ustawy o *mieszkaniowym zasobie gminy* oraz w ww. wieloletnich programach (w badanym okresie najniższa stawka za czynsz wynosiła 1,23 zł, a najwyższa 4,40 zł). Stawka dla lokali socjalnych nie przekraczała 1/2 najniższej stawki dla mieszkań komunalnych. Dla pomieszczenia tymczasowego będącego

<sup>23</sup> W części niewykorzystanej na ich utrzymanie.

<sup>24</sup> W 2016 r. – 46 tys. zł, w 2017 r. 64 tys. zł.

w zasobie mieszkaniowym Gminy stawkę czynszu określono według zasad odnoszących się do czynszu za najem lokali socjalnych<sup>25</sup>

(dowód: akta kontroli str. 190-223, 224-232, 358-359)

Zadłużenia na dzień 30 czerwca 2018 r. dotyczyły 188 osób/gospodarstw domowych (w przypadku 4 zadłużenie mieściło się w przedziale 30-36 tys. zł, 6 - od 20 do 28 tys. zł, 26 - od 10 do 20 tys. zł, 69 - od 1 do 10 tys. zł i 65 poniżej 1 tys. zł). Badanie w zakresie działań podejmowanych przez Spółkę w stosunku do zadłużonych najemców przeprowadzone zostało na próbie zaległości w kwocie 47,3 tys. zł, tj. 5% stanu takiego zadłużenia na koniec czerwca 2018 r. (1 052,9 tys. zł). Próba obejmowała jedno najstarsze zadłużenie (od 2006 r.) w kwocie 23,7 tys. zł oraz jedno z największych kwotowo zadłużeń w kwocie 23,6 tys. zł. Jak ustalono, dochodzenie tych należności odbywało się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny*<sup>26</sup> i ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. *Kodeks postępowania cywilnego*<sup>27</sup>. W obu przypadkach Spółka podejmowała działania zmierzające do dochodzenia należności, które polegały na wysyłaniu wezwań do zapłaty, próbach polubownego załatwienia sprawy, skierowaniu sprawy do sądu, a następnie do komornika.

W obu przypadkach najemcy złożyli oświadczenia<sup>28</sup>, że będą systematycznie spłacać zadłużenie w zadeklarowanej kwocie oraz dokonywać bieżących wpłat z tytułu czynszu. Według prowadzonej ewidencji księgowej (na dzień kontroli NIK, tj. 7 września 2018 r.) ww. najemcy dokonywali wpłat w prawidłowych wysokościach.

(dowód: akta kontroli str. 362-415)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Spółki w powyższym zakresie. Wysokość czynszów za najem mieszkań i lokali ustalana była zgodnie z obowiązującymi regulacjami, w przypadku wystąpienia zaległości z tego tytułu, podejmowano rzetelnie działania w celu wyegzekwowania należnych Spółce kwot. Zaplanowane wydatki na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego były wyższe niż określone w *Programie Wieloletnim z 2013 r.* W 2018 r., uwagi natomiast na ograniczone możliwości zlecenia podmiotom trzecim przeprowadzenia prac remontowych, wydatki na ten cel były niższe niż przyjęte w *Programie Wieloletnim z 2018 r.*

Opis stanu  
faktycznego

### 3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy

Według stanu na dzień 30 czerwca 2018 r. w skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodziło 25 budynków mieszkalnych stanowiących w 100% jej własność.

Szczegółowe badanie dokumentacji technicznej czterech z ww. 25 budynków (16%), jednego o najwyższym standardzie, dwóch o najniższym standardzie i jednego, w którym znajdowały się wyłącznie lokale socjalne wykazało, że:

- dla każdego budynku prowadzona była książka obiektu budowlanego, zgodnie ze wzorem i wytycznymi zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>29</sup>;
- do książki obiektu dołączone były m.in.: protokoły z kontroli obiektu budowlanego, w tym protokoły z kontroli systemu ogrzewania i systemu wentylacji, o których mowa

<sup>25</sup> W objętym kontrolą okresie pomieszczenie tymczasowe nie było wynajmowane.

<sup>26</sup> Dz.U. z 2018 r., poz. 1025 ze zm.

<sup>27</sup> Dz.U. z 2018 r., poz. 1360 ze zm.

<sup>28</sup> Oświadczenie z dnia 27.06.2018 r. i oświadczenie z dnia 29.05.2017 r.

<sup>29</sup> Dz. U. Nr 120, poz. 1134.

w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o *charakterystyce energetycznej budynków*<sup>30</sup> oraz oceny dotyczące stanu technicznego budynku;

- wszystkie budynki (o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>) były poddawane wymagany kontrolom, tj.: raz w roku polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku i instalacji (w tym instalacji gazowych oraz przewodów kominowych) oraz raz na pięć lat na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia (kontrolą objęto również badanie m.in. instalacji elektrycznej i piorunochronnej).

(dowód: akta kontroli str. 338-339, 416-514)

Według prowadzonej w Spółce ewidencji zgłoszeń, w okresie objętym kontrolą wystąpiły przypadki zgłoszenia przez osoby zamieszkujące w budynkach komunalnych różnego rodzaju usterek technicznych. W każdym przypadku w ewidencji odnotowano, iż podjęte zostały działania kontrolne i usunięto usterkę (wymiana żarówki, spalone gniazdko, wybita szyba, zalanie ściany) lub poinformowano odpowiednie podmioty m.in. zakład energetyczny, kominarza<sup>31</sup>. Działania takie podejmowano w dniu zgłoszenia lub w kolejnym dniu roboczym od zgłoszenia. W strukturze Spółki funkcjonował zespół techniczno-remontowy składający się z trzech pracowników, do zadań którego należało bieżące usuwanie usterek w mieszkaniach/lokalach zasobu.

(dowód: akta kontroli str. 340-351)

W latach 2015-2018, kontrole okresowe, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*<sup>32</sup> (roczne i pięcioletnie), były przeprowadzane przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Kontrole przeprowadzał pracownik Spółki, który posiadał zaświadczenie o przygotowaniu zawodowym do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

(dowód: akta kontroli str. 352-353)

Oględziny ww. czterech budynków wykazały, że:

1/ budynek ul. Ks. Koziółka – elewacja, dach, kominy, rynny, klatka schodowa oraz schody były w stanie dobrym, a otoczenie uporządkowane; wszystkie zalecenia z kontroli rocznej przeprowadzonej w budynku w 2017 r. (w zakresie remontu kominów malowania klatki schodowej) zostały wykonane;

2/ budynek ul. Głowackiego - elewacja, dach, kominy, rynny, klatka schodowa były w stanie dobrym, a otoczenie uporządkowane; wszystkie zalecenia z kontroli rocznej przeprowadzonej w budynku w 2017 r. (w zakresie remontu elewacji i wymiany rynien) zostały wykonane;

3/ budynek ul. Fabryczna (budynek wybudowany w 2008 r. z przeznaczeniem dla lokali socjalnych) - elewacja, dach, rynny były w stanie dobrym, a otoczenie uporządkowane; wszystkie zalecenia z kontroli rocznej przeprowadzonej w budynku w 2017 r. (w zakresie remontu dachu i uporządkowania terenu) zostały wykonane;

4/ budynek ul. Opolska - dach, kominy, rynny były w stanie dobrym, a otoczenie uporządkowane, w wyniku kontroli rocznej przeprowadzonej w budynku w 2017 r. zalecono remontu dachu i kominów (roboty zostały wykonane) oraz odnowienie elewacji i remontu klatki schodowej (robót dotychczas nie wykonano).

(dowód: akta kontroli str. 416-510)

<sup>30</sup> Dz. U. z 2017 r. poz. 1498, ze zm.

<sup>31</sup> W 2015 r. - 102 zgłoszenia, w 2016 r. - 79 zgłoszeń, w 2017 r. - 72 zgłoszenia i do 30 czerwca 2018 r. - 35 zgłoszeń.

<sup>32</sup> Dz.U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.

Spółka dotychczas nie wykonała odnowienia elewacji i remontu klatki schodowej w budynku przy ul. Opolskiej, co stanowiło zalecenie wynikające z protokołu kontroli stanu technicznego tego obiektu przeprowadzonej w 2017 r. (protokół kontroli z dnia 16.08.2017 r.).

(dowód: akta kontroli str. 463-466, 474-475)

Prezes Spółki, wyjaśnił że: *zrealizowano dwa z czterech zaleceń kontroli okresowych, a obecnie podejmowane są działania polegające na rozeznaniu ofertowym w celu wyłonienia wykonawcy remontu elewacji budynku. Zawsze priorytetem w realizacji zaleceń pokontrolnych w każdym przypadku jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom dlatego w pierwszej kolejności wyremontowano kominy i dach.* Do wyjaśnień załączono kosztorysy ofertowe dotyczące remontu elewacji przy ul. Opolskiej.

(dowód: akta kontroli str. 464, 467-468)

Uwagi dotyczące  
badanej działalności

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę, na konieczność zintensyfikowania działań w celu realizacji wszystkich wniosków wynikających z przeprowadzanych kontroli technicznych z uwagi na zapewnienie mieszkańcom bezpieczeństwa, jak i z uwagi na obowiązek Spółki nad właściwym utrzymaniem i gospodarowaniem mieniem Gminy.

Opis stanu  
faktycznego

W objętym kontrolą okresie do Spółki nie wpłynęły skargi w sprawie przydziału mieszkań/lokali z mieszkaniowego zasobu gminy, jak również skargi dotyczące wysokości czynszów za wynajem mieszkań/lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy. Nie stwierdzono również skarg dotyczących stanu technicznego budynków komunalnych lub mieszkań/lokali w nich położonych.

(dowód: akta kontroli str. 46, 354-356)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

W budynkach zlokalizowanych przy ul. Głowackiego i ul. Opolskiej dopuszczono do nadmiernego pogorszenia ich właściwości użytkowych, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami dotyczącymi bezpieczeństwa użytkowania tego obiektu, co stanowiło naruszenie obowiązku wynikającego z art. 61 pkt. 1 w zw. z art. 5 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane*<sup>33</sup>. W trakcie oględzin stwierdzono bowiem, że w budynkach przy ww. ulicach wystąpiły liczne ubytki (braki) w balustradach schodów. W powyższej sprawie Prezes Spółki wyjaśnił,  *iż nie wiedział o złym stanie balustrad (...), gdyż nikt z lokatorów budynków nie zgłaszał usterek.*

(dowód: akta kontroli str. 410, 463, 489-490, 511-524)

W trakcie kontroli, tj. w dniu 6 września 2018 r. Prezes Spółki poinformował m.in. o naprawie ww. balustrad dołączając dokumentację fotograficzną.

(dowód: akta kontroli str. 511-524)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonej nieprawidłowości, działania Spółki w powyższym zakresie. Dla zarządzanych przez Spółkę obiektów budowlanych prowadzono wymaganą dokumentację (książki obiektów), jak też poddawano je obowiązkowym kontrolom stanu technicznego. W przypadku trzech spośród czterech objętych oględzinami budynków dopuszczono jednakże do nadmiernego pogorszenia ich właściwości użytkowych, w zakresie związanym z wymaganiami dotyczącymi bezpieczeństwa ich użytkowania.

<sup>33</sup> Art. 5 ust. 2 *Prawa budowlanego* stanowi, że obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

## IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o *Najwyższej Izbie Kontroli*<sup>34</sup>, wnosi o zintensyfikowanie bieżącego nadzoru nad budynkami stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy, w celu uniknięcia sytuacji mających negatywny wpływ na bezpieczeństwo lokatorów.

Wzmianka  
o przekazaniu  
informacji,  
o których mowa  
w art. 51 ust. 1  
ustawy o NIK

W dniu 5 września 2018 r. została przekazana Prezesowi Spółki informacja o stwierdzeniu bezpośredniego niebezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzkiego występującego w trzech budynkach będących w zasobie mieszkaniowym Gminy, tj. w dwóch w zakresie opisanym w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* oraz w budynku przy ul. Fabrycznej, gdzie stwierdzono niezabezpieczone i zdewastowane mieszkanie (w mieszkaniu na parterze były otwarte okna i wyłamane drzwi). W trakcie kontroli naprawione zostały balustrady schodów, a otwarte mieszkanie zostało zabezpieczone.

(dowód: akta kontroli str. 410, 463, 489-490, 511-524)

## IV. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Opolu.

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykorzystania uwag  
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku pokontrolnego oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Opole, 27 września 2018 r.

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Opolu

Kontroler  
Agnieszka Roszczak-Fedorowicz  
Główny specjalista kontroli państwowej

p.o. Dyrektora  
Iwona Zyman  
p.o. DYREKTORA  
Delegatury NIK w Opolu

  
podpis

  
podpis

<sup>34</sup> Dz. U. z 2017 r. poz. 524 ze zm.