



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura we Wrocławiu

LWR.411.002.11.2021

**Pan
Paweł Macuga
Prezes Zarządu
Rejonowego Przedsiębiorstwa Komunalnego
Sp. z o.o. w Złotoryi**

Rejonowe Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.
w Złotoryi
al. Miła 2
59-500 Złotoryja

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

I/21/001 – „Wykonywanie zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej przez gminy w województwie
dolnośląskim”

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Rejonowe Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Złotoryi ¹ , al. Miła 2, 59-500 Złotoryja
Kierownik jednostki kontrolowanej	Paweł Macuga – Prezes Zarządu od 19 grudnia 2018 r. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnił Wiesław Świerczyński – Prezes Zarządu w okresie od 23 czerwca 2016 r. do 20 listopada 2018 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	Wykonywanie przez gminy zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej w zakresie: [1] warunków organizacyjno-prawnych wykonywania tych zadań, [2] zwiększania zasobu mieszkaniowego gminy, [3] przyznawania i sprzedaży lokali komunalnych, [4] przeprowadzania inwestycji, remontów oraz modernizacji w mieszkaniowym zasobie gminy, [5] utrzymywania budynków komunalnych we właściwym stanie technicznym, [6] prowadzenia polityki czynszowej oraz dochodzenia należności czynszowych, [7] sprawowania nadzoru nad wykonaniem tych zadań.
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2018 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych ² , z uwzględnieniem działań i zdarzenia zaistniałych przed 1 stycznia 2018 r., w przypadkach gdy miały one wpływ na działalność objętą kontrolą.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ³ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu
Kontrolerzy	1. Mirosław Perłowski – główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/195/2021 z dnia 29 października 2021 r. 2. Ryszard Puchała – główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/187/2021 z dnia 20 października 2021 r.

(akta kontroli str. 1-4)

¹ Dalej: RPK lub Spółka.

² Tj. do dnia 7 grudnia 2021 r.

³ Dz.U. z 2020 r. poz. 1200, ze zm.; dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Spółka zapewniła właściwe warunki organizacyjne do wykonywania zadań Gminy Miejskiej Złotoryja z zakresu gospodarki mieszkaniowej, prowadziła dla każdego budynku mieszkalnego książkę obiektu budowlanego⁵ oraz dokonywała obowiązkowych kontroli stanu technicznego tych budynków. Przeprowadzała także postępowania o zamówienia publiczne o wartości nieprzekraczającej kwoty wskazanej w art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych*⁶ zgodnie z zarządzeniem Nr 10/2017 Prezesa Zarządu RPK⁷, a także prawidłowo naliczała czynsze za mieszkania komunalne. Opracowywała ponadto projekty uchwał Zgromadzenia Wspólników w sprawie wynagrodzeń członków Zarządu Spółki zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o *zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami*⁸ oraz wypłacała naliczone wynagrodzenia członkom Zarządu Spółki we właściwej wysokości.

Jednakże w kontrolowanej działalności stwierdzone zostały nieprawidłowości, które polegały m.in. na braku realizacji lub niepełnej realizacji zaleceń sformułowanych po przeprowadzonych kontrolach stanu technicznego budynków z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Złotoryja⁹.

NIK zwraca również uwagę, że Spółka podejmowała działania niemające charakteru użyteczności publicznej, stanowiące w kolejnych latach kontrolowanego okresu od 2,3% do 4,9% wartości jej przychodów netto rocznie.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego kontrolowanej działalności

OBSZAR

Wykonywanie przez gminę zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej

1. Warunki organizacyjno-prawne wykonywania zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej

Opis stanu faktycznego

Spółka została utworzona aktem założycielskim z dnia 6 września 1993 r. w celu wykonywania zadań o charakterze użyteczności publicznej, takich jak m.in.: pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody, odprowadzanie i oczyszczanie ścieków, zbieranie, obróbka oraz usuwanie odpadów, roboty budowlane, zarządzanie nieruchomościami gminnymi, gospodarowanie terenami zielonymi. Zgodnie z aktem założycielskim władzami Spółki były: Zgromadzenie Wspólników, Rada Nadzorcza¹⁰ oraz Zarząd¹¹.

(akta kontroli str. 5-20, 528)

Zgodnie z pisemnymi ustaleniami dokonanymi w dniu 28 kwietnia 2006 r. Gmina zleciła Spółce zarządzanie i administrowanie budynkami komunalnymi, lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, stanowiącymi zasób gminny. W zakresie zlecenia znajdowały się m.in. takie zadania jak: zawieranie i zmienianie umów najmu lokali, pobieranie od najemców lokali należności z tytułu czynszu i opłat, prowadzenie

⁴ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁵ Dalej: KOB.

⁶ Dz.U. z 2019 r. poz. 1843, ze zm. Dalej: Prawo zamówień publicznych.

⁷ Zarządzenie Nr 10/2017 Prezesa Zarządu RPK z dnia 10 sierpnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu udzielania zamówień publicznych. Dalej: zarządzenie Nr 10/2017 Prezesa Zarządu Spółki.

⁸ Dz.U. z 2020 r. poz. 1907, ze zm. Dalej: ustawa z dnia 9 czerwca 2016 r.

⁹ Dalej: Gmina.

¹⁰ Składająca się z trzech do sześciu członków, w tym Przewodniczącego.

¹¹ Składający się z jednego do trzech członków, w tym Prezesa.

windykacji przedśadowej, bieżące utrzymanie budynków komunalnych, prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych, przeprowadzanie kontroli technicznej i przeglądów okresowych budynków i usuwanie awarii. Załącznikami do powyższych ustaleń były: *Wykaz zadań zarządcy oraz Regulamin korzystania z lokalowego zasobu gminy* ze szczegółowym określeniem m.in. zasad zawierania i wypowiedzenia umowy najmu, zamiany i podnajmu lokali, dostawy wody i odprowadzania ścieków, obowiązków najemcy i zarządcy, użytkowania i remontowania lokali.

Realizacją powyższych zadań, w myśl Regulaminu organizacyjnego RPK z września 2016 r., zajmował się Oddział Gospodarki Mieszkaniowej.

(akta kontroli str. 21-77)

W Gminie obowiązywały wieloletnie programy gospodarowania zasobem mieszkaniowym¹²:

- Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Złotoryja na lata 2014-2018 przyjęty uchwałą nr 0007.XXXIV.197.2013 Rady Miejskiej w Złotoryi z 28 listopada 2013 r.¹³,
- Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Złotoryja na lata 2019-2024 przyjęty uchwałą nr 0007.XL.342.2018 Rady Miejskiej w Złotoryi 27 września 2018 r.¹⁴,
- Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Złotoryja na lata 2021-2025 przyjęty uchwałą nr 0007.XXXI.267.2021 Rady Miejskiej w Złotoryi 23 czerwca 2021 r.¹⁵

2. Zwiększanie zasobu mieszkaniowego gminy

Według stanu na 30 września 2021 r. RPK zarządzała łącznie 317 budynkami gminnymi, w których dysponowała 1 029 lokalami mieszkalnymi, z czego Gmina miała:

- pełną własność w zakresie dotyczącym 44 budynków, mieszczących 261 lokali mieszkalnych;
- większościowy udział w 73 budynkach, w których dysponowała 278 lokalami mieszkalnymi;
- mniejszościowy udział w 200 budynkach, w których dysponowała 490 lokalami mieszkalnymi¹⁶.

Ogółem w stosunku do stanu na dzień 1 stycznia 2018 r. gminny zasób nieruchomości¹⁷ uległ zmniejszeniu o 20 budynków i 198 lokali mieszkalnych, które zostały sprzedane w latach 2018-2021. W tym czasie nie pozyskano nowych lokali. Odpowiadało to założeniom Wieloletnich programów.

(akta kontroli str. 78-86)

3. Przyznawanie i sprzedaż lokali komunalnych

Zadania związane z przyznawaniem i sprzedażą lokali komunalnych nie zostały zlecone Spółce przez Gminę¹⁸.

(akta kontroli str. 21-53)

¹² Dalej: Wieloletnie programy.

¹³ Dz.Urz.Woj.Doln. z 2014 r. poz. 490.

¹⁴ Dz.Urz.Woj.Doln. z 2018 r. poz. 4834.

¹⁵ Dz.Urz.Woj.Doln. z 2021 r. poz. 3124.

¹⁶ Natomiast – wg stanu na 1 stycznia 2018 r. – RPK zarządzała łącznie 337 budynkami (1 227 lokalami mieszkalnymi w budynkach). Z tego Gmina miała wówczas pełną własność w zakresie dotyczącym 50 budynków (275 lokali mieszkalnych). Większościowy udział Gminy obejmował 84 budynki (338 lokali mieszkalnych). Mniejszościowy udział Gminy obejmował 203 budynki (614 lokali mieszkalnych).

¹⁷ Obejmujących pełną własność, większościowy i mniejszościowy udział Gminy.

¹⁸ Obszar ten został opisany w wystąpieniu pokontrolnym z kontroli I/21/001 przeprowadzonej w Urzędzie Miejskim w Złotoryi.

4. Przeprowadzanie inwestycji, remontów oraz modernizacji w mieszkaniowym zasobie gminy

Zadania związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego realizowane przez Spółkę na zlecenie Gminy osiągnęły w badanym okresie wartość 5 057 947,18 zł, w tym: 1 059 652,04 zł w 2018 r., 1 252 593,14 zł w 2019 r., 1 122 294,45 zł w 2020 r. oraz 1 623 407,55 zł w 2021 r. (do 30 września).

Większość zadań była realizowana w budynkach całkowicie należących do Gminy, a ich wartość w całym okresie wyniosła 4 593 868,41 zł. Pozostała kwota w wysokości 464 078,77 zł została przeznaczona na utrzymanie budynków częściowo należących do Gminy. Zakres robót objął m.in. remonty dachów, elewacji, klatek schodowych, instalacji elektrycznej, lokali mieszkalnych, zmianę systemu ogrzewania, montaż wentylacji nawiewno-wywiewnej oraz prace rozbiórkowe i odwodnieniowe. Ponadto RPK opracowywało dokumentację techniczną prowadzonych prac.

W Spółce corocznie sporządzano i przekazywano do Urzędu zestawienie planowanych prac remontowych i modernizacyjnych oraz ich szacunkowych kosztów. Jak wyjaśnił Prezes Zarządu Spółki, powyższe zestawienie nie było jednak miarodajne w kontekście jego kompleksowości, gdyż czynnikiem warunkującym ujęcie poszczególnych prac budowlanych w zestawieniu był głównie aspekt pilności ich wykonania. Jak wyjaśnił Prezes Zarządu Spółki, wszystkie prace zlecone przez Gminę, na wykonanie których zapewniono finansowanie, zostały przez RPK zrealizowane. Od momentu wprowadzenia w życie obostrzeń związanych z pandemią COVID-19, Oddział Gospodarki Komunalnej został zamknięty dla interesantów, a prace administratora w terenie ograniczono do niezbędnego minimum. Z uwagi na brak bezpośredniego kontaktu z najemcami, a także zaniechanie składania przez nich wniosków czy podań w okresie „lockdownu”, ograniczyła się liczba potencjalnych prac wykonywanych przez pracowników Oddziału Gospodarki Komunalnej. Działalność instalatorska została ograniczona do realizowania dyspozycji z poprzednich miesięcy oraz bieżącego usuwania awarii. Pandemia wpłynęła na realizację zleceń, głównie poprzez pojawiające się opóźnienia w dostawach materiałów budowlanych.

(akta kontroli str. 181-187, 329-330)

Spółka zlecała podmiotom zewnętrznym wykonywanie prac w mieszkaniowym zasobie gminnym. Zlecenia obejmowały głównie wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, usługi zduńskie oraz przeprowadzanie przeglądów okresowych w budynkach, a także zadania incydentalne i specjalistyczne, w tym przeprowadzanie deratyzacji i dezynfekcji, montaż i naprawa anten zbiorczych i instalacji domofonowej, usługi kominiarskie. Największe zadanie zlecone dotyczyło wymiany w 2019 r. stolarki okiennej drewnianej o wartości 92 749,20 zł netto¹⁹. Zamówienie zostało udzielone bez stosowania *Prawa zamówień publicznych* na podstawie art. 4 pkt 8 tej ustawy. W tym zakresie w Spółce obowiązywało zarządzenie Nr 10/2017 Prezesa Zarządu RPK. Przedmiotowe zamówienie zostało przeprowadzone w dwóch etapach, zgodnie z powyższą regulacją, tj. zostało wszczęte na podstawie wniosku, ze wskazaniem wartości szacunkowej, po zaproszeniu do składania ofert, wysłanego przynajmniej do trzech wykonawców, dokonaniu wyboru wykonawcy na podstawie przyjętych kryteriów oraz zawarciu umowy na realizację zadania. Po zgłoszeniu przez wykonawcę zakończenia zadania, Spółka dokonała protokolarnego odbioru jego wykonania.

(akta kontroli str. 81-84, 87-180, 198)

¹⁹ Brutto: 100 169,16 zł.

5. Utrzymywanie budynków komunalnych we właściwym stanie technicznym

Dla wszystkich 44 budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, będących według stanu na 30 września 2021 r. w całkowitej własności Gminy prowadzone były KOB, o których mowa w art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane²⁰.

We wszystkich przypadkach zapewniono terminowe przeprowadzanie okresowych (rocznych i pięcioletnich) kontroli stanu technicznego, o których mowa w art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego, w zakresie: elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, przewodów kominowych, instalacji gazowych (o ile budynek był w nie wyposażony), sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, instalacji elektrycznej i piorunochronowej. Kontrole okresowe były przeprowadzane przez osoby legitymujące się wymaganymi uprawnieniami. Fakt przeprowadzenia przeglądu odnotowywano w KOB załączając jednocześnie protokół z przeglądów.

Stan techniczny budynków będących w 100% własnością Gminy, oceniony podczas ostatniej kontroli pięcioletniej zakwalifikowano jako dobry w dwóch przypadkach, jako średni w 22 przypadkach, jako zadowalający w 10 przypadkach, jako zły w 10 przypadkach. Spośród 44 budynków 26 nadawało się do eksploatacji, 10 wymagało remontów, osiem było wykwaterowanych ze względu na stan techniczny, w tym trzy kwalifikowały się do rozbiórki.

Na podstawie badania dokumentacji, KOB oraz protokołów przeglądów okresowych, 10 budynków, pozostających w zasobie mieszkaniowym Gminy stwierdzono, że w dziewięciu przypadkach na 10, zalecenia pokontrolne ujęte w protokołach z ostatniej kontroli pięcioletniej nie były realizowane w ogóle lub były realizowane w niepełnym zakresie. Niepełna realizacja dotyczyła przede wszystkim zaleceń o tzw. trzecim stopniu pilności²¹, co opisano w sekcji dotyczącej stwierdzonych nieprawidłowości. KOB były prowadzone prawidłowo, z wyjątkiem braku umieszczania wpisów o wykonaniu zaleceń po przeprowadzonych przeglądach.

(akta kontroli str. 529-538)

W RPK nie odnotowano przypadków zgłoszenia przez osoby zamieszkujące w budynkach komunalnych o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Złotoryi²² udzielił informacji o prowadzonych w badanym okresie 14 postępowaniach administracyjnych w sprawie budynków z mieszkaniowego zasobu Gminy, z których 12 dotyczyło niewłaściwego stanu technicznego obiektów budowlanych, a dwa – samowoli budowlanych. Powyższe postępowania zostały zainicjowane w ośmiu przypadkach na skutek zgłoszeń dokonanych przez instytucje²³ oraz – w sześciu przypadkach przez osoby fizyczne. Ponadto prowadzono 40 czynności administracyjnych bez

²⁰ Dz.U z 2020 r. poz. 1333, ze zm. Dalej: Prawo budowlane.

²¹ I – stopień pilności naprawy - roboty wymagające niezwłocznego (natychmiastowego) wykonania. Ich nie wykonanie może stanowić zagrożenie zdrowia i życia użytkowników.

II – stopień pilności naprawy - roboty wymagające remontu w terminie do kolejnego rocznego przeglądu lub określone przez osobę dokonującą kontroli.

III – stopień pilności naprawy - roboty, które powinny być uwzględnione w planach rzeczowo finansowych zarządcy obiektu w ciągu zwykłego cyklu remontowego.

²² Dalej: PINB.

²³ Komenda Powiatowa Straży Pożarnej, PINB (inicjatywa własna), Urząd Miejski w Złotoryi, zarządcy budynków, specjalista dokonujący przeglądu okresowego.

wszczynania postępowań administracyjnych w sprawach stanu technicznego obiektu budowlanego oraz dziewięć czynności dotyczących samowoli budowlanych. Dwie z ww. spraw prowadzonych przez PINB dotyczyły postępowań administracyjnych²⁴, wynikających ze stanu technicznego budynku przy ul. Łąkowej 17, będącego w 100% własnością Gminy, zarządzanego przez RPK. W związku z tym Prezes Zarządu Spółki wyjaśnił, że obowiązkowe czynności w tym zakresie przeprowadzono zgodnie z wytycznymi właściciela, na podstawie harmonogramu zleceń.

Dla wynajmowanych w badanym okresie mieszkań z zasobu Gminy nie sporządzano świadectw charakterystyki energetycznej, o których mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków²⁵. Prezes Zarządu Spółki wyjaśnił w tym zakresie, że było to efektem ograniczonych środków w budżecie Miasta.

(akta kontroli str. 187-197, 199-202)

W wyniku przeprowadzonych oględzin trzech wybranych budynków, stanowiących w całości własność Gminy stwierdzono, że jeden budynek²⁶ był w dobrym stanie technicznym, drugi budynek²⁷ był w bardzo złym stanie technicznym, jednak został przeznaczony do rozbiórki²⁸. Natomiast trzeci budynek²⁹ był w złym stanie technicznym i posiadał szereg usterek, ze względu na które Prezes Zarządu Spółki został poinformowany o stwierdzeniu bezpośredniego niebezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzkiego w trybie art. 51 ust. 1 ustawy o NIK, co zostało szczegółowo opisane w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

(akta kontroli str. 203-243)

6. Prowadzenie polityki czynszowej oraz dochodzenie należności czynszowych

Wysokość stawki bazowej czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie w lokalach mieszkalnych należących do Gminy była ustalana w drodze zarządzeń Burmistrza Miasta Złotoryja³⁰ i wynosiła dla lokali komunalnych: 4,30 zł w okresie od 1 kwietnia 2017 r. do 31 stycznia 2018 r., 4,52 zł w okresie od 1 lutego 2018 r. do 31 stycznia 2019 r., 4,97 zł w okresie od 1 lutego 2019 r. do 31 grudnia 2019 r., 5,46 zł w 2020 r. oraz 6,00 zł w 2021 r. Stawki dla lokali socjalnych oraz tymczasowych wynosiły w powyższych okresach kolejno: 1,90 zł, 2,03 zł, 2,23 zł, 2,45 zł oraz 2,69 zł. Obniżanie stawki czynszu było możliwe w przypadku braku WC w mieszkaniu oraz w budynku i wynosiło odpowiednio 5% i 10%. Powyższe ustalenia zawarte w zarządzeniach były zgodne z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³¹ oraz z założeniami przyjętymi w Wieloletnich programach. W trakcie pandemii COVID-19 polityka czynszowa Gminy nie uległa zmianie.

Na wybranej próbie 20 umów najmu stwierdzono zgodność naliczania czynszów z powyższymi zarządzeniami.

(akta kontroli str. 199-202, 292-308, 329-337)

²⁴ Sygnatura akt PINB.5162.3.2018.ZŁ i PINB.5162.5.2020.ZŁ.

²⁵ Dz.U. z 2021 r. poz. 497.

²⁶ Ul. Karola Miarki 8 w Złotoryi.

²⁷ Ul. Grunwaldzka 27 w Złotoryi.

²⁸ Zamieszkany był jeden lokal, którego lokatorzy byli przygotowywani do wykwaterowania.

²⁹ Ul. Piastowa 6 w Złotoryi.

³⁰ Zarządzenia Nr 0050.82.2014 z 16 kwietnia 2014 r., 0050.263.2016 z 21 listopada 2016 r., 0050.79.2017 z 15 marca 2017 r., 0050.4.2018 z 3 stycznia 2018 r., 0050.244.2018 z 5 grudnia 2018 r., 0050.214.2019 z 6 września 2019 r. oraz 0050.169.2020 z 31 sierpnia 2020 r.

³¹ Dz.U. z 2020 r. poz. 611, ze zm.

Zaległości z tytułu najmu mieszkań komunalnych Gminy Miejskiej Złotoryja wyniosły 1 146 353,85 zł na dzień 31 grudnia 2018 r., 1 183 792,40 zł na 31 grudnia 2019 r., 1 162 280,76 zł na koniec 2020 r. oraz 1 230 813,91 zł na dzień 30 września 2021 r. Zaległości starsze niż jeden rok wynosiły odpowiednio: 799 663,63 zł, 936 917,14 zł, 872 148,04 zł oraz 976 581,25 zł. W badanym okresie zaległości wzrosły o 84 460,06 zł, tj. o 7,4%.

W Spółce comiesięcznie sporządzano i przekazywano do Urzędu tabelę z wykazem osób zalegających z opłatami powyżej dwóch pełnych okresów płatności, przypadających na ostatni dzień poprzedniego miesiąca, wraz z informacją o dokonanych czynnościach windykacyjnych i ogólnym stanem zaległości. W Spółce prowadzono windykację przedsądową polegającą na wystawianiu wezwania do zapłaty dla dłużników zalegających za dwa pełne okresy płatności, wystawianiu kolejnego wezwania, w przypadku braku zapłaty po pierwszym wezwaniu, wystawianiu ostatecznego wezwania do zapłaty pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, jeśli w dalszym ciągu zaległość nie została uregulowana, wystawieniu upomnienia poprzedzającego wypowiedzenie umowy najmu oraz wypowiedzenie umowy najmu. Na każdym z powyższych etapów nawiązywano – w miarę możliwości – kontakt telefoniczny, bądź osobisty z dłużnikami. Dalsze działania windykacyjne polegające na skierowaniu pozwów do sądu, wnioskowaniu o nadanie klauzuli wykonalności orzeczeniom sądowym, skierowaniu wniosku do komornika sądowego celem egzekucji należności, zawarciu porozumienia z dłużnikiem w sprawie spłaty zadłużenia, były realizowane przez Urząd. W dwóch przypadkach doszło także do rozliczenia zadłużenia między osobami dokonującymi zamiany mieszkań.

7. Sprawowanie nadzoru nad wykonywaniem zadań z gospodarki mieszkaniowej

Działalność Spółki obejmowała dostawę wody i odbiór nieczystości płynnych, odbiór nieczystości stałych, utrzymanie zieleni miejskiej, zarządzanie budynkami stanowiącymi w 100% własność Gminy oraz utrzymanie mieszkaniowego zasobu komunalnego (prace instalacyjne i budowlane). Przychody netto wyniosły 11 612 219, 86 zł w 2018 r., 12 745 711,01 zł w 2019 r., 13 741 911,19 zł w 2020 r. oraz 10 622 915,81 zł w 2021 r. (do 30 września). Usługi w powyższym zakresie świadczone były głównie na rzecz Gminy, ale także innych jednostek samorządowych i innych zlecniodawców, w tym osób prywatnych. Usługi na rzecz innych zlecniodawców polegały na budowie przyłączy wodno-kanalizacyjnych i usuwaniu ich awarii, wynajmie kontenerów, sprzętu budowlanego i transportowego, montażu podliczników, pielęgnacji zieleni, całorocznym utrzymaniu wspólnot mieszkaniowych, drobnych pracach budowlanych i instalacyjnych. Wartość usług świadczonych na rzecz innych zlecniodawców wyniosła 268 558,61 zł w 2018 r. (2,3% przychodów netto), 449 414,06 zł w 2019 r. (3,5%), 673 877,90 zł w 2020 r. (4,9%) oraz 446 594,64 zł w 2021 r. (4,2%).

(akta kontroli str. 320-328)

W badanym okresie w skład Zarządu Spółki wchodził: [1] Wiesław Świerczyński - Prezes od 23 czerwca 2016 r. do 20 listopada 2018 r. i [2] Paweł Macuga – Wiceprezes od 23 czerwca 2016 r. do 18 grudnia 2018 r. i Prezes od 19 grudnia 2018 r. do zakończenia w dniu 7 grudnia 2021 r. czynności kontrolnych w Spółce. Osoby te pełniły funkcje na podstawie uchwał Rady Nadzorczej Spółki, natomiast ich zatrudnienie i naliczanie wynagrodzeń w tym czasie odbywało się na podstawie umów o pracę³² na stanowiskach odpowiednio: dyrektora naczelnego oraz dyrektora

³² Poprzedzonych stosownymi uchwałami Rady Nadzorczej.

ds. technicznych. Podstawą zatrudnienia Wiesława Świerczyńskiego na stanowisku Prezesa Zarządu od dnia 29 czerwca 2018 r. do 20 listopada 2018 r. była umowa o świadczenie usług zarządzania – kontrakt menedżerski. Na takiej samej podstawie zatrudniono także Pawła Macugę na stanowisku Prezesa od 19 grudnia 2018 r.

Wynagrodzenia członków zarządu po zawarciu z nimi umów o świadczenie usług zarządzania – kontraktów menedżerskich były ustalane dwuetapowo. W pierwszej kolejności Rada Nadzorcza w drodze uchwały wnioskowała do Zgromadzenia Wspólników o ustalenie części stałej i zmiennej wynagrodzenia, a następnie – uchwałami Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki, wnioski Rady Nadzorczej były zatwierdzane. Powyższe wnioski Rady Nadzorczej przewidywały, że część zmienna wynagrodzenia członka Zarządu przysługuje, pod warunkiem realizacji celów zarządczych, po zatwierdzeniu sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz udzieleniu temu członkowi zarządu absolutorium z wykonania przez niego obowiązków przez Zgromadzenie Wspólników. Określenie celów zarządczych, będących podstawą ustalenia części zmiennej wynagrodzenia członka Zarządu oraz ocena stopnia ich spełnienia, dokonywane było w drodze uchwał Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki. Wysokość zarówno części stałej, jak i zmiennej wynagrodzenia członków Zarządu była zgodna z art. 4 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r.

(akta kontroli str. 338-527)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. RPK nie zapewniło wykonywania części zaleceń wynikających z okresowych kontroli stanu technicznego budynków. Stosownie do przepisów art. 61 pkt 1 w zw. z art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego właściciel lub zarządca obiektu budowlanego obowiązany jest utrzymywać i użytkować go w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowej i sprawności technicznej. NIK stwierdziła, że według stanu na dzień 6 grudnia 2021 r., w badanej próbie dokumentacji 10 budynków spośród 65 zaleceń tego rodzaju, ujętych w protokołach przeglądów tzw. pięcioletnich, w protokole z kolejnego przeglądu powtórzono 46 z nich, tj. 71%. W przypadku zaleceń pilnych (I stopień pilności) nie wykonano m.in. remontów w budynku przy ul. Garbarskiej 2 (remont schodów zewnętrznych oraz osuszenie budynku), ul. Konopnickiej 7 (wymiana instalacji elektrycznej). W KOB nie odnotowywano faktu czasu wykonania zaleceń.

Prezes Zarządu Spółki wyjaśnił, że brak realizacji części zaleceń był efektem ograniczonych środków w budżecie Gminy. Natomiast Burmistrz Złotoryi wyjaśnił, że realizacja planów remontowych wykonywana jest w ramach środków zaplanowanych w budżecie Miasta na dany rok. W pierwszej kolejności realizowane są remonty mające wpływ na bezpieczeństwo i zdrowie użytkowników. Zalecenia z protokołów kontroli okresowych wykonywane są sukcesywnie w ramach posiadanych środków.

(akta kontroli str. 200-202, 245-291, 329-330, 529-538)

2. Oględziny przeprowadzone w dniu 18 listopada 2021 r. wykazały, że budynek przy ul. Piastowej 6 w Złotoryi był w złym stanie technicznym z widocznymi zapadnięciami połaci dachu, licznymi odparzeniami tynku i ubytkami w elewacji, śladami zawilgoceń w przyziemiu. Na obu poziomach strychu drewniana podłoga była spróchniała – zagrożona zapadnięciem. Na klatce schodowej ściany

z licznymi ubytkami i złuszczeniami, a stopnice drewniane w znacznym stopniu wyeksploatowane. W piwnicy schody i podłoga były bardzo wyeksploatowane (starte) i stwarzały ryzyko potknięcia (upadku), a tynk był zawilgocony i odparzony, bez powłok malarskich. Ze względu na powyższe Najwyższa Izba Kontroli poinformowała Prezesa Zarządu Spółki w trybie art. 51 ust. 1 ustawy o *NIK* o stwierdzeniu bezpośredniego niebezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzkiego. Prezes Zarządu Spółki poinformował kontrolerów NIK w dniu 1 grudnia 2021 r. o wykonaniu niezbędnego zabezpieczenia budynku poprzez wyłączenie z użytkowania górnego poziomu strychu z jednoczesnym umieszczeniem stosownej informacji na wejściu, dokonanie niezbędnego zabezpieczenia spróchniałych desek dolnego poziomu strychu płytami OSB, oznaczeniu tablicami informacyjnymi zejścia do piwnicy. Ponadto wyjaśnił, że w najbliższym czasie zaplanowano przeprowadzenie prac naprawczych schodów biegnących do piwnicy. RPK corocznie od 2017 r. informowało Gminę o konieczności wykonania remontów w zasobie mieszkaniowym, w tym remontu kompleksowego budynku przy ul. Piastowej 6 w Złotoryi.

(akta kontroli str. 199-291)

IV. Uwagi i wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o *NIK*, przedstawia następujące uwagi i wnioski:

Uwagi	Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag.
Wniosek	Podjęcie działań na rzecz zapewnienia utrzymania należytego stanu technicznego i estetycznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu niedopuszczenia do nadmiernego pogorszenia ich właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia zastrzeżeń	Zgodnie z art. 54 ustawy o <i>NIK</i> 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 we Wrocławiu. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o <i>NIK</i> , nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.
Obowiązek poinformowania NIK o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków	Zgodnie z art. 62 ustawy o <i>NIK</i> należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych 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.

Wrocław, grudnia 2021 r.

Kontrolerzy
Miroslaw Perłowski
Główny specjalista kontroli
państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura we Wrocławiu
p.o. Dyrektor
Marcin Kaliński

.....
podpis

.....
podpis

Ryszard Puchała
Główny specjalista kontroli
państwowej

.....
podpis