



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura we Wrocławiu

LWR.411.002.12.2021

**Pani
Irena Krzyszkiewicz
Burmistrz Góry**

Urząd Miasta i Gminy w Górze
ul. Adama Mickiewicza 1
56-200 Góra

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta i Gminy w Górze ¹ , ul. Adama Mickiewicza 1, 56-200 Góra
Kierownik jednostki kontrolowanej	Irena Krzyszkiewicz, Burmistrz Góry od 6 marca 2008 r. ²
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 ³ , z uwzględnieniem działań i zdarzeń 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 ⁴ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu
Kontrolerzy	1. Cezary Mazik, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/176/2021 z dnia 18 października 2021 r. 2. Radosław Chodziński, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/175/2021 z dnia 18 października 2021 r. (akta kontroli, tom I, str. 1-5)

¹ Dalej: Urząd.

² Dalej: Burmistrz.

³ Tj. do dnia 19 listopada 2021 r.

⁴ Dz. U. z 2020 r. poz. 1200, ze zm.; dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna⁵ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Urząd realizował wieloletnie programy gospodarowania zasobem mieszkaniowym⁶, spełniające wymogi określone w art. 21 ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁷. Rzetelnie weryfikowano spełnianie przez wnioskodawców kryteriów kwalifikujących do zawarcia umowy najmu, a podejmowane w tym zakresie czynności odpowiadały wymogom określonym w Zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Góra⁸. Stawki czynszu ustalano w wysokościach wynikających z Wieloletnich programów i zarządzeń Burmistrza⁹. Sprzedaż lokali mieszkalnych realizowana była prawidłowo w oparciu o przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹⁰ oraz stosowne uchwały Rady Miejskiej¹¹.

Pomimo podejmowania przez Urząd czynności windykacyjnych, sukcesywnie wzrastała suma zaległości z tytułu opłat za korzystanie z gminnych lokali mieszkalnych. Umożliwiano przy tym spłatę zadłużenia czynszowego poprzez realizację świadczeń rzeczowych na jej rzecz, według zasad ustalonych przez Burmistrza.

W wyniku kontroli stwierdzono nieprawidłowości polegające na: [1] nieuwzględnieniu od 21 kwietnia 2019 r. do 24 listopada 2021 r. w Zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Góra obligatoryjnego elementu wynikającego z art. 21 ust. 3 pkt 6a ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, tj. określenia warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych; [2] niezgodnym z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego¹² prowadzeniu książek obiektów budowlanych¹³; [3] przyjmowaniu protokołów przeglądów okresowych niespełniających wymogów określonych w art. 62a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane¹⁴; [4] niezapewnieniu bieżącego wykonywania zaleceń wynikających z okresowych kontroli stanu technicznego budynków.

⁵ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁶ Dalej: Wieloletnie programy.

⁷ Dz.U. z 2020 r. poz. 611, ze zm. Dalej: ustawa o mieszkaniowym zasobie gminy.

⁸ Uchwała Nr IX/65/11 Rady Miejskiej w Górze z 6 maja 2011 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Góra ze zmianami dokonanymi uchwałą nr XXIII/152/12 Rady Miejskiej w Górze z 31 stycznia 2012 r.; uchwałą nr XLI/294/13 Rady Miejskiej Góry z 3 lipca 2013 r., uchwałą nr XXXV/264/17 Rady Miejskiej Góry z 3 marca 2017 r. (Dz.Urz.Woj.Doln. z 2014 r. poz. 5184 ze zm.).

⁹ Zarządzenia Burmistrza Góry: nr 336/17 z 4 grudnia 2017 r.; nr 83/19 z 27 marca 2019 r.; nr 307/19 z 27 listopada 2019 r.; nr 312/2020 z 20 listopada 2020 r.

¹⁰ Dz.U. z 2021 r. poz. 1899, ze zm. Dalej: u.g.n.

¹¹ Uchwała nr XLVIII/337/10 Rady Miejskiej w Górze z 27 kwietnia 2010 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Góra, zmieniona uchwałami: Nr XXVI/172/12 Rady Miejskiej w Górze z 30 marca 2012 r.; Nr XXXV/266/17 Rady Miejskiej Góry z 3 marca 2017 r.; Nr XLII/340/17 Rady Miejskiej Góry z 28 listopada 2017 r.; Nr L/427/18 Rady Miejskiej Góry z 21 czerwca 2018 r.; Nr XXX/316/21 Rady Miejskiej Góry z 30 kwietnia 2021 r. (Dz.Urz.Woj.Doln. z 2020 r. poz. 750 ze zm.).

¹² Dz.U. Nr 120, poz. 1134. Dalej: rozporządzenie KOB.

¹³ Dalej: KOB.

¹⁴ Dz.U z 2020 r. poz.1333, ze zm. Dalej: Prawo budowlane.

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

Zadania z zakresu gospodarki mieszkaniowej w Urzędzie realizował Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Komunalnych¹⁵, bezpośrednio nadzorowany przez Zastępcę Burmistrza. Do zadań tego Wydziału należało m.in. prowadzenie gospodarki lokalami mieszkalnymi i użytkowymi będącymi w zasobach komunalnych; przygotowywanie spraw mieszkaniowych dla Społecznej Komisji Mieszkaniowej przy Burmistrzu i jej obsługa; zarządzanie komunalnymi lokalami mieszkalnymi i użytkowymi; księgowanie wpływów z tytułu czynszu za komunalne lokale mieszkalne i użytkowe oraz windykacja należności z tego tytułu; planowanie oraz realizacja remontów komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych; sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach, w których Gmina Góra¹⁶ posiada swoje udziały; sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz najemców.

W Wydziale GNiSK zadaniami z zakresu gospodarki mieszkaniowej zajmowało się ośmiu pracowników (pięciu pracowników na stanowiskach biurowych oraz trzech konserwatorów).

(akta kontroli, tom I, str. 6-56, 61)

W Gminie obowiązywały Wieloletnie programy:

- Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Góra na lata 2014-2018 przyjęty uchwałą nr XLIV/324/13 Rady Miejskiej Góry z 25 listopada 2013 r.¹⁷,
- Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Góra na lata 2019-2023 przyjęty uchwałą nr VI/42/19 Rady Miejskiej Góry z 22 lutego 2019 r.¹⁸.

Wyżej wymienione dokumenty zawierały: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach; analizę potrzeb oraz plan remontów oraz modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; planowaną sprzedaż lokali; zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu; sposób i zasady zarządzania lokalami oraz budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, przewidywane zmiany w zakresie zarządzania tym zasobem w kolejnych latach; źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; wysokość kosztów w kolejnych latach; opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Tym samym Wieloletnie programy odpowiadały wymogom określonym w art. 21 ust. 2 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy.

Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy regulowała uchwała Nr IX/65/11 Rady Miejskiej w Górze z dnia 6 maja 2011 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład

¹⁵ Dalej: Wydział GNiSK.

¹⁶ Dalej: Gmina.

¹⁷ Zmieniony uchwałą nr XVI/118/15 Rady Miejskiej Góry z 27 listopada 2015 r.

¹⁸ Zmieniony uchwałą nr XIV/119/19 Rady Miejskiej Góry z 28 listopada 2019 r.

mieszkaniowego zasobu Gminy Góra, w oparciu o którą realizowano przydziały mieszkań w latach 2018-2021. Uchwała ta zawierała szereg obligatoryjnych elementów wynikających z art. 21 ust. 3 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, tj. m.in.: kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu; warunki dokonywania zamiany lokali; tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali; zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. Nie obejmowała ona jednak zmiany wprowadzonej nowelizacją ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, co opisano w sekcji dotyczącej stwierdzonych nieprawidłowości.

W zasobie Gminy nie wydzielono lokali, których najem był związany ze stosunkiem pracy, jednak ww. uchwała w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Góra dopuszczała możliwość zawierania umów poza kolejnością z osobami uznanymi przez wynajmującego jako niezbędne ze względu na przydatność zawodową. W okresie objętym kontrolą nie zawierano jednak umów tego typu.

(akta kontroli, tom I, str. 34-35, 60-160)

2. Zwiększanie zasobu mieszkaniowego gminy

Według stanu na 30 września 2021 r. Gmina dysponowała łącznie 219 budynkami, w których dysponowała 435 lokalami mieszkalnymi, których struktura własnościowa przedstawiała się w następujący sposób:

- pełna własność w zakresie dotyczącym 21 budynków, mieszczących 68 lokali mieszkalnych;
- większościowy udział w 21 budynkach, w których dysponowała 73 lokalami mieszkalnymi;
- mniejszościowy udział w 177 budynkach, w których dysponowała 294 lokalami mieszkalnymi¹⁹.

Ogółem w stosunku do stanu na dzień 1 stycznia 2018 r. gminny zasób nieruchomości²⁰ uległ zmniejszeniu o 13 budynków i 48 lokali mieszkalnych. Zmniejszenie to nastąpiło w wyniku sprzedaży 57 lokali mieszkalnych w latach 2018-2021 i jednoczesnym powiększeniu zasobu w tym okresie o dziewięć lokali komunalnych²¹ (przystosowanych do celów mieszkaniowych).

Zwiększenie zasobu mieszkaniowego nie było przewidziane w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Góra na lata 2014-2018. Program ten przewidywał natomiast zmniejszenie mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez sprzedaż lokali komunalnych. Także Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Góra na lata 2019-2023 zakładał, że wielkość zasobu mieszkaniowego będzie ulegać zmniejszeniu w związku ze sprzedażą mieszkań.

W okresie objętym kontrolą Urząd nie starał się o dofinansowanie budowy mieszkań komunalnych.

(akta kontroli, tom I, str. 60-98, 108, 163-166)

¹⁹ Natomiast – wg stanu na 1 stycznia 2018 r. – Gmina dysponowała łącznie 232 budynkami (483 lokalami mieszkalnymi w budynkach). Z tego Gmina miała wówczas pełną własność w zakresie dotyczącym 22 budynków (64 lokali mieszkalnych). Większościowy udział Gminy obejmował 28 budynków (101 lokali mieszkalnych). Mniejszościowy udział Gminy obejmował 182 budynki (318 lokali mieszkalnych).

²⁰ Obejmujących pełną własność, większościowy i mniejszościowy udział Gminy.

²¹ Z tego cztery lokale powstałe w byłym budynku Administracji Lokali Komunalnych i pięć lokali w budynku przekazanym (nieodpłatnie) przez Starostwo Powiatowe w Górze.

W celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy przeprowadzono dwa postępowania o zamówienie publiczne, dotyczące dostosowania:

- budynku byłego internatu przy ul. Kościuszki 33-35, m.in. na mieszkania komunalne o wartości 1 421 475,65 zł;
- pomieszczeń biurowych na lokal pod zasiedlenie przy ul. Starogórskiej 15/4 o wartości 28 242,62 zł.

Kontroli poddano pierwsze z tych postępowań, przeprowadzone w trybie przetargu nieograniczonego. Postępowanie: *Wykonanie robót budowlanych w ramach zadań inwestycyjnych: „Przebudowa budynku byłego internatu przy ul. T. Kościuszki w Górze w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Góra”, „Przebudowa budynku byłego internatu w m. Góra w celu utworzenia miejsc dziennego pobytu osób starszych” oraz „Przebudowa budynku byłego internatu w m. Góra w celu udostępnienia mieszkań chronionych”* wszczęto w dniu 3 października 2017 r. W dniu 20 października 2017 r. dokonano otwarcia łącznie trzech ofert, które wpłynęły w wymaganym terminie. Komisja przetargowa, po dokonanej analizie złożonych dokumentów, unieważniła dwie oferty ze względu na błędy w wyliczeniu ceny i wydała rekomendację zawarcia umowy z oferentem, który złożył najkorzystniejszą ofertę według kryteriów określonych w SIWZ. W dniu 15 listopada 2017 r. do wszystkich oferentów uczestniczących w postępowaniu wystosowano zawiadomienie o wyborze najkorzystniejszej oferty. W dniu 22 listopada 2017 r., zawarto umowę na realizację tego zadania z wybranym oferentem na łączną kwotę 3 424 271,38 zł (w tym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Góra – 1 392 330,08 zł)²², a w dniu 24 listopada 2017 r. umieszczono ogłoszenie o tym wyborze w Biuletynie Zamówień Publicznych. Inwestycja została zakończona w dniu 30 listopada 2018 r. wydaniem pozwolenia na użytkowanie²³.

Kontrola tego postępowania nie wykazała naruszeń przepisów obowiązującej w tym okresie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych²⁴.

(akta kontroli tom I str. 62-63, 177-183)

3. Przyznawanie i sprzedaż lokali komunalnych

W okresie objętym kontrolą 68 osób otrzymało lokale mieszkaniowe z zasobów Gminy, z czego: 12 w 2018 r., 27 w 2019 r., 18 w 2020 r. oraz 11 w 2021 r.

Spowodowało to systematyczne zmniejszenie liczby gospodarstw domowych oczekujących na mieszkanie z 87 w 2018 r. do 61 w 2021 r. (spadek o 29,9%). W ramach poszczególnych kategorii mieszkań kształtowało się to następująco:

- lokale komunalne – spadek z 20 w 2018 r. do 14 w 2021 r.;
- lokale socjalne z listy oczekujących – spadek z 31 w 2018 r. do 20 w 2021 r.;
- lokale socjalne w ramach wyroków sądowych – spadek z 22 w 2018 r. do 16 w 2021 r.;
- pomieszczenia tymczasowe – spadek z 14 w 2018 r. do 11 w 2021 r.

Jednocześnie czas oczekiwania (w miesiącach) na przydział mieszkania z zasobów Gminy w latach 2018-2021 kształtował się następująco:

- lokale komunalne – nastąpiło skrócenie czasu oczekiwania z 52,3 miesięcy (w 2018 r.) do 18,8 miesięcy (w 2021 r.);

²² Wartość ta została zwiększona aneksami 1-3 do 3 613 755,39 zł (w tym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych – 1 508 400,92 zł).

²³ Decyzja Nr 297/18 z dnia 30 listopada 2018 r. wydana przez PINB w Górze.

²⁴ Dz.U. z 2019 r. poz. 1843, ze zm.

- lokale socjalne – nastąpiło wydłużenie czasu oczekiwania z 20,0 miesięcy (w 2018 r.) do 32,7 miesięcy (w 2021 r.);
- pomieszczenie tymczasowe – nastąpiło wydłużenie czasu oczekiwania z 14,3 miesięcy (w 2018 r.) do 16,9 miesięcy (w 2019 r.)²⁵.

W badanym okresie Gmina dysponowała następującą liczbą wolnych lokali mieszkalnych według stanu na koniec danego roku: 16 w 2018 r.; 15 w 2019 r.; 14 w 2020 r. i 15 w 2021 r.

Prawidłowość przyznawania lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego została zbadana na podstawie 20 spraw z lat 2018-2021²⁶. Mieszkania te były przydzielane zgodnie z kryteriami określonymi uchwałą nr IX/65/11 Rady Miejskiej w Górze z 6 maja 2011 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Góra ze zm., po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej. W badanej próbie rzetelnie weryfikowano uprawnienia do najmu lokalu mieszkalnego, a średnie oczekiwanie na przydział lokalu trwało ok. 33,7 miesiąca (tj. ok. 2 lata i 10 miesięcy). Przeprowadzone badanie wykazało także, że przestrzegano zasad dotyczących terminów, na jakie mogą być zawierane umowy w zależności od rodzaju mieszkania²⁷, monitorowano terminy zakończenia umowy zawartej na czas określony²⁸ oraz uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu.

Wymóg wynikający z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Góra, polegający na poddaniu kontroli społecznej spraw związanych z rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali, realizowany był w Gminie przez powołanie Społecznej Komisji Mieszkaniowej²⁹. Komisja ta pełniła funkcję organu opiniodawczego, a w jej skład wchodziła przedstawiciele radnych oraz Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Górze i Ośrodka Pomocy Społecznej w Górze. Zadaniem Komisji było opiniowanie wniosków ubiegających się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy. Opiniowała ona każdorazowo skierowania z listy oczekujących na mieszkanie do zawarcia umowy najmu na dany lokal. Opiniowanie wniosków poprzedzało sprawdzenie warunków mieszkaniowych starających się o mieszkanie. Weryfikowana była sytuacja materialna ubiegającego się o mieszkanie w celu ustalenia czy kwalifikuje się do przydziału. Roczne listy rodzin zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego podawano do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie przez okres 14 dni.

(akta kontroli, tom I, str. 60-65, 144-145, 161-162, 167-176, 238-243, 250-254;
tom II str. 320-322)

Urząd realizował sprzedaż mieszkań w oparciu o przepisy u.g.n. oraz uchwałę nr XLVIII/337/10 Rady Miejskiej w Górze z 27 kwietnia 2010 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Góra³⁰.

²⁵ Dane tylko do 2019 r. z uwagi na wprowadzony od 31 marca 2020 r. zakaz wykonywania tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego w związku z epidemią COVID-19 – wynikający z art. 15zzu ust. 1 ustawy z 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 2095, ze zm.).

²⁶ Z tego 18 komunalnych i dwa socjalne.

²⁷ W badanej próbie, umowy o najem lokali komunalnych były zawierane na czas nieokreślony, a umowy o najem lokali socjalnych na czas określony, nie dłuższy niż trzy lata.

²⁸ Dotyczącej lokali socjalnych.

²⁹ Zarządzeniem Burmistrza Góry nr 408/2018 z 6 grudnia 2018 r.

³⁰ Zmienioną uchwałami: Nr XXVI/172/12 Rady Miejskiej w Górze z 30 marca 2012 r.; Nr XXXV/266/17 Rady Miejskiej Góry z 3 marca 2017 r.; Nr XLII/340/17 Rady Miejskiej Góry z 28 listopada 2017 r.; Nr L/427/18 Rady Miejskiej Góry z 21 czerwca 2018 r.; Nr XXX/316/21 Rady Miejskiej Góry z 30 kwietnia 2021 r.

Sprzedaż lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego w trybie bezprzetargowym prowadzona była wyłącznie na rzecz najemcy lokalu i odbywała się na jego wniosek. Sprzedano łącznie 57 lokali mieszkalnych, w tym: 25 w 2018 r.; 14 w 2019 r.; 11 w 2020 r. i siedem w 2021 r. Sprzedaż tą realizowano w sposób zgodny z ogólnymi założeniami zawartymi w Wieloletnich programach.

Prawidłowość sprzedaży mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy zbadano na podstawie próby 20 spraw z lat 2018-2021. W każdym przypadku zastosowano bezprzetargowy tryb sprzedaży nieruchomości na rzecz dotychczasowego najemcy, posiadającego umowę najmu na czas nieoznaczony. Wycena wartości lokalu wraz z udziałem w gruncie następowała na podstawie sporządzonego w tym celu operatu szacunkowego, a bonifikata w wysokości od 70% do 90%, została naliczona w wysokości określonej w stosownych uchwałach Rady Miejskiej³¹. Zapłata za lokal nastąpiła przed zawarciem umowy sprzedaży. Było to zgodne z przepisami u.g.n. oraz obowiązującym w tym zakresie prawem lokalnym.

(akta kontroli, tom I, str. 60-137, 244-249)

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

Gmina w latach 2018-2021 przeznaczala środki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego (m.in. remonty, modernizacje lokali i budynków) w wysokości większej niż było to przewidziane w Wieloletnich programach. Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, polegające na inwestycjach, remontach i modernizacjach w tym okresie, wyniosły:

- 566,6 tys. zł³² w 2018 r., wobec 474,0 tys. zł przewidzianych na ten cel w Wieloletnim programie;
- 442,4 tys. zł³³ w 2019 r., wobec 255,0 tys. zł przewidzianych na ten cel w Wieloletnim programie;
- 435,4 tys. zł³⁴ w 2020 r., wobec 270,0 tys. zł przewidzianych na ten cel w Wieloletnim programie;
- 367,7 tys. zł³⁵ w 2021 r., wobec 285,0 tys. zł przewidzianych na ten cel w Wieloletnim programie.

Wysokość finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie na dany rok określano w uchwale budżetowej. Budżet Gminy był jedynym źródłem finansowania tej działalności, nie pozyskiwano środków zewnętrznych na ten cel. Każdego roku kwota finansowania gospodarki mieszkaniowej była ustalana na podstawie analizy kosztów minionego roku oraz przewidywanych remontów i niezbędnych napraw. Powyższe było zgodne z założeniami przyjętymi w Wieloletnich programach.

W toku dalszych wyjaśnień Burmistrz stwierdziła także, że epidemia COVID-19 wpłynęła na gospodarkę mieszkaniową Gminy, powodując, że występowały opóźnienia w realizacji remontów i modernizacji budynków komunalnych,

³¹ Uchwała Nr XLVIII/337/10 Rady Miejskiej w Górze z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomości stanowiącymi własność Gminy Góra; uchwała Nr XXVII/172/12 Rady Miejskiej w Górze z 30 marca 2012 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Góra oraz uchwała Nr XXXV/266/17 Rady Miejskiej Góry z dnia 3 marca 2017 r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Góra.

³² W tym na budynki całkowicie należące do Gminy: 256,0 tys. zł, a na budynki częściowo należące do Gminy: 310,6 tys. zł.

³³ W tym na budynki całkowicie należące do Gminy: 130,7 tys. zł, a na budynki częściowo należące do Gminy: 311,7 tys. zł.

³⁴ W tym na budynki całkowicie należące do Gminy: 133,5 tys. zł, a na budynki częściowo należące do Gminy: 301,9 tys. zł.

³⁵ W tym na budynki całkowicie należące do Gminy: 136,7 tys. zł, a na budynki częściowo należące do Gminy: 231,0 tys. zł.

a niezwłocznie dokonywane były tylko pilne naprawy eliminujące awarie.

(akta kontroli, tom I, str. 61, 80-81, 97, 119-120, 188; tom II str. 325)

5. Utrzymywanie budynków komunalnych we właściwym stanie technicznym

Kontrolę prawidłowości prowadzenia KOB oraz dokonywania przeglądów okresowych przeprowadzono na próbie 10 budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy. Dla każdego z tych budynków była prowadzona KOB. We wszystkich przypadkach stwierdzono jednak, że realizowano to niezgodnie z obowiązującym wzorem i wytycznymi w tym zakresie, co opisano w sekcji dotyczącej stwierdzonych nieprawidłowości.

(akta kontroli, tom I, str. 314-451; tom II str. 1-289)

Do każdej badanej KOB były dołączone protokoły z przeprowadzonych kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 oraz art. 62 ust. 2 Prawa budowlanego. Do KOB nie dołączano świadectw charakterystyki energetycznej, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków³⁶. Burmistrz wyjaśniła, że Urząd nie sporządzał świadectw charakterystyki energetycznej budynków i ich części, jednocześnie wskazała, że w momencie sprzedaży lokali mieszkalnych w akcie notarialnym wskazywano na możliwość wykonania tego dokumentu przez nabywającego lokal na koszt Gminy. Dodała również, że żaden z nich dotychczas nie skorzystał z tego uprawnienia.

(akta kontroli, tom I, str. 185, 190, 314-451; tom II str. 1-289, 310-311)

W objętych badaniem przypadkach zapewniono terminowe przeprowadzanie okresowych (rocznych i pięcioletnich) kontroli stanu technicznego 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.

Stwierdzono jednak przyjmowanie przez Urząd nieprawidłowo sporządzonych protokołów przeglądów okresowych, co opisano w sekcji dotyczącej stwierdzonych nieprawidłowości.

(akta kontroli, tom I, str. 314-451; tom II str. 1-289)

W okresie objętym kontrolą, osoby zamieszkujące w budynkach komunalnych nie zgłaszały dokonanych nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego, który 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 się jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

(akta kontroli, tom I, str. 188)

Na podstawie badania dokumentacji użytkowania 10 budynków pozostających w zasobie mieszkaniowym Gminy oraz oględzin dwóch z nich stwierdzono, że występowały nieprawidłowości, co do ich stanu technicznego i estetycznego. Część z nich nie była usuwana pomimo ujawniania ich w okresowych kontrolach stanu technicznego i zamieszczania stosownych zaleceń w protokołach

³⁶ Dz.U. z 2021 r. poz. 497.

z przeprowadzonych kontroli, co opisano szerzej w sekcji dotyczącej stwierdzonych nieprawidłowości.

(akta kontroli, tom I, str. 305-451; tom II str. 1-289, 324-325)

6. Prowadzenie polityki czynszowej oraz dochodzenie należności czynszowych

Wysokość stawki bazowej czynszu za lokale komunalne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe³⁷ ustalana w zasobie mieszkaniowym Gminy była zgodna z przepisami ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy oraz z założeniami przyjętymi w Wieloletnich programach. Stawka bazowa czynszu wynosiła³⁸ bowiem: 6,46 zł w 2018 r.; 6,59 zł w 2019 r.³⁹; 6,72 zł w 2020 r. oraz 6,85 zł w 2021 r.

W latach 2018-2021 nie było przypadków obniżania czynszu na wniosek najemcy za wynajem mieszkań komunalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych. Tym nie mniej, najemcy lokali komunalnych opłacali czynsz ustalony z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu. Czynniki obniżającymi stawki czynszu były np.: lokal bez centralnego ogrzewania i ciepłej wody (- 5%), lokal bez łazienki (- 10%), lokal bez w.c. (- 10%), lokal bez gazu przewodowego (- 10%), lokal bez instalacji wodno-kanalizacyjnej (-10%), lokal z ciemną kuchnią (- 10%). Czynniki obniżające wysokość bazową stawki czynszu nie mogły przekroczyć łącznie 30%. Stawkę czynszu podwyższano z kolei dla lokali położonych w budynkach wybudowanych po 1945 r. oraz w budynkach wybudowanych przed 1945 r., w których przeprowadzony był remont kapitalny po tym roku (o 10 %). Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczyły lokali socjalnych (z dniem 21 kwietnia 2019 r. lokali zajmowanych w ramach umów najmu socjalnego) oraz pomieszczeń tymczasowych.

Przeprowadzone badania kontrolne na próbie 20 spraw nie wykazały nieprawidłowości zakresie ustalania stawek czynszowych najemcom.

(akta kontroli, tom I, str. 66, 77-78, 114-115, 188, 253-258)

Należności z tytułu zaległości czynszowych w zasobach mieszkaniowych Gminy w latach 2018-2021 wzrosły z 2 993,3 tys. zł do 3 512,4 tys. zł, w tym należność główna z 1 661,7 tys. zł do 2 094, 9 tys. zł. Jednocześnie w tym okresie zaległości z tego tytułu powyżej 12 miesięcy wzrosły z 2 561,9 tys. zł do 3 203,0 tys. zł, w tym należność główna z 1 504,5 tys. zł do 1 987,1 tys. zł.

Urząd w celu wyegzekwowania zaległych należności z tytułu najmu lokali w latach 2018-2021 podjął szereg działań, takich jak:

- skierował 63 pozwy⁴⁰ do sądu o zapłatę zaległości czynszowych, na łączną kwotę 483,5 tys. zł;
- skierował 29 wniosków⁴¹ do komornika sądowego celem egzekucji należności czynszowych na łączną kwotę 158,3 tys. zł;
- zawarł 14 porozumień⁴² z dłużnikami w sprawie spłaty zadłużenia czynszowego na łączną kwotę 144,9 tys. zł;
- przyjął dwa oświadczenia⁴³ dłużników w sprawie spłaty zaległości czynszowych na łączną kwotę 51,6 tys. zł;

³⁷ Ustalana w okresie objętym kontrolą zarządzeniami Burmistrza Góry: nr 336/17 z 4 grudnia 2017 r.; nr 83/19 z 27 marca 2019 r.; nr 307/19 z 27 listopada 2019 r.; nr 312/2020 z 20 listopada 2020 r.

³⁸ Za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na terenie Miasta i Gminy Góra.

³⁹ Zarządzenie Burmistrza Góry Nr 83/19 z 27 marca 2019 r. ustanawiające tą stawkę weszło w życie 1 kwietnia 2019 r.

⁴⁰ W tym: siedem w 2018 r.; 28 w 2019 r.; dziewięć w 2020 r.; 19 (od stycznia do września) 2021 r.

⁴¹ W tym: 10 w 2018 r.; sześć w 2019 r.; 13 w 2020 r.; 0 (od stycznia do września) 2021 r.

⁴² W tym: siedem w 2018 r.; sześć w 2019 r.; jedno w 2020 r.; 0 (od stycznia do września) 2021 r.

⁴³ W tym: jedno w 2020 r.; jedno (od stycznia do września) 2021 r.

- umożliwił odpracowanie zaległości czynszowych 46 dłużnikom⁴⁴ na łączną kwotę 76,9 tys. zł;
- zawarł 64 umowy⁴⁵ z dłużnikami o rozłożenie na raty zaległości czynszowych na łączną kwotę 248,5 tys. zł.

Burmistrz wyjaśniła, że wzrost zadłużenia w kontrolowanym okresie w największym stopniu miał miejsce w czasie, kiedy to rozpoczęła się epidemia COVID-19. Brak możliwości wykonywania tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego spowodował zmniejszenie wpływów z tytułu czynszów najmu, a osoby posiadające zadłużenie przestały poczuwać się do obowiązku płatności zaległości czynszowych. Zmalało również zainteresowanie dłużników odpracowywaniem zadłużenia. Ponadto, część najemców utraciła pracę, co miało wpływ na regulowanie przez nich zobowiązań. Dodatkowo duża grupa mieszkańców, w szczególności tych, którzy opłacali czynsze za mieszkania komunalne to osoby bezrobotne, utrzymujące się z zasiłków opieki społecznej. Nie stać ich było na opłacanie zaległości czynszowych. W takich przypadkach zarówno wzmożona egzekucja zaległości jak i pomoc Gminy w zakresie możliwości ich odpracowania oraz stosowanie instrumentu polegającego na rozkładaniu na raty zaległości nie przyniosły pozytywnych rezultatów.

(akta kontroli, tom I, str. 184, 188-190, 259-304; tom II str. 292-293)

Badanie wykonane na próbie 20 dłużników Gminy z tytułu zaległości czynszowych w latach 2018-2021, których zaległości wynosiły łącznie 945,8 tys. zł wykazało, że prawidłowo realizowano w stosunku do nich czynności windykacyjne mające na celu odzyskanie tych zaległości. We wszystkich sprawach podejmowane były najpierw działania przedsądowe polegające na kontakcie osobistym lub telefonicznym z dłużnikiem, celem poinformowania go o zadłużeniu, możliwościach jego rozłożenia na raty lub jego odpracowaniu. Informowano także dłużnika o możliwości ubiegania się o świadczenia pomocy społecznej oraz o zamianę lokalu na mniejszy, a w ostateczności o możliwości rozwiązania przez Gminę umowy najmu lokalu. Następnie wysyłano wezwania do zapłaty, a gdy opóźnienie w regulowaniu tych zobowiązań przekroczyło trzy miesiące ostateczne wezwanie do zapłaty. Bezskuteczny upływ terminu wskazanego na wezwaniu do zapłaty stanowił podstawę do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego kierowano wnioski o wszczęcie postępowania egzekucyjnego do komornika i monitorowano jego przebieg, a do dłużników wysyłane były co kwartał wezwania do zapłaty. Ponadto trzech dłużników opuściło zajmowany lokal, dwóch odpracowało część długu na rzecz Gminy⁴⁶, a ośmiu wystąpiło o rozłożenie spłaty długu na raty.

(akta kontroli, tom I, str. 184, 259-304; tom II str. 300-309)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Obowiązujące w okresie objętym kontrolą Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Góra⁴⁷ po dniu 21 kwietnia 2019 r. nie określały warunków, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, co naruszało art. 21 ust. 3

⁴⁴ W tym: 20 w 2018 r.; 15 w 2019 r.; pięciu w 2020 r.; sześciu (od stycznia do września) 2021 r.

⁴⁵ W tym: 27 w 2018 r.; 17 w 2019 r.; 12 w 2020 r.; osiem (od stycznia do września) 2021 r.

⁴⁶ Zgodnie z zarządzeniem Nr 322/16 Burmistrza Góry z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie ułatwienia spłaty zadłużenia osobom będącym w trudnej sytuacji życiowej w formie odpracowania należności.

⁴⁷ Przyjęte uchwałą Nr IX/65/11 Rady Miejskiej w Górze z 6 maja 2011 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Góra.

pkt 6a ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, dodany przez art. 2 pkt 15 lit. b tiret czwarte ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw⁴⁸.

Burmistrz potwierdziła powyższą nieprawidłowość oraz dodała, że przygotowany w Urzędzie projekt uchwały uwzględniającej powyższą zmianę został uchwalony na sesji Rady Miejskiej Góry 29 października 2021 r. NIK wskazuje, że przywołana uchwała zmieniająca weszła w życie 24 listopada 2021 r.⁴⁹. W związku z wyeliminowaniem ww. nieprawidłowości w trakcie trwania niniejszej kontroli, NIK odstąpiła od formułowania w tej sprawie wniosku pokontrolnego.

(akta kontroli, tom I, str. 138-160, 191-192)

2. Sposób prowadzenia 10 KOB nie odpowiadał wytycznym i wzorowi tego dokumentu, tj.:
- a) we wszystkich przypadkach brak było daty założenia kolejnego tomu KOB, co naruszało § 4 ust. 2 rozporządzenia KOB;
 - b) we wszystkich przypadkach zaniechano wyszczególnienia robót remontowych określonych w protokole kontroli oraz daty wykonania tych robót, co było niezgodne z § 6 ust. 2 rozporządzenia KOB oraz załączonym do niego wzorem KOB;
 - c) we wszystkich przypadkach przeglądy okresowe pięcioletnie wynikające z art. 62 ust. 2 Prawa budowlanego ewidencjonowano razem z przeglądami okresowymi rocznymi wynikającymi z art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego, co było niezgodne ze wzorem KOB załączonym do rozporządzenia KOB;
 - d) w dziewięciu przypadkach brak było adnotacji o dokonanej zmianie zarządcy nieruchomości⁵⁰, co naruszało § 2 oraz § 5 pkt 1 lit. e rozporządzenia KOB;
 - e) w jednym przypadku zamieszczone w KOB wpisy nie były nanoszone systematycznie i chronologicznie, co było niezgodne z § 6 ust. 1 rozporządzenia KOB;
 - f) w jednym przypadku mylne wpisy były niepoprawnie korygowane poprzez zamazywanie, w sposób niezgodny z § 6 ust. 4 rozporządzenia KOB;
 - g) w jednym wypadku w KOB nie zamieszczono wpisu o dokonanym przeglądzie okresowym rocznym⁵¹ wynikającym z art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego, co naruszało § 6 ust. 1 rozporządzenia KOB;
 - h) w jednym przypadku w KOB nie zamieszczono wpisu o dokonanych robotach budowlanych⁵², co było niezgodne § 6 ust. 1 rozporządzenia KOB.

Burmistrz wyjaśniła, że powyższe nieprawidłowości powstały na skutek błędów pracowników prowadzących KOB oraz wskazała, że zostaną one uwzględnione w dokonywanych kolejnych wpisach.

(akta kontroli, tom I, str. 231-234, 314-451; tom II str. 1-289)

⁴⁸ Dz.U. poz. 756.

⁴⁹ Dz.Ur.z.Woj.Doln. poz. 5144.

⁵⁰ Z dniem 1 stycznia 2017 r. zarządcą budynków stała się Gmina Góra w związku z likwidacją Administracji Lokali Komunalnych w Górze.

⁵¹ Przegląd kominiarski – protokół nr 16 z 29 sierpnia 2018 r.

⁵² Wymiana stolarki okiennej – protokół z 4 września 2018 r.

3. Urząd przyjmował jako dowód wykonania przeglądów okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 i 2 Prawa budowlanego, nieprawidłowo sporządzone protokoły ich dokonania. Spośród 57 zbadanych protokołów sporządzonych po 19 września 2020 r.⁵³, to jest po wejściu w życie art. 62a Prawa budowlanego, niezgodnie z tym przepisem było sporządzonych:

- a) 20 (wszystkie zawierające zalecenia do wykonania) – brakowało w nich wyszczególnienia terminów wykonania czynności mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, co naruszało art. 62a ust. 3 pkt 2 Prawa budowlanego;
- b) 47 (82% wszystkich) – nie załączono do nich kopii zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego, oraz kopii decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności lub innych uprawnień lub kwalifikacji, o których mowa w art. 62 ust. 5 Prawa budowlanego, co było niezgodne z art. 62a ust. 4 Prawa budowlanego.

Burmistrz wyjaśniła, że dokumenty potwierdzające uprawnienia osób dokonujących przeglądów okresowych zostały uzupełnione, a ich brak miał charakter oczywistego przeoczenia. Nadmieniała także, że terminy zaleceń na protokołach zostaną niezwłocznie uzupełnione i przy kolejnych kontrolach budynków protokoły będą zawierać dane wynikające z Prawa budowlanego.

(akta kontroli, tom I, str. 232, 305-451; tom II str. 1-289)

4. Urząd nie zapewnił wykonania części zaleceń wynikających z okresowych kontroli stanu technicznego budynków. Według stanu na dzień 15 listopada 2021 r. na 58 zaleceń sformułowanych w czasie przeglądów okresowych przeprowadzonych w latach 2018-2021 nie wykonano do tej pory 41 (71% wszystkich). 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 należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowej i sprawności technicznej.

Burmistrz wyjaśniła, że zakres zaleceń remontowych był realizowany w ramach inwestycji i robót bieżących w danym roku budżetowym, a niewykonane zalecenia z kontroli okresowych budynków zostaną wykonane w kolejnych latach budżetowych. Poinformowała także, że budynki w zasobie mieszkaniowym Gminy są sprzed 1945 r., co wiąże się z dokonywaniem modernizacji w celu poprawy ich stanu technicznego. Wskazała także, że niewykonanie wszystkich zalecanych robót remontowych nie miało wpływu na pogorszenie stanu technicznego budynków.

Niezależnie od powyższych wyjaśnień NIK stwierdziła, że część spośród nieusuniętych nieprawidłowości ujawnionych podczas przeglądów kominiarskich mogła stwarzać zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, a dotyczyły one:

- braku nawiewu lub wentylacji w pomieszczeniach mieszkalnych (Góra: ul. Mała 16, ul. Starogórska 48, ul. Wrocławska 58, ul. Mała 3, ul. Targowa 1, ul. Narutowicza 10, ul. Głowackiego 2, ul. Tylna 10; Czernina ul. Narutowicza 1; Ryczeń 5);
- naprawy komina i wymiana plastikowych elementów na metalowe (Góra: ul. Wrocławska 58);
- naprawy korony kominów (Ryczeń 5);

⁵³ Po dniu wejścia w życie art. 1 pkt 50 ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U poz. 471).

- montażu w kominie wkładu z blachy żaroodpornej i za małego pomieszczenia na kotłownię (Góra, ul. Targowa 1);
- braku czujników tlenu (Góra: ul. Wrocławska 58, ul. Narutowicza 10, ul. Tylna 10, ul. Targowa 1, ul. Mała 3, ul. Mała 16, ul. Starogórska 48, ul. Głowackiego 2; Czernina ul. Narutowicza 1; Ryczeń 5);
- mieszkania od trzech lat niesprawdzanego ze względu na nieobecność lokatora (Góra: ul. Wrocławska 58).

W związku z powyższym NIK poinformowała Burmistrz w trybie art. 51 ust. 1 ustawy o NIK o stwierdzeniu bezpośredniego niebezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzkiego w celu zapobieżenia występującemu niebezpieczeństwu.

Odpowiadając na przedmiotowe zawiadomienie Burmistrz poinformowała, że prace związane z zaleceniami przeglądów kominarskich w budynku przy ul. Tylniej 10 zostały już wykonane, natomiast w budynku przy ul. Głowackiego 2 są realizowane i zakończą się do 31 grudnia 2021 r. Jednocześnie zadeklarowała, że pozostałe zalecenia wynikające z przeglądów kominarskich zostaną wykonane w zależności od skali trudności do końca 2021 r. lub na początku 2022 r., a środki finansowe wymagane do ich przeprowadzenia są zabezpieczone w budżecie.

(akta kontroli, tom I, str. 305-451; tom II str. 1-289, 294-298, 324-325)

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.
Wnioski	1. Zapewnienie dokonywania wpisów w książkach obiektów budowlanych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie regulacjami. 2. Dokumentowanie wykonania przeglądów okresowych budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w protokołach spełniających wymogi określone w art. 62a Prawa budowlanego. 3. Podjęcie działań na rzecz bieżącej realizacji zaleceń wynikających z okresowych kontroli stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. 4. Poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli o ostatecznym wyniku działań podjętych w związku z informacją NIK wystosowaną w trybie art. 51 ust. 1 ustawy o NIK.

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 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 we Wrocławiu. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, 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 *NIK* 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.

Kontroler
Cezary Mazik
Główny specjalista kontroli
państwowej

.....
podpis

Kontroler
Radosław Chodziński
Starszy inspektor kontroli państwowej

.....
podpis

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

.....
podpis