



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura we Wrocławiu

LWR.411.002.02.2021

**Pan
Zdzisław Wołyniec
Prezes Zarządu Spółki Mieszkaniowej
w Kamiennej Górze sp. z o.o.**

Spółka Mieszkaniowa w Kamiennej Górze sp. z o.o.
ul. Sienkiewicza 3
58-400 Kamienna Góra

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Spółka Mieszkaniowa w Kamiennej Górze spółka z o.o. ¹ , ul. Sienkiewicza 3, 58-400 Kamienna Góra
Kierownik jednostki kontrolowanej	Zdzisław Wołyniec, Prezes Zarządu od dnia 25 stycznia 2019 r. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnił Andrzej Mankiewicz, w okresie od 12 stycznia 2016 r. do 24 stycznia 2019 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 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 ³ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu
Kontrolerzy	1. Joanna Marczyk, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/184/2021 z 20 października 2021 r. 2. Maria Ossowska, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/180/2021 z 18 października 2021 r. (akta kontroli, tom I, str. 1-2)

¹ Dalej: 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 realizowała na rzecz Gminy Miejskiej Kamienna Góra zadania w obszarze zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład jej zasobu mieszkaniowego. Działania te nie były jednak w pełni prawidłowe.

Najwyższa Izba Kontroli oceniła negatywnie stwierdzone zasadnicze nieprawidłowości w działalności Spółki w powyższym zakresie polegające na: [1] niezapewnieniu przeprowadzenia w 2019 r. rocznych przeglądów technicznych, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁵; [2] niewykonaniu w terminie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego⁶ wydanych w związku z nieodpowiednim stanem technicznym trzech nieruchomości; [3] niezapewnieniu przeprowadzania pięcioletnich przeglądów technicznych, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego w wymaganych okresach; [4] niezgodnym z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁷ prowadzeniu książek obiektów budowlanych⁸; [5] niezapewnieniu bieżącego wykonywania zaleceń wynikających z okresowych kontroli stanu technicznego budynków; [6] przyjmowaniu protokołów przeglądów okresowych niespełniających wymogów określonych w art. 62a Prawa budowlanego; [7] niestosowaniu w prowadzonej windykacji należności wszystkich zasad wynikających z wewnętrznej *instrukcji windykacji należności*.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego kontrolowanej działalności

OBSZAR

Wykonywanie przez Spółkę zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej

Opis stanu faktycznego

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

Zadania z zakresu gospodarki mieszkaniowej na obszarze Gminy Miejskiej Kamienna Góra⁹ wykonywała Spółka, powołana na podstawie uchwały Rady Miejskiej¹⁰. Były one realizowane na podstawie porozumienia Nr IOŚ/1/2005 z dnia 20 grudnia 2006 r.¹¹, zgodnie z którym należało do niej m.in.: zarządzanie budynkami stanowiącymi własność Gminy; administrowanie lokalami mieszkalnymi stanowiącymi jej własność; zawieranie umów niezbędnych w tym zakresie; pobieranie i windykacja opłat wynikających z użytkowania lokali; bieżące techniczne utrzymanie zasobów przyjętych w zarządzanie i administrowanie (w tym wykonywanie usług konserwacyjno-remontowych) oraz dokonywanie przeglądów technicznych budynków w celu właściwego prognozowania i planowania potrzeb remontowych.

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

⁵ Dz.U z 2020 r. poz. 1333, ze zm. Dalej: Prawo budowlane.

⁶ Dalej: PINB.

⁷ Dz.U. Nr 120, poz. 1134. Dalej: rozporządzenie KOB.

⁸ Dalej: KOB.

⁹ Dalej: Gmina.

¹⁰ Uchwała Nr LXII/354/2001 Rady Miejskiej w Kamiennej Górze z dnia 30 października 2001 r. w sprawie utworzenia spółki ze 100% udziałem Gminy Spółka Mieszkaniowa – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Kamiennej Górze.

¹¹ Zawartego pomiędzy Spółką a Gminą; dalej: porozumienie.

Ponadto Spółka realizowała inne zadania polegające na: utrzymaniu porządku i czystości na terenie Gminy; zarządzaniu cmentarzami komunalnymi; utrzymaniu terenów zieleni oraz słupów, tablic ogłoszeniowych i szaletu miejskiego.

W latach 2018-2021 (do 30 września) zatrudnienie w Spółce na stanowiskach odpowiedzialnych za gospodarkę mieszkaniową wynosiło od 19 do 22 osób¹².

W okresie objętym kontrolą na terenie Gminy nie obowiązywały wieloletnie programy gospodarowania zasobem mieszkaniowym o których mowa w art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹³.

(akta kontroli, tom I, str. 7-50)

2. Zwiększanie zasobu mieszkaniowego gminy

Spółka zarządzała gminnym zasobem mieszkaniowym obejmującym 519 (stan na 1 stycznia 2018 r.) i 507 (stan na 30 września 2021 r.) budynków¹⁴ oraz 2 009 (stan na 1 stycznia 2018 r.) i 1 733 (stan na 30 września 2021 r.) lokali mieszkalnych w budynkach¹⁵.

Zasób mieszkaniowy Gminy w badanym okresie uległ zmniejszeniu o 12 budynków (2,3%) oraz 276 lokali mieszkalnych (13,7%)¹⁶.

(akta kontroli, tom I, str. 250-253, tom IV, str. 56)

3. Przyznawanie i sprzedaż lokali komunalnych

Spółka zarządzała średnio 1 841,5 lokalami mieszkalnymi, w tym (średnio): 1 822,5 były zajęte, a 19 było wolnych. Na koniec każdego z lat badanego okresu (średnio) 46 osób oczekiwało na przydział lokalu mieszkalnego, z czego (średnio) 18 otrzymywało w danym okresie lokal¹⁷.

(akta kontroli, tom I, str. 254-287)

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

Spółka w poszczególnych latach objętych kontrolą na przeprowadzenie inwestycji, remontów oraz modernizacji w zarządzanym przez nią mieszkaniowym zasobie gminy przeznaczyła:

- w 2018 r. – 2 355 679,98 zł;
- w 2019 r. – 1 958 338,69 zł;
- w 2020 r. – 1 488 268,05 zł;
- do 30 września 2021 r. – 1 054 281,21 zł.

Powyższe środki pochodziły z budżetu Gminy i zostały wykorzystane w całości.

¹² W tym (średnio): od 11 do 13 osób w Dziale Technicznym Utrzymania i Administrowania Nieruchomościami (wykonujących zarówno zadania z zakresu gospodarki mieszkaniowej Gminy, jak i również wspólnot mieszkaniowych) oraz od siedmiu do 10 osób w Dziale Księgowości (zajmujących się księgowością dotyczącą gospodarki mieszkaniowej Gminy, jak również księgowością samej Spółki).

¹³ Dz.U. z 2020 r. poz. 611, ze zm. Dalej: ustawa o mieszkaniowym zasobie gminy.

¹⁴ W tym: [1] według stanu na 1 stycznia 2018 r. – 85 stanowiło pełną własność gminy, w przypadku 183 – gmina była większościowym udziałowcem, a w przypadku 251 – mniejszościowym udziałowcem; [2] wg stanu na 30 września 2021 r. – 73 stanowiły pełną własność gminy, w przypadku 146 gmina była większościowym udziałowcem, a w przypadku 288 – mniejszościowym udziałowcem.

¹⁵ W tym: [1] według stanu na 1 stycznia 2018 r. – 408 stanowiło pełną własność gminy, w przypadku 952 – gmina była większościowym udziałowcem, a w przypadku 649 – mniejszościowym udziałowcem; [2] według stanu na 30 września 2021 r. – 360 stanowiło pełną własność gminy, w przypadku 711 – gmina była większościowym udziałowcem, a w przypadku 662 – mniejszościowym udziałowcem.

¹⁶ Więcej w tym zakresie zaprezentowano w wystąpieniu pokontrolnym z kontroli I/21/001 z kontroli przeprowadzonej w Urzędzie Miasta w Kamiennej Górze.

¹⁷ Więcej w tym zakresie zaprezentowano w wystąpieniu pokontrolnym z kontroli I/21/001 z kontroli przeprowadzonej w Urzędzie Miasta w Kamiennej Górze.

Przeprowadzone prace w tym zakresie obejmowały m.in.: w 2018 r. remonty dachów przy ul. Katowickiej 27, ul. Szpitalnej 8 oraz ul. Lipowej 1, a także remont klatki schodowej w budynku przy ul. Krótkiej 4; w 2019 r. remonty pokrycia dachowego oraz elewacji wraz z wykonaniem izolacji pionowej i odwodnienia budynków przy ul. Bohaterów Getta 25, 27, 29, remonty klatki schodowej budynku na oś. Antonówka 17 oraz remontów dachów budynków przy ul. Ptasiej 1 oraz ul. Lipowej 9. W 2020 r. remonty elewacji budynków przy ul. Szpitalnej 8, ul. Waryńskiego 38; remonty dachu przy ul. Staszica 24 oraz klatek schodowych przy ul. Boh. Getta 25-27.

(akta kontroli, tom II, str. 1-38)

5. Utrzymywanie budynków komunalnych we właściwym stanie technicznym

Kontrolę prawidłowości prowadzenia KOB oraz dokonywania przeglądów okresowych przeprowadzono na próbie 15 budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy¹⁸. Wskazane budynki zostały przekazane do użytkowania w latach 1810-1940. 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. 51-429, tom II str. 1-418)

Do żadnej badanej KOB nie były dołączone protokoły z przeprowadzonych kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 oraz art. 62 ust. 2 Prawa budowlanego, ani też oceny i ekspertyzy dotyczące stanu technicznego w przypadku ich sporządzenia. W KOB nie wpisano przeprowadzonych remontów i przebudowy obiektu; odnotowywano jedynie datę przeprowadzonych przeglądów rocznych i pięcioletnich, co opisano w sekcji dotyczącej stwierdzonych nieprawidłowości.

(akta kontroli, tom I, str. 51-429, tom II str. 1-418, tom III str. 1-2, 18-24)

W objętych badaniem przypadkach nie zapewniono wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy Prawo budowlane częstotliwości kontroli stanu technicznego elementów budynku i instalacji, mianowicie w 2019 r. nie zapewniono wymaganej art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a wskazanej ustawy kontroli rocznej. W przypadku kontroli wymaganej art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, opóźnienie wyniosło od ośmiu do dziewięciu miesięcy. Stwierdzono także przyjmowanie przez Spółkę nieprawidłowo sporządzonych protokołów przeglądów okresowych, co opisano w sekcji dotyczącej stwierdzonych nieprawidłowości.

Zgodnie z wynikami kontroli wymaganej art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, 14 budynków nie było wyposażonych w instalację odgromową, a w przypadku jednego budynku instalacja ta była wadliwa. Prezes Zarządu Spółki wyjaśnił, że przedmiotowe budynki oprócz jednego nie posiadały dotychczas instalacji piorunochronnej, a zgodnie z Polską Normą PN-86/E-05003/01 obiekty budowlane znajdujące się w strefie ochronnej sąsiadujących obiektów oraz nieprzekraczające wysokości 25 m nie wymagały ochrony odgromowej. Dlatego nie planowano wykonania instalacji odgromowej w budynkach, które jej dotychczas nie miały.

(akta kontroli, tom I, str. 51-429, tom II str. 1-418)

¹⁸ Położonych przy ulicach: [1] Stanisława Staszica 39, [2] Ściegiennego 10, [3] Wojska Polskiego 25, [4] os. Antonówka 11, [5] Katowickiej 12, [6] Katowickiej 14, [7] Kościuszki 9, [8] Ogrodowej 29, [9] Papieża Jana Pawła II 11, [10] Placu Wolności 12, [11] Rybnej 12, [12] Stanisława Staszica 24, [13] Szkolnej 2, [14] Szpitalnej 8 i [15] Waryńskiego 6.

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 należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia się jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

(akta kontroli, tom III, str.32-35)

Na podstawie badania dokumentacji użytkowania 15 budynków pozostających w zasobie mieszkaniowym Gminy, orzeczeń i ekspertyz technicznych, decyzji PINB 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 z przeprowadzonych kontroli oraz decyzjach PINB, co opisano w sekcji dotyczącej stwierdzonych nieprawidłowości.

(akta kontroli, tom I, str. 53-429, tom II str. 1-418, tom III str. 1-2, 5-17)

6. Prowadzenie polityki czynszowej oraz dochodzenie należności czynszowych

Zasady ustalania stawek czynszu za lokale mieszkalne i lokale mieszkalne dla mieszkaniowego zasobu Gminy, ustalił Burmistrz w zarządzeniach: nr 23/2012 z 15 lutego 2012 r. oraz nr 22/2019 z 21 stycznia 2019 r.

W 20 wybranych do badania przypadkach, wysokość naliczonych czynszów za wynajem mieszkań komunalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych była zgodna z przepisami ustawy o *mieszkaniowym zasobie gminy* oraz obowiązującymi w badanym okresie *zasadami ustalania stawek czynszów*.

Należności Gminy z tytułu najmu lokali (mieszkalnych, użytkowych, gospodarczych) w latach 2018-2021 (do 30 września) sukcesywnie rosły (1 972,7 tys. zł - stan na 31 grudnia 2018 r.¹⁹, 2 313,5 tys. zł - stan na 31 grudnia 2019 r.²⁰, 2 596,5 tys. zł - stan na 31 grudnia 2020 r.²¹ i 2 694,7 tys. zł - stan na 30 września 2021 r.²²).

Główna księgowa SM wyjaśniła, że do wzrostu zadłużenia w opłacaniu należności czynszowych w znacznym stopniu przyczyniła się podwyżka wynikająca z zarządzenia Burmistrza Miasta z 2019 r. Jej zdaniem najemcy, którzy do dnia podwyżki nie regulowali opłat czynszowych (wieloletni dłużnicy) nadal ich nie uiszczają i główny wzrost zadłużenia spowodowany jest przez tych najemców.

Windykację należności czynszowych Gminy w latach 2018-2021 (do 30 września) prowadzono na podstawie *Instrukcji Należności Gminy Miejskiej Kamienna Góra*²³, zgodnie z którą do obowiązków pracowników Spółki należały m.in.: [1] monitoring wpłat dokonywanych przez najemców i na jego podstawie kierowanie do najemców zalegających z wpłatami upomnień i wezwań, [2] monitoring wpłat

¹⁹ W tym: 609,4 tys. zł (zadłużenie przed skierowaniem sprawy do sądu); 151,2 tys. zł (zadłużenie dochodzone przed sądem) i 1 212,1 tys. zł (należności zasądzone).

²⁰ W tym: 575,7 tys. zł (zadłużenie przed skierowaniem sprawy do sądu); 328,6 tys. zł (zadłużenie dochodzone przed sądem) i 1 409,0 tys. zł (należności zasądzone).

²¹ W tym: 336,2 tys. zł (zadłużenie przed skierowaniem sprawy do sądu); 406,8 tys. zł (zadłużenie dochodzone przed sądem) i 1 853,5 tys. zł (należności zasądzone).

²² W tym: 218,9 tys. zł (zadłużenie przed skierowaniem sprawy do sądu); 353,4 tys. zł (zadłużenie dochodzone przed sądem) i 2 122,4 tys. zł (należności zasądzone).

²³ Wprowadzonej zarządzeniem Prezesa Zarządu SM sp. z o.o.

dokonywanych przez dłużników po wystosowaniu ww. upomnień i wezwań; [3] w razie braku reakcji dłużników na wystosowane do nich upomnienia i wezwania – kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego, a w dalszej kolejności (przy braku wpłat) – wypowiedzanie umów najmu, eksmisja z lokalu, wszczynanie egzekucji komorniczej. Żadna z zaległości z tytułu najmu lokali nie uległa przedawnieniu w badanym okresie.

W 20 losowo wybranych sprawach dłużników zalegających z opłatą czynszu w latach 2018-2021 (do 30 września)²⁴, stwierdzono, że we wszystkich przypadkach monitorowano comiesięczne wpłaty dokonane przez najemców, w trzech przypadkach dłużnicy złożyli wnioski o rozłożenie zaległości na raty, wobec 13 dłużników radca prawny przygotował i złożył do właściwego sądu pozew o zasądzenie należności, a w dziewięciu przypadkach spraw sądowych uprawomocniło się orzeczenie w tym zakresie²⁵ oraz tylko częściowo stosowano pozostałe zasady *instrukcji windykacji należności*, co opisano w sekcji dotyczącej stwierdzonych nieprawidłowości.

Główna księgowa SM sp. z o.o. wyjaśniła, że podczas epidemii COVID-19, czyli od marca 2020 r., w przypadkach uzyskania informacji o trudnościach najemców ze spłatą zadłużenia, z chwilą złożenia wniosku o wstrzymanie rat lub odroczenie na 2-3 miesiące spłaty zadłużenia – Spółka przychyliła się do prośby/wniosku dłużnika, rozkładając zaległości na raty możliwe do spłacenia, wstrzymując skierowanie sprawy na drogę sądową. Wskazała również, że realizacja prowadzonych postępowań windykacyjnych w czasie pandemii COVID-19, w większości przypadków prowadzona była w taki sam sposób oraz w takim samym trybie jak przed pandemią. Jednocześnie wstrzymanie prowadzenia eksmisji z lokali z w czasie epidemii COVID-19 spowodowało, że Spółka przed wypowiedzeniem umowy najmu w większym stopniu analizuje ogólną sytuację dłużnika (sytuację materialną, liczbę osób uprawnionych do zamieszkania w lokalu, metraż zajmowanego lokalu oraz aktualny stan zadłużenia). Dłużnikom proponowane jest (jako forma pomocy Gminy) składanie wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego, który niejednokrotnie przewyższa wymiar czynszu i dzięki któremu dłużnik może regulować bieżący wymiar należności i spłacać powstałe zadłużenie.

(akta kontroli, tom I, str. 427-429)

7. Sprawowanie nadzoru nad wykonywaniem zadań z gospodarki mieszkaniowej

Spółka w kolejnych latach objętych kontrolą osiągnęła przychody w łącznej wysokości 20 981 522,90 zł, w tym: 5 063 828,88 zł w 2018 r., 5 429 653,41 zł w 2019 r., 5 833 264,02 zł w 2020 r. i 4 654 776,59 zł w 2021 r. (do 30 września 2021 r.). 67,4% z uzyskanych przychodów pochodziło ze świadczenia usług na rzecz Gminy²⁶, a 30,6% całości przychodów pochodziło z zarządzania i administrowania wspólnotami mieszkaniowymi Gminy²⁷.

NIK zwraca uwagę, że w okresie objętym kontrolą Spółka realizująca na rzecz Gminy zadania z zakresu gospodarowania zasobem mieszkaniowym prowadziła

²⁴ Łącznie 134 311,82 zł, w tym 122 491,79 zł (należność główna), 11 645,13 zł (odsetki) i 174,90 zł (koszty wezwań).

²⁵ W sześciu przypadkach (na osiem spraw, w których radca prawny złożył wniosek o nadanie klauzuli wykonalności) klauzula taka została nadana.

²⁶ 14 151 982,56 zł, w tym 3 404 697,10 zł w 2018 r. (tj. 67,2% w całości przychodów), 3 750 281,68 zł w 2019 r. (tj. 69,1%), 3 953 554,37 zł w 2020 r. (tj. 67,8%) i 3 043 449,41 zł do 30 września 2021 r. (tj. 65,4%).

²⁷ 6 413 348,42 zł, w tym: 1 614 265,08 zł w 2018 r. (tj. 31,9%), 1 558 103,72 zł w 2019 r. (tj. 28,7%), 1 830 233,78 zł w 2020 r. (tj. 31,4%) i 1 410 745,84 zł do 30 września 2021 r. (tj. 30%), przy czym średni procentowy „powierzchniowy” udział innych właścicieli niż Gmina we wspólnotach mieszkaniowych wyniósł: 56,7% w 2018 r., 48,2% w 2019 r., 49% w 2020 r. oraz 60,7% do 30 września 2021 r.

także inną działalność²⁸, która jako wykraczająca poza zadania o charakterze użyteczności publicznej, wykraczała poza ograniczenia wynikające z art. 10 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej²⁹ i ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym³⁰ i przyniosła – 416 191,92 zł, tj. 2,0% całości przychodów³¹.

(akta kontroli, tom III, str. 20-36, 49-99, 125)

W złożonych wyjaśnieniach Prezes Spółki wskazał, że usługi te świadczone były jako działalności przewidywane do prowadzenia przez Spółkę jako podmiot prawa handlowego (art. 7 ustawy o gospodarce komunalnej) oraz umowę Spółki, przy czym: od marca 2021 r. Spółka nie wynajmuje już miejsc postojowych lub pomieszczeń i nie uzyskuje z tego tytułu przychodów, pielęgnacja grobów jako zaspokojenie potrzeb dysponentów grobów, wykonywana była w ścisłym związku z zarządzaniem cmentarzami komunalnymi, a naprawy i konserwacje świadczone były na rzecz mieszkańców Gminy, w tym członków wspólnot mieszkaniowych, którymi Spółka zarządza, i którzy to członkowie wspólnot jako właściciele mieszkań w konsekwencji do niej zwracali się z różnymi potrzebami remontowymi traktując Spółkę będącą zarządcą wspólnot jako podmiot w naturalny sposób w pierwszej kolejności zaspokajający ich potrzeby w tym zakresie. Zdaniem Prezesa Spółki, o świadczeniu usług w tym zakresie można mówić jako o bieżącym i ciągłym zaspokajaniu potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych, co może być zgodnie z art. 1 ustawy o gospodarce komunalnej kwalifikowane jako zadanie o charakterze użyteczności publicznej.

(akta kontroli, tom III, str. 100-146)

Wysokość wynagrodzenia członków rady nadzorczej Spółki została określona zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. *o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami*³², zgodnie z obowiązującą uchwałą nr 17 z dnia 30 czerwca 2017 r. *w sprawie zasad kształtowania wynagrodzenia członków rady nadzorczej*.

(akta kontroli, tom III, str. 215-230)

Uchwała nr 16 z dnia 30 czerwca 2017 r. Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki w sprawie kształtowania wynagrodzeń członków zarządu uwzględniła dodatkowe postanowienia, o których mowa art. 5 ust. 1 pkt 1-3 i ust. 2 oraz art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. *o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami*.

(akta kontroli, tom III, str. 231-240)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Sposób prowadzenia skontrolowanych 15 KOB nie odpowiadał wytycznym i wzorowi tego dokumentu:
 - w przypadku wszystkich KOB ich strony nie zostały zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą, co naruszało § 4 rozporządzenia KOB;
 - wpisy do wszystkich KOB nie obejmowały danych ogólnych o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej

²⁸ Polegającą na: najmie pomieszczeń, najmie miejsca postojowego, naprawach i konserwacji, utrzymaniu terenów, pielęgnacji grobów.

²⁹ Dz.U. z 2021 r. poz. 679. Dalej: ustawa o gospodarce komunalnej.

³⁰ Dz.U. z 2021 r. poz. 1372, ze zm. Dalej: ustawa o samorządzie gminnym.

³¹ W tym 44 866,70 zł w 2018 r. (tj. 0,9%), 121 268,01 zł w 2019 r. (tj. 2,2%), 49 475,87 zł w 2020 r. (tj. 0,8% przychodów Spółki) i 200 581,34 zł do 30 września 2021 r. (tj. 4,3%).

³² Dz.U. z 2020 r. poz. 1907, ze zm.

przekazanej właścicielowi (zarządcy) przy zakładaniu książki, nie obejmowały granic nieruchomości i usytuowania miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu, co naruszało § 5 pkt 2-3 rozporządzenia KOB;

- do wszystkich KOB nie były załączone protokoły kontroli oraz badań określonych w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane, w czterech przypadkach nie załączono sporządzonych ocen³³ i ekspertyz dotyczących stanu technicznego³⁴, co naruszało § 5 pkt 4 rozporządzenia KOB;
- wpisy do KOB nie zawierały danych identyfikujących dokument będący przedmiotem wpisu, nie określały ważnych ustaleń w nim zawartych, przeprowadzonych remontów i przebudowy obiektu oraz osoby, która dokument wystawiła, co naruszało § 6 ust. 2 rozporządzenia KOB.

W złożonych wyjaśnieniach Prezes Zarządu zadeklarował, że sposób prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych zostanie niezwłocznie zmieniony na zgodny z aktualnymi przepisami. Dodał, że dla wszystkich KOB planowane jest jak najszybsze założenie kolejnego tomu na fabrycznie wykonanych ksiągkach obiektów, zabezpieczonych w odpowiedni sposób i uzupełnionych zgodnie z rozporządzeniem KOB. Wyjaśnił także, że protokoły z przeglądów znajdowały się w dokumentach technicznych danej nieruchomości w siedzibie zarządcy, a sposób dokonywania wpisów w ksiągkach obiektów budowlanych zostanie niezwłocznie zmieniony na zgodny z aktualnymi przepisami rozporządzenia.

(akta kontroli, tom I, str. 51-60, tom III str. 32-47)

2. Spółka nie zapewniła przeprowadzenia w 2019 r. wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a Prawa budowlanego kontroli stanu technicznego w zakresie elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji służących ochronie środowiska.

W złożonych wyjaśnieniach Prezes Zarządu wskazał, że roczne przeglądy stanu technicznego nieruchomości w 2019 r. nie zostały wykonane z przyczyn organizacyjnych. W 2019 r. nastąpiła zmiana na stanowisku Prezesa Spółki i zmiana organizacji Spółki. Zapytanie ofertowe dotyczące wykonania przeglądów zostało ogłoszone z końcem 2019 r. w związku z czym nie znaleziono wykonawcy przeglądów w tym samym roku. Natomiast niezwłocznie na początku 2020 r. zostało zlecone wykonanie przeglądów rocznych.

(akta kontroli, tom I, str. 51-59, tom III str. 32-47)

3. Spółka nie zapewniła wykonania części zaleceń wynikających z okresowych kontroli stanu technicznego 15 wytypowanych do szczegółowego badania 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 należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowej i sprawności technicznej. NIK stwierdziła, że według stanu na dzień 24 listopada 2021 r., na 123 zalecenia sformułowane w czasie przeglądów okresowych przeprowadzonych w latach 2018-2021 nie wykonano do tej pory 85³⁵ (69% wszystkich).

³³ Dla budynków przy ul.: [1] Stanisława Staszica 39, [2] Ściegiennego 10.

³⁴ Dla budynków przy ul.: [3] Wojska Polskiego 25, [11] Rybnej 12.

³⁵ Dotyczyło to m.in. zaleceń z 2018 r., tj.: naprawy bieżącej schodów zewnętrznych przy ul. Antonówka 11, wymiany stopnic na klatce schodowej i otynkowania kominów przy ul. Katowickiej 12, remontu schodów

W złożonych wyjaśnieniach Prezes Zarządu wskazał, że najpilniejsze remonty wynikające z przeprowadzonych kontroli w budynkach komunalnych realizowane były w oparciu o środki, jakimi dysponowała Gmina w danym roku. Miały one głównie na celu realizację zaleceń mogących powodować bezpośrednie zagrożenie dla mieszkańców. Brak realizacji poszczególnych zaleceń wynikał z braku środków finansowych oraz braku wykonawców przedmiotowych prac. Część kapitalnych remontów zasobu komunalnego realizowana będzie w latach 2021-2022 przez Wydział Zamówień, Inwestycji i Funduszy Zewnętrznych Urzędu Miasta. W kolejnych latach remonty zasobu gminnego realizowane będą na podstawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2021-2025 oraz z budżetu, począwszy od najpilniejszych prac remontowych.

(akta kontroli, tom I, str. 51-60, tom III str. 1-2, 32-47)

4. Dla trzech badanych nieruchomości zostały wydane decyzje PINB, nakazujące we wskazanym terminie wykonanie szeregu prac remontowych z zaznaczeniem, że ich niepodjęcie może spowodować zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi znajdujących się w jego otoczeniu, tj.: [1] decyzja nr PINB 403/2/19/3-19 z 15 listopada 2019 r., poprzedzona sporządzeniem w dniu 27 czerwca 2019 r. ekspertyzy technicznej³⁶ dotycząca budynku zlokalizowanego przy ul. Rybnej 12 z terminem wykonania prac do 30 grudnia 2020 r., [2] decyzja nr PINB 403/13/19/1-20 z 10 marca 2020 r. dotycząca budynku zlokalizowanego przy ul. Stanisława Staszica 24 z terminem wykonania prac do dnia 30 września 2020 r., [3] decyzja nr PINB 403/7/20/3-20 z dnia 23 czerwca 2020 r. dotycząca budynku zlokalizowanego przy ul. Szpitalnej 8 z terminem wykonania prac do dnia 31 grudnia 2020 r. W tym zakresie stwierdzono, że:

- żadna z robót nakazanych w decyzji PINB 403/2/19/3-19 nie została wykonana do dnia 7 grudnia 2021 r.;
- z siedmiu nakazanych w decyzji PINB 403/13/19/1-20 robót budowlanych zostały wykonane w listopadzie 2020 r. cztery³⁷;
- z 12 nakazanych w decyzji PINB 403/7/20/3-20 robót budowlanych zostało wykonanych w latach 2020-2021 sześć³⁸.

W złożonych wyjaśnieniach Kierownik Działu Technicznego Utrzymania i Administrowania Nieruchomościami Spółki w przedmiocie niewykonania decyzji PINB 403/2/19/3-19 wskazał na: brak wykonawcy prac wyszczególnionych w decyzji. W 2021 r. ogłaszane były bowiem cztery zapytania ofertowe³⁹, które zostały unieważnione z przyczyn leżących po stronie oferentów. Zabezpieczenie finansowe na przedmiotowe prace

wewnętrznych na klatce schodowej przy ul. Kościuszki 9, remontu schodów wewnętrznych przy ul. Papieża Jana Pawła II 11, remontu schodów kamiennych wewnętrznych przy ul. Waryńskiego 6; zaleceń z 2020 r., tj.: osuszenia budynku przy ul. Papieża Jana Pawła II 11 i przy ul. Szkolnej 2, wykonania izolacji budynku przy ul. Katowickiej 14, remontu instalacji odgromowej przy ul. Antonówka 11; zalecenia z 2021 r., tj. remontu dachu przy ul. Waryńskiego 6.

³⁶ W wykonaniu postanowienia PINB z dnia 28 marca 2019 r.

³⁷ Wykonano prace: 1) uzupełnienie brakujących tralek w balustradach przy schodach, 2) naprawa załamanej fragmentu podłogi drewnianej na strychu, 3) otynkowanie kominów na strychu i ponad dachem, 4) naprawienie pokrycia dachowego. Nie zostały natomiast wykonane: 1) uzupełnienie brakujących tynków na elewacjach, 2) wymiana obróbek blacharskich na gzymsach i 3) remont klatki schodowej.

³⁸ Wykonano prace polegające na: 1) uzupełnieniu dachówki na gzymsie, 2) uzupełnieniu ubytku tynku na elewacjach, osiatkowanie spęknięć i otynkowanie, 3) przeszyciu spęknięcia ściany frontowej, 4) otynkowaniu komina w obrębie strychu, 5) uzupełnieniu brakujących desek posadzkowych na strychu i 6) łaczeniu dachu. Nie zostały wykonane: 1) montaż drabiny do wylazu na dach, 2) nabicie płyt OSB na stopniach schodowych wraz z przyklejeniem wykładziny PCV oraz zabezpieczenia krawędzi stopni obrzeżami PCV, 3) zdemontowanie pokrycia dachowego wraz z latami dachowymi, 4) wzmocnienie krokwi, 5) pokrycie dachu z dachówki ceramicznej karpiówki, 6) nadproże nad skrzynką gazową na ścianie frontowej.

³⁹ Z dnia: 26 lutego 2021 r., 6 kwietnia 2021 r., 1 lipca 2021 r., 30 sierpnia 2021 r.

znajdowało się w planach Gminy od 2020 r., jednak nie znaleziono ich wykonawcy. Dodał również, że obecnie Spółka opracowuje orzeczenie techniczne aktualnego stanu technicznego nieruchomości w celu wystąpienia o zmianę terminu realizacji prac na 2022 r., ponieważ z ostatniego przeglądu rocznego wynikało, że pomimo iż obiekt nie znajduje się w należyтым stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku. W przedmiocie niewykonania decyzji PINB 403/13/19/1-20 wskazał na to, że realizacja pozostałych prac planowana jest w 2022 r. i została uwzględniona w budżecie Gminy. Podkreślił, że w 2021 r. na tej nieruchomości został wykonany remont części ściany oraz zbite luźne tynki na elewacji. Dodał również, że Spółka niezwłocznie wystąpi do PINB o zmianę terminu realizacji pkt 5-7 przedmiotowej decyzji na podstawie wykonanego rocznego przeglądu stanu technicznego obiektu budowlanego, z którego wynika, że pomimo iż obiekt nie znajduje się w należyтым stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku. Natomiast w przedmiocie niewykonania decyzji PINB 403/7/20/3-20 wskazał, że realizacja pozostałych prac planowana jest na 2022 r. i została uwzględniona w budżecie Gminy. Dodał również, że Spółka niezwłocznie wystąpi do PINB o zmianę terminu realizacji pkt 1, 5, 8, 9 przedmiotowej decyzji, ponieważ z ostatniego przeglądu rocznego wynikało, że pomimo iż obiekt nie znajduje się w należyтым stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku.

(akta kontroli, tom I, str. 61-429, tom II str. 1-418, tom III str. 50-51)

5. W toku oględzin dwóch budynków komunalnych w całości będących własnością Gminy, położonych w Kamiennej Górze przy ul. Waryńskiego 6 i przy ul. Ogrodowej 29, przeprowadzonych w dniu 24 listopada 2021 r., stwierdzono brak tablic informacyjnych o numerach telefonów alarmowych na klatkach budynków oraz:

- w przypadku budynku przy ul. Waryńskiego 6 – na ścianach zewnętrznych, tynkach zewnętrznych i klatce schodowej ubytki gzymsów podokiennych, częściowe ubytki warstwy tynkarskiej, zawilgocone przyziemie; zniszczone drzwi wejściowe z obydwu stron budynku, ubytki w wykładzinie ułożonej na posadzce; brak drzwiczek zabezpieczających szafkę licznikową na I piętrze; na klatce schodowej znajdowało się wiele śmieci, w formie ulotek i odpadów komunalnych; stopnice schodów kamiennych były w znacznym stopniu zużyte, stolarka okienna była nieszczelna z ubytkami oszklenia w części poddasza, na poziomie strychu w toalecie zgromadzone były różne tekstylia, a zgodnie z aktualnym rocznym przeglądem technicznym dach zakwalifikowany był do remontu;
- w przypadku budynku przy ul. Ogrodowej 29 – nieuporządkowany strych budynku.

Kierownik Działu Technicznego Utrzymania i Administrowania Nieruchomościami Spółki w złożonych wyjaśnieniach poinformował o wykonaniu czynności mających na celu usunięcie stwierdzonych podczas wskazanych oględzin nieprawidłowości, z załączeniem dokumentacji zdjęciowej⁴⁰. Dodał także, że pozostałe wskazane w oględzinach

⁴⁰ W przypadku budynku przy ul. Waryńskiego 6 - wykonano drzwiczki zabezpieczające szafkę licznikową na I piętrze; posprzątało części wspólne klatki schodowej z zalegających śmieci; zakończono prace dotyczące wymiany instalacji elektrycznej do dwóch lokali wraz z uporządkowaniem instalacji na II piętrze; zabezpieczono ubytki w wykładzinie na II piętrze poprzez mechaniczne zamocowanie krawędzi ubytków, uniemożliwiając potknięcie się o wystający element oraz zabezpieczono ostatni stopień pierwszego biegu schodowego poprzez zamocowanie wykładziny do stopnia; wywieszono informacje na klatce schodowej z numerami alarmowymi wraz z numerami zarządcy. Natomiast w przypadku budynku przy ul. Ogrodowej 29:

nieprawidłowości dotyczące nieruchomości przy ul. Waryńskiego 6 zostaną usunięte po wyborze wykonawcy robót remontowych oraz akceptacji kosztów ich wykonania do listopada 2022 r., zaznaczając, że naprawa schodów kamiennych, gzymsu od strony ulicy, posadzki na korytarzu (wykładzina II piętro) oraz naprawa stolarki okiennej na strychu jest priorytetem i ich wykonanie planowane jest w jak najszybszym terminie.

(akta kontroli, tom I, str. 5-17, tom III str. 79-85)

6. Żaden z protokołów z kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego, instalacji i przewodów sporządzony w 2021 r. dla dziewięciu obiektów nie zawierał zakresu niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli oraz terminów wykonania czynności mających na celu usunięcie stwierdzonych tych nieprawidłowości. Obowiązek ten został wprowadzony po dniu 19 września 2020 r. i wynikał z art. 62a ustawy Prawo budowlane.

W złożonych wyjaśnieniach Prezes Zarządu wskazał, że protokoły zostały sporządzone przez niedopatrzenie w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane obowiązujące przed 19 września 2020 r., a podczas trwania czynności kontrolnych, w dniu 1 grudnia 2021 r. protokoły zostały uzupełnione o brakujące elementy.

(akta kontroli, tom III str. 32-47)

7. We wszystkich 15 badanych przypadkach doszło do przekroczenia terminu wykonania pięcioletniego przeglądu okresowego budynku wymaganego przepisami art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane. Opóźnienie w wykonaniu tego obowiązku wyniosło od ośmiu do dziewięciu miesięcy, powodując, że przedmiotowe przeglądy zamiast w 2019 r. zostały wykonane w roku następnym.

W złożonych wyjaśnieniach Prezes Zarządu wskazał, że pięcioletnie przeglądy stanu technicznego nieruchomości przypadające na 2019 r., nie zostały wykonane z przyczyn organizacyjnych, takich samych z jakich nie zostały przeprowadzone przeglądy roczne w tymże roku.

(akta kontroli, tom I, str. 51-429, tom II str. 1-418, tom III str. 32-47)

8. Na podstawie badania próby obejmującej dokumentację 20 dłużników zalegających z opłatą czynszu w latach 2018-2021 (do 30 września)⁴¹ stwierdzono, że w Spółce nie stosowano zasad *instrukcji windykacji należności*, tzn. w stosunku do:
- a. 19 dłużników nie wysłano monitu/upomnienia, o którym mowa w pkt I ppkt 2 rozdziału II instrukcji windykacji należności, a w przypadku, w którym wysłano do dłużnika monit/upomnienie - wysłano je po upływie 36 dni od daty ostatniego dnia dwumiesięcznego okresu zaległości.

Prezes Zarządu podał, że nie wysłano monitów/upomnień, gdyż: [1] w przypadkach dłużników zalegających z opłatą czynszu za długie okresy – zdecydowano, że monity/upomnienia nie będą do nich wysyłane (kierowano się przy tym względami ekonomicznymi – chodziło o ograniczenia wydatków związanych z kosztami doręczeń). Prezes przyznał, że powyższe decyzje nie zostały udokumentowane; [2] mając na uwadze, wcześniejszą, podobną

wywieszono informacje na klatce schodowej z numerami alarmowymi wraz z numerami zarządcy, a mieszkańcy nieruchomości zostali pisemnie wezwani do uprzątnięcia części wspólnych nieruchomości.

⁴¹ Łącznie 134 311,82 zł, w tym 122 491,79 zł (należność główna), 11 645,13 zł (odsetki) i 174,90 zł (koszty wezwań).

sytuację popartą orzeczeniem sądu rejonowego – bezzasadne jest kierowanie sprawy na drogę sądową (w tym wysyłanie monitów/upomnień). Ponadto, dodał, że powodem wysłania jedyne (w badanej próbie) monitu/upomnienia dopiero po 36 dniach od ostatniego dnia dwumiesięcznego okresu zaległości było znaczne obciążenie pracowników zajmujących się windykacją;

- b. do pięciu dłużników nie wystosowano wezwania, o którym mowa w pkt I ppkt 5 rozdziału II ww. instrukcji.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że do niektórych dłużników nie wystosowano wezwań, gdyż w przypadkach dłużników zalegających z opłatą czynszu za długie okresy zdecydowano, że wezwania nie będą do nich wysyłane (kierowano się przy tym względami ekonomicznymi – chodziło o ograniczenia wydatków związanych z kosztami doręczeń). Prezes przyznał, że powyższe decyzje nie zostały udokumentowane oraz brak było aktualnego adresu kontaktowego do jednego dłużnika;

- c. w 12 przypadkach wezwanie wystawiono po okresie dłuższym niż wymagane 10 dni od wystawienia monitu/upomnienia (w przypadkach, gdy wcześniej wysłano monit/upomnienie) lub wymagane 30 dni od daty ostatniego trzymiesięcznego okresu zaległości, tj. w ciągu od 241 dni do 801 dni.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że przyczyną wystawiania wezwań po okresie dłuższym niż 10 dni od wystawienia monitu/upomnienia (w przypadkach, gdy wcześniej wysłano monit/upomnienie) lub 30 dni od daty ostatniego trzymiesięcznego okresu zaległości było znaczne obciążenie pracowników zajmujących się windykacją;

- d. w jednym przypadku, mimo że dłużnik wynajmował lokal mieszkalny na podstawie podpisanych umów, wezwanie nie zawierało informacji o możliwości ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego (pkt I ppkt 5 rozdziału II ww. instrukcji).

Prezes Zarządu wyjaśnił, że powodem braku w wezwaniu tej informacji był błąd w wyborze szablonu pisma;

- e. w jednym przypadku, mimo, że dłużnik korzystał z lokalu mieszkalnego bezumownie (umowa rozwiązana 30 września 2011 r.) wezwanie zawierało informację o możliwości ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego (pkt I ppkt 5 rozdziału II ww. instrukcji).

Prezes Zarządu wyjaśnił, że powodem zawarcia w wezwaniu tej informacji były błędne zapisy wprowadzone przez Dział Technicznego Utrzymania i Administrowania Nieruchomościami – w kartotece dłużnik miał wprowadzony zapis „umowa najmu”;

- f. w jednym przypadku, wezwanie nie zawierało informacji o możliwości złożenia wniosku przez dłużnika o rozłożenie zaległości na raty (pkt I ppkt 5 rozdziału II ww. instrukcji).

Prezes Zarządu wyjaśnił, że powodem tego braku był błąd w wyborze szablonu pisma;

- g. do ośmiu dłużników nie wystosowano wezwania, o którym mowa w pkt I ppkt 7 rozdziału II ww. instrukcji.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że powodami niewystosowania do dłużników wezwań były: [1] zbyt krótki okres od podpisania umowy – ustalenia ustne,

bez udokumentowania; [2] decyzja o prowadzeniu eksmisji z lokalu z powodu zakłócania porządku przez dłużnika (a więc brak konieczności zapewnienia mu lokalu socjalnego); [3] wstrzymanie eksmisji do 90 dni od zakończenia stanu epidemicznego (COVID-19), zdecydowano skierować sprawę prosto do sądu (bez wezwania 1-miesięcznego i eksmisji). Prezes przyznał, że powyższe decyzje nie zostały udokumentowane; [4] po konsultacji z Urzędem (Wydział Gospodarki Lokalowej) ustalono, że sprawa ma zostać skierowana do sądu tylko o zasądzenie zaległości bez eksmisji z lokalu. Prezes przyznał, że powyższe ustalenia nie zostały udokumentowane; [5] ekonomika działania – liczba osób zameldowanych w stosunku do metrażu lokalu powodowała, że wypowiedzenie umowy najmu i skierowanie sprawy o eksmisję z lokalu wiązałoby się z tym, że Gmina musiałaby dłużnikom przydzielić lokal z podobnym metrażem i w dodatku wyremontowany. Prezes przyznał, że powyższe ustalenia nie zostały udokumentowane; [6] logika działania – dłużnicy od marca 2020 r. mieli przyznany dodatek mieszkaniowy, wypowiedzenie umowy najmu wiązałoby się z zabraniem dodatku mieszkaniowego, który pokrywa częściowo bieżące naliczenia;

- h. wszystkie cztery wezwania wystawiono po upływie 30 dni od wystawienia wezwania (14 dni), monitu/upomnienia lub ostatniego dnia trzymiesięcznego okresu zaległości, tj. najpóźniejszej z tych dat, czyli ostatniego „działania” w sprawie, tj. średnio w ciągu 515 dni (od 61 do 1 094 dni).

Prezes Zarządu wyjaśnił, że powodem powyższego było znaczne obciążenie pracowników zajmujących się windykacją;

- i. w sześciu przypadkach, do dłużników nie wysłano wypowiedzenia umowy, mimo braku wpłaty zaległości oraz bieżących opłat (pkt I ppkt 8 II rozdziału ww. instrukcji).

Prezes Zarządu wyjaśnił, że powodami niewystosowania do dłużników wezwań były: [1] zbyt krótki okres od podpisania umowy – ustalenia ustne, bez udokumentowania; [2] decyzja o prowadzeniu eksmisji z lokalu z powodu zakłócania porządku przez dłużnika (brak konieczności zapewnienia mu lokalu socjalnego); [3] wstrzymanie eksmisji do 90 dni od zakończenia stanu epidemicznego (COVID-19) zdecydowano skierować sprawę prosto do sądu (bez wezwania 1-miesięcznego i eksmisji). Prezes przyznał, że powyższe decyzje nie zostały udokumentowane; [4] ekonomika działania – liczba osób zameldowanych w stosunku do metrażu lokalu powodowała, że wypowiedzenie umowy najmu i skierowanie sprawy o eksmisję z lokalu wiązałoby się z tym, że Gmina musiałaby dłużnikom przydzielić lokal z podobnym metrażem i w dodatku wyremontowany. Prezes przyznał, że powyższe ustalenia nie zostały udokumentowane; [5] logika działania – dłużnicy od marca 2020 r. mieli przyznany dodatek mieszkaniowy, Wypowiedzenie umowy najmu wiązałoby się z zabraniem dodatku mieszkaniowego, który pokrywa częściowo bieżące naliczenia;

- j. w trzech wypadkach wysłanie do dłużnika wypowiedzenia umowy nastąpiło to po upływie 60 dni od ostatniego „działania”, tj. średnio w ciągu 160 dni (od 48 do 301 dni).

Prezes Zarządu wyjaśnił, że powodem powyższego było znaczne obciążenie pracowników zajmujących się windykacją;

- k. w jednym przypadku radca prawny nie przygotował i nie złożył do właściwego sądu pozwu o zasądzenie należności (pkt II ppkt 1a rozdziału II ww. instrukcji).

Prezes Zarządu wyjaśnił, że mając na uwadze podobną sytuację popartą orzeczeniem sądu bezzasadne było kierowanie sprawy na drogę sądową (w tym wysyłanie monitów/upomnień);

- l. w 11 przypadkach radca prawny przygotował i złożył do właściwego sądu pozew o zasądzenie należności po terminie 21 dni od momentu otrzymania dokumentacji z Działu Windykacji (pkt II ppkt 1a rozdziału II ww. instrukcji), tj. po upływie średnio 113,5 dni (od 23 do 338 dni).

Prezes Zarządu wyjaśnił, że przy składaniu do sądu pozwu nie zachowano terminu, o którym mowa w pkt II ppkt 1a rozdziału II ww. instrukcji z powodu niedoparzenia – instrukcja windykacji należności nie została przekazana kancelarii prawnej;

- m. w 12 przypadkach nie wyegzekwowano przekazania przez radcę prawnego kopii złożonego pozwu do Działu Windykacji w terminie 28 dni od momentu otrzymania dokumentacji (pkt II ppkt 1b rozdziału II ww. instrukcji).

Prezes Zarządu wyjaśnił, że nie dotrzymano ww. terminu z powodu niedoparzenia – instrukcja windykacji należności nie została przekazana kancelarii prawnej;

- n. w jednej na dziewięć spraw sądowych, w których uprawomocniło się orzeczenie, nie wyegzekwowano od radcy prawnego przekazania jego kopii do Działu Windykacji w terminie 14 dni (upłynęło 50 dni) (pkt II ppkt 1c rozdziału II ww. instrukcji).

Prezes Zarządu wyjaśnił, że nie dotrzymano ww. terminu z powodu niedoparzenia – instrukcja windykacji należności nie została przekazana kancelarii prawnej;

- o. w dwóch ww. przypadkach radca prawny wystąpił do sądu o nadanie orzeczeniu sądowemu klauzuli wykonalności, zrobił to po upływie 21 dni od uprawomocnienia się orzeczenia (pkt II ppkt 1c rozdziału II ww. instrukcji), tj. średnio w ciągu 28,5 dni (od 24 do 33 dni).

Prezes Zarządu wyjaśnił, że nie dotrzymano ww. terminu z powodu niedoparzenia – instrukcja windykacji należności nie została przekazana kancelarii prawnej;

- p. w jednym przypadku (na sześć spraw, w których radca prawny złożył wniosek o wszczęcie egzekucji we właściwej kancelarii komorniczej) wniosek o wszczęcie egzekucji komorniczej złożono po terminie 14 dni od otrzymania tytułu egzekucyjnego opatrzonego w klauzulę wykonalności, tj. po upływie 20 dni (pkt III ppkt 1 rozdziału II ww. instrukcji).

Prezes Zarządu wyjaśnił, że przez niedopatrzenie instrukcja windykacyjna nie została przekazana kancelarii prawnej, dlatego termin nie został dotrzymany;

- q. we wszystkich siedmiu przypadkach umieszczenia danych dłużnika w Krajowym Rejestrze Długów, mimo wymogu zawartego w pkt IV pkt 5 rozdziału II ww. instrukcji, nie sporządzono odpowiedniego wniosku, który należało przedłożyć do akceptacji Zarządowi Spółki.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że Spółka nie opracowała wzoru takiego dokumentu – po upływie terminu jaki był wyznaczany dłużnikom na spełnienie świadczeń, ich dane były umieszczane w KRD.

(akta kontroli. tom IV, str.1-123)

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. Przeprowadzanie rocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych obiektów budowlanych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w wymaganych okresach.
 3. Terminowe wykonywanie decyzji PINB wydanych w stosunku do nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
 4. Podjęcie działań na rzecz bieżącej realizacji zaleceń wynikających z okresowych kontroli stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
 5. Dokumentowanie wykonania przeglądów okresowych budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w protokołach spełniających wymogi określone w art. 62a Prawa budowlanego.
 6. Zapewnienie dochodzenia należności związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy w sposób zgodny z wewnętrznymi regulacjami w tym zakresie.

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.

Kontrolerzy
Joanna Marczyk
Główny specjalista kontroli
państwowej

.....
podpis

Maria Ossowska
Główny specjalista kontroli
państwowej

.....
podpis

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

.....
podpis