



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura we Wrocławiu

LWR.411.002.07.2021

**Pani
Elżbieta Bieniek-Budz
Prezes Zarządu Zakładu Gospodarki
Mieszkaniowej Sp. z o.o.
w Boguszowie-Gorcach**

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.
w Boguszowie-Gorcach
ul. Henryka Sienkiewicza 46
58-370 Boguszów-Gorce

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Boguszowie-Gorcach ¹ , ul. Henryka Sienkiewicza 46, 58-370 Boguszów-Gorce.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Elżbieta Bieniek-Budz, Prezes ZGM sp. z o.o. od dnia 30 sierpnia 2021 r. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnili: Łukasz Szpinek w okresie od 22 czerwca 2015 r. do 28 grudnia 2018 r., Agnieszka Walkosz-Berda w okresie od 28 grudnia 2018 r. do 2 kwietnia 2020 r., Andrzej Mankiewicz od 1 kwietnia 2020 r. do 31 sierpnia 2020 r. oraz Andrzej Kazimierzak od 31 sierpnia 2020 r. do 26 sierpnia 2021 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. Ksymena Kramarczyk-Rosiak, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr LWR/189/2021 z dnia 21 października 2021 r. 2. Magdalena Barzęc, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/181/2021 z dnia 18 października 2021 r. 3. Bernard Sosulski, inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/205/2021 z dnia 15 listopada 2021 r. (akta kontroli: tom I str. 1-31, tom III str. 391-403, 459-460)

¹ Dalej: Spółka lub ZGM.

² Tj. do dnia 10 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 Miasta Boguszków-Gorce⁵ zadania w obszarze zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład jej zasobu mieszkaniowego. Działania te nie były jednak w pełni prawidłowe.

Stwierdzone nieprawidłowości w działalności Spółki polegały m.in.: na: [1] nieprowadzeniu ewidencji wolnych lokali dla potrzeb zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym w latach 2018-2021; [2] braku w pięciu z 10 poddanych kontroli książek obiektu budowlanego⁶ wymaganych dokumentów, o których mowa w art. 64 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁷; [3] przyjmowaniu protokołów z kontroli okresowych budynków komunalnych, mimo że nie spełniały one wymogów określonych w art. 62a Prawa budowlanego; [4] niesporządzeniu projektu planu remontów na 2019 r.; [5] nierzetelnym prowadzeniu windykacji należności z tytułu najmu lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy.

Ponadto NIK zwraca uwagę, że podejmowane przez Spółkę czynności windykacyjne nie były w pełni skuteczne, gdyż suma zaległości z tytułu czynów za najem gminnych lokali mieszkalnych wzrosła w latach 2018-2019 (do 30 września) z 12 612,5 tys. zł do 15 427,1 tys. zł.

Jednocześnie NIK ocenia, że Spółka prawidłowo ustalała wysokości czynszu za najem mieszkań gminnych; terminowo poddawała budynki komunalne kontrolom okresowym na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego oraz przestrzegała przepisów o kształtowaniu wysokości wynagrodzeń w odniesieniu do członków Zarządu ZGM.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego kontrolowanej działalności

OBSZAR

Wykonywanie przez gminę zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej

Opis stanu faktycznego

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

Szczegółowy zakres powierzonych do realizacji ZGM zadań w zakresie zarządzania i administrowania gminnym zasobem mieszkaniowym określony został w umowie nr 346/2011 zawartej pomiędzy Gminą i Spółką w dniu 30 września 2011 r. wraz z zawartym aneksem nr 1⁸. Zgodnie z jej postanowieniami, do zadań ZGM należało w szczególności: [1] administrowanie lokalami mieszkalnymi i socjalnymi w gminnym zasobie, w tym m.in. przyjmowanie wniosków i zawieranie/zmiany umów najmu tych lokali, [2] zarządzanie budynkami będącymi w 100% własnością gminy, [3] wykonywanie remontów, modernizacji i inwestycji w zasobie oraz [4] ewidencjonowanie, rozliczanie należności gminy z tytułu m.in. czynszu za najem lokali mieszkalnych i socjalnych oraz dochodzenie zaległości najemców z tego tytułu. W zakresie finansowania kosztów utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego zarządzanego przez ZGM, Gmina zobowiązana została do określenia i zapewnienia środków na pokrycie wydatków z tytułu: remontów w zasobie, konserwacji i usuwania awarii, eksploatacji budynków i terenów

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

⁵ Dalej: Gmina.

⁶ Dalej: KOB

⁷ Dz.U. z 2020 r. poz. 1333, ze zm. Dalej: Prawo budowlane.

⁸ Dalej: Umowa o zarządzanie.

zielonych, wykwaterowań, windykacji obejmującej koszty postępowania upominawczego, sądowego i egzekucyjnego. Przy czym prace remontowe w zasobie mogły być wykonywane w ramach rocznych planów remontów zatwierdzonych przez gminę lub dodatkowego zlecenia podpisanego przez przedstawiciela gminy.

(akta kontroli: tom I, str. 13-167, 329-459)

2. Zwiększanie zasobu mieszkaniowego gminy

Według stanu na 30 września 2021 r. ZGM zarządzał łącznie 434 budynkami, w których dysponował 1 921 lokalami mieszkalnymi, których struktura własnościowa przedstawiała się w następujący sposób:

- pełna własność w zakresie dotyczącym 49 budynków, mieszczących 295 lokali mieszkalnych;
- większościowy udział w 147 budynkach, w których dysponowała 730 lokalami mieszkalnymi;
- mniejszościowy udział w 238 budynkach, w których dysponowała 896 lokalami mieszkalnymi⁹.

Zasób mieszkaniowy Gminy pomiędzy 1 stycznia 2018 r. a 30 września 2021 r. uległ zmniejszeniu o 87 budynków oraz o 181 lokali mieszkalnych.

(akta kontroli: tom III str. 1, 464)

3. Przyznawanie i sprzedaż lokali komunalnych

Zgodnie z umową o zarządzanie, ZGM w badanym okresie przyjmował wnioski o najem lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego, dokonywał ich weryfikacji formalnej i wraz z wymaganą dokumentacją przekazywał do Urzędu Miejskiego w Boguszowie – Górcach¹⁰ celem podjęcia decyzji o wpisie na listę oczekujących na przydział lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego lub wskazania do zawarcia kolejnej umowy najmu lokalu. Następnie, zgodnie ze wskazaniem Urzędu (wydanym w formie skierowania podpisanego przez Burmistrza Miasta Boguszowa - Górc¹¹), zawierał umowy najmu.

Szczegółowe badanie przeprowadzone na próbie 20 umów najmu lokali mieszkalnych z zasobu Gminy zawartych w latach 2018-2021 potwierdziło prawidłowe działanie ZGM w zakresie ustalania wysokości czynszu za najem. Określony w umowach najmu czynsz każdorazowo ustalony został w oparciu o obowiązującą stawkę bazową, z uwzględnieniem zasad właściwych dla ustalania wysokości czynszu za najem socjalny oraz czynszu za lokale mieszkalne, w szczególności warunków obniżenia/podwyższenia stawki bazowej określonych w Wieloletnich programach. Umowy najmu zawarte zostały na okres właściwy dla wynajmu lokali mieszkalnych (na czas nieoznaczony) i socjalnych (na okres do trzech lat). Przy czym kolejne umowy najmu z dotychczasowymi najemcami zawierane były z opóźnieniem, co opisano w sekcji dotyczącej stwierdzonych nieprawidłowości.

(akta kontroli: tom III str. 281-382)

NIK zwraca uwagę, że w zbadanej próbie 20 zawartych w latach 2018-2021 umów najmu gminnych lokali mieszkalnych stwierdzono sześć przypadków złożenia przez najemców wniosków o kontynuację najmu socjalnego lub mieszkalnego

⁹ Natomiast – według stanu na 1 stycznia 2018 r. – Gmina dysponowała łącznie 521 budynkami (2 102 lokalami mieszkalnymi w budynkach). Z tego Gmina miała wówczas pełną własność w zakresie dotyczącym 52 budynków (308 lokali mieszkalnych). Większościowy udział Gminy obejmował 191 budynków (980 lokali mieszkalnych). Mniejszościowy udział Gminy obejmował 278 budynki (814 lokali mieszkalnych).

¹⁰ Dalej: Urząd.

¹¹ Dalej: Burmistrz.

z opóźnieniem, tj. w terminie od pięciu dni do jednego roku i 242 dni od daty wygaśnięcia umowy najmu socjalnego. Ponadto w ośmiu przypadkach dopuszczano do bezumownego korzystania z lokali przez dotychczasowych ich najemców socjalnych przez okres od 40 dni do jednego roku i 296 dni.¹²

Główna księgowa (prokurent Spółki) wyjaśniła, że termin złożenia wniosku o najem po wygaśnięciu poprzedniej umowy zależy od danej sytuacji. Niekiedy z lokalem wiąże się zadłużenie, przez które użytkownik lokalu nie składa wniosku z uwagi na fakt, iż zostałby on rozpatrzony negatywnie. W przypadku złożenia wniosku często występują także braki formalne, które wnioskodawca musi uzupełnić zanim dokumenty zostaną przekazane Gminie. Istnieje także szereg sytuacji, w których pomimo zawiadomienia lokatorów o kończącej się umowie nie składają oni na czas wniosku o jej przedłużenie.

(akta kontroli: tom III str. 212-217)

ZGM nie posiadał danych o liczbie wolnych lokali mieszkaniowych w zarządzanym zasobie Gminy w latach 2018-2021 oraz nie prowadził bieżącej ewidencji danych o takich lokalach dla potrzeb zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym. Ustalenie faktycznej (bieżącej) liczby pustych lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy wraz z przyczynami tego stanu było możliwe dopiero na podstawie sporządzonej przez pracowników ZGM, w związku z kontrolą NIK, odrębnej analizy, co zostało opisane w sekcji dotyczącej stwierdzonych nieprawidłowości.

(akta kontroli: tom I str. 136-161, tom III str. 212-217, 266-279)

Ustalono, że w zarządzanym przez ZGM zasobie mieszkaniowym Gminy według stanu na dzień 30 października 2021 r. znajdowało się 126 wolnych lokali.

NIK Zwraca uwagę na długi okres procedowania w Spółce spraw przekazania informacji o wolnych mieszkaniach Gminie celem ponownego ich zasiedlenia. Na podstawie analizy działań ZGM prowadzonych w odniesieniu do 18 lokali mieszkalnych wolnych według stanu na dzień 31 października 2021 r. ustalono, że wśród nich są m.in. mieszkania niezasiedlone od 2015 r. czy 2018 r.

Główna księgowa (prokurent Spółki) wskazała, że procedura przygotowania lokalu do ponownego zasiedlenia jest złożona. Przy zdaniu lokalu przez najemcę z własnej woli, lokale są przekazywane Gminie niezwłocznie. Natomiast po uzyskaniu informacji o zgonie lokatora poszukuje się jego spadkobierców. W niektórych

¹² Nieprawidłowości jw. stwierdzono w poniższych sprawach: [1] WK -umowa najmu lokalu socjalnego z 13 grudnia 2018 r. (przedłużenie). Wniosek o najem lokalu złożony pięć dni po wygaśnięciu poprzedniej umowy najmu lokalu socjalnego. Bezumowne korzystanie z lokalu od 2 listopada do 12 grudnia 2018 r., tj. 40 dni. Skierowanie z dnia 3 grudnia 2018 r.; [2] TC - umowa najmu lokalu socjalnego 8 października 2018 r. (przedłużenie). Wniosek o najem lokalu złożony 6 dni po wygaśnięciu poprzedniej umowy najmu lokalu socjalnego. Bezumowne korzystanie z lokalu od 1 lipca 2018 r. do 7 października 2018 r., tj. 99 dni. Skierowanie z dnia 20 września 2018 r.; [3] ZZ- umowa najmu z dnia 2 lipca 2018 r. (przekwalifikowanie lokalu socjalnego na komunalny) Wniosek o najem lokalu złożony 39 dni po wygaśnięciu umowy najmu lokalu socjalnego. Bezumowne korzystanie z lokalu od 1 marca 2018 r. do 1 lipca, tj. 123 dni. Skierowanie 28 czerwca 2018 r.; [4] MJ – umowa najmu lokalu z dnia 17 lutego 2020 r. (przedłużenie). Wniosek o najem lokalu złożony przed zakończeniem umowy najmu socjalnego. Bezumowne korzystanie z lokalu w terminie od 1 grudnia 2019 r. do 16 lutego 2020 r., tj. 77 dni. Skierowanie 23 stycznia 2020 r.; [5] BN – umowa najmu socjalnego z dnia 18 stycznia 2021 r. (przedłużenie). Wniosek o najem lokalu złożony 23 dni po wygaśnięciu poprzedniej umowy najmu socjalnego. Bezumowne korzystanie z lokalu w terminie od 7 września 2020 r. do 17 stycznia 2021 r., tj. 123 dni. Skierowanie 29 grudnia 2020 r.; [6] MŁ - umowa najmu z 7 stycznia 2021 r. (przekwalifikowanie lokalu socjalnego na komunalny). Wniosek złożony przed upływem obowiązywania najmu socjalnego. Okres bezumownego korzystania z lokalu od 19 października 2020 r. do 6 stycznia 2021 r., tj. 70 dni. Skierowanie 29 grudnia 2020 r.; [7] PS – umowa najmu z dnia 2 lutego 2021 r. (przekwalifikowanie lokalu socjalnego na komunalny). Wniosek złożony 90 po wygaśnięciu umowy o najem socjalny. Okres bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego od 1 maja 2020 r. do 1 lutego 2021 r., tj. 277 dni. Skierowanie 26 stycznia 2021 r.; [8] UM-umowa z dnia 24 sierpień 2021 (przekwalifikowanie lokalu socjalnego na komunalny). Wniosek złożony jeden rok i 242 dni po wygaśnięciu najmu lokalu socjalnego. Bezumowny okres zamieszkania od 2 listopada 2019 r. do 23 sierpnia 2021 r., tj. 1 rok i 296 dni. Skierowanie 18 sierpnia 2021 r.

przypadkach w lokalu zameldowane są osoby, których miejsca pobytu nie jest znane, uruchamia się wtedy procedurę wymeldowania administracyjnego. Po uzyskaniu pełnej informacji o braku spadkobierców wykonuje się inwentarz lokalu w obecności m.in. Straży Miejskiej. Dopiero po wykonaniu inwentarza zbierane są oferty na opróżnienie lokalu i poddawane pod decyzję Gminy. Po akceptacji warunków opróżnienia podpisywana jest umowa z wykonawcą na przedmiotową usługę - po jej wykonaniu zdawany jest pusty lokal do zasobu gminnego.

(akta kontroli: tom I str. 136-161, tom III str. 212-217, 256-259, 266-280, 404-457)

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

Ogółem w okresie 2018-2021 (do 30 września) wydatki na remonty i konserwacje zasobu mieszkaniowego (bez wydatków na zwiększenie bazy tego zasobu) wyniosły ogółem 2 781,4 tys. zł, z czego 696,9 tys. zł w 2018 r., 759,5 tys. zł w 2019 r., 858,1 tys. zł w 2020 r. oraz 466,9 tys. zł w 2021 r. (do 30 września).

Źródłem finansowania wydatków remontowych były wyłącznie środki przekazywane przez Gminę. Przeprowadzane remonty i konserwacje dotyczyły między innymi instalacji elektrycznych, instalacji gazowych, budowy toalet w lokalach oraz wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.

(akta kontroli: tom III str. 465-466)

5. Utrzymywanie budynków komunalnych we właściwym stanie technicznym

Według stanu na dzień 30 września 2021 r. w skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodziło 49 budynków będących w pełni jej własnością. Dla wszystkich tych nieruchomości prowadzone były KOB, stosownie do art. 64 ust. 1 Prawa budowlanego.

Badanie prawidłowości prowadzenia KOB zostało przeprowadzone na próbie 10 losowo wybranych budynków komunalnych o zróżnicowanych stanie technicznym. Na jego podstawie ustalono, że:

- KOB były prowadzone zgodnie z obowiązującym wzorem. Wybrane budynki komunalne poddawane były wymaganym kontrolom okresowym przeprowadzanym na podstawie art. 62 ust 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego, a protokoły z przeprowadzonych kontroli dołączano do KOB;
- okresowe kontrole stanu technicznego budynków były przeprowadzane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje określone w Prawie budowlanym i zgodnie z obowiązującymi przepisami, niemniej ZGM przyjmował protokoły z kontroli okresowych, które nie spełniały wszystkich wymogów określonych w art. 62a Prawa budowlanego, co zostało opisane w sekcji dotyczącej stwierdzonych nieprawidłowości;
- w pięciu przypadkach do KOB nie załączono do nich części dokumentów dotyczących odbioru prac i pozwolenia na ich realizację (art. 60 Prawa budowlanego), co zostało szerzej opisane w sekcji dotyczącej stwierdzonych nieprawidłowości;
- żadne z zaleceń pokontrolnych sformułowanych w wyniku przeprowadzenia kontroli okresowych wybranych 10 budynków na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a i art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego nie zostało zrealizowane. Ponadto nie zrealizowano części wniosków pokontrolnych sformułowanych w wyniku przeprowadzenia kontroli okresowych na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego.

W zakresie planowania robót remontowych ustalono również, że Spółka nie sporządziła planu remontów na 2019 r., co naruszało Umowę o zarządzenie i zostało opisane w sekcji dotyczącej stwierdzonych nieprawidłowości.

Natomiast przedłożone do Urzędu projekty planów remontów na lata 2018, 2020 i 2021 nie obejmowały wszystkich zaleceń pokontrolnych sformułowanych w wyniku przeprowadzenia kontroli okresowych budynków.

(akta kontroli, tom II, str. 202-216, 290-295, 346-350, 353-360, tom IV str. 1-440, tom V str. 1-267)

6. Prowadzenie polityki czynszowej oraz dochodzenie należności czynszowych

Kwota zaległości czynszowych z tytułu najmu lokali mieszkalnych komunalnych w okresie 2018-2021 (do 30 września) systematycznie wzrastała i kształtowała się następująco:

- według stanu na 31 grudnia 2018 r.: łączna kwota zaległości 12 612,5 tys. zł (1 863 lokale), kwota zaległości powyżej 12 miesięcy od daty wymagalności 7 466,8 tys. zł (378 lokali), kwota zaległości powyżej 24 miesięcy od daty wymagalności 6 855,6 tys. zł (291 lokali);
- według stanu na 31 grudnia 2019 r.: łączna kwota zaległości 13 614,3 tys. zł (1 514 lokali), kwota zaległości powyżej 12 miesięcy od daty wymagalności 8 074,9 tys. zł (375 lokali), kwota zaległości powyżej 24 miesięcy od daty wymagalności 7 440,6 tys. zł (291 lokali);
- według stanu na 31 grudnia 2020 r.: łączna kwota zaległości 14 709,9 tys. zł (1 519 lokali), kwota zaległości powyżej 12 miesięcy od daty wymagalności 8 791,6 tys. zł (370 lokali), kwota zaległości powyżej 24 miesięcy od daty wymagalności 8 176,4 tys. zł (289 lokali);
- według stanu na 30 września 2021 r.: łączna kwota zaległości 15 427,1 tys. zł (1 410 lokali), kwota zaległości powyżej 12 miesięcy od daty wymagalności 9 226,7 tys. zł (369 lokali), kwota zaległości powyżej 24 miesięcy od daty wymagalności 8 653,5 tys. zł (284 lokali).

(akta kontroli: tom I str. 322-325, tom. II str. 1-274, 329-459)

Wyjaśniając przyczyny, które powodowały, że ponad połowę zaległości czynszowych z tytułu najmu lokali z zasobu komunalnego gminy stanowiło zadłużenie powyżej 12 miesięcy, Prezes Zarządu podała, że zaległości czynszowe rosły z uwagi na ich nieściągalność i bezskuteczną egzekucję. Wskazał przy tym, że dużo najemców gminnych mieszkań w Boguszkowie – Górcach korzysta z pomocy społecznej, nie ma pracy, bądź otrzymuje minimalne wynagrodzenie, którego nie może zająć komornik. Dłużnicy są ponadto często dłużnikami alimentacyjnymi, mają zaległości podatkowe, w bankach itp. Tym samym w wielu przypadkach komornik przekazuje najpierw pieniądze wierzycielom z wyższych kategorii np. należności alimentacyjne, przez co należności Gminy z tytułu czynszu pozostają niezaspokojone.

(akta kontroli: tom. II str. 275-289)

Szczegółowe badanie pod względem prawidłowości prowadzenia windykacji dotyczącej 20 największych dłużników wykazało, że:

- kwota zaległości według stanu na 30 września 2021 r. (z odsetkami od zaległości głównej i kosztami postępowania sądowego) wynosiła 1 328,0 tys. zł;
- kwota zaległości objęta nakazami zapłaty wynosiła 754,2 tys. zł, tj. 56,8% zaległości;

- kwota zaległości nieobjęta nakazami zapłaty wynosiła 502,3 tys. zł (bez kosztów postępowania sądowego);
- dokonane wpłaty zaległości czynszowych wraz z odsetkami przez dłużników w okresie 2018-2021 (30 września) wynosiły 139,4 tys. zł, tj. 10,5%;
- wpływy z zajęć komorniczych w okresie 2018-2021 (30 września) wyniosły 84,7 tys. zł.

Wyniki wyżej opisanego badania wskazują na brak rzetelności działania Spółki w zakresie windykacji, co opisane zostało szerzej w sekcji dotyczącej stwierdzonych nieprawidłowości.

(akta kontroli: tom II str. 1-289)

NIK zwraca również uwagę, że w Spółce nie prowadzono ewidencji, która pozwoliłaby na wskazanie: [1] kwoty należności nieściągalnych z tytułu najmu lokali mieszkalnych z zasobu Gminy według stanu na 31 grudnia 2018 r., 2019 r., 2020 r. i 30 września 2021 r.; [2] liczby dłużników z zaewidencjonowanymi należnościami nieściągalnymi według stanu na 31 grudnia 2018 r., 2019 r., 2020 r. i 30 września 2021 r., [3] kwoty zaległości z tytułu opłat czynszowych za najem lokali będących w zasobie gminy jaka uległa przedawnieniu według stanu na 31 grudnia 2018 r., 2019 r., 2020 r. i 30 września 2021 r. Prowadzenie takiej ewidencji pozwoliłoby na usprawnienie procesu windykacji należności z tytułu najmu lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy.

(akta kontroli: tom I str. 136-161, tom II str. 275-289, tom III str. 212-217)

Odnosząc się do wpływu epidemii COVID-19 na realizację działań windykacyjnych, Prezes ZGM wyjaśniła, że stanie epidemii utrudniony był bezpośredni kontakt z dłużnikami. Ponadto część najemców utraciło pracę. Informowali oni dział windykacji o opóźnieniu we wpłatach za czynsz z uwagi na utratę dochodów. Epidemia COVID-19 uniemożliwiła wykonywanie eksmisji z lokali.

(akta kontroli: tom I str. 326)

7. Sprawowanie nadzoru nad wykonywaniem zadań z gospodarki mieszkaniowej

Przedmiotem statutowej działalności Spółki w okresie objętym kontrolą było przede wszystkim: zarządzanie i administrowanie budynkami gminnymi; zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi (zarówno z udziałem Gminy jak i prywatnymi); remonty bieżące, naprawy i konserwacja budynków; zarządzanie i administrowanie cmentarzami komunalnymi; zarządzanie i administrowanie Centrum Kulturalno-Kongresowym „Witold” w Boguszowie-Gorcach. Ponadto przedmiotem jej działalności była także realizacja pozostałych zadań inwestycyjnych i remontów¹³.

(akta kontroli: tom I str. 5-167, 329-459)

Przychody ZGM za lata objęte kontrolą kształtowały się następująco: za 2018 r. 7 053,41 tys. zł, za 2019 r. 5 762,47 tys. zł, za 2020 r. 5 037,70 tys. zł, za 2021 r. (według stanu na 30 września) 3 064,46 tys. zł. Przychody z działalności o charakterze użyteczności publicznej w stosunku do przychodów z działalności Spółki o charakterze komercyjnym kształtowały się następująco: za 2018 r. 5 645,27 tys. zł do 1 408,41 tys. zł (odpowiednio 80,03% do 19,97%); za 2019 r. 5 049,24 tys. zł do 713,23 tys. zł (odpowiednio 87,62% do 12,38%); za 2020 r. 4 281,12 tys. zł do 756,57 tys. zł (odpowiednio 84,98% do 15,02%);

¹³ Na przykład: realizacja robót budowlanych w ramach rewitalizacji zabytkowego centrum miasta Boguszowa-Gorc oraz budowa miejsc parkingowych na terenie gminy, a także wykonywanie remontów podwórek dla wspólnot mieszkaniowych; wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych wspólnot mieszkaniowych; wykonywanie prac konserwacyjnych na placach zabaw; wykonywanie prac na zlecenie Gminy dotyczących rozbiórki komórek; wykonywanie prac remontowo-konserwacyjnych, w tym wymiana pieców, wydzielania WC.

za 2021 r. (do 30 września) 2 740,73 tys. zł do 323,73 tys. zł (odpowiednio 89,44% do 10,56%).

Działalność w sferze użyteczności publicznej i uzyskiwane przychody z tego tytułu stanowiły zdecydowaną większość działań spółki i znacznie przewyższały przychody z działalności o charakterze komercyjnym.

Największy procentowo przychód Spółka uzyskiwała z tytułu prowadzonej działalności w zakresie zarządzania i administrowania oraz remontów. Kwoty te stanowiły łącznie od 58% do 75% przychodów w poszczególnych latach. Pozostałe przychody były uzyskiwane ze sprzedaży ciepła, zarządzania i administrowania cmentarzami, Ośrodkiem Sportowo-Rekreacyjnym „Dzikowiec” i Centrum Kulturalno-Kongresowym „Witold”. W przypadku działalności o charakterze komercyjnym przychód był uzyskiwany z tytułu zarządzania i administrowania oraz remontów.

(akta kontroli: tom I str. 327-328, tom III str. 202)

NIK zwraca uwagę, że świadczenie odpłatnych usług z zakresu zarządzania nieruchomościami przez gminy i gminne osoby prawne usankcjonowane zostało dopiero od 15 sierpnia 2019 r., tj. od wejścia w życie art. 9 ust. 2a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym¹⁴, zgodnie z którym gmina oraz inna gminna osoba prawna mogą zarządzać nieruchomościami mieszkalnymi nienależącymi do gminnego zasobu nieruchomości w formach określonych w ustawie o gospodarce komunalnej.

Zgromadzenie Wspólników Spółki podejmowało uchwały w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu ZGM Sp. z o.o., stosownie do postanowień art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami¹⁵.

W okresie objętym kontrolą zostały podjęte w tym zakresie następujące uchwały Zgromadzenia Wspólników ZGM:

- Nr 13/2017 z dnia 7 czerwca 2017 r. W § 2 tej uchwały postanowiono, że: [1] wynagrodzenie całkowite członka Zarządu Spółki składa się z części stałej, stanowiącej wynagrodzenie miesięczne podstawowe (wynagrodzenie stałe) oraz zmiennej, stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy (wynagrodzenie zmienne);
- Nr 15 z 18 grudnia 2017 r., gdzie wprowadzono zmianę wynagrodzenia stałego dla Prezesa Zarządu. Spółka nie przedłożyła do kontroli protokołu z posiedzenia Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, na którym ta uchwała została podjęta.
- Nr 11 z dnia 28 grudnia 2018 r., gdzie wprowadzono zmianę wynagrodzenia stałego dla Prezesa Zarządu. Spółka nie przedłożyła do kontroli protokołu z Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, na którym ta uchwała została podjęta.
- Nr 3/2019 z dnia 3 kwietnia 2019 r., gdzie wprowadzono zmianę wynagrodzenia stałego Prezesa Zarządu. Spółka nie przedłożyła do kontroli protokołu dokumentującego podjęcie uchwały przez jednego wspólnika.

(akta kontroli: tom I str. 77-189, 268-273, tom III str. 387-390)

Postanowienia ww. uchwał były zgodne z regulacjami zawartymi w art. 2 ust. 2 pkt 1 oraz art. 4-8 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń. Wskazane w ww. uchwałach i wypłacone kwoty wynagrodzenia stałego Prezesa Zarządu ZGM

¹⁴ Dz. U. z 2021 r. poz.1372, ze zm.

¹⁵ Dz.U. z 2020 r. poz. 1907, ze zm.

mieściły się w przedziale określonym w art. 4 ust. 5-8 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń z uwzględnieniem uregulowań dotyczących podstawy wymiaru wynagrodzenia przewidzianych w ustawach o budżecie.

(akta kontroli: tom I str. 268-273)

Wysokości wynagrodzeń dla osób pełniących funkcję Prezesów Zarządu Spółki w okresie 2018-2021 (do 30 września) ustalone w zawartych z tymi osobami umowach o zarządzanie i wypłacane tym osobom, były zgodne z kwotami określonymi w uchwale Nr 13/2017, uchwale Nr 15 z 18 grudnia 2017 r., uchwale Nr 11 z 28 grudnia 2018 r. oraz Nr 3/2019 z 3 kwietnia 2019 r.

(akta kontroli: tom II str. 383-493)

Stosownie do postanowień § 3 uchwały Nr 13/2017 z 7 czerwca 2017 r.: [1] wynagrodzenie zmienne było uzależnione od poziomu realizacji celów zarządczych; [2] katalog celów zarządczych oraz wagi dla tych celów oraz kryteria (wskaźniki) ich realizacji zostaną corocznie określone przez Walne Zgromadzenie; [3] wynagrodzenie zmienne przysługiwało Członkowi Zarządu po zatwierdzeniu sprawozdania zarządu z działalności spółki oraz sprawozdania finansowego spółki za ubiegły rok obrotowy oraz udzieleniu absolutorium z wykonania przez niego obowiązków przez Walne Zgromadzenie pod warunkiem stwierdzenia przez Radę Nadzorczą stopnia realizacji przez Członka Zarządu celów zarządczych i określenia należnej kwoty wypłaty; [4] spełnienie warunków wynagrodzenia zmiennego Członka Zarządu, dla którego na dany rok obrotowy ustalone zostały cele zarządcze i który pełnił funkcję w ocenianym roku obrotowym stwierdzała Rada Nadzorcza, określając należną kwotę, w oparciu o zweryfikowane sprawozdanie finansowe oraz inne dokumenty w zależności od wyznaczonych celów. W okresie objętym kontrolą Zgromadzenie Wspólników podjęło w latach 2018-2021 uchwały w sprawie doprecyzowania celów zarządczych, stosownie do regulacji zawartych w art. 4 ust. 5 i 6 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń.

(akta kontroli: tom I str. 251-303, tom III str. 387-390)

Rada Nadzorcza ZGM Sp. z o.o. odpowiednio w 2019 r. za rok 2018 i w 2021 r. za 2020 r. dokonywała oceny stopnia realizacji celów zarządczych przez Zarząd Spółki, stosownie do postanowień § 3 uchwały Nr 13/2017 z 7 czerwca 2017 r., podejmując stosowne uchwały. Natomiast w 2020 r. Rada Nadzorcza nie dokonała oceny stopnia realizacji celów zarządczych za 2019 r. Wynagrodzenie dodatkowe za ten okres nie zostało wypłacone.

(akta kontroli: tom I str. 190-249, 279-321)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. ZGM nie posiadał danych o liczbie wolnych mieszkań w zarządzanym zasobie Gminy w latach 2018-2021 oraz nie prowadził bieżącej ewidencji danych o takich lokalach dla potrzeb zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym. Miało to miejsce w sytuacji, gdy Spółka zobowiązana była do prowadzenia bieżącej weryfikacji stanu przyjętego zasobu komunalnego oraz do bieżącego kontrolowania i dozoru pustostanów. Szczegółowe zadania w tym zakresie zostały określone w załączniku nr 1 i 2 do Umowy o zarządzaniu. Ustalenie faktycznej (bieżącej) liczby pustych lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy było możliwe dopiero na podstawie sporządzonej przez pracowników ZGM, w związku z kontrolą NIK, odrębnej analizy.

(akta kontroli: tom I str. 136-161, tom III str. 212-217, 266-279)

Główna księgowa (prokurent Spółki) wyjaśniła, iż program komputerowy używany w ZGM nie daje możliwości wyszczególnienia wolnych lokali, w szczególności ze

wskazaniem powodu, dla którego dany lokal jest wolny i na co został przeznaczony (remont, najem, sprzedaż). Sporządzona w ZGM dla potrzeb kontroli NIK „ręcznie” lista wolnych lokali będzie na bieżąco aktualizowana.

(akta kontroli: tom III str. 212-217)

2. W wyniku szczegółowego badania 10 KOB ustalono, że do pięciu z nich nie załączono wszystkich decyzji i dokumentów dotyczących użytkowania obiektów, określonych w art. 64 Prawa budowlanego¹⁶, co naruszało § 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego¹⁷.

Prezes Zarządu ZGM wyjaśniła, że komplety dokumentów zostały przekazane do Gminy wraz z fakturą. Kserokopie dokumentów zostały przekazane do zarządcy. Ze względu na odległe terminy dokumenty zostały już zarchiwizowane.

(akta kontroli: tom II str. 290-295, 351-352, tom IV str. 1-440, tom V str. 1-267)

3. ZGM przyjmował protokoły z kontroli okresowych, które nie spełniały wszystkich wymogów określonych w art. 62a Prawa budowlanego. W siedmiu protokołach z kontroli okresowych przeprowadzonych na podstawie art. 62 ust.1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego nie wskazano terminu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości (sześć protokołów z 2021 r.¹⁸ i jeden protokół z 2020 r.¹⁹). Ponadto w dziewięciu protokołach z kontroli okresowych przeprowadzonych na podstawie art. 62 ust. 1 lit. a Prawa budowlanego²⁰ oraz czterech protokołach²¹ z kontroli przeprowadzonych na podstawie art. 61 ust.1 pkt 1 lit. c ww. ustawy, nie wskazano zakresu niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli.

(akta kontroli: tom II str. 290-295, tom IV str. 1-440, tom V str. 1-267)

Prezes Zarządu wyjaśniła przyczyny wyżej opisanego stanu wskazując na obowiązki wynikające z art. 70 Prawa budowlanego. Odnosząc się do braku wskazania w protokołach z kontroli okresowych informacji o niezrealizowanych wnioskach pokontrolnych, wyjaśniła, że na opiniodawcach ciąży obowiązek zapoznania się z protokołami z poprzedniej kontroli i zgromadzonymi wnioskami w KOB. Każdy opiniodawca zapoznaje się z poprzednim protokołem, jednakże ewidencjonuje to w sposób niewłaściwy. Nie wykazuje niektórych potrzeb remontowych jako niewykonanych prac z poprzedniego protokołu, tylko wyszczególnia wszystkie jako nowe potrzeby remontowe.

(akta kontroli: tom II str. 346-352)

NIK wskazuje, że niezależnie od art. 70 Prawa budowlanego, z dniem 19 września 2020 r. wszedł w życie art. 62a Prawa budowlanego dotyczący protokołów z kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego, instalacji i przewodów (art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego). Zgodnie z tym przepisem protokoły te powinny zwracać m.in. zakres niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli

¹⁶ [1] Zachodnia 6: brak decyzji udzielającej pozwolenia na budowę, dokumentacji technicznej i protokołu odbioru prac polegających na wykonaniu stężeń ze stali konstrukcyjnej; [2] Głowackiego 13: brak decyzji udzielającej pozwolenia na budowę na realizację prac remontowych instalacji elektrycznej; [3] ul. Traugutta 9: brak decyzji udzielającej pozwolenia na budowę na realizację prac w zakresie termomodernizacji oraz protokołów odbioru tych prac; [4] ul. Browarna 10: brak protokołu odbioru prac na budowę przyłącza kanalizacyjnego; [5] ul. Raclawicka 26: brak protokołu odbioru z remontu dachu, brak protokołu odbioru z budowy przyłącza kanalizacyjnego.

¹⁷ Dz.U. Nr 120 poz. 1134.

¹⁸ Ul. Kusocińskiego 24, ul. Kasprzaka 1, ul. Głowackiego 13, ul. Traugutta 9, ul. Młodzieży Polskiej 2, ul. Raclawicka 26.

¹⁹ Ul. Browarna 10.

²⁰ Protokoły kontroli z 2021 r.: ul. Kusocińskiego 24, Kasprzaka 1, Młodzieży Polskiej 2, Zachodnia 6, Głowackiego 13, Traugutta 9, Browarna 10, Raclawicka 26, Żeromskiego 37.

²¹ Protokoły kontroli z 2021 r.: Kasprzaka 1, Głowackiego 13, Browarna 10, Raclawicka 26.

oraz termin wykonania czynności mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.

4. Spółka nie zrealizowała w okresie 2018-2021 (30 września) żadnego z 50 zaleceń sformułowanych w wyniku zrealizowanych w latach 2018-2020 okresowych kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego, przeprowadzonych na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy Prawo budowlane oraz z kontroli okresowych przeprowadzonych na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane.

Niezrealizowane prace remontowe dotyczyły między innymi: [1] ul. Kusocińskiego 24 – remontu elewacji, wymiany uszkodzonej stolarki, remontu tynków wewnętrznych, malatury, posadzki, balustrad, kominów, schodów zewnętrznych i stropów, wykonania remontu budynku gospodarczego (osiem wniosków pokontrolnych); [2] ul. Kasprzaka 1: remontu elewacji, konstrukcja ścian – wykonania ekspertyzy, zabezpieczenia przed dalszym pękaniem i wykonania remontu; wymiany uszkodzonej stolarki; wykonania naprawy schodów zewnętrznych, wykonania naprawy i remontu tynków wewnętrznych, malatury i posadzki, wykonania remontu balustrad oraz wykonania remontu więźby dachowej, pokrycia dachu, obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe (siedem wniosków pokontrolnych); [3] Racławicka 26: wykonanie remontu elewacji, wymiana uszkodzonej stolarki, wykonanie napraw i remontów tynków wewnętrznych, malatury i posadzki, wykonanie remontu balustrady, wykonanie konserwacji kominów (pięć wniosków pokontrolnych); [4] Zachodnia 6: wykonanie remontu elewacji, wykonanie remontu klatki schodowej, wymiana uszkodzonej stolarki, wykonanie remontu balustrady, wykonanie konserwacji więźby dachowej, wykonanie remontu pokrycia dachu, wykonanie wzmocnień ścian i ich zabezpieczenie przed dalszym pękaniem, wykonanie remontu schodów zewnętrznych, wykonanie remontu komórki gospodarczej (dziewięć wniosków pokontrolnych); [5] Traugutta 9: wykonanie remontu klatek schodowych, wykonanie remontu schodów wewnętrznych, usunięcie graffiti z elewacji, wykonanie remontu konstrukcji dachu, wykonanie remontu komórki gospodarczej (pięć wniosków pokontrolnych); [6] ul. Głowackiego 13: wykonania remontu elewacji, wykonania remontu klatki schodowej, wymiany uszkodzonej stolarki, wykonania remontu balustrad, wykonania wzmocnienia, zabezpieczenia przed dalszym pękaniem i wykonania ekspertyzy stanu technicznego ścian, wykonania remontu i uszczelnienia kominów, zdemontowania pozostawionego elementu rury spustowej (osiem wniosków pokontrolnych); [7] Browarna 10: wykonanie remontu elewacji, wykonanie remontu cokołu, wymiana uszkodzonej stolarki, wykonanie napraw i remontu tynków wewnętrznych, malatury, posadzki, uzupełnienie brakujących balustrad, zabezpieczenie ścian budynku przed dalszym pękaniem, rozważenie wykonania ekspertyz i napraw, wykonanie remontu kominów, zabezpieczenie przed możliwością upadku (siedem wniosków pokontrolnych); [8] Żeromskiego 37 (budynek po termomodernizacji): wykonanie konserwacji więźby dachowej (jeden wniosek pokontrolny).

(akta kontroli: tom II str. 202-216, 290-295, 298-341, tom III str. 203-207, tom IV str. 1-440, tom V str. 1-267)

Prezes Zarządu Spółki ZGM wyjaśniła, że stan ten wynikał z planowania prac remontowych i wysokości przekazanych na ich realizację środków przez Gminę.

NIK zwraca uwagę, że sporządzone przez Spółkę i przedłożone do Urzędu projekty planów remontów na lata 2018, 2020 i 2021 nie obejmowały wszystkich zaleceń pokontrolnych sformułowanych w wyniku przeprowadzenia kontroli okresowych budynków.

(akta kontroli: tom II str. 346-352)

5. Pomimo obowiązku wynikającego z § 7 ust. 2 Umowy o zarządzanie, Spółka nie sporządziła projektu planu remontów na 2019 r.

Prezes Zarządu potwierdziła, że w 2019 r. Spółka nie przekazała potrzeb remontowych na 2019 r. do Urzędu. Nie wskazała jednak przyczyn tego stanu.

(akta kontroli: tom I str. 136-161, tom II str. 298-341, 346-352, tom III str. 256-259)

6. W wyniku przeprowadzonych w dniu 16 listopada 2021 r. oględzin budynków komunalnych stwierdzono dwa przypadki braku zamieszczenia na klatkach schodowych budynków²² informacji o numerach telefonów interwencyjnych. Zgodnie z Umową o zarządzanie (pkt 2 ust. 14 lit. b załącznika nr 1) obowiązkiem Spółki było umieszczenie na klatkach schodowych, w miejscach widocznych oraz łatwo dostępnych tablic ogłoszeniowych z informacjami w ww. zakresie.

(akta kontroli: tom I str. 136-161, tom II str. 202-274)

Główna księgowa (prokurent) wyjaśniła, że wszystkie budynki gminne zarządzane przez ZGM zaopatrzone były w tabliczki z numerami telefonów alarmowych. Nie został do ZGM zgłoszony fakt ich zginienia przez mieszkańców, w związku z czym nie było informacji na temat ich braku. Tabliczki te zostaną niezwłocznie zamontowane.

(akta kontroli: tom III str. 256-259)

7. W badanej próbie dokumentacji dotyczącej 20 dłużników posiadających zaległości według stanu na 30 września 2021 r. na kwotę 1 328,0 tys. zł stwierdzono, że windykacja nie była prowadzona przez Spółkę rzetelnie, tzn.:

- a. ZGM nie dostarczał regularnie wezwań do zapłaty. I tak ostatnie wezwania do zapłaty w badanej próbie były wysyłane do dłużników odpowiednio: w jednym przypadku w 2015 r., w 14 przypadkach w 2019 r., w dwóch przypadkach w 2020 r., w trzech przypadkach w lipcu 2021 r.;
- b. w latach 2018-2021 (do 30 września) nie kierowano spraw zadłużenia na drogę postępowania sądowego. Spośród zbadanych spraw w 19 przypadkach poprzednie nakazy zapłaty pochodziły sprzed 2018 r.;
- c. wyroki o eksmisję posiadało 18 dłużników, z czego w 17 przypadkach nie wykonano tych wyroków. Wobec dwóch dłużników sąd orzekł eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego;
- d. w przypadku czterech spraw ustalono, że nie wszystkie wydane nakazy zapłaty opatrzone klauzulą wykonalności zostały skierowane na drogę egzekucji komorniczej. Na dziesięć wydanych nakazów zapłaty dla ww. grupy czterech dłużników, ośmiu nakazów zapłaty nie skierowano do komornika. Nakazy były wydawane w: 5 marca 2014 r., 9 stycznia 2015 r., 10 stycznia 2017 r., 29 czerwca 2017 r., 14 listopada 2016 r., 16 lutego 2017 r., dwa 14 lutego 2017 r.;
- e. w przypadku czterech dłużników nakazy zapłaty były kierowane do komornika po kilku latach od ich wydania, tj. [1] dłużnik P. M.: nakazy z 15 kwietnia 2014 r. i 12 grudnia 2014 r. zostały przekazane do komornika w dniu 26 listopada 2020 r.; [2] dłużnik Sz. G.: nakaz z dnia 30 czerwca 2017 r. został przekazany do komornika w marcu 2020 r.; [3] dłużnik N.M.: nakaz z dnia 28 grudnia 2018 r. został przekazany do komornika 16 lutego 2021 r., [4] dłużnik K.M.: nakaz zapłaty z 19 lutego 2012 r. przekazano do komornika 30 sierpnia 2019 r.

(akta kontroli: tom II str. 1-201, 275-289)

²² Przy ul. Kusocińskiego 24 i ul. Kasprzaka 1.

W złożonych na powyższą okoliczność wyjaśnieniach Prezes Zarządu wskazała w szczególności na: [1] stan gdy dłużnik jest „nieściągalny” i od kilku (kilkunastu) lat ma już wypowiedziany tytuł prawny do lokalu; [2] brak reakcji dłużnika na kolejne monity; [3] ograniczenia finansowe i koszty wezwań obciążające wierzyciela; [4] wytyczne od wierzyciela; [5] możliwości personalne i czasowe Spółki; [6] wstrzymaniu możliwości wykonywania eksmisji dłużników z gminnych mieszkań w okresie obowiązywania stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19.

(akta kontroli: tom I str. 136-161, tom II str. 275-289, tom III str. 208-211)

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. Bieżące ewidencjonowanie wolnych lokali mieszkaniowych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego. 2. Zapewnienie dokonywania wpisów w KOB wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie regulacjami prawa budowlanego. 3. Dokumentowanie wykonania przeglądów okresowych budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w protokołach spełniających wymogi określone w art. 62a Prawa budowlanego. 4. Podjęcie działań na rzecz bieżącej realizacji zaleceń wynikających z okresowych kontroli stanu technicznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. 5. Zapewnienie niezwłocznego i efektywnego dochodzenia należności z tytułu czynszów za najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

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
Ksymena Kramarczyk-Rosiak

Doradca ekonomiczny

.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura we Wrocławiu
Dyrektor
Z up. Wicedyrektor Krzysztof Całka

.....
podpis