



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura we Wrocławiu

LWR.411.002.10.2021

**Pan
Robert Pawłowski
Burmistrz Miasta Złotoryja**

Urząd Miejski w Złotoryi
pl. Orłąt Lwowskich 1
59-500 Złotoryja

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Złotoryi ¹ , pl. Orłąt Lwowskich 1, 59-500 Złotoryja
Kierownik jednostki kontrolowanej	Robert Pawłowski - Burmistrz Miasta Złotoryja od 8 grudnia 2014 r. ²
Zakres przedmiotowy kontroli	Wykonywanie przez gminy zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej w zakresie: [1] warunków organizacyjno-prawnych wykonywania tych zadań, [2] zwiększania zasobu mieszkaniowego gminy, [3] przyznawania i sprzedaży lokali komunalnych, [4] przeprowadzania inwestycji, remontów oraz modernizacji w mieszkaniowym zasobie gminy, [5] utrzymywania budynków komunalnych we właściwym stanie technicznym, [6] prowadzenia polityki czynszowej oraz dochodzenia należności czynszowych, [7] sprawowania nadzoru nad wykonaniem tych zadań.
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2018 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych ³ , z uwzględnieniem działań i zdarzeń zaistniałych przed 1 stycznia 2018 r., w przypadkach gdy miały one wpływ na działalność objętą kontrolą.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ⁴ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu
Kontrolerzy	1. Ryszard Puchała, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/186/2021 z dnia 20 października 2021 r. 2. Mirosław Perłowski, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/194/2021 z dnia 29 października 2021 r. (akta kontroli, tom I, str. 1-4)

¹ Dalej: Urząd.

² Dalej: Burmistrz.

³ Tj. do dnia 19 listopada 2021 r.

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

II. Ocena ogólna⁵ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Urząd realizował wieloletnie programy gospodarowania zasobem mieszkaniowym⁶, spełniające wymogi określone w art. 21 ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁷. Rzetelnie weryfikowano spełnianie przez wnioskodawców kryteriów kwalifikujących do zawarcia umowy najmu, a podejmowane w tym zakresie czynności odpowiadały wymogom określonym w *Zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Złotoryja*⁸. Stawki czynszu ustalano w wysokościach odpowiadających zasadom ich ustalania wynikającym z Wieloletnich programów i zarządzeń Burmistrza obowiązujących w latach objętych kontrolą. Sprzedaż lokali mieszkalnych realizowana była prawidłowo w oparciu o przepisy ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁹ oraz stosowne uchwały Rady Miejskiej¹⁰.

W Urzędzie zorganizowano nadzór właścicielski dostosowany do skali działalności spółki gminnej wykonującej działania w obszarze komunalnego zasobu mieszkaniowego, tj. Rejonowego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o.o.¹¹.

Stwierdzone nieprawidłowości polegały na: [1] niezapewnieniu finansowania przez RPK realizacji części zaleceń wynikających z okresowych kontroli stanu technicznego budynków wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego; [2] nierzetelnym prowadzeniu czynności windykacyjnych, mających na celu wyegzekwowanie należności czynszowych i opłat związanych z najmem lokali komunalnych.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego kontrolowanej działalności

OBSZAR

Wykonywanie przez Miasto Złotoryja zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej

1. Warunki organizacyjno-prawne wykonywania zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej w Gminie Miejskiej Złotoryja

Opis stanu faktycznego

Zadania z zakresu gospodarki mieszkaniowej na terenie Gminy Miejskiej Złotoryja¹², realizowane były przez Urząd oraz RPK. Do bezpośrednio nadzorowanych przez Zastępcę Burmistrza: [1] Wydziału Mienia¹³ należały m.in. zadania w zakresie administrowania lokalami komunalnymi, w tym sprawy związane z najmem lokali, inwentaryzacją mienia komunalnego, przyjmowaniem wykonanych inwestycji na stan mienia komunalnego, wykonywaniem prac w zakresie utrzymania mienia komunalnego, a [2] Wydziału Architektury, Geodezji i Rozwoju Miasta¹⁴ nadzór

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

⁶ Dalej: Wieloletnie programy.

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

⁸ Uchwała Rady Miejskiej w Złotoryi nr 0007.XXIX.247.2021 z 29 kwietnia 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Złotoryja, w okresie poprzedzającym uchwałą nr 0007.XVII.133.2016 Rady Miejskiej w Złotoryi z 28 kwietnia 2016 r. ze zm. w tej samej sprawie.

⁹ Dz.U. z 2021 r. poz. 1889, ze zm. Dalej: u.g.n.

¹⁰ Uchwała nr XXVI/153/2008 Rady Miejskiej w Złotoryi z 30 grudnia 2008 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Złotoryja.

¹¹ Dalej RPK.

¹² Dalej: Gmina.

¹³ Dalej: WM

¹⁴ Dalej: WAG.

i kontrola nad gospodarowaniem mieniem publicznym, w tym sprzedaż lokali. Sprawami bezpośrednio związanymi z gospodarką mieszkaniową komunalnymi zajmowały się cztery osoby, w tym trzech pracowników WM i jeden w WAG. Zadania z zakresu gospodarki mieszkaniowej ujęte zostały w części szczegółowej zakresów obowiązków tych pracowników w sposób odpowiadający podziałowi kompetencji, w tym zakresie według regulaminu organizacyjnego Urzędu.

Część zadań z zakresu zarządzania i administrowania budynkami komunalnymi oraz lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób Gminy wykonywała spółka RPK będąca zarządcą nieruchomości w rozumieniu przepisu art. 184a u.g.n. Zakres usług świadczonych przez RPK na rzecz Gminy określony został w umowie z dnia 28 kwietnia 2006 r. funkcjonującej pod nazwą „ustalenia”.

(akta kontroli, tom I, str. 5-69, 160-243)

W okresie objętym kontrolą obowiązywały Wieloletnie programy, a mianowicie:

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

Wieloletnie programy odpowiadały wymogom art. 21 ust. 2 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy i zawierały wymienione w pkt 1-8 tego przepisu elementy¹⁵.

(akta kontroli, tom I, str. 70-159)

Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy regulowała uchwała Rady Miejskiej w Złotoryi nr 0007.XXIX.247.2021 z 29 kwietnia 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Złotoryja, a w okresie poprzedzającym uchwałą nr 0007.XVII.133.2016 Rady Miejskiej w Złotoryi z 28 kwietnia 2016 r. ze zm. w tej samej sprawie. Wymienione regulacje określały zasady, według których realizowano przydziały mieszkań w latach 2018-2021. Przyjęte uregulowania uwzględniały wymagane przez art. 21 ust. 3 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy elementy, tj. w uchwałach określono m.in.: kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu; warunki dokonywania zamiany lokali; tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali; zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

¹⁵ Programy zawierały: [1] prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach; [2] analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; [3] planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach; [4] zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu; [5] sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach; [6] źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; [7] wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne; [8] opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali i planowaną sprzedaż lokali.

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

(akta kontroli, tom I, str. 244-269)

2. Zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Złotoryja

Według stanu na 30 września 2021 r. Gmina była właścicielem 1 029 lokali mieszkalnych w 317 budynkach, przy czym:

- 261 lokali w 44 budynkach komunalnych w całości należących do Gminy;
- 278 lokali w 73 budynkach z większościowym udziałem Gminy;
- 490 lokali w 200 budynkach z mniejszościowym udziałem Gminy.

Stan zasiedlenia lokali wynosił w latach 2018-2021 od 90% do 94% ogółu lokali, a niezasiedlone pozostawało w każdym roku 71, 90, 99, i 107 lokali. Ze względu na zły stan techniczny lokali pozostawało wyłączone lokali od 2% do 3 % zasobu ogółem¹⁶, lokale do remontu na koszt przyszłego najemcy stanowiły w od 1% do 2% zasobu¹⁷, także od 1% do 2% zasobu stanowiły lokale przeznaczone do sprzedaży¹⁸. Pozostałą część niezasiedlonego zasobu stanowiły lokale socjalne dla osób eksmitowanych¹⁹, lokale chronione²⁰, lokale z przeznaczeniem dla repatriantów²¹, lokale przydzielone, lecz dotychczas niezasiedlone²² oraz rezerwa lokali²³.

Ogółem, w stosunku do stanu na dzień 1 stycznia 2018 r., gminny zasób nieruchomości uległ zmniejszeniu o 198 lokali mieszkalnych i 20 budynków. Zmniejszenie zasobu mieszkaniowego ogółem było przewidziane w Wieloletnich programach, a prognozowany stan posiadania na koniec roku 2021 wynosił 1 031 lokali mieszkalnych, na rok 2022 zaplanowano zmniejszenie zasobu do 989 lokali.

W latach 2018-2021 Gmina nie prowadziła inwestycji, w postaci budowy nowych budynków, mających na celu zwiększenie stanu posiadania lokali komunalnych. W Wieloletnich programach nie przewidziano zwiększania zasobu w ten sposób.

(akta kontroli, tom I, str. 74, 285-289, 290)

3. Przyznawanie i sprzedaż lokali komunalnych

W okresie objętym kontrolą 65 osób (gospodarstw domowych) otrzymało lokale mieszkaniowe z zasobów Gminy, z czego: 18 w 2018 r., 20 w 2019 r., 13 w 2020 r. oraz 14 do 30 września 2021 r., przy czym lokale z listy oczekujących otrzymało 39 osób²⁴, a spoza listy 26 osób²⁵.

¹⁶ Odpowiednio 23 lokali w 2018 r., 21 w 2019 r., 22 w 2020 r. i 27 w 2021 r.

¹⁷ Odpowiednio dziewięć lokali w 2018 r., 21 w 2019 r., 17 w 2020 r. oraz 19 w 2021 r.

¹⁸ W latach 2018-2021 kolejno: 14, 16, 20 i 17.

¹⁹ W latach 2018-2021 kolejno: sześć, siedem, 11 i 12.

²⁰ Po jednym w 2019 r. i 2020 r.

²¹ Po jednym w 2019 r. i 2020 r. oraz dwa w 2021 r.

²² W latach 2018-2021 kolejno: cztery, dwa, dwa i sześć.

²³ W latach 2018-2021 kolejno: cztery, jeden, trzy i trzy.

²⁴ W poszczególnych latach odpowiednio: 11 osób w 2018 r. (trzy lokale gotowe do zamieszkania, siedem lokali do remontu i jeden lokal socjalny), osiem osób w 2019 r. (wszystkie lokale do remontu), dziewięć osób w 2020 r. (siedem lokali do remontu, dwa lokale socjalne) oraz 11 osób w 2021 r. (osiem lokali do remontu, trzy lokale socjalne).

²⁵ Przydzielono w 2018 r. jednej osobie z domu dziecka, cztery lokale socjalne po eksmisji, dwa lokale zamienne. W 2019 r. przydzielono pięć lokali zamiennych, cztery lokale socjalne i trzy lokale zastępcze, w 2020 r. przydzielono cztery lokale zamienne, a do 30 września 2021 r. przydzielono trzy lokale zamienne.

Liczba osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego utrzymywała się, w analizowanym okresie, na względnie stałym poziomie, było to odpowiednio 275, 275, 273 i 266 osób.

Prawidłowość przyznawania lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego została zbadana na podstawie 20 spraw²⁶ z lat 2018-2021. Mieszkania te były przydzielane zgodnie z kryteriami określonymi uchwałą nr 0007.XVII.133.2016 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Złotoryi ze zm., po uzyskaniu pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej. W badanej próbie rzetelnie weryfikowano uprawnienia do najmu lokalu mieszkalnego. Średni czas oczekiwania na przydział lokalu wynosił, w badanej grupie 76,1 miesiąca (tj. 6 lat i 4 miesiące). W sześciu przypadkach czas oczekiwania wynosił ponad 10 lat, w kolejnych sześciu zawierał się między pięć a 10 lat, w ośmiu przypadkach było to mniej niż pięć lat. Przeprowadzone badanie wykazało także, że przestrzegano zasad dotyczących terminów, na jakie mogą być zawierane umowy w zależności od rodzaju mieszkania²⁷, monitorowano terminy zakończenia umowy zawartej na czas określony²⁸ oraz uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu.

Wymóg wynikający z art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy, polegający na poddaniu kontroli społecznej spraw związanych z rozpatrywaniem i załatwianiem wniosków o najem lokali, realizowany był przez powołanie, przez Radę Miejską w Złotoryi, a następnie Burmistrza, Społecznej Komisji Mieszkaniowej²⁹. Komisja pełniła funkcję organu opiniodawczego, a jej zadaniem było opiniowanie wniosków ubiegających się o przydział lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy. Komisja opiniowała każdorazowo skierowania z listy oczekujących na mieszkanie do zawarcia umowy najmu na dany lokal. Opiniowanie wniosków poprzedzało sprawdzenie warunków mieszkaniowych starających się o mieszkanie. Weryfikowana była sytuacja materialna ubiegającego się o mieszkanie dla ustalenia czy kwalifikuje się do przydziału. Roczne listy rodzin zakwalifikowanych do przydziału lokalu mieszkalnego podawano do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie przez okres 14 dni.

(akta kontroli, tom II, str. 144 -146)

W okresie objętym kontrolą Urząd realizował sprzedaż mieszkań w oparciu o przepisy u.g.n. oraz uchwały nr XXVI/153/2008 Rady Miejskiej w Złotoryi z 30 grudnia 2008 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Złotoryja. Sprzedaż lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego w trybie bezprzetargowym prowadzona była wyłącznie na rzecz najemcy lokalu i odbywała się na wniosek nabywcy. W okresie objętym kontrolą Miasto sprzedawało łącznie 198 lokali mieszkalnych, w tym: 94 w 2018 r.; 33 w 2019 r.; 46 w 2020 r. i 25 w 2021 r. (do 30 września).

Prawidłowość sprzedaży mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gminy zbadano na podstawie próby 20 przypadków z lat 2018-2021. W każdym z nich zastosowano bezprzetargowy tryb sprzedaży nieruchomości na rzecz dotychczasowego najemcy,

²⁶ Z tego 19 komunalnych i jeden socjalny.

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

²⁸ Dotyczącej lokali socjalnych.

²⁹ Zarządzeniem 0050.63.2019 z dnia 19 marca 2019 r. i wcześniej uchwałą nr V/29/2003 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 30 stycznia 2003 r. ze zm. W skład komisji powołano m.in. pedagoga szkolnego, członka zarządu Towarzystwa Miłośników Ziemi Złotoryjskiej, przedstawiciela Polskiego Stowarzyszenia Diabetyków, przedstawiciela Rady Miejskiej, przedstawicielkę miejscowej Parafii Rzymskokatolickiej, przedstawicielkę zarządu RPK, przedstawiciela klubu sportowego „Górnik”, przedstawicielkę Zespołu Szkół Zawodowych w Złotoryi oraz innych niezwiązanych z instytucjami przedstawicieli lokalnej społeczności.

posiadającego umowę najmu na czas nieoznaczony. Wycena wartości lokalu wraz z udziałem w gruncie następowała na podstawie sporządzonego w tym celu operatu szacunkowego, a bonifikata w wysokości 90% została naliczona w wysokości określonej w stosownych uchwałach Rady Miasta. Zapłata za lokal w każdym przypadku nastąpiła przed zawarciem aktu notarialnego. Było to zgodne z przepisami u.g.n. oraz ww. uchwałami. We wszystkich przypadkach zagwarantowano zgodnie z przeznaczeniem użytkowanie lokali poprzez ustanowienie hipoteki umownej w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu (wycena). W badanej grupie transakcji, czas jaki upływał od złożenia wniosku o zakup do zawarcia umowy wynosił przeciętnie około dwa lata.

(akta kontroli, tom II, str. 147-149)

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

Wydatki Gminy na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, polegające na inwestycjach, remontach i modernizacjach wynosiły:

- 4 873,8 tys. zł³⁰ w 2018 r., wobec 3 670,5 tys. zł przewidzianych na ten cel w Wieloletnim programie;
- 4 952,9 tys. zł³¹ w 2019 r., wobec 4 828,7 tys. zł na ten cel w Wieloletnim programie, przy czym nie wykonano wydatków w zakresie inwestycji mieszkaniowych. Z zaplanowanej kwoty 1 200,00 tys. zł wydatkowano 238,3 tys. zł, tj. 19,9% zaplanowanych wydatków;
- 4 379,3 tys. zł³² w 2020 r., wobec 8 179,1 tys. zł przewidzianych na ten cel w Wieloletnim programie, przy czym nie wykonano wydatków w zakresie inwestycji mieszkaniowych. Z zaplanowanej kwoty 4 500,0 tys. zł wydatkowano 188,9 tys. zł, tj. w 4,3%;
- 3 400,0 tys. zł³³ w 2021 r., wobec 6 032,8 tys. zł przewidzianych na ten cel w Wieloletnim programie, przy czym nie wykonano wydatków w zakresie inwestycji mieszkaniowych. Z zaplanowanej kwoty 2 340,0 tys. zł wydatkowano 126,0 tys. zł, tj. w 5,4%.

Burmistrz wyjaśnił, że projekcje finansowe zawarte w Wieloletnich planach sprawdziły się jedynie częściowo. Przyjęta do ich konstrukcji prognoza parametrów makroekonomicznych okazała się nietrafna, a przeważający wpływ na finansowanie zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej miało obniżenie się dochodów Gminy przy wzroście kosztów realizacji zadań własnych. Gmina była więc zmuszona skorygować budżety i zabezpieczyć środki na wyżej wspomniane wydatki kosztem realizacji zadań inwestycyjnych.

Każdego roku kwota finansowania gospodarki mieszkaniowej była ustalana na podstawie przewidywanych remontów i niezbędnych napraw. Wysokość finansowania gospodarki mieszkaniowej w Gminie na dany rok, określano w uchwale budżetowej. Budżet Gminy, w tym wpływy z czynszów, był jedynym źródłem finansowania tej działalności, nie pozyskano środków zewnętrznych na ten cel. Podstawą ustalania wielkości nakładów na cele remontowe były przedkładane corocznie do Urzędu przez RPK zestawienia potrzeb remontowych i modernizacyjnych w nieruchomościach oraz lokalach komunalnych koniecznych do przeprowadzenia w kolejnym roku.

RPK w ramach przyznanych limitów oraz, dodatkowo, prac zleconych przez Urząd, w badanym okresie, zrealizowało prace remontowo budowlane o wartości ogółem

³⁰ W tym zaliczki na fundusz remontowy, udział Miasta 337,6 tys. zł.

³¹ W tym zaliczki na fundusz remontowy, udział Miasta 1 348,6 tys. zł.

³² W tym zaliczki na fundusz remontowy, udział Miasta 1 235,0 tys. zł.

³³ W tym zaliczki na fundusz remontowy, udział Miasta 942,3 tys. zł.

5 057,9 tys. zł, z tego 1 059,6 tys. zł w 2018 r., 1 252,6 tys. zł w 2019 r., 1 122,3 tys. zł w 2020 r. oraz 1 623,4 tys. zł do 30 września 2021 r. Według zestawień RPK planowany koszt finansowanych z czynszów najbardziej pilnych prac remontowych do wykonania w kolejnych latach oszacowano na: 840,0 tys. zł w 2018 r., 1 120,0 tys. zł w 2019 r., 905,0 tys. zł w 2020 r. oraz 830,0 tys. zł w 2021 r., a przyznane limity wydatków nie odpowiadały wskazanym przez RPK kwotom i tak na kolejne lata przyznano odpowiednio: 702,0 tys. zł, 530,0 tys. zł, 700,0 tys. zł i 708,1 tys. zł, co stanowiło 83,6%, 47,3%, 77,3% i 85,3% wskazywanych przez RPK wartości. Pozostałe prace realizowano według dodatkowych zleceń składanych przez Urząd.

Zakres prac remontowych w budynkach należących do zasobu mieszkaniowego Gminy odpowiadał priorytetom polityki remontowej według Wieloletnich programów. Realizowane prace polegały przede wszystkim na: remontach systemów wentylacyjnych, remontach systemów ogrzewania, w tym na zamianie systemów ogrzewania na bardziej ekologiczne, remontach systemów, remontach instalacji elektrycznych remontach dachów i elewacji, wymianie stolarki okiennej oraz remontach dachów w tym wymiana pokryć dachowych.

(akta kontroli, tom I, str. 361-434)

W zakresie prawidłowości trybu zlecenia oraz zgodności wykonania z zawartą umową poddano badaniu realizowane w 2020 r. zadanie pn. „Przebudowa elewacji i klatki schodowej wraz odwodnieniem budynku komunalnego przy ul. Garbarskiej 10 w Złotoryi”. Koszt wykonania zadania wynosił 238,8 tys. zł wraz z podatkiem VAT. Zamówienia udzielono z zachowaniem właściwego trybu i formy postępowania przewidzianej w ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych³⁴, tj. wykonawcę zadania wyłoniono w toku prawidłowo przeprowadzonego zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego. Zadanie zrealizowane zostało w terminie, osiągnięto również efekt rzeczowy, tj. dokonana została przebudowa elewacji i klatki schodowej wraz odnowieniem budynku. Odbioru dokonano zgodnie z zasadami opisanymi w umowie z wykonawcą, tj. po zgłoszeniu gotowości odbioru, w wyznaczonym przez zamawiającego terminie. Z czynności odbiorowych sporządzono protokół podpisany przez komisję składającą się z przedstawicieli wykonawcy (trzy osoby) i zamawiającego (pięć osób).

(akta kontroli, tom I, str. 435 - 474)

W 2020 r. Urząd podjął starania o dofinansowanie działań mających na celu odnowę zasobu mieszkań komunalnych, aplikując o 4 791,0 tys. zł ze środków z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19, z przeznaczeniem m.in. na remonty dachów i elewacji dwóch budynków mieszkalnych przy ul. Piastowej 6 i 7 w Złotoryi. Gmina nie otrzymała wsparcia w tym zakresie oraz nie dysponowała informacjami o przyczynach odrzucenia jej wniosku.

W Urzędzie szacowano koszt doprowadzenia do właściwego standardu i utrzymania zasobu mieszkaniowego w odpowiednim standardzie na poziomie około 70 500,0 tys. zł³⁵. Burmistrz Złotoryi wyjaśnił, że z uwagi na ograniczony dostęp do informacji dotyczących stanu technicznego nieruchomości (szczególnie w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, które nie dysponują dokumentacją techniczną) oraz ograniczone środki, nie ma możliwości dokładnego oszacowania wielkości wydatków jakie byłyby niezbędne do doprowadzenia i utrzymania mieszkaniowego zasobu komunalnego w stanie dobrym.

(akta kontroli, tom II, str. 74-75)

³⁴ Dz.U. z 2019 r. poz. 1843, ze zm.

³⁵ Tj. 1,5 tys. zł x 47 tys. m². Podstawą szacowania były przeciętne koszt remontu mieszkania komunalnego w przeliczeniu na jeden metr kwadratowy.

5. Utrzymywanie budynków komunalnych we właściwym stanie technicznym

Prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych dla obiektów wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy opisano w wystąpieniu pokontrolnym z kontroli I/21/001 przeprowadzonej w RPK.

Burmistrz poinformował, że przy sprzedaży lokali mieszkalnych nie sporządzano świadectw charakterystyki energetycznej budynków lub ich części, o których mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków³⁶. Dodał również, że nabywcy byli informowani o przysługującym im prawie do uzyskania przedmiotowego świadectwa, nie występowali do Gminy z takim roszczeniem wobec czego, świadectwa nie były sporządzane.

(akta kontroli, tom II, str. 149-151)

6. Prowadzenie polityki czynszowej oraz dochodzenie należności czynszowych

Zasady polityki czynszowej określano, w zasadzie jednakowo, w kolejnych edycjach Wieloletnich planów. Przyjęto, że prowadzenie polityki czynszowej w oparciu o kategorię „czynszu ekonomicznego”, tj. uwzględniającego konieczność poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu, likwidacji niskiej emisji itp. W programach wskazano, że ustalenie wysokości stawek czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oraz czynników obniżających i podwyższających stawkę bazową leży w kompetencji Burmistrza, a przy ustalaniu wysokości czynszu bierze się pod uwagę położenie budynku w strefie miasta, położenie lokalu w budynku, wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, ogólny stan budynku. Wprowadzono czynniki obniżające wartość użytkową lokalu wynikające z wyposażenia lokalu minus 5% w przypadku lokalu bez toalety w lokalu i minus 10% w przypadku braku toalety w budynku. Z danych ujętych w Wieloletnim programie przyjętym 21 czerwca 2021 r. Gmina posiadała 66 lokali bez łazienki i toalety.

Ustalona przez Burmistrza³⁷ wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych była zgodna z przepisami ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy oraz z założeniami przyjętymi w Wieloletnich programach. Stawka czynszu wynosiła od 1 lutego 2018 r. 4,52 zł, od 1 stycznia 2020 r. 5,46 zł, od 1 stycznia 2021 r. 6,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie z uwzględnieniem czynników zmniejszających wymienionych w uchwałach.

Pobór od najemców lokali należności z tytułu czynszu i opłat obejmujących w szczególności: [1] opłaty za wodę i ścieki, [2] opłaty za wywóz śmieci, [3] opłaty za dostawę energii cieplnej [4] innych opłat związanych z eksploatacją budynków, na mocy umowy z dnia 28 kwietnia 2006 r., należał do obowiązków RPK.

(akta kontroli, tom I, str. 162-166, 274-284)

Zaległości z tytułu najmu mieszkań komunalnych Gminy wyniosły na 31 grudnia w latach 2018-2020 kolejno: 1 146,4 tys. zł, 1 183,8 tys. zł i 1 162,3 tys. zł, oraz 1 230,8 tys. zł na 30 września 2021 r. Zaległości starsze niż jeden rok wynosiły w tym samym czasie odpowiednio: 799,7 tys. zł, 936,9 tys. zł, 872,1 tys. zł oraz 976,6 tys. zł. Zaległości w płatnościach wzrosły w analizowanym okresie o 84,4 tys. zł, tj. o 7,4%. Wielkość kwot nieuregulowanych należności czynszowych

³⁶ Dz.U. z 2021 r. poz. 497.

³⁷ Zarządzenia Burmistrza Miasta Złotoryja w sprawie określenia stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych: nr 0050.4.2018 z dnia 3 stycznia 2018 r., nr 0050.214.2019 z dnia 6 września 2019 r., nr 0050.169.2020 z dnia 31 sierpnia 2020 r., nr 0050.125.2021 z dnia 14 lipca 2021 r.

i z tytułu innych opłat utrzymywała się w wymiarze rocznym na względnie stałym poziomie około 8,5% w stosunku do kwot naliczonych.

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

Zdaniem Burmistrza epidemia COVID-19 wpłynęła negatywnie na windykację zaległości czynszowych oraz wykonywanie wyroków eksmisyjnych. W jej efekcie doszło do uszczuplenia wpływów z tytułu pobieranych czynszów i powiększania zadłużenia dłużników. W okresie ww. epidemii nie dokonywano korekt w gminnej polityce czynszowej.

W wyniku badania dokumentacji 20 dłużników w zakresie należności związanych z wynajmowaniem lokali mieszkalnych, stwierdzono, że w czterech przypadkach pozew został złożony do sądu po upływie kolejno 22, 35, sześciu i ośmiu miesięcy, po doręczeniu ostatecznego wezwania do zapłaty, co opisano szczegółowo w sekcji dotyczącej stwierdzonych nieprawidłowości.

(akta kontroli, tom I, str. 162-166, 274-284, tom II, str. 76-106)

7. Sprawowanie nadzoru nad spółkami komunalnymi prowadzącymi w imieniu Gminy Miejskiej Złotoryja zadania z zakresu gospodarki mieszkaniowej

Według regulaminu organizacyjnego Urzędu, sprawy objęte zakresem działania spółek komunalnych RPK oraz RPK Partner pozostawały w latach 2018-2021 pod nadzorem Burmistrza³⁸. Zakres zadań powierzonych spółce RPK oraz relacje między spółką RPK jako zarządcą nieruchomości a Gminą określono we wspomnianych wcześniej „ustaleniach” z dnia 28 kwietnia 2006 r. Zakres, formę i cykliczność raportowania przez RPK określono w załącznikach do ustaleń. RPK przedstawiało kwartalne sprawozdanie o stanie należności z tytułu najmu lokali komunalnych i tabele rozliczeń (wraz z fakturą za wykonane usługi zarządzania)³⁹.

³⁸ § 17 pkt 16 lit. h oraz lit. i Regulaminu organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Złotoryi.

³⁹ Według przedmiotowych ustaleń RPK przyjęło do wykonania zadania w obszarach: [1] zagadnień technicznych, w tym w zakresie prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego, kontroli technicznej i okresowych przeglądów budynków, [2] gospodarki lokalami, w tym zawierania i zmiany umów najmu lokali komunalnych, pobierania od najemców lokali należności z tytułu czynszu i innych opłat, informowanie Urzędu o stwierdzonych pustostanach itp., [3] windykacji należności wynikających z umów najmu, [4] usuwania awarii, w szczególności niezwłoczne podejmowanie działań celem usunięcia awarii i ich skutków oraz pokrycie wszelkich kosztów z tym związanych jeżeli awaria jest wynikiem zaniedbań zarządcy, [5] księgowości i finansów, w tym naliczanie indywidualnych opłat należnych z tytułu najmu, opłat z tytułu odszkodowań za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego. Ponadto, według umowy (rozdział III) spółka RPK upoważniona była do poboru od najemców należności wynikających z umowy najmu i zobowiązana do lokowania wpływów na wydzielonych rachunkach bankowych oraz przekazywania Gminie Miejskiej Złotoryja w wyznaczonych terminach. Umówiono się, że

Tytułem wynagrodzenia za wykonane w latach 2018-2021 (do 30 września) usługi w zakresie zarządzania Urząd wypłacił spółce RPK kwotę 1 212,0 tys. zł⁴⁰. W oparciu o próbę obejmującą dziewięć okresów rozliczeniowych stwierdzono, że wypłat dokonywano na podstawie prawidłowo wystawionych i zweryfikowanych w Urzędzie faktur VAT. Przed dokonaniem wypłaty dokumenty zostały sprawdzone pod względem formalnym i merytorycznym jak i rachunkowym oraz zatwierdzone do wypłaty przez uprawnioną osobę. Przelewy środków zrealizowano w terminach i kwotach wynikających z faktur.

(akta kontroli, tom I, str. 5-69, 160-243)

Podstawowym przedmiotem działalności RPK było świadczenie usług z zakresu prowadzenia zbiorowego zaopatrzenia w wodę, odbioru, oczyszczania i odprowadzania ścieków, zarządzania nieruchomościami komunalnymi i zleconymi do zarządu, odbiór i transport odpadów komunalnych, utrzymywanie czystości na terenie miasta, wykonywanie prac budowlano-remontowych.

NIK zwraca uwagę, że w latach 2018-2020 RPK prowadziła także działalność poza sferą użyteczności publicznej, polegającą na świadczeniu usług podmiotom zewnętrznym, innym niż Gmina i podmioty od niej zależne. Przychody osiągnięte z tej działalności wyniosły 268,6 tys. zł w 2018 r., 449,4 tys. zł w 2019 r., 673,9 tys. zł w 2020 r., co stanowiło odpowiednio 2,1%, 3,2% i 4,4% przychodów ze sprzedaży (12 876,0 tys. zł, 13 988,5 tys. zł i 15 448,9 tys. zł).

W sprawie działań wykraczających poza sferę użyteczności publicznej wyjaśnienie złożył Burmistrz podając, że RPK jako dysponent sieci wodociągowej i kanalizacji świadczy usługi zewnętrzne w zakresie eksploatacji i budowy sieci, budowy i remontów przyłączy wodociągowo-kanalizacyjnych, co wiąże się z realizacją zadań własnych Gminy polegających na dostawie wody i odbiorze ścieków. RPK dysponuje brygadą realizującą usługi budowlane na rzecz Gminy. W przypadku braku zleceń od Gminy realizowane są usługi dla podmiotów zewnętrznych celem zapewnienia ciągłości pracy. Burmistrz podniósł, że udział zadań świadczonych na rzecz Gminy i podmiotów od niej zależnych od stycznia do września 2021 r. wynosił 90,13%, zaś w latach 2018-2020 przekraczał 90%.

(akta kontroli, tom I, str. 429-432)

W latach 2018-2020 Burmistrz upoważniał pracowników RPK do uczestnictwa, w imieniu właściciela zasobów mieszkaniowych – komunalnych, zlokalizowanych we wspólnotach mieszkaniowych i znajdujących się w obcych zarządach w zebraniach wspólnot mieszkaniowych, w tym do podpisywania protokołów z posiedzeń oraz uchwał dotyczących: [1] kosztów zarządu nieruchomości, [2] funduszu remontowego, [3] ustalenia planu gospodarczego na dany rok, [4] udzielania absolutorium za dany rok dla zarządu wspólnoty, [5] ujemnego wyniku finansowego, [6] akceptacji rozliczenia finansowego zarządcy nieruchomości z działalności w danym roku, [7] remontów nieruchomości stanowiących własność wspólnoty mieszkaniowej do kwoty 10,0 tys. zł nie licząc podatku VAT, [8] wyboru członków zarządu wspólnoty, [9] wglądu do dokumentów będących własnością wspólnot mieszkaniowych. Pełnomocnictwa udzielano na okres jednego roku, upoważnienie nie obejmowało spraw dotyczących zbycia, adaptacji, zagospodarowania oraz zmiany sposobu użytkowania części wspólnych. W kolejnych latach udzielono po dziewięć takich upoważnień.

(akta kontroli, tom I, str. 475-570)

z tytułu świadczonych usług spółka RPK będzie pobierała wynagrodzenie stanowiące sumę iloczynów powierzchni użytkowej powierzonych w zarząd lokali i stawki za 1 m². Szczegółowy wykaz zadań spółki RPK, jako zarządcy, ujęto w załączniku nr 2 do omawianej umowy.

⁴⁰ W latach 2018-2021 kolejno: 264,6 tys. zł, 339,3 tys. zł, 353,3 tys. zł i 254,8 tys. zł.

Stosowane w praktyce zasady sprawowania nadzoru właścicielskiego zapewniały gromadzenie, analizę wykorzystywanie informacji przekazywanych przez spółki, m.in. poprzez analizę kondycji gospodarczej spółki na podstawie danych z monitoringu wyników ekonomiczno-finansowych, z wykorzystaniem informacji o działalności RPK; systematyczną analizę materiałów przekazywanych przez zarządy spółek na posiedzenia rad nadzorczych; ocenę działań członków zarządu w oparciu o opinie, informacje i stanowiska rad nadzorczych; ocenę pracy rad nadzorczych w oparciu o kwartalne i roczne sprawozdania z ich działalności; współpracę z zarządem i radą nadzorczą RPK, a nadzorem właścielskim i merytorycznym.

Burmistrz Złotoryi, jako podmiot reprezentujący Gminę, wykonując uprawnienia właścielskie w stosunku do RPK, we właściwy sposób, tj. w trybie podjęcia uchwały przez walne zgromadzenie wspólników i z uwzględnieniem wymogów art. 10 c ust. 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej⁴¹ powołał członków rady nadzorczej w RPK.

Obowiązujące w latach 2018-2021 zasady wynagradzania członków rady nadzorczej RPK wprowadzono uchwałą nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników z dnia 20 października 2017 r. Zasady te były przestrzegane i kwoty wypłacanych wynagrodzeń nie przekraczały wartości określonych w przedmiotowej uchwale, co wskazuje na prawidłowe realizowanie nadzoru właścielskiego w tym zakresie.

(akta kontroli, tom II, str. 110-143)

Na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Złotoryi nr 0007.XXIII.195.2016 z 22 grudnia 2016 r.⁴² w dniu 30 grudnia 2016 r. Burmistrz, działając w imieniu Gminy, zawiązał jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością⁴³ pn. „RPK Partner”. Kapitał Spółki wynosił 5,0 tys. zł, udziały zostały w całości objęte przez Gminę⁴⁴, a przedmiot działalności spółki, ujęty w akcie założycielskim⁴⁵ odpowiadał wskazanemu w § 4 wspomnianej uchwały Rady Miejskiej.

W latach 2018-2021 działalność spółki polegała na odpłatnym świadczeniu usług zarządcy nieruchomości, w zakresie administrowania budynkami wspólnot mieszkaniowych zlokalizowanych na terenie Złotoryi, jak i poza terenem miasta. W szczególności, przedmiotem działania było pełnienie funkcji zarządcy wykonywane na zlecenie wspólnot z terenu Powiatu Złotoryjskiego, organizowanie i nadzorowanie napraw i remontów wykonywanych na zlecenie wspólnot mieszkaniowych, załatwianie spraw bieżących wspólnot mieszkaniowych. Zarządzanie odbywało się na podstawie umów zawartych ze wspólnotami mieszkaniowymi. Spółka całość przychodów uzyskiwała z tytułu świadczonych usług zarządzania nieruchomościami, tj.: w wysokości 589,5 tys. zł w 2018 r., 689,4 tys. zł w 2019 r., 752,1 tys. zł w 2020 r. oraz 744,4 tys. zł w okresie 9 miesięcy roku 2021.

(akta kontroli, tom II, str. 1-60)

Burmistrz Miasta wyjaśnił, że spółka RPK Partner z o.o. została utworzona w celu sprawowania zarządu lub administrowania nieruchomościami. W skład wielu wspólnot mieszkaniowych, będących w zarządzenie RPK Partner, wchodzi mieszkania będące w zasobie komunalnym gminy. Często są to wspólnoty małe, zadłużone, będące w posiadaniu mieszkańców o niskich dochodach, a tym samym

⁴¹ Dz.U. z 2021 r. poz. 679. Dalej: ustawa o gospodarce komunalnej.

⁴² Uchwała Nr 0007.XXIII.195.2016 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 22 grudnia 2016 r. w sprawie utworzenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą RPK Partner Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotoryi.

⁴³ Rejestracja spółki w KRS nastąpiła 9 czerwca 2017 r.

⁴⁴ W dniu 13 maja 2019r. kapitał spółki podwyższono do 15,0 tys. zł.

⁴⁵ Akt założycielski z 30 grudnia 2016 r.

nieatrakcyjne na wolnym rynku dla potencjalnego zarządcy. W wielu przypadkach, mieszkańców tych wspólnot, cechuje bardzo niska świadomość prawna i brak zrozumienia istoty samej wspólnoty. Mieszkańcy ci nie troszczą się o stan budynku, przeglądy okresowe, remonty, gromadzenie środków na funduszu remontowym. Pozostawienie tych wspólnot bez zarządcy doprowadziłoby do sytuacji, w której cała odpowiedzialność za przeglądy okresowe czy realizację zaleceń organów nadzoru budowlanego spoczywałaby na Gminie, jako współwłaścicielu, co wiązałoby się z koniecznością wyłożenia środków finansowych w pełnej wysokości. Brak zarządcy prowadziłby również do sytuacji, w której to Gmina, lub też RPK zmuszone byłoby sprawować zarząd nieruchomością, jako zarządca mienia komunalnego – w imieniu współwłaściciela – nieodpłatnie. W tej sytuacji powołanie celowej spółki, która zajmuje się zarządem m.in. tego typu wspólnotami było w pełni uzasadnione.

NIK zwraca uwagę, że świadczenie odpłatnych usług z zakresu zarządzania nieruchomościami przez gminy i gminne osoby prawne stało się możliwe dopiero od 15 sierpnia 2019 r., tj. od wejścia w życie art. 9 ust. 2a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁴⁶, 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.

(akta kontroli, tom I, str. 429-434, tom II str. 1-60)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Urząd nie zapewnił finansowania realizacji przez RPK części zaleceń wynikających z okresowych kontroli stanu technicznego budynków. Stosownie do przepisów art. 61 pkt 1 w zw. z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁴⁷, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego obowiązany jest utrzymywać i użytkować go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowej i sprawności technicznej. NIK stwierdziła, że według stanu na dzień 6 grudnia 2021 r., w badanej w RPK próbie dokumentacji 10 budynków spośród 65 zaleceń tego rodzaju, ujętych w protokołach przeglądów tzw. pięcioletnich, w protokole z kolejnego przeglądu powtórzono 46 z nich, tj. 71%. W przypadku zaleceń pilnych (I stopień pilności) nie wykonano m.in. remontów w budynku przy ul. Garbarskiej 2 (remont schodów zewnętrznych oraz osuszenie budynku), ul. Konopnickiej 7 (wymiana instalacji elektrycznej).

Burmistrz Złotoryi wyjaśnił, że realizacja planów remontowych wykonywana jest w ramach środków zaplanowanych w budżecie Miasta na dany rok. W pierwszej kolejności realizowane są remonty mające wpływ na bezpieczeństwo i zdrowie użytkowników. Zalecenia z protokołów kontroli okresowych wykonywane są sukcesywnie w ramach posiadanych środków.

(akta kontroli, tom I, str. 429–430, tom II str. 61-73)

2. W wyniku badania dokumentacji 20 dłużników w zakresie należności związanych z wynajmowaniem lokali mieszkalnych, stwierdzono nierzetelne działania polegające na tym, że w czterech przypadkach pozew został złożony do sądu po upływie kolejno 22, 35, sześciu i ośmiu miesięcy, po doręczeniu ostatecznego wezwania do zapłaty. Ponadto stwierdzono po jednym przypadku: pięciomiesięcznej zwłoki w złożeniu wniosku do sądu o nadanie klauzuli wykonalności nakazowi zapłaty, braku dalszych działań wierzyciela

⁴⁶ Dz.U. z 2021 r. poz. 1372, ze zm.

⁴⁷ Dz.U. z 2020 r. poz. 1333, ze zm.

przez osiem miesięcy po otrzymaniu postanowienia sądu o nakazie zapłaty oraz braku dalszych działań przez 32 miesiące po ostatniej czynności przeprowadzonej przez komornika sądowego.

Burmistrz wyjaśnił, że czas związany z podejmowaniem kolejnych czynności windykacyjnych często wynikał z negocjacji z dłużnikami odnośnie do spłaty zadłużenia. Zaległość była rozkładana na raty, potem na prośby dłużników z powodu ciężkiej sytuacji lub zdarzeń losowych, terminy spłat były przesuwane. Każdą sytuację traktowano indywidualnie, gdyż każdy kolejny pozew wiązał się z naliczaniem dalszych opłat obciążających dłużników. Po złożeniu wniosku o egzekucję u komornika sądowego zdarzało się, że zaległość na koncie dłużnika zmniejszała się i wtedy nie interweniowano u komornika w sprawie braku dalszych działań. Czas między wydaniem przez sąd nakazów zapłaty a złożeniem wniosków o nadanie klauzuli wykonalności wydłużył się z powodu zmiany przepisów prawa dotyczących doręczania przesyłek sądowych. Sąd nie informował Urzędu o terminach uprawomocnienia się nakazów zapłaty. Informacje te były sprawdzane co pewien czas przez pełnomocnika Gminy Miejskiej Złotoryja i dopiero wtedy podejmowano dalsze kroki.

NIK wskazuje, że okoliczności przedstawione w powyższych wyjaśnieniach nie uzasadniają opóźnień w procedowaniu postępowań dotyczących dochodzenia należności Gminy, które wystąpiły w przypadku poddanych kontroli sprawach.

(akta kontroli, tom II, str. 76-109)

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 | <ol style="list-style-type: none">1. Podjęcie działań na rzecz zapewnienia utrzymania należytego stanu technicznego i estetycznego budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w celu niedopuszczenia do nadmiernego pogorszenia ich właściwości użytkowych i sprawności technicznej.2. Prowadzenie bez zbędnej zwłoki czynności windykacyjnych zmierzających do egzekwowania należności związanych z najmem lokali komunalnych. |

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
Ryszard Puchała
Główny specjalista kontroli
państwowej

.....
podpis

Mirosław Perłowski
Główny specjalista kontroli
państwowej

.....
podpis

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

.....
podpis