



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Zielonej Górze

LZG. 410.011.07.2018
P/18/005

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Zielonej Górze
ul. Podgórna 9a, 65-213 Zielona Góra
T +48 68 410 66 00, F +48 68 410 66 39
lzg@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/18/005 – Wykonywanie przez Gminy zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Zielonej Górze
Kontroler	Anna Huziej, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli numer LZG/81/2018 z dnia 16 lipca 2018 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Szprotawski Zarząd Nieruchomościami Chrobry Sp. z o.o. w Szprotawie, ul. Bolesława Chrobrego 15, 67-300 Szprotawa (dalej: <i>SZN</i> lub <i>Spółka</i>).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Kazimierz Sutor, Prezes Zarządu ¹ (dowód: akta kontroli str. 3-5)

II. Ocena kontrolowanej działalności²

Ocena ogólna

Spółka, w okresie objętym kontrolą³, przestrzegała zasad dotyczących terminów⁴, na jakie mogą być zawierane umowy najmu w zależności od rodzaju mieszkania wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁵ (dalej: *ustawa o ochronie praw lokatorów*), jednak nie podjęła działań mających na celu odzyskanie dwóch lokali socjalnych w sytuacji gdy termin na jaki umowa została zawarta upłynął, a dłużnik nie wystąpił z wnioskiem o przedłużenie umowy. Czynsze, w zbadanych umowach najmu, poza jednostkowym przypadkiem⁶, ustalono w wysokości zgodnej z zarządzeniem Burmistrza Szprotawy w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy⁷ (dalej: *zarządzenie w sprawie stawki czynszu*).

Spółka podejmowała działania w celu wyegzekwowanie zaległości z tytułu czynszów, a także umożliwiała dłużnikom odpracowanie tych zaległości. Stwierdzono opóźnienia w realizacji tych zadań, przy czym nie skutkowało to przedawnieniem zaległości.

Wszystkie budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu posiadały książki obiektów budowlanych oraz poddawane były wymaganym kontrolom (tj. przeglądy okresowe roczne i pięcioletnie) poza badaniem instalacji elektrycznej w jednym

¹ Od dnia 30 czerwca 2007 r.

² Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny ogólnej według proponowanej skali byłoby nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, stosuje się ocenę opisową, bądź uzupełnia ocenę ogólną o dodatkowe objaśnienie.

³ Okres objęty kontrolą lata 2015 – 2018 (I półrocze).

⁴ Ustaleń w tym zakresie dokonano na próbie zbadanych 34 umów.

⁵ Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, ze zm.

⁶ Badaniem objęto 34 umowy najmu, w tym 23 umowy najmu mieszkań komunalnych oraz 11 umów najmu lokali socjalnych.

⁷ Zarządzenie numer 0050/127/2011z dnia 5 października 2011 r.

budynku. Według ustaleń tych kontroli, pomimo konieczności wykonania zaleconych robót, stan techniczny budynków zapewnia ich bezpieczne użytkowanie.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły niewykonania części zaleceń wydanych w wyniku przeprowadzonych kontroli oraz braku świadectw charakterystyki energetycznej⁸, wymaganych przepisem art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków⁹.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Wybrane aspekty, w tym finansowe, dotyczące zasobu i gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

Spółka¹⁰ wykonywała zadania w zakresie zarządu i administrowania zasobami lokalowymi Gminy na podstawie umów zawartych w dniu 3 czerwca 2013 r. i 1 lipca 2016 r. Do zadań SZN należało m.in.

- ✓ zawieranie i rozwiązywanie umów najmu lokali mieszkalnych z osobami wskazanymi przez Gminę, na warunkach określonych w przepisach prawa i cenniku ustalonym przez Burmistrza,

- ✓ naliczanie czynszu zgodnie z obowiązującymi uregulowaniami, rozliczanie opłat z tego tytułu oraz pobieranie czynszów będących dochodem Gminy i odprowadzanie ich na wydzielone konto,

- ✓ dochodzenie i egzekwowanie od najemców należności czynszowych i innych obowiązków,

- ✓ dokonywanie eksmisji z lokali mieszkalnych osób, które zajęły lokale samowolnie lub nie opuściły ich po rozwiązaniu umowy,

- ✓ prowadzenie ewidencji zasobów Gminy przekazanych w zarząd wraz z wykonywaniem czynności finansowo-księgowych wynikających z przepisów w tym zakresie,

- ✓ wykonywanie remontów bieżących i niektórych remontów interwencyjnych.

(dowód: akta kontroli str. 6-51, 55-63)

W toku kontroli badaniem objęto łącznie 34 umowy najmu lokali mieszkalnych (w tym: 23 umowy najmu lokali komunalnych i 11 umów najmu lokali socjalnych) zawarte w latach 2015-2018 (I półrocze) i ustalono, że:

a) przestrzegano zasad dotyczących terminów na jakie mogą być zawierane umowy w zależności od rodzaju mieszkania, określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów,

b) w przypadku czterech umów najmu lokalu socjalnego okres na jaki została zawarta (tj. dwa lata) upłynął w kontrolowanym okresie. W dwóch przypadkach, na wniosek najemców, zawarto umowy na kolejne dwa lata, a w pozostałych dwóch nie podjęto żadnych działań,

c) w 33 przypadkach stawkę czynszu ustalono zgodnie z zarządzeniem w sprawie stawki czynszu, natomiast w jednym przypadku stawka czynszu była niezgodna z wynikającą z ww. zarządzenia Burmistrza.

(dowód: akta kontroli str. 64-67, 52-53)

W latach 2015-2018 (I półrocze) kwota zaległości z tytułu czynszów wzrosła o 784,4 tys. zł (z 4.012,4 tys. zł według stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. do 4.796,8 tys. zł według stanu na dzień 30 czerwca 2018 r.).

(dowód: akta kontroli str. 68)

⁸ Dla dwóch z pięciu objętych szczegółowym badaniem budynków.

⁹ Dz. U. z 2017 r. poz. 1498, ze zm.

¹⁰ Spółka handlowa ze 100% udziałem Gminy.

Główna księgową wyjaśniła, że *przyczyną wzrostu zaległości były podwyżki cen za zużycie wody i odprowadzanie ścieków oraz opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz fakt, że działania egzekucyjne prowadzone w stosunku do dłużników nie przynoszą efektów, a ponadto osoby te nie regulują powstających zobowiązań.*

(dowód: akta kontroli str. 69-72)

Analiza działań podejmowanych przez SZN w stosunku do 12 dłużników, których zaległości według stanu na dzień 30 czerwca 2018 r. wynosiły łącznie 302,6 tys. zł, co stanowiło 6,3% ogólnej kwoty zaległości z tytułu czynszów na dzień 30.06.2018 r. (4.796,8 tys. zł), wykazała, że:

- w żadnym przypadku nie stwierdzono przedawnienia zaległości,
- z czterema dłużnikami posiadającymi na dzień 30 czerwca 2018 r. zadłużenie w łącznej kwocie 37,3 tys. zł¹¹ zawarto umowy w sprawie spłaty zadłużenie w formie świadczenia rzeczowego.

(dowód: akta kontroli str. 73-80)

W dniu 26 kwietnia 2011 r. Prezes Zarządu wydał zarządzenie w sprawie ułatwienia najemcom (dłużnikom)¹², będącym w trudnej sytuacji materialnej i życiowej spłaty należności z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych, w którym wyraził zgodę na uregulowanie zaległości w formie świadczenia rzeczowego (np. prace porządkowe, drobne prace remontowe) na rzecz Gminy Szprotawa.

(dowód: akta kontroli str. 81-85)

W latach 2015-2018 zaległości czynszowe w formie świadczenia rzeczowego regulowało odpowiednio: 28, 32, 34 i 32 osoby, a łączna kwota spłaconych w tej formie zaległości (według stanu na dzień 21 września 2018 r.) wynosiła 295,5 tys. zł¹³:

(dowód: akta kontroli str. 54)

- w stosunku do ośmiu dłużników złożono łącznie 44 pozwy o zapłatę zaległości, a czas jaki upływał od terminu płatności zaległości¹⁴ objętych pozwem do jego złożenia wynosił: do sześciu miesięcy – w ośmiu przypadkach¹⁵, od siedmiu do 12 miesięcy – w 16 przypadkach¹⁶, od 13 do 24 miesięcy w 19 przypadkach¹⁷, a jednym przypadku pozew został złożony po upływie 29 miesięcy¹⁸;

- na podstawie złożonych 44 pozwów o zapłatę zaległości Sąd wydał 44 nakazy zapłaty, z których 43 otrzymały klauzulę wykonalności¹⁹ i Spółka złożyła wnioski o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. W dwóch przypadkach wnioski o wszczęcie postępowania egzekucyjnego zostały złożone w dniu nadania klauzuli wykonalności dla nakazu zapłaty, w pozostałych przypadkach czas jaki upłynął od nadania klauzuli wykonalności nakazu zapłaty do złożenia wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego wynosił: w 35 przypadkach do 30 dni, w sześciu przypadkach od 31 do 55 dni;

- na podstawie złożonych 43 wniosków wszczęto postępowania o egzekucyjne, z których 19 jest w toku, a 24 zostały umorzone ze względu na

¹¹ Zaległości poszczególnych osób wynosiły od 6,6 tys. zł do 11,1 tys. zł, i obejmowały okres: od listopada 2016 r. – 2 osoby, od stycznia 2017 r. – jedna osoba i od czerwca 2017 r. – 1 osoba.

¹² Możliwość taka dotyczyła dłużników, których zaległości nie przekraczały kwoty 15 tys. zł.

¹³ 2015 r. – 85,8 tys. zł; 2016 r. – 65,5 tys. zł; 2017 r. – 82 tys. zł i 2018 r. – 62,2 tys. zł.

¹⁴ Termin płatności najstarszej zaległości objętej badaniem.

¹⁵ Pozwy na łączną kwotę 29.639,55 zł.

¹⁶ Pozwy na łączną kwotę 76.818,45 zł.

¹⁷ Pozwy na łączną kwotę 81.825,32 zł.

¹⁸ Pozew na kwotę 18.004 zł.

¹⁹ W jednym przypadku wniosek o nadanie klauzuli wykonalności złożono 28.06.2018 r.

bezskuteczność egzekucji (w tym: 12 w latach 2016-2018 i 12 w latach 2011-2014²⁰, i nie złożono ponownych wniosków o wszczęcie postępowań egzekucyjnych.

(dowód: akta kontroli str. 73-80)

W okresie objętym kontrolą nie wpłynęły do Spółki skargi dotyczące wysokości czynszów za wynajem mieszkań/lokali z mieszkaniowego zasobu gminy.

(dowód: akta kontroli str. 86)

Ustalone
nieprawidłowości

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

1. Zaniechano działań, mających na celu zwrot lokalu przez dwóch najemców lokali socjalnych, którzy nie wystąpili z wnioskiem o przedłużenie umów najmu po upływie dwuletniego okresu na jaki zostały zawarte umowy (tj. 31 marca 2017 r. i 31 stycznia 2018 r.).

(dowód: akta kontroli str. 64-67)

Prezes Zarządu wyjaśnił, że z powodu przeoczenia tego faktu Spółka nie wystąpiła do najemców o zwrot lokali.

(dowód: akta kontroli str. 87-88)

Pismami z dnia 27.08.2018 r. i 17 września 2018 r. Spółka wystąpiła o zwrot lokali wynajmującemu w terminie, odpowiednio: do dnia 30 września 2018 r. i 17 października 2018 r.

(dowód: akta kontroli str. 89-90)

2. W jednej z 11 zbadanych umów najmu lokalu socjalnego wskazano, że stawka czynszu wynosi 1,97 zł; podczas gdy stawka czynszu ustalona zgodnie z zarządzeniem w sprawie stawki czynszu wynosiła 1,79 zł. Powyższe spowodowało zawyżenie czynszu pobranego od najemcy za okres od 1 kwietnia 2015 r. (początek obowiązywania umowy najmu) do 30 czerwca 2018 r. o kwotę 165,81 zł;

(dowód: akta kontroli str. 64-67)

Prezes Zarządu wyjaśnił, że wskazanie błędnej stawki czynszu wynikało z omyłki pisarskiej. Do umowy zostanie zawarty stosowny aneks, a powstała nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat.

(dowód: akta kontroli str. 87-88)

W dniu 31 sierpnia 2018 r. został zawarty aneks do umowy, w którym wskazano prawidłową stawkę czynszu.

(dowód: akta kontroli str. 91)

3. Stosownie do przepisów art. 42 ust. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych²¹ jednostki sektora finansów publicznych są obowiązane do terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania.

Analiza podejmowania działań egzekucyjnych w stosunku do 12 wybranych dłużników wykazała, że:

3.1. Wezwania do zapłaty zaległości, które dotychczas nie zostały objęte pozwami/nakazami zapłaty do sześciu dłużników za okres od lipca 2017 r. do

²⁰ Cztery w 2011 r., jedno w 2012 r., jedno w 2013 r. i sześć w 2014 r.

²¹ Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, ze zm.

czerwca 2018 r.²² zostały wysłane w toku kontroli NIK (we wrześniu) tj. po upływie od trzech do 14 miesięcy od upływu terminu płatności najstarszych zaległości, których dotyczą. W przypadku jednego dłużnika, posiadającego zaległości nieobjęte pozwami/nakazami zapłaty za okres od lipca 2017 r. wezwanie do zapłaty zaległości wysłano 22.06.2018 r. tj. po upływie 11 miesięcy od terminu płatności najstarszej zaległości nieobjętej pozwem, a w przypadku jednego dłużnika posiadającego zaległości od października 2017 r. wezwanie do zapłaty wysłano 4 lipca 2017 r. tj. po upływie 7 miesięcy od upływu terminu płatności zaległości.

(dowód: akta kontroli str. 73-80)

Zadania w zakresie wysyłania wezwań do zapłaty dla osób posiadających zadłużenie powyżej dwóch miesięcy z określeniem terminu zapłaty, tj. pięć dni pod rygorem skierowania do Sądu zostały powierzone osobie zatrudnionej na stanowisku inspektora ds. windykacji.

(dowód: akta kontroli str. 92-93)

Inspektor do spraw windykacji wyjaśnił, że *mimo przypisania tych zadań do zakresu moich czynności upomnienia są wysyłane przez osobę zatrudnioną na stanowisku księgową - kasjer.*

(dowód: akta kontroli str. 94-95)

Księgową – kasjer wyjaśniła, że zadania te wykonywała na ustne polecenie głównej księgowej. Przyczyną wskazanych opóźnień było przeoczenie spowodowane nadmiernym obciążeniem zadaniami.

(dowód: akta kontroli str. 96-100)

3.2. Spośród 44 pozwów o zapłatę zaległości objętych badaniem w toku kontroli stwierdzono, że 36 (tj. 81,8%) zostało złożonych po upływie od siedmiu do 29 miesięcy od terminu płatności najstarszych zaległości objętych tymi pozwami (w tym: 16 po upływie od 7 do 12 miesięcy, 19 po upływie od 13 do 24 miesięcy, a jeden po upływie 29 miesięcy).

(dowód: akta kontroli str. 73-80)

Sporządzenie wykazu osób uporczywie zalegających z opłatami oraz przekazywanie radcy prawnemu²³ po skompletowaniu dokumentów należało do zadań inspektora ds. windykacji.

(dowód: akta kontroli str. 92-93, 101-104)

Inspektor ds. windykacji wyjaśnił, że *termin podejmowania ww. działań był uzależniony od możliwości czasowych, wynikających z obciążenia zadaniami mojego stanowiska pracy. Dłużnicy Spółki są osobami trwale zalegającymi z opłatami i prowadzenie w odniesieniu do ich zaległości, obejmujących okres czasowy krótszy niż jeden rok powoduje generowanie dodatkowych kosztów przy braku możliwości odzyskania kwot należnych Spółce. Złożenie pozwu po upływie 29 miesięcy od terminu płatności najstarszej zaległości objętej pozwem wynikało z przeoczenia spowodowanego nadmiernym obciążeniem zadaniami mojego stanowiska pracy. Jednocześnie nadmieniam, że wszystkie działania są podejmowane w terminach zapobiegających przedawnieniu zaległości.*

(dowód: akta kontroli str. 94-95)

²² Od lipca 2017 r. – jeden dłużnik, od listopada 2017 r. – dwóch dłużników, od stycznia 2018 r. – dwóch dłużników i od marca 2018 r. – jednego dłużnika.

²³ W dniu 1 września 2012 r. została zawarta umowa, której przedmiotem było sprawowanie obsługi prawnej Spółki, w tym m.in. sporządzanie pozwów oraz dochodzenie roszczeń na etapie sądowym, przedsądowym i egzekucyjnym.

Główna księgowa²⁴ i Prezes Zarządu wyjaśnili, że wszelkie działania przeciwko dłużnikom posiadającym zaległości podejmowane były adekwatnie do sytuacji dłużników i możliwości organizacyjnych Spółki, przede wszystkim obciążenia zadaniami pracowników przygotowujących dokumenty Rady prawnemu do złożenia pozwu. Wszystkie działania windykacyjne skierowane są na odzyskanie jak największej kwoty zaległości przy najniższym wydatku. Prowadzenie spraw sądowych jak i podejmowanie pozostałych czynności w odniesieniu do zaległości powstających w okresach czasowych krótszych niż jeden rok szczególnie w przypadku osób trwale zalegających z opłatami za korzystanie z lokalu spowodowałoby konieczność zwielokrotnienia wydatków na ten cel przy niskim co do oczekiwanego skutku. Złożenie pozwu po upływie 29 miesięcy od terminu płatności najstarszej zaległości objętej pozwem wynikało z przeoczenia spowodowanego nadmiernym obciążeniem zadaniami pracownika przygotowującego dokumenty Rady prawnemu do złożenia pozwu. Zaległości te nie uległy przedawnieniu, ponieważ zostały zabezpieczone prawomocnymi wyrokami sądu.

(dowód: akta kontroli str. 69-72, 105-106)

3.3. Zaniechano złożenia wniosków o ponowne wszczęcie 12 postępowań egzekucyjnych umorzonych w latach 2011-2014 (cztery w 2011 r., jedno w 2012 r., jedno w 2013 r. i sześć w 2014 r.) spośród 24 umorzonych postępowań w latach 2011-2018.

(dowód: akta kontroli str. 73-80)

Główna księgowa i Prezes Zarządu wyjaśnili, że złożenie ponownych wniosków o wszczęcie egzekucji wiązałoby się z dodatkowymi kosztami, które nie przyniosłyby efektów, ponieważ wcześniejsze postępowania zostały umorzone z uwagi na bezskuteczność egzekucji. Ponadto są to osoby trwale zalegające z opłatami. W stosunku do tych dłużników były prowadzone kolejne postępowania, które również nie przyniosły efektów w postaci wyegzekwowania środków. Obecnie zostanie dokonana ponowna analiza prowadzonych wobec tych dłużników postępowań egzekucyjnych i rozważone zostaną możliwości złożenia ponownych wniosków o wszczęcie postępowania.

(dowód: akta kontroli str. 71-72)

Ocena cząstkowa

Spółka przestrzegała przepisów w zakresie terminów na jakie mogą być zawierane umowy najmu w zależności od rodzaju mieszkania, jednak nie podjęła działań mających na celu odzyskanie dwóch lokali socjalnego w sytuacji gdy termin na jaki umowa została zawarta upłynął, a dłużnik nie wystąpił z wnioskiem o przedłużenie umowy. Czynsze za najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy, poza jednym z 34 zbadanych przypadków, ustalono zgodnie z zarządzeniem w sprawie stawki czynszu.

Spółka podejmowała działania w celu wyegzekwowania zaległości z tytułu czynszu, nie tylko na drodze sądowej, ale również w formie umożliwienia odpracowania zaległości. Stwierdzono wprawdzie opóźnienia w podejmowaniu tych działań, jednak nie spowodowało to przedawnienia zaległości.

²⁴ Zgodnie z zakresem czynności i obowiązków Główna Księgowa odpowiada za sprawną organizację pracy działu oraz terminowe i zgodne z przepisami załatwianie spraw bieżących leżących w gestii działu.

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy

2.1. – 2.7. Według stanu na dzień 30 czerwca 2018 r. Gmina posiadała lokale mieszkalne w 161 budynkach (będących z zarządzie Spółki), z których 26 było 100% własnością Gminy. Analiza dokumentacji pięciu²⁵ z 26 budynków, stanowiących 100% własność Gminy wykazała m.in., że:

a) dla każdego z ww. budynków prowadzono książki obiektu budowlanego zgodnie z wzorem i zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego²⁶;

b) cztery budynki zostały poddane wszystkim kontrolom wymaganych przepisami art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane²⁷, natomiast w przypadku jednego budynku przeprowadzono w obowiązujących terminach kontrole wymagane wyżej powołanymi przepisami za wyjątkiem badania instalacji elektrycznej. Kontrole przeprowadzały osoby posiadające kwalifikacje określone w wyżej powołanej ustawie, a protokoły z kontroli były dołączone do książki obiektu budowlanego;

c) dla dwóch z pięciu budynków sporządzono świadectwa charakterystyki energetycznej wymagane przepisem art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, natomiast w przypadku jednego budynku²⁸ podlegającego przepisom ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zgodnie z zapisami art. 3 ust 4 pkt 1 wyżej powołanej ustawy nie było obowiązku sporządzenia ww. świadectwa;

d) nie wystąpiły okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2 prawa budowlanego w zakresie bezpiecznego użytkowania obiektu;

e) nie wystąpiły przypadki zgłoszenia przez osoby zamieszkujące w budynkach o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2 ustawy prawo budowlane.

Na podstawie przeprowadzonych kontroli okresowych, wymaganych przepisami art. 62 ust. 1 i 2 ustawy prawo budowlane, stwierdzono, że pomimo konieczności wykonania zaleconych robót stan techniczny budynków zapewnia ich bezpieczne użytkowanie.

(dowód: akta kontroli str. 107-113, 131)

W toku kontroli dokonano oględzin czterech z pięciu ww. budynków:

a) dwóch położonych obok siebie budynków, w którym znajduje się łącznie 16 mieszkań socjalnych (są to budynki piętrowe, na parterze i piętrze każdego z budynków znajduje się osiem mieszkań, budynki wyposażone są w instalację wodno-kanalizacyjną i elektryczną),

b) budynek, w którym znajdują się mieszkania komunalne (na trzech kondygnacjach znajduje się sześć mieszkań komunalnych, budynek wyposażony w instalację wodociągowo-kanalizacyjną, elektryczną i gazową),

c) budynek, w którym znajdują się trzy mieszkania komunalne (budynek parterowy z poddaszem użytkowym, wyposażony w instalację wodociągowo-kanalizacyjną, elektryczną i gazową).

Wyniki oględzin oraz ustalenia z przeglądów okresowych tych budynków wykazały, że ich stan techniczny nie stwarzał zagrożenia dla użytkowników tych obiektów.

(dowód: akta kontroli str. 107-113, 124-130)

²⁵ Trzy budynki, w których znajdowały się lokale komunalne oraz dwa budynki, w których znajdowały się lokale socjalne.

²⁶ Dz. U. Nr 120, poz. 1134.

²⁷ Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, ze zm.

²⁸ Położonego w Szprotawie przy ul. Krasińskiego 14.

W okresie objętym kontrolą nie wpłynęły do Spółki skargi dotyczące stanu technicznego budynków komunalnych i/lub mieszkań/lokali w nich położonych.

(dowód: akta kontroli str. 86)

Ustalone
nieprawidłowości

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

1. W jednym z pięciu objętych badaniem budynków²⁹ nie przeprowadzono badania instalacji elektrycznej wymaganego przepisem art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy prawo budowlane, które powinno być przeprowadzane co najmniej raz na pięć lat. Ostatnie takie badanie przeprowadzono w 2009 r.

(dowód: akta kontroli str. 108-113)

Prezes Zarządu wyjaśnił, że *wynikało to z przeoczenia*.

(dowód: akta kontroli str. 87-88)

W dniu 14 września 2018 r. przeprowadzono badanie instalacji elektrycznej wymagane przepisami art. 62 ust. 2 ustawy prawo budowlane.

(dowód: akta kontroli str. 114-118)

2. Dla dwóch³⁰ budynków nie sporządzono świadectw charakterystyki energetycznej wymaganych przepisem art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków.

(dowód: akta kontroli str. 108-113)

Prezes Zarządu wyjaśnił, że wynikało to z braku środków finansowych i zadeklarował uwzględnienie środków na ten cel przy sporządzaniu projektu planu finansowego na 2019 r.

(dowód: akta kontroli str. 87-88)

3. Nie wszystkie zalecenia wydane po kontrolach okresowych stanu technicznego obiektów budowlanych zostały zrealizowane (nie zrealizowano zaleceń dotyczących m.in. zamontowania wentylacji nawiewnej do wszystkich mieszkań, remontu dachów dwóch budynków, montażu kratki wentylacyjnych o określonych wymiarach, wymiany zużytych elementów wykończeniowych, naprawy schodów, konserwacji konstrukcji stalowej schodów, uzupełnienia ubytków elewacji).

(dowód: akta kontroli str. 119-120)

Prezes Zarządu wyjaśnił, że: remonty dachów (obejmujące również wymianę zużytych elementów wykończeniowych) zaplanowano na 2019 r. Wentylacja w mieszkaniach jest sprawna, jednak nie spełnia wymogów aktualnych przepisów w tym zakresie. Zalecenie nie zostało zrealizowane z uwagi na brak środków finansowych. Brak możliwości zamontowania kratki wentylacyjnych o zaleconych wymiarach, ponieważ są one większe niż przekrój rury wentylacyjnej. Naprawa schodów nie została wykonana z uwagi na brak środków finansowych. Zalecenia w zakresie konserwacji konstrukcji stalowej schodów, uzupełnienia ubytków elewacji będą realizowane na bieżąco w miarę posiadanych środków finansowych.

(dowód: akta kontroli str. 121-123)

Dla budynków prowadzono zgodnie z obowiązującymi przepisami książki obiektu budowlanego i wykonywano w nich (poza badaniem instalacji elektrycznej w jednym budynku) kontrole stanu technicznego w terminach określonych przepisami ustawy

Ocena cząstkowa

²⁹ Budynek położony w Szprotawie przy ul. Krasińskiego 14.

³⁰ Budynki położone w Szprotawie przy ul. Prusa 9 i Chrobrego 4.

prawo budowlane. Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły niewykonania części zaleceń wydanych w wyniku przeprowadzonych kontroli oraz braku świadectw charakterystyki energetycznej dla dwóch budynków.

IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli³¹, wnosi o:

1. Monitorowanie terminów zakończenia umów zawartych na czas określony i podejmowanie działań w celu odzyskania lokalu w sytuacji gdy dłużnik nie wystąpi z wnioskiem o przedłużenie umowy.
2. Terminowe podejmowanie działań w celu egzekwowania zaległości z tytułu czynszów.
3. Uzyskanie świadectw charakterystyki energetycznej dla budynków stanowiących własność Gminy (będących w zarządzie Spółki) położonych w Szprotawie przy ul. Prusa 9 i Chrobrego 4.
4. Wykonanie zaleceń wydanych po kontrolach okresowych stanu technicznego obiektów budowlanych stanowiących własność Gminy (będących w zarządzie Spółki).

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

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 w Zielonej Górze.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 30 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.

Zielona Góra, dnia 27 września 2018 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Zielonej Górze

p.o. Dyrektora
Włodzimierz Stobrawa

Kontroler
Anna Huziej
główny specjalista kontroli państwowej

.....
podpis

.....
podpis

³¹ Dz. U. z 2017 r. poz.524, ze zm.

