



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Katowicach

LKA. 410.007.01.2022

Pan
Jacek Morek
Komisarz
Miasta Ruda Śląska
pl. Jana Pawła II 6
41-709 Ruda Śląska

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/22/078 Działania gmin na rzecz poprawy stanu technicznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Ruda Śląska, pl. Jana Pawła II 6, 41-709 Ruda Śląska ¹ .
Kierownik jednostki kontrolowanej	Jacek Morek, Komisarz Miasta Ruda Śląska ² od 1 lipca 2022 r., poprzednio funkcję Prezydenta pełniła Pani Grażyna Dziedzic, od 5 grudnia 2014 r. do 16 czerwca 2022 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Rozwiązania organizacyjne w zakresie realizacji dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych2. Planowania, finansowanie i realizacja działań związanych z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.
Okres objęty kontrolą	Lata 2019-2021 z uwzględnieniem okresów wcześniejszych, jeśli zdarzenia mające wówczas miejsce miały wpływ na kontrolowany okres.
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 w Katowicach
Kontroler	Jerzy Piasecki, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKA/65/2022 z 23 marca 2022 r.

(akta kontroli str.1-2)

¹ Dalej: Urząd.

² Dalej: Miasto.

³ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Przyjęte w Mieście rozwiązania organizacyjne umożliwiały realizację zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych, co zapewniło niepogorszony stan tych budynków. Miasto w ramach posiadanych środków podejmowało działania mające na celu utrzymanie we właściwym stanie budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Realizowało zadania określone w Strategii Rozwoju Miasta, Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta oraz Planie Gospodarki Niskoemisyjnej dla Miasta. W tym celu m.in. pozyskało środki ze źródeł zewnętrznych na remonty i inwestycje.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej⁵ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Rozwiązania organizacyjne w zakresie realizacji zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych

Opis stanu faktycznego

1.1. Zgodnie z postanowieniami Regulaminu Organizacyjnego Urzędu, do zadań Wydziału Spraw Lokalowych należało m.in.:

- prowadzenie spraw związanych z gospodarowaniem lokalami oraz pomieszczeniami tymczasowymi,
- prowadzenie spraw związanych z najmem socjalnych lokali,
- prowadzenie spraw związanych z poprawą warunków mieszkaniowych i dobrowolnymi zamianami mieszkań, w tym prowadzenie banku zamian,
- prowadzenie spraw związanych z wykwaterowaniami z lokali mieszkalnych w związku z wyburzeniami lub niezbędnym remontem,
- przygotowywanie planów remontów budynków oraz zagospodarowania nieruchomości,
- realizacja zadań inwestycyjnych dotyczących nieruchomości zabudowanych z uwzględnieniem środków zewnętrznych,
- współpraca z zarządcą zasobu komunalnego w zakresie powierzonych mu obowiązków.

(akta kontroli str.13-14 i 26)

Zadania dotyczące m.in. nadzoru nad gospodarowaniem lokalami mieszkalnymi i socjalnymi, prowadzenie spraw związanych z remontami łącznie z przygotowaniem założeń do projektu budżetu miasta, nadzór nad realizacją przez zarządcę obowiązków w zakresie wykonania remontów i napraw głównych, wymiany stolarki okiennej a także czynności technicznego utrzymania nieruchomości, realizacja zadań związanych z zagospodarowaniem i rewitalizacją nieruchomości publicznych, prowadzenie spraw związanych z realizacją zadań współfinansowanych ze środków zewnętrznych, współudział z zarządcą w prowadzeniu spraw zwianych z naprawą budynków i lokali uszkodzonych w wyniku prowadzonej eksploatacji górniczej, nadzór nad poprawnością pełnienia obowiązków przez zarządców. Ponadto pomoc w czynnościach nadzorczych i współpraca z przedsiębiorstwami wskazanymi w zarządzeniu Prezydenta Miasta w sprawie ustalenia zasad nadzoru nad

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

⁵ Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

prowadzeniem spraw Miasta przez określone jednostki i podmioty przypisano w zakresach czynności pracowników Wydziału Spraw Lokalowych.

(akta kontroli str.29 - 50)

Rada Miasta w uchwalonych Programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta⁶ w rozdziale V – sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta w kolejnych latach, w pkt. 1 wskazała, iż nieruchomości stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta oraz będące w posiadaniu Miasta zostały przekazane na czas nieoznaczony w zarządzenie powołanej do tego celu w 1997 r. Spółce ze 100% udziałem Miasta. Natomiast pkt 5 cyt. Programu przewidywał prawo Miasta do kontrolowania prawidłowości realizacji zadań dotyczących zarządzania nieruchomościami, w tym do wglądu do wszystkich dokumentów zarządcy związanych z przedmiotem zarządzania.

(akta kontroli str.51 - 108)

Według oceny Naczelnika Wydziału Spraw Lokalowych, obsada kadrowa jest wystarczającą, niemniej podjęto działania w celem wzmocnienia kadry z wykształceniem lub doświadczeniem technicznym.

(akta kontroli str.109)

1.2. W dniu 4 czerwca 2014 r. zawarto Porozumienie pomiędzy Miastem a Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o.⁷ dotyczące ujednoczenia Umowy wykonawczej zawartej 5 października 2012 r. w sprawie powierzenia MPMGM zarządzania m.in. nieruchomościami stanowiącymi własność lub będącymi w użytkowaniu wieczystym Miasta. Ponadto umowa nakładała na Zarządcę m.in. następujące obowiązki:

- prowadzenia na bieżąco dokumentów określonych przepisami prawa budowlanego, m.in. książki obiektu budowlanego, protokołów badań i odbioru urządzeń technicznych, książki obsługi kotłowni lokalnych, książki usług kominiarskich i wydawanych opinii, dokumentacji powykonawczej robót budowlanych i remontów wraz z protokołami odbioru tych robót,
- przedkładania Miastu miesięcznych, kwartalnych, półrocznych informacji rzeczowo finansowych z realizacji zadań określonych w pkt. 1-12 ust. 2 umowy, w terminie sześciu tygodni po upływie okresu którego dotyczą, a w przypadku miesiąca grudnia, czwartego kwartału, drugiego półrocza oraz rocznego - w terminie do 31 marca roku następnego.

(akta kontroli str.123 - 124)

W badanym okresie corocznie Zarządca przekazywał Miastu informacje – sprawozdania z realizacji zadań z zakresu technicznego utrzymania budynków. Łącznie przekazano 18 informacji, w których przedstawiono dane dotyczące m.in. kosztów poniesionych napraw i remontów, kosztów obowiązkowych przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz bieżących konserwacji budynków.

(akta kontroli str. 166- 282)

⁶ Dalej: „Program gospodarowania”. Obejmujący lata 2017-2021, którą przyjęto uchwałą Rady Miasta Ruda Śląska w dniu 17 listopada 2016 r. oraz przyjętą uchwałą Rady Miasta w dniu 25 lutego 2021 r. obejmującą lata 2021-2016, którą Wojewoda Śląski unieważnił w dniu 2 kwietnia 2021 r.. W związku z powyższym Rada Miasta podjęła kolejną uchwałę w sprawie Programu gospodarowania w dniu 22 kwietnia 2021 r.

⁷ Dalej zwana: MPMGM lub Zarządca.

Jak wyjaśniła Naczelnik Wydziału Spraw Lokalowych, (...) w przypadku stwierdzenia nieścisłości lub wątpliwości w sprawozdaniach przekazanych przez Zarządcę wysyłane jest stosowne pismo do Zarządcy, celem udzielenia wyjaśnień. Kontrole, w tym dotyczące realizacji obowiązków określonych w przepisach prawa budowlanego przeprowadzane były w Urzędzie poprzez systematyczną analizę przesyłanych dokumentów. W trakcie prowadzonych postępowań Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Ruda Śląska⁸ występował do Zarządcy o dostarczenie protokołów okresowych kontroli. Nie zostały one zakwestionowane przez PINB. Ponadto w latach 2019-2021 odbyło się odpowiednio 16, jedno i cztery spotkania, na których omawiano sprawy związane z prowadzonymi postępowaniami przetargowymi, wyborem wykonawców robót oraz plany realizacji zadań, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb remontowych związanych z możliwościami finansowymi budżetu Miasta (...).

(akta kontroli str. 109)

W okresie objętym kontrolą Zarządca zgłaszał problemy i trudności związane z realizacją powierzonych mu zadań, w tym dotyczące budynków z mieszkaniami substandardowymi.

I tak w 2019 r. zgłosił jeden wniosek - dotyczył on wykonania izolacji przeciwwilgociowej w budynku przy ul. Chopina 3⁹, w 2020 r. pięć¹⁰ i w 2021 r. dwa wnioski¹¹. W jednym przypadku dotyczącym budynku przy ul. Damrota 5 wykonano węzeł cieplny w budynku. W przypadku budynków przy ul. Podgórze 26-28 i 30-32 oraz Niedurnego 103 wykonano doraźne zabezpieczenie dachu ze środków na techniczne utrzymanie nieruchomości. W przypadku budynku przy ul. Magdziejka 33 prowadzone jest postępowanie z przedsiębiorcą górnictwem w celu usunięcia szkód spowodowanych eksploatacją górnictwem. W pozostałych przypadkach nie zrealizowano zgłoszeń MZGM w związku z brakiem środków finansowych lub nieogłoszeniem konkursu na dofinansowanie termomodernizacji w ramach środków unijnych.

(akta kontroli str.283 – 284)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

W ocenie NIK przyjęte w Mieście rozwiązania organizacyjne umożliwiały realizację zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Sprawowało skuteczny nadzór nad MPGM, m.in. poprzez organizowanie spotkań, na których omawiano sprawy związane z prowadzonymi postępowaniami przetargowymi, wyborem wykonawców robót oraz plany realizacji zadań, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb remontowych.

OBSZAR

2. Planowanie, finansowanie i realizacja działań związanych z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych

Opis stanu
faktycznego

2.1. W przyjętej Strategii rozwoju Miasta Ruda Śląska do 2030 r. – aktualizacja 2018 r. przyjętej Uchwałą Rady Miasta z 24 maja 2018 r. wskazano m.in., że do głównych problemów związanych z warunkami zamieszkania zaliczono: zaniedbane

⁸ Dalej; PINB.

⁹ Dotyczył wykonania izolacji przeciwwilgociowej.

¹⁰ Dotyczyły, m.in. remontu dachów (trzech) oraz malowania klatek schodowych (dwóch).

¹¹ Dotyczyły; termomodernizacji oraz wykonania węzła cieplnego.

części wspólne w budynkach mieszkalnych, za małe mieszkania na potrzeby rodzin, niewyremontowane zniszczone budynki mieszkalne, brak możliwości przyłączenia się do sieci gazowej, korzystanie ze starych pieców węglowych do ogrzewania mieszkań. W celu poprawy ww. potrzeb Strategia przewidywała, m.in. działania związane z rewitalizacją starego zasobu mieszkaniowego, poprawę stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego poprzez termomodernizację, ograniczenie niskiej emisji, wykorzystanie odnawialnych i ekologicznych źródeł energii.

(akta kontroli str. 333 – 354)

Rada Miasta w dniu 24 maja 2018 r. przyjęła Uchwałę w sprawie Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Ruda Śląska do 2030 r, w którym wskazano w podziale na poszczególne dzielnice (11 dzielnic) potrzeby, do których zaliczono m.in., modernizację istniejących zasobów mieszkalnych. I tak np. dla dzielnicy Nowy Bytom wskazano jako obszar rewitalizacji osiedle Kaufhaus, w którym znajdowało się 25 budynków z mieszkaniami substandardowymi. Przewidziano modernizację infrastruktury technicznej, budynków, przestrzeni publicznych z zachowaniem jak największej ilości istniejącej tkanki i podkreśleniem walorów historycznych unikalnego w skali Europy kompleksu budynków. Program Rewitalizacji zakładał realizację ww. zadań w latach 2018-2030 i wydatkowanie około 20 mln zł. W latach 2017-2018 zrealizowano zadanie pn. Przebudowa części wspólnych w budynkach przy ul. Pileckiego 28 i 33 na kwotę 521,9 tys. zł, w budynkach z mieszkaniami substandardowymi.

(akta kontroli str. 355 – 447)

Uchwałą Rady Miasta z 29 listopada 2018 r. przyjęto Gminny Program Opieki nad Zabytkami Miasta na lata 2019 – 2022, w którym np. w przypadku osiedla Kaufhaus zaproponowano m.in. wykonanie renowacji elewacji budynków, remont klatek schodowych, uporządkowanie instalacji oraz wykonanie izolacji poziomej i pionowej wraz z odwodnieniem terenu.

(akta kontroli str. 463)

W przyjętym Planie gospodarki niskoemisyjnej dla Miasta, uchwałą z 20 października 2016 r. wskazano m.in. w priorytecie inwestycyjnym, rodzaje działań, w tym m.in., ocieplenie obiektów, wymianę okien, drzwi zewnętrznych oraz oświetlenia na energooszczędne, przebudowę systemów grzewczych wraz z wymianą i przyłączeniem źródła ciepła w budynkach publicznych i w sektorze mieszkaniowym. W kolejnym priorytecie – efektywność energetyczna, odnawialne źródła energii i gospodarka niskoemisyjna, założono m.in. następujące działania: modernizację energetyczną budynków użyteczności publicznej oraz wielorodzinnych budynków mieszkalnych, likwidację niskiej emisji poprzez wymianę/modernizację indywidualnych źródeł ciepła lub podłączanie budynków do sieciowych nośników ciepła, budowa instalacji OZE w modernizowanych energetycznie budynkach.

(akta kontroli str. 475 - 490)

Natomiast w Programach gospodarowania obejmujących lata 2017 - 2021 i 2021-2026 Miasto m.in. zaplanowało zadania związane z remontami konstrukcji i pokryć dachowych, wymianę instalacji wodnokanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej, remonty i malowanie klatek schodowych, likwidację szamb i suchych ubikacji, likwidację wc poza lokalami, wymianę stolarki okiennej. Określono potrzeby w zakresie termomodernizacji, zamiany sposobu ogrzewania (ocieplownienia) i likwidacji niskiej emisji. W ww. Programach wskazano wielkość zasobu mieszkaniowego w Mieście. I tak wg stanu na listopad 2016 r. i wg stanu na luty 2021 r. Miasto było w posiadaniu 733 budynków mieszkalnych. Programy gospodarowania nie zawierały danych z zakresu mieszkań substandardowych. Wszelkie, dane w nich zawarte dotyczyły całego zasobu mieszkaniowego. Ponadto ww. Programy przewidywały możliwość

powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez; budownictwo komunalne, przejęcie budynku na podstawie obowiązujących przepisów prawa, adaptację budynków niemieszkalnych lub ich części na cele mieszkaniowe. Programy przewidywały możliwość pomniejszenia zasobu mieszkaniowego m.in. poprzez; sprzedaż lokali, rozbiórki budynków czy zwrot właścicielom. W przypadku Programu gospodarowania na lata 2021-2026 wprowadzono możliwość łączenia mieszkań niefunkcjonalnych.

(akta kontroli str. 51 - 108)

W badanym okresie wybudowano jeden nowy budynek, przejęto jedną nieruchomość oraz zaadaptowano 19 lokali mieszkalnych. Równocześnie dokonano jednej rozbiórki, oddano jedną nieruchomość byłym właścicielom oraz sprzedano 170 lokali mieszkalnych.

(akta kontroli str.491)

W badanym okresie złożono do Miasta wnioski o przydział mieszkania komunalnego. I tak na koniec 2019 r. zarejestrowano 955 wniosków (obejmujących 1637 mieszkańców Miasta), na koniec 2020 r. zarejestrowano 621 (obejmujących 1184 mieszkańców), i na koniec 2021 r. zarejestrowano 798 (obejmujących 1286 mieszkańców). Liczba osób oczekujących stanowiła odpowiednio 1,27%, 0,93% i 1,03% mieszkańców zameldowanych w Mieście na pobyt stały na koniec 2019, 2020 i 2021 r.¹².

(akta kontroli str. 492)

Programy gospodarowania zawierały wszystkie elementy określone w art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego¹³.

(akta kontroli str. 51 - 108)

2.2. Stosownie do § 5 ust. 1 pkt 2 Porozumienia z MPGM¹⁴ Miasto w badanym okresie otrzymywało m.in. propozycję remontów i napraw głównych budynków, rozbiórek, „małej architektury”, remontów i modernizacji dróg dojazdowych, chodników i parkingów.

MPGM w planie remontów i napraw głównych na 2019 r. zaproponowało 69 zadań remontowych oraz remonty lokali mieszkalnych i socjalnych w uzgodnieniu z Wydziałem Spraw Lokalowych oraz wymianę stolarki okiennej. Łączna wartość zaproponowanych zadań do realizacji przez MPGM wyniosła 14 400 tys. zł. W 2020 r. zaproponowano realizację 63 zadań remontowych, remonty lokali mieszkalnych i socjalnych w uzgodnieniu z Wydziałem Spraw Lokalowych oraz wymianę stolarki okiennej. Łączna wartość zaproponowanych zadań do realizacji przez MPGM wyniosła 13 290 tys. zł. Natomiast na 2021 r. zaproponowano 67 zadań remontowych oraz remonty lokali mieszkalnych i socjalnych w uzgodnieniu z Wydziałem Spraw Lokalowych oraz wymianę stolarki okiennej. Łączna wartość zaproponowanych zadań do realizacji przez MPGM wyniosła 13 530 tys. zł.

(akta kontroli str. 493 – 563)

¹² Na koniec 2019 r. zameldowanych osób na pobyt stały było 129 046, na koniec 2020 r. zameldowanych było 127 630 i na koniec 2021 r. zameldowanych było 125 334 osób.

¹³ Dz. U. z 2022, poz.172, zwana dalej: ustawa o *mieszkaniowym zasobie gminy*.

¹⁴ Do którego obowiązków należało m.in. przygotowanie wykazu propozycji napraw głównych budynków sporządzonego w oparciu o kontrolę ich stanu technicznego w układzie rzeczowo-finansowym uwzględniającym adres obiektu, zakres robót, szacunkowy koszt robót, ilość lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku i ich własność.

Miasto na remonty i naprawy główne w okresie objętym kontrolą zaplanowało odpowiednio 910 tys. zł¹⁵, 660 tys. zł¹⁶ i 740 tys. zł¹⁷, co stanowiło 6,3%, 4,9% i 5,5% wydatków zaproponowanych przez MPGM. Natomiast wykonanie wyniosło odpowiednio 945,7 tys. zł, 560,5 tys. zł i 705,6 tys. zł, co stanowiło 103,9%, 84,9% i 95,4% zaplanowanych przez Miasto wydatków na remonty i naprawy główne budynków.

(akta kontroli str. 517, 539, 561 i 564 – 646)

W sprawie przyczyn niskiego zaangażowania środków finansowych przeznaczonych na remonty i naprawy główne budynków mieszkalnych będących w zasobie Miasta, Zastępca Prezydenta wyjaśnił, że (...) *środki na remonty i naprawy główne są niestety niewystarczające, wynika to z przyczyn o podłożu makroekonomicznym. Na przyjętą politykę finansową istotny wpływ miały zmiany w przepisach prawa skutkujące mniejszymi wpływami do budżetu. Główne zmiany w przepisach niekorzystnie wpływające na sytuację finansową to: obniżenie stawki PIT (w roku 2020 - w pierwszej skali opodatkowania z 18% na 17%), zwiększenie kosztów uzyskania przychodów, wprowadzenie zerowej stawki podatkowej dla osób, które nie ukończyły 26 roku życia, co zmniejszyło wzrost dochodów miasta z tytułu udziałów w podatku dochodowym; podwyższenie odpisu na ZFŚS w wyniku wzrostu podstawy naliczania odpisu; podwyższenia wynagrodzeń nauczycieli bez jednoczesnego pokrycia ich subwencją oświatową, wzrost minimalnego wynagrodzenia pracowników zatrudnionych w jednostkach budżetowych Miasta oraz wzrost kosztów pracy w gospodarce co skutkuje wyższymi cenami dóbr i usług a także stały wzrost utrzymania wynikający m.in. ze wzrostu cen mediów. Ograniczona możliwość zwiększenia wydatków bieżących na remonty wynika również z konieczności dopłaty do systemu gospodarowania odpadami komunalnymi oraz niewystarczającymi dotacjami na realizację zadań zleconych (...).*

(akta kontroli str.288)

Stosownie do § 6 ust. 2 pkt 6 Porozumienia Miasto corocznie przekazywało środki finansowe na czynności technicznego utrzymania nieruchomości należących do jego zasobu. I tak w 2019 r. Miasto przekazało 2 628,0 tys. zł, w 2020 r. 2 798,0 tys. zł i w 2021 r. 3 034,0 tys. zł.

(akta kontroli str. 649 – 682)

Zarządca terminowo przekazywał Miastu wpływy z dochodów czynszu najmu lokali komunalnych.

2.3. W badanym okresie Miasto we współpracy z MPGM zrealizowało łącznie dziewięć zadań związanych z modernizacją, ze zmianą sposobu ogrzewania, z adaptacją lokali mieszkalnych i użytkowych na lokale socjalne w budynkach, w których znajdowały się mieszkania o warunkach substandardowych. Łączne poniesione wydatki związane z realizacją ww. zadań wyniosły odpowiednio: 3 735,9 tys. zł, 1 886,5 tys. zł i 2 611,7 tys. zł. Źródłami pokrycia wydatków były środki budżetu Miasta oraz środki pozyskane z: Banku Gospodarstwa Krajowego, Regionalnego

¹⁵ Zaplanowano remont kapitalny dachu przy ul. Ks. Tunkla 1 w wysokości 150 tys. zł, remonty lokali mieszkalnych, socjalnych i do zasiedlenia w wysokości 560 tys. zł i wymianę stolarki okiennej w wysokości 200 tys. zł.

¹⁶ Zaplanowano remonty lokali mieszkalnych, socjalnych i do zasiedlenia w wysokości 500 tys. zł i wymianę stolarki okiennej w wysokości 160 tys. zł.

¹⁷ Zaplanowano trzy remonty dachów przy ul. Kokota 3, ul. Modrzejewskiej 7 i ul. Podgórze 40-42 w wysokości 400 tys. zł, remonty lokali mieszkalnych, socjalnych i do zasiedlenia w wysokości 240 tys. zł i wymianę stolarki okiennej w wysokości 100 tys. zł.

Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020¹⁸, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej¹⁹ oraz z Rządowego Funduszu Inwestycji Lokalnych²⁰.

(akta kontroli str. 647 - 648)

Ponadto wykonano remont kapitalny dachu budynku z mieszkaniami substandardowymi przy ul. Ks. Tunkla 1 w wysokości 112,3 tys. zł.

(akta kontroli str. 572)

2.4. W badanym okresie Miasto złożyło 13 wniosków o środki na dziewięć zadań inwestycyjnych związanych z budynkami, w których zlokalizowane były mieszkania o warunkach substandardowych.

Wnioskowano o środki na adaptację lokali mieszkalnych i użytkowych na mieszkania socjalne - etap II, zmianę sposobu użytkowania wymagającą przebudowy lokalu użytkowego przy ul. Matejki 2B/01, ul. Objazdowej 3A/01, adaptację lokali socjalnych, termomodernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sobieskiego 58, modernizację energetyczną budynków przy ul. Matejki 2, 2A, 2B, 4, 6, 7, 8, 9, 10 i 12 wraz z ociepleniem, modernizację energetyczną budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kokota 149 wraz z ociepleniem, modernizację energetyczną wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Bytomskiej 39 – 41 oraz przy ul. Damrota 5. Łącznie Miasto w ramach zawartych umów otrzymało środki w wysokości 9 805,0 tys. zł. W dwóch przypadkach otrzymane środki pochodziły z Banku Gospodarstwa Krajowego²¹, w czterech przypadkach z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020²², w dwóch przypadkach środki pochodziły z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej²³ oraz w jednym przypadku środki pochodziły z Rządowego Funduszu Inwestycji Lokalnych²⁴.

(akta kontroli str.647 – 648)

We wszystkich dziewięciu przypadkach zdania zostały zrealizowane i osiągnięto założone cele, m.in. oddano do użytku 16 nowych lokali socjalnych, przeprowadzono termomodernizację siedmiu budynków wraz z modernizacją systemu grzewczego.

(akta kontroli str. 705 – 753)

W Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta do 2030 r.²⁵ ujęto 50 budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych przewidzianych do rewitalizacji. Planowano m.in. przeprowadzenie termomodernizacji budynków mieszkalnych wraz ze zmianą sposobu ogrzewania. W badanym okresie w pięciu budynkach z mieszkaniami substandardowymi wskazanymi w ww. Programie przeprowadzono inwestycje polegające na przeprowadzeniu termomodernizacji budynków mieszkalnych wraz ze zmianą sposobu ogrzewania. Przy udziale środków

¹⁸ Dotyczyły; adaptacji lokali mieszkalnych i użytkowych na mieszkania socjalne, termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sobieskiego 58, modernizacji energetycznej budynków przy ul. Matejki 2, 2A, 2B, 4, 6, 7, 8, 9, 10 i 12 oraz przy ul. Kokota 149.

¹⁹ Dotyczy; modernizacji energetycznej wielorodzinnego budynku przy ul. Bytomskiej 39-41 oraz przy ul. Damrota 5.

²⁰ Na adaptację lokali socjalnych.

²¹ Dotyczyły zmiany sposobu użytkowania lokali przy ul. Objazdowej 3A/01 i Matejki 2B/01.

²² Dotyczyły; Adaptacji lokali mieszkalnych i użytkowych na mieszkania socjalne, Termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sobieskiego 58 w Rudzie Śląskiej, Modernizacja energetyczna budynków przy ul. Matejki 2, 2A, 2B, 4, 6, 7, 8, 9, 10 i 12 oraz przy ul. Kokota 149 w Rudzie Śląskiej,

²³ Modernizacja energetyczna wielorodzinnego budynku przy ul. Bytomskiej 39-41 oraz przy ul. Damrota 5 Rudzie Śląskiej,

²⁴ Na adaptację lokali socjalnych.

²⁵ Dalej; GPR.

zewnątrznych przeprowadzono termomodernizację budynków przy ul. Matejki 2, 2A, 2B, 4, 6, 7, 8, 9, 10 i 12, która została pokryta środkami budżetu Miasta oraz środkami z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020. W przypadku budynku przy ul. Sobieskiego 58 źródłami pokrycia inwestycji były środki z budżetu Miasta oraz Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020, a w przypadku budynku przy ul. Bytomskiej 39-41 inwestycja została pokryta środkami budżetu Miasta oraz Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. W wyniku inwestycji ww. budynki zostały docieplone i zmieniono system ogrzewania.

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Miasto w ramach posiadanych środków podejmowało działania mające na celu utrzymanie we właściwym stanie budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Realizowało zadania określone w Strategii rozwoju Miasta, Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta oraz Planie gospodarki niskoemisyjnej dla Miasta. W tym celu m.in. pozyskało środki ze źródeł zewnętrznych na remonty i inwestycje.

Uwagi i wnioski

IV. Uwagi i wnioski

Z uwagi na fakt, iż nie stwierdzono nieprawidłowości, NIK odstępuje od formułowania uwag i wniosków pokontrolnych.

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 w Katowicach. 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.

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.

Katowice, 27 lipca 2022 r.

Kontroler

Jerzy Piasecki

Gł. specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli

Delegatura w Katowicach

.....