



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Katowicach

LKA.410.007.04.2022

Pan Krystian Kotynia
Burmistrz Krzepic
ul. Częstochowska 13
42-160 Krzepice

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Krzepicach ul. Częstochowska 13, 42-160 Krzepice ¹
Kierownik jednostki kontrolowanej	Krystian Kotynia Burmistrz Krzepic ² , od 13 czerwca 2001 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Rozwiązania organizacyjne w zakresie realizacji zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.2. Planowanie, finansowanie i realizacja działań związanych z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.
Okres objęty kontrolą	Lata 2019-2021. Badaniami kontrolnymi mogą być objęte również działania i zdarzenia z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed lub po tym okresie.
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	Wojciech Graca, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKA/66/2022 z 23 marca 2022 r.

(akta kontroli str. 1-4)

¹ Dalej: *Urząd*.

² Dalej: *Burmistrz*.

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

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Przyjęte w Urzędzie rozwiązania organizacyjne nie zapewniły w pełni właściwej realizacji zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych⁵.

Zadania z zakresu budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie były wyszczególniane w dokumentach Urzędu, ale mieściły się w zakresach dotyczących gospodarowania nieruchomościami komunalnymi oraz gminnym zasobem mieszkaniowym, wykonywanych przez Referat Gospodarki Komunalnej, Planowania Przestrzennego, Ochrony Środowiska i Rolnictwa (GKR)⁶ oraz pracowników w nim zatrudnionych, którym je przypisano. Zakład, któremu przekazano zadania w tym zakresie nie był kontrolowany. Nie określono również częstotliwości przeprowadzania przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania. Nieskuteczny nadzór nad Zakładem prowadził w szczególności do nieprzeprowadzania kontroli okresowych ww. budynków, co za tym idzie do braku możliwości określenia, czy i w jakim zakresie substancja mieszkaniowa ulegała zmianom (stan budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie ulegał pogorszeniu lub ulegał poprawie).

Przyjęte w Gminie rozwiązania w zakresie planowania, finansowania i realizacji działań w badanym zakresie nie zapewniały prawidłowego gospodarowania zasobem budynków komunalnych z mieszkaniami substandardowymi. Nie uchwalono wymaganego przepisami nowego Wieloletniego Programu, nie zrealizowano zadań określonych w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice na lata 2017 - 2022⁷, a przyjęty sposób finansowania gminnego zasobu nie przewidywał dotacji na zadania w tym zakresie.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁸ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

Miasto było właścicielem 13 budynków z 44 mieszkaniami (100% własności) oraz współwłaścicielem 5 budynków z 13 mieszkaniami. Spośród budynków będących w pełni własnością Gminy w czterech budynkach⁹ (22% z budynków będących

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

⁵ Mieszkania o warunkach substandardowych charakteryzują się złym stanem technicznym, niedostatecznym wyposażeniem w instalacje oraz są to takie mieszkania, w których mieszka zbyt dużo osób. Substandardowe warunki mieszkaniowe (wg opracowań własnych Głównego Urzędu Statystycznego) klasyfikowane są w trzech kategoriach ze względu na:

1) kategoria pierwsza wyodrębniona ze względu na zły stan techniczny budynku i zalicza się:

- mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1979, z 1 mieszkaniem i 1 izbą,
- mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945, bez kanalizacji i z nieustaloną informacją o kanalizacji,
- mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1971, bez wodociągu i z nieustaloną informacją o wodociągu,

2) kategoria druga wyodrębniona ze względu na niedostateczne wyposażenie mieszkania w instalacje – obejmuje mieszkania bez ustępu, ale z wodociągiem oraz mieszkania bez ustępu i bez wodociągu, znajdujące się w budynkach niezaliczonych do pierwszej kategorii,

3) kategoria trzecia wyodrębniona została ze względu na nadmierne zaludnienie – obejmuje mieszkania, w których na 1 pokój przypadało 3 i więcej osób, niezaliczone do kategorii pierwszej i drugiej.

⁶ Zwany dalej: *Referatem*.

⁷ Uchwała Nr 30.275.2017 Rady Miejskiej w Krzepicach z 12 września 2017 r., Dz. Urz. Woj. Śląsk. z 2017 r. poz. 4988. Dalej: *Program*.

⁸ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁹ Budynki przy ul. Krakowskiej 4 (lokal nr 2), Krakowskiej 22 (lokale nr 1, 2 i 6, Sienkiewicza 11 (lokale nr 4, 6 i 7) oraz Solna 6A (lokal nr 2).

własnością Gminy) występowało osiem mieszkań o warunkach substandardowych (18%). Spośród ww. ośmiu mieszkań cztery odpowiadały¹⁰ kategorii drugiej (brak ustępu), a pozostałe kategorii trzeciej (przeludnienie). Zarząd gminnym zasobem mieszkaniowym Gminy Krzepice¹¹ został powierzony Zakładowi Działalności Komunalnej i Mieszkaniowej w Krzepicach¹² na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w sprawie utworzenia zakładu budżetowego¹³.

(akta kontroli str. 28-33)

1.a. Zgodnie z Regulaminem organizacyjnym¹⁴ w skład Urzędu wchodził m.in. Referat Gospodarki Komunalnej, Planowania Przestrzennego, Ochrony Środowiska i Rolnictwa (GKR), w którym przewidziano samodzielne stanowisko Inspektora ds. Gospodarki Mieszkaniowej, Ochrony środowiska, Leśnictwa i Rolnictwa¹⁵ (jeden etat). Zastępca Burmistrza pełni funkcję kierownika Referatu (§ 15 pkt 3 RO), a do zadań Referatu (§ 21 RO) należało m.in. gospodarowanie nieruchomościami komunalnymi i gminnym zasobem mieszkaniowym. W pkt. 3 ww. paragrafu zapisano zadania w zakresie gospodarki lokalami, tj.: ewidencjonowanie i gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy, prowadzenie spraw wynikających ze stosunku najmu pomiędzy Gminą, a Najemcą, kontrola Zakładu¹⁶ w zakresie zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym.

Sprawami z ww. zakresu w okresie objętym kontrolą zajmowało się dwoje pracowników, Inspektor oraz Podinspektor ds. Gospodarowania Gminnym Zasobem Nieruchomości¹⁷ (umowa o pracę Podinspektor wygasła z końcem 2020 r.). W zakresie czynności Inspektora z zakresu gospodarki lokalami zapisano m.in. następujące zadania:

- ewidencjonowanie i gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy,
- prowadzenie spraw wynikających ze stosunku najmu pomiędzy Gminą a Najemcą,
- przygotowanie umów wynajmu,
- prowadzenie rejestru umów wraz z terminem obowiązywania,
- bieżące przekazywanie do księgowości zawartych umów,
- rozpatrywanie podań najemców w sprawach umorzenia, rozkładania na raty zaległości lub przesunięcia terminu zapłaty, przygotowanie projektu rozstrzygnięć oraz przekazywanie ostatecznych decyzji do księgowości,
- kontrola Zakładu w zakresie zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym.

W zakresie czynności Podinspektora dot. gospodarki lokalami zapisano m.in.:

- prowadzenie ewidencji i gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy,
- kontrola Zakładu w zakresie zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym.

(akta kontroli str. 7-15)

1.b. Zdaniem Burmistrza obsada kadrowa Urzędu wyznaczona do realizacji zadań związanych z gospodarowaniem zasobem budynków komunalnych, była wystarczająca.

(akta kontroli str. 1-15, 23-27)

¹⁰ Jedno z ww. mieszkań (lokal nr 7 w budynku przy ul. Sienkiewicza 11 spełniało również kryteria z kategorii pierwszej (jedna izba)

¹¹ Dalej: „Gmina”.

¹² Dalej: „Zakład”.

¹³ Nr 71/XVIII/91 z 23 lipca 1991 r.

¹⁴ Załącznik do Zarządzenia nr 0151/323/06 Burmistrza Krzepic z dnia 5 maja 2006 r. dalej RO.

¹⁵ Zwany dalej: *Inspektorem*.

¹⁶ Dalej: *Zakład*.

¹⁷ Dalej: „Podinspektor”.

2.a. Zarząd gminnym zasobem mieszkaniowym Gminy Krzepice¹⁸ został powierzony Zakładowi Działalności Komunalnej i Mieszkaniowej w Krzepicach¹⁹ na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w sprawie utworzenia zakładu budżetowego²⁰. W § 1 ust. 1 pkt. 1 ww. uchwały zapisano „Powołuje się zakład budżetowy w celu zapewnienia wykonania zadań Gminy w zakresie budownictwa komunalnego i zarządu gminnymi zasobami lokalowymi”. Z kolei w § 5 ust. 1 pkt 3 zapisano „Zakład będzie finansowany z następujących źródeł: czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych”. Brak było innych uregulowań (umów, porozumień) w zakresie mieszkań substandardowych pomiędzy Gminą i Zakładem.

Ponadto zgodnie z § 3 pkt 3 Statutu Zakładu²¹ jego celem było odpłatne wykonywanie w imieniu i na rzecz Gminy jej zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej i gospodarowania lokalami użytkowymi. Zgodnie z § 13 Statutu bezpośredni nadzór oraz kontrolę nad Zakładem sprawował Burmistrz.

W sprawie nieokreślenia procedur, formy i częstotliwości przeprowadzania kontroli Zakładu w zakresie powierzonego mu zarządzania gminnym zasobem nieruchomości (w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych) Burmistrz udzielił następujących wyjaśnień: *Gmina Krzepice jest małą gminą a współdziałanie tu. Organu z Zarządcą (ZDKiM) polegało na bezpośrednich kontaktach, problemy rozwiązywane były na bieżąco, nie było potrzeby określania sztywnych procedur kontroli ZDKiM w zakresie powierzonego mu zarządzania gminnym zasobem nieruchomości.*

NIK zwraca uwagę, że obecnie prowadzony sposób zarządzania, nadzoru, kontroli oraz zakres działań prowadzonych w objętych kontrolą budynkach nie zapewniał poprawy ich stanu technicznego. Wyniki kontroli Urzędu i Zakładu wykazały nieprawidłowości dot. m.in.: stanu technicznego i utrzymania nieruchomości z mieszkaniami substandardowymi (w tym nieprzeprowadzanie zaplanowanych remontów i kontroli okresowych). Jak wyjaśnił Burmistrz: *W celu poprawy stanu technicznego i zapewnienia bezpieczeństwa w budynkach komunalnych z mieszkaniami substandardowymi, na przestrzeni lat stopniowo i sukcesywnie dokonywano różnych remontów, modernizacji i konserwacji. Zauważyć należy, że budynki w których usytuowane są mieszkania o warunkach substandardowych w przypadku mieszkań na ul. Krakowskiej 4, ul. Krakowskiej 22, ul. Sienkiewicza 11 są budynkami wybudowanymi w pierwszej dekadzie XX wieku Natomiast przy ul. Solnej 6A – w latach 70 tych XX w. Ich stan techniczny na przestrzeni lat uległ znacznej poprawie i daleko odbiega od ich pierwotnego stanu. W przypadku mieszkań w których brak toalety, ich budowa zaplanowana będzie w Wieloletnim Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice, który podejmowany będzie uchwałą w najbliższym czasie. W 2022 roku, została wykonana jedna toaleta w mieszkaniu przy ul. Sienkiewicza.*

(akta kontroli str. 23-27, 35-40)

Ponadto Gmina jako właściciel budynków należących do gminnego zasobu nieruchomości (w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych) nie określiła częstotliwości przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia, co szczegółowo opisano w części *Stwierdzone nieprawidłowości.*

(akta kontroli str. 23-27, 35-40)

¹⁸ Dalej: „Gmina”.

¹⁹ Dalej: „Zakład”.

²⁰ Nr 71/XVIII/91 z 23 lipca 1991 r.

²¹ Uchwała nr 09.051.2011 Rady Miejskiej w Krzepicach z 27 kwietnia 2011 r., dalej: „Statut”.

2.b. Zakład nie był kontrolowany przez Urząd w zakresie objętym niniejszą kontrolą, co szczegółowo opisano w części *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 23-27, 35-40, 46-92)

2.c. Zarządca nie zgłaszał problemów oraz trudności związanych z realizacją powierzonych mu zadań w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w okresie objętym kontrolą.

(akta kontroli str. 23-27)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Gmina jako właściciel budynków należących do gminnego zasobu nieruchomości (w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych) nie określiła częstotliwości przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia, zgodnie z § 10 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych²². W wyniku kontroli Zakładu stwierdzono, że przeglądy te były wykonywane tylko raz w roku. Jak wyjaśnił Burmistrz: *Częstotliwość przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynków użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia nie została ustalona przez ich właściciela, gdyż tutaj. Organ był przekonany, że temat przeglądów wyczerpują kontrole wynikające z art. 62. ustawy Prawo budowlane. Tutejszy Organ zobowiązuje się do ustalenia takiej częstotliwości zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.*

(akta kontroli str. 23-27, 35-40)

2. Pomimo stosownych zapisów w RO oraz zakresach czynności pracowników nie przeprowadzano kontroli Zakładu. Nie określono zasad, formy, częstotliwości przeprowadzania takich kontroli, a sprawowany nadzór i kontrola w zastosowanych formach była nieskuteczna, o czym świadczy zakres ustalonych nieprawidłowości w Zakładzie, w tym zwłaszcza brak obowiązkowych kontroli okresowych.

Burmistrz wyjaśnił: Informacje w zakresie realizacji zadań powierzonych Zakładowi oraz stanu budynków z mieszkaniami substandardowymi tutaj. Urząd czerpał z sukcesywnie odbywających się rozmów z Dyrektorem oraz Kierownikiem Zakładu. (...) kontrola i nadzór nad Zakładem, z tytułu zarządu mieszkaniami komunalnymi prowadzona była na podstawie składanych corocznie przez Zakład opisowo-analitycznych sprawozdań finansowych z wykonania planu finansowego, które w części dotyczą gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ponadto Zakład na koniec każdego roku kalendarzowego składał również do tutaj. Urzędu informację o wykonanych w danym roku modernizacjach i remontach mieszkań komunalnych. Ponadto Burmistrz wyjaśnił: Informacje w zakresie realizacji zadań powierzonych Zakładowi oraz stanu budynków z mieszkaniami substandardowymi tutaj. Urząd czerpał z sukcesywnie odbywających się rozmów z Dyrektorem oraz Kierownikiem Zakładu. Natomiast w sprawie niewywiązywania się Zakładu z obowiązku przeprowadzania obowiązkowych rocznych i pięcioletnich kontroli wynikających z art. 62 ustawy Prawo budowlane Burmistrz wyjaśnił, że: *nie wiedział o niewywiązywaniu się Zarządcy z obowiązku przeprowadzania rocznych i pięcioletnich kontroli wynikających z art. 62 ustawy Prawo budowlane. Przedmiotem bezpośredniego kontaktu pomiędzy tutaj. Organem a ZDKiM, nie były w/w kontrole.*

²² Dz.U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836 ze zm.

Zdaniem NIK taki sposób nadzoru i kontroli nad Zakładem był nieskuteczny.

(akta kontroli str. 23-27, 35-40, 46-92)

OCENA CZĄSTKOWA

Przyjęte w Urzędzie rozwiązania organizacyjne nie zapewniły w pełni właściwej realizacji zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych²³.

Zadania z zakresu budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie były wyszczególniane w dokumentach Urzędu, ale mieściły się w zakresach dotyczących gospodarowania nieruchomościami komunalnymi oraz gminnym zasobem mieszkaniowym, wykonywanych przez Referat oraz pracowników w nim zatrudnionych, którym je przypisano. Zakład, któremu przekazano zadania w tym zakresie nie był kontrolowany. Nie określono również częstotliwości przeprowadzania przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania. Nieskuteczny nadzór nad Zakładem prowadził w szczególności do nieprzeprowadzania kontroli okresowych ww. budynków, co za tym idzie do braku możliwości określenia, czy i w jakim zakresie substancja mieszkaniowa ulegała zmianom (stan budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie ulegał pogorszeniu lub ulegał poprawie).

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.a. W Strategii Rozwoju Gminy Krzepice na lata 2016-2025²⁴ dla obszaru priorytetowego I *Przestrzeń* i Celu strategicznego: *Krzepice to gmina z rozwiniętą infrastrukturą techniczną i wysoką jakością środowiska naturalnego - z zachowaniem walorów krajobrazowych i kulturowych* w ramach celu operacyjnego: 1.2 *Rewitalizacja i zapewnienie ładu przestrzennego z zachowaniem walorów kulturowych* zapisano: *Rozwój mieszkalnictwa komunalnego, socjalnego, wspomaganego i chronionego oraz rozwój infrastruktury socjalnej m.in. domów opieki społecznej oraz innych obiektów przeznaczonych dla osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym. Jak wyjaśnił Burmistrz: Poprzez zapis w Strategii Rozwoju Gminy Krzepice na lata 2016-2025 „rozwój mieszkalnictwa komunalnego i socjalnego”, należy rozumieć polepszenie jakości i standardu mieszkań istniejących, ich remonty i modernizacje a nie tylko budowę nowych. Ponadto w Strategii określono konieczność jej monitorowania i ewaluacji, a wśród głównych wskaźników ewaluacji celów strategicznych wymieniono jeden odnoszący się do mieszkalnictwa, tj.: *Mieszkania oddane do użytkowania na 10 tys. ludności*, dla którego wartość*

²³ Mieszkania o warunkach substandardowych charakteryzują się złym stanem technicznym, niedostatecznym wyposażeniem w instalacje oraz są to takie mieszkania, w których mieszka zbyt dużo osób. Substandardowe warunki mieszkaniowe (wg opracowań własnych Głównego Urzędu Statystycznego) klasyfikowane są w trzech kategoriach ze względu na:

1) kategoria pierwsza wyodrębniona ze względu na zły stan techniczny budynku i zalicza się:

- mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1979, z 1 mieszkaniem i 1 izbą,
- mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945, bez kanalizacji i z nieustaloną informacją o kanalizacji,
- mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1971, bez wodociągu i z nieustaloną informacją o wodociągu,

2) kategoria druga wyodrębniona ze względu na niedostateczne wyposażenie mieszkania w instalacje – obejmuje mieszkania bez ustępu, ale z wodociągiem oraz mieszkania bez ustępu i bez wodociągu, znajdujące się w budynkach niezaliczonych do pierwszej kategorii,

3) kategoria trzecia wyodrębniona została ze względu na nadmierne zaludnienie – obejmuje mieszkania, w których na 1 pokój przypadało 3 i więcej osób, niezaliczone do kategorii pierwszej i drugiej.

²⁴ Załącznik nr 1 do uchwały nr 16.172.2016 Rady Miejskiej w Krzepicach z 22 marca 2016 r.

bazową (rok 2014) określono na 7,6. Jak wyjaśnił Burmistrz realizowano to: *poprzez bezpośredni kontakt z Zarządcą. Dotychczas nie przeprowadzono ewaluacji w/w zapisów, zostanie ona przeprowadzona w kolejnych latach obowiązywania Strategii. Wskaźnik – mieszkania oddane do użytkowania na 10 tys. ludności (dane GUS): Rok 2019 – 16,4, Rok 2020 – 12,1, Rok 2021 – brak danych.*

(akta kontroli str. 35-40)

W Programie zapisano m.in., że na koniec 2016 roku w gminie było 61 mieszkań komunalnych o powierzchni użytkowej 2 478,61 m², zamieszkałe przez 124 osoby. Wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania wynosił 40,63 m², a przeciętna powierzchnia na osobę wynosiła 20,77 m²/osobę. Wskaźnik liczby osób przypadających na jedno mieszkanie wynosił 2,03 osoby/lokal. Według stanu na dzień 31 lipca 2017 r. na wynajem mieszkania z zasobów komunalnych, oczekuje pięć gospodarstw domowych. Na ww. dzień zasoby mieszkaniowe stanowiące własność Gminy Krzepice obejmowały 61 mieszkań w 19 budynkach, z tego 17 mieszkań w sześciu budynkach będących współwłasnością gminy (wspólnoty mieszkaniowe) oraz 44 mieszkania w 12 budynkach stanowiących w 100% własność gminy. W celu określenia wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach przyjęto następujące założenia:

- nie planuje się budowy nowych budynków komunalnych w latach 2017 – 2022,
- nie planuje się rozbiórki budynków,
- planuje się sprzedaż łącznie ok. 15 lokali komunalnych w budynkach o najlepszym stanie technicznym,
- na lokale socjalne mogą być przeznaczane lokale mieszkalne o obniżonym standardzie (przede wszystkim ze względu na wyposażenie techniczne), które można zakwalifikować do zasobu socjalnego. Są to potencjalne możliwości (układ docelowy, do którego należy stopniowo dążyć), gdyż lokale te są zajęte przeważnie przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu – np. umowę najmu na czas nieoznaczony.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2017-2022 została określona w programie odpowiednio na: 61, 60, 57, 54, 50 i 47 budynków.

Zgodnie z zapisami Programu źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w gminie Krzepice są czynsze za lokale mieszkalne i użytkowe, a liczba oczekujących na najem lokalu mieszkaniowego z zasobu Gminy w latach 2019-2021 wynosiła odpowiednio: 16, 15 i 8.

W Programie planowano w okresie objętym kontrolą remonty w następujących budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych: Krakowska 4 - w 2022 r. instalację wod.-kan.; Krakowska 22 - w 2019 r. roboty budowlane, w 2020 r. obróbki blacharskie i konserwacja ogrodzenia, w 2021 r. malowanie elewacji oraz w 2022 r. naprawa ścian i elewacji; Sienkiewicza 11 - w 2019 r. konserwacja dachu i naprawa elewacji, w 2020 r. wymiana stolarki drzwiowej oraz Solna 6A - w 2021 r. obróbki blacharskie.

Spośród ww. zaplanowanych remontów nie wykonano żadnego. W budynkach wykonano następujące zadania: Krakowska 4: projekt przyłącza (2019 r.), wykonanie przyłącza (2020 r.) oraz naprawę pokrycia dachu (2021 r.); Krakowska 22: tynkowanie ściany (2020 r.); Sienkiewicza 11: naprawa rynien (2019 r.), wymiana okna (2021 r.); Solna 6A: naprawa dachu (2019 r.).

W sprawie niewykonania ww. zaplanowanych remontów Burmistrz wyjaśnił, że: *ze względu na potrzeby remontów innych mieszkań o charakterze priorytetowym wystąpiła konieczność ich wykonania poza planem określonym w w/w Programie. Urząd posiadał informacje o niewykonaniu planu remontów określonych w Programie*

na koniec każdego roku kalendarzowego, gdyż do tut. Urzędu Zarządca składał informacje o wykonanych w danym roku pracach remontowych. (...).

(akta kontroli str. 34-40, 90-92)

W Lokalnym Programie Rewitalizacji Gminy Krzepice na lata 2017-2023²⁵ wśród zapisanych przedsięwzięć, projektów rewitalizacyjnych brak było dotyczących zasobu mieszkaniowego Gminy.

(akta kontroli str. 35-40)

1.b. Program zawierał wszystkie elementy określone w art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego²⁶, tj. został opracowany na sześć lat i zawierał m.in. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata, planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, 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, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, 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 nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne, opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Nie dokonano jednak wymaganej aktualizacji Programu, co szczegółowo opisano w części *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 23-27, 35-40)

2. Przyjęte w Gminie rozwiązania w zakresie zarządzania nieruchomościami, tj. jego przekazanie Zakładowi, polegały na utrzymywaniu zasobu przez Zakład z wpływów z ww. działalności. Gmina nie dotowała ww. działalności w okresie objętym kontrolą.

(akta kontroli str. 35-40, 46-78)

Zarządca nie występował o dodatkowe środki na realizację zadań związanych z utrzymaniem budynków z mieszkaniami substandardowymi.

(akta kontroli str. 23-27)

3. Gmina Krzepice nie ubiegała się o środki ze źródeł zewnętrznych na zadania realizowane w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Jak wyjaśnił Burmistrz: *Gmina miała zamiar wziąć udział w Programie budownictwa socjalnego i komunalnego, którego operatorem jest Bank Gospodarstwa Krajowego, jednakże ze względu na brak lokali, do których Gmina mogłaby przekwaterować mieszkańców na czas remontu, zrezygnowano ze złożenia wniosku do Programu.*

(akta kontroli str. 23-27)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

²⁵ Załącznik nr 1 do uchwały nr 31.285.2017 Rady Miejskiej w Krzepicach z 16 listopada 2017 r.
²⁶ Dz. U. z 2022 r., poz. 172.

Gmina nie uchwaliła wymaganego nowego Programu. Obowiązek w tym zakresie wynika z art. 17 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw²⁷. Przepis ten stanowi, że: uchwały, o których mowa w art. 21 ustawy zmienianej w art. 2 w brzmieniu dotychczasowym, podjęte przed dniem wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy, zachowują ważność i mogą być zmieniane, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od dnia wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy. Przywołany art. 21 dotyczy właśnie wieloletniego programu, a wspomniany art. 2 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. wszedł w życie 21 kwietnia 2019 r., a zatem 24-miesięczny okres przejściowy upłynął w dniu 21 kwietnia 2021 r.

Jak wyjaśnił Burmistrz: *Gmina Krzepice nie dokonała do 21 kwietnia 2021 roku aktualizacji Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice na lata 2017-2022 ze względu na trwające analizy co do wyłączenia lokali przy ul. Krakowskiej 3 i ul. Krakowskiej 7 w Krzepicach z mieszkaniowego zasobu gminy i przeznaczenia ich na lokale użytkowe. Projekt w/w Programu został przygotowany i będzie procedowany na najbliższej sesji rady miejskiej. Jednak w kolejnym wyjaśnieniu (z 19 maja 2022 r.) Burmistrz poinformował, że: Na sesji Rady Miejskiej w dniu 11 maja 2022 roku nie udało się podjąć uchwały w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice, uchwała będzie procedowana na kolejnej sesji rady miejskiej.*

(akta kontroli str. 23-27, 35-40)

OCENA CZĄSTKOWA

Przyjęte w Gminie rozwiązania w zakresie planowania, finansowania i realizacji działań w badanym zakresie nie zapewniały prawidłowego gospodarowania zasobem budynków komunalnych z mieszkaniami substandardowymi. Nie uchwalono wymaganego przepisami nowego Wieloletniego Programu, nie zrealizowano zadań określonych w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice na lata 2017 - 2022²⁸, a przyjęty sposób finansowania gminnego zasobu nie przewidywał dotacji na zadania w tym zakresie.

IV. Wnioski

Wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK wnosi o:

1. Ustalenie częstotliwości przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia;
2. Uchwalenie nowego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

²⁷ Dz. U. poz. 756 ze zm.

²⁸ Uchwała Nr 30.275.2017 Rady Miejskiej w Krzepicach z 12 września 2017 r., Dz. Urz. Woj. Śląsk. z 2017 r. poz. 4988. Dalej: Program.

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.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 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.

Katowice, 28 lipca 2022 r.

Kontroler prowadzący
Miroslaw Sekuła
Doradca techniczny

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach

.....