



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Rzeszowie

LRZ. 410.005.01.2022

Dariusz Bożek
Prezydent Miasta Tarnobrzega
Urząd Miasta Tarnobrzega
ul. Kościuszki 32
39 - 400 Tarnobrzeg

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne kontroli

| | |
|-------------------------------------|---|
| Jednostka kontrolowana | Urząd Miasta Tarnobrzega ul. Tadeusza Kościuszki 32, 39-400 Tarnobrzeg ¹ . |
| Kierownik jednostki kontrolowanej | Dariusz Bożek, Prezydent Miasta Tarnobrzega od 19 listopada 2018 r., zwany dalej Prezydentem. |
| Zakres przedmiotowy kontroli | 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 r. ² |
| 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 Rzeszowie. |
| Kontroler | Agnieszka Pomykała, starszy inspektor k. p., upoważnienie do kontroli nr LRZ/69/2022 z dnia 7 kwietnia 2022 r. |

(akta kontroli Tom I, str. 1 - 5)

¹ Dalej: Gmina, Miasto lub Urząd.

² Badaniami kontrolnymi objęto również działania i zdarzenia, z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed lub po tym okresie.

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

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności.

OCENA OGÓLNA

Działania Miasta podejmowane w celu poprawy stanu technicznego i bezpieczeństwa eksploatacji budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych⁵, nie zapewniły ich utrzymania w niepogorszonym stanie technicznym i estetycznym.

Zaplanowane w uchwałach budżetowych środki finansowe na remonty całego gminnego zasobu komunalnego były w 2019 r. i 2020 r. ponad dwukrotnie niższe, a w 2021 r. ponad pięciokrotnie niższe od kwot zgłaszanych przez Zarządcą w tych latach, na remonty czterech budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. W latach 2019 - 2021 z uwagi na brak środków finansowych nie wykonano zalecanych remontów, wynikających z przeprowadzonych okresowych kontroli stanu technicznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych oraz nie podejmowano działań mających na celu wyposażenie dwóch budynków w brakujące instalacje, w tym podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej.

W Urzędzie nie podejmowano działań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych ze źródeł zewnętrznych na zadania realizowane w budynkach komunalnych, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Nie zapewniono również realizacji zadań ujętych w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2017 - 2021.

Rozwiązania organizacyjne przyjęte w Urzędzie – mimo przypisania pracownikom zadań związanych z gospodarowaniem zasobem komunalnym z mieszkaniami o warunkach substandardowych – nie zapewniły skutecznej realizacji wszystkich obowiązkowych zadań zarówno przez pracowników Urzędu, jak i przez Zarządcę⁶. Urząd nie sprawował właściwego nadzoru nad realizacją umów na zarządzanie zasobem komunalnym z mieszkaniami o warunkach substandardowych, w zakresie wykonywania obowiązkowych kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego⁷.

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

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

- zły stan techniczny budynku: (w budynkach wybudowanych przed rokiem 1979, z liczbą mieszkań 1 i z 1 izbą; w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945, bez kanalizacji i z nieustaloną informacją o kanalizacji; w budynkach wybudowanych przed rokiem 1971, bez wodociągu i z nieustaloną informacją o wodociągu) - pierwsza kategoria;

- niedostateczne wyposażenie mieszkania w instalacje: bez ustępu, ale z wodociągiem oraz bez ustępu i bez wodociągu w budynkach niezaliczonych do pierwszej kategorii – druga kategoria;

- nadmierne zaludnienie mieszkania tj. o zaludnieniu 3 i więcej osób na pokój z mieszkań niezaliczonych do kategorii pierwszej i drugiej - trzecia kategoria.

⁶ Tarnobrzesckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., dalej: TTBS lub Zarządcą.

⁷ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2021 poz. 2351, ze zm.), dalej: *Prawo budowlane*.

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

1.1. Od 30 kwietnia 2018 r. do 28 lutego 2019 r. zadania związane z gospodarowaniem miejskim zasobem budynków komunalnych, w tym budynkami z mieszkaniami o warunkach substandardowych zostały powierzone zarządzeniem Prezydenta z 30 kwietnia 2018 r. w sprawie regulaminu organizacyjnego⁹ Wydziałowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Od 1 marca 2019 r. ww. Wydział został połączony z Wydziałem Środowiska i Rolnictwa tworząc Wydział Gospodarki Komunalnej i Środowiska¹⁰. W związku ze zmianami organizacyjnym wprowadzony od 1 marca 2019 r. nowy regulamin organizacyjny¹¹ przypisywał zadania dotyczące gospodarowania gminnym zasobem komunalnym Wydziałowi Gospodarki Komunalnej i Środowiska¹².

W latach 2019 - 2021 do zadań Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, a następnie Wydziału Gospodarki Komunalnej należało m.in.: gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi Miasta poprzez nadzór nad działalnością eksploatacyjną i remontową, opracowanie planów i programów mieszkaniowych, prowadzenie spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych z uwzględnieniem konieczności zapewnienia lokali socjalnych. Od 1 stycznia do 28 lutego 2019 r. w Wydziale Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej zatrudnionych było osiem osób, a w Wydziale Gospodarki Komunalnej i Środowiska od 1 marca 2019 r. do 31 grudnia 2021 r. od 17 do 19 osób¹³.

W latach 2019 - 2021 wszystkie zadania dotyczące gospodarowania miejskim zasobem budynków komunalnych, w tym budynkami z mieszkaniami o warunkach substandardowych zostały powierzone zakresami czynności dwóm pracownikom zatrudnionym na wieloosobowym stanowisku do spraw lokalowych oraz naczelnikowi Wydziału. Do zadań jednego z pracowników zatrudnionych na stanowisku do spraw lokalowych należało m.in.:

- prowadzenie gospodarki miejskim zasobem mieszkaniowym, w tym: spraw związanych z wynajmem lokali mieszkalnych, prowadzenie rejestru wniosków o przydział lokali mieszkalnych;
- współdziałanie z zarządcą mieszkaniowego zasobu w zakresie prowadzenia prawidłowej gospodarki mieszkaniowej, w tym: prowadzenie przeglądów budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych;
- udział w odbiorach i przekazaniach lokali mieszkalnych.

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 Zarządzenie nr 137/2018 Prezydenta Miasta Tarnobrzega z dnia 30 kwietnia 2018 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Tarnobrzega.

¹⁰ Dalej: Wydział Gospodarki Komunalnej lub Wydział.

¹¹ Zarządzenie nr 86/2019 Prezydenta Miasta Tarnobrzega z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Tarnobrzega.

¹² Dalej: Wydział Gospodarki Komunalnej lub Wydział.

¹³ Od 01.03.2019 r. do 16.03.2019 r. - 19 osób; od 17.03.2019 r. do 31.05.2019 r. - 18 osób; od 01.06.2019 r. do 30.11.2019 r. - 17 osób; od 01.12.2019 r. do 31.08.2020 r. - 18 osób; od 01.09.2020 r. do 11.10.2020 r. - 17 osób; od 12.10.2020 r. do 25.04.2021 r. - 18 osób; od 26.04.2021 r. do 11.02.2022 r. - 19 osób.

Do zadań drugiego pracownika zatrudnionego na stanowisku do spraw lokalowych należało prowadzenie m.in.:

- ewidencji mieszkaniowego zasobu gminy;
- spraw związanych z wynajmem lokali mieszkalnych i socjalnych oraz spraw związanych z wyceną lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców;
- przygotowywanie wystąpień na drogę postępowania sądowego w sprawach spornych dotyczących mieszkaniowego zasobu gminy.

Do zadań Naczelnika Wydziału należało sprawowanie nadzoru nad prowadzeniem spraw związanych z gospodarką mieszkaniową zasobu Gminy.

(akta kontroli Tom I, str. 9 - 70, 78 - 92)

Jedna z osób zatrudnionych na stanowisku do spraw lokalowych, której powierzono zadania z zakresu gospodarowania miejskim zasobem mieszkaniowym dwukrotnie nie wykonywała obowiązków służbowych ze względu m.in. na długotrwałe zwolnienie lekarskie, urlop macierzyński¹⁴. W trakcie pierwszej nieobecności od 6 listopada 2019 r. do 18 września 2020 r. zadania dotyczące m.in. współdziałania z Zarządcą mieszkaniowego zasobu w zakresie prowadzenia prawidłowej gospodarki mieszkaniowej (w tym: prowadzenie przeglądów budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych) zostały powierzone drugiemu pracownikowi zatrudnionemu na stanowisku do spraw lokalowych. Następnie w trakcie drugiej nieobecności od 20 marca 2021 r. zatrudniono w zastępstwie od 26 kwietnia 2021 r. nowego pracownika, któremu powierzono zadania dotyczące współdziałania z Zarządcą mieszkaniowego zasobu w zakresie prowadzenia prawidłowej gospodarki mieszkaniowej, w tym: prowadzenie przeglądów budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych.

W latach 2019 - 2021 nie podejmowano innych działań mających na celu zwiększenie obsady kadrowej Wydziału Gospodarki Komunalnej.

Prezydent wyjaśnił, że *Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej nie podejmował działań mających na celu zwiększenie obsady kadrowej Wydziału. Zarządzanie nieruchomościami powierzane jest w drodze zamówień publicznych. Każdorazowo wykonawca obowiązany był między innymi posiadać potencjał zawodowy w postaci osób posiadających uprawnienia budowlane do kierowania robotami w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, w branży sanitarnej oraz w branży sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych. Pracownicy Wydziału Gospodarki Komunalnej zatrudnieni na stanowisku do spraw lokalowych nie posiadają tak specjalistycznego wykształcenia, wobec czego Naczelnik Wydziału uznał, iż powierzając w drodze umowy realizację obowiązków właścicielskich wynikających z prawa budowlanego tak merytorycznie przygotowanemu Wykonawcy zapewni właściwą realizację zadań w tym zakresie. Ponadto, Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za skutki niewykonywania lub nienależytego wykonania obowiązków właścicielskich wynikających z przepisów prawnych nie tylko w stosunku do osób trzecich, ale także w stosunku do Właściciela. W ocenie Naczelnika Wydziału powierzając w taki sposób wykonywanie obowiązków właściciela nieruchomości zapewnił właściwą ich realizację.*

(akta kontroli Tom I, str. 71 - 74, 95 - 97)

¹⁴ Nieobecność usprawiedliwiona m.in. od 27.02.2019 r. do 18.09.2019 r. i trwająca ciągle od 20.03.2021 r.

1.2. W latach 2019 - 2021 zadania dotyczące zarządzania gminnym zasobem nieruchomości na podstawie umów¹⁵ zawartych na okres 12 miesięcy Urząd przekazał TTBS. W skład przekazanego w zarząd gminnego zasobu nieruchomości wchodziły m.in. budynki mieszkalne stanowiące wyłączną własność Gminy, w tym cztery budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych (z tego: trzy w kategorii pierwszej i jeden w kategorii drugiej). Do kategorii pierwszej zakwalifikowano dwa budynki wybudowane przed 1945 r. bez kanalizacji¹⁶, w których znajdowało się łącznie cztery lokale mieszkalne oraz jeden budynek wybudowany przed 1975 r.¹⁷ z pięcioma lokalami użytkowymi i 57 mieszkalnymi, z których dziewięć stanowiły lokale z jednym mieszkaniem i jedną izbą. Do kategorii drugiej zakwalifikowano jeden budynek z 19 lokalami mieszkalnymi¹⁸.

Zawarte umowy zapewniały możliwość nadzoru i kontroli pracy Zarządcy w zakresie wykonywania zadań, w tym: obowiązków i zadań wynikających z art. 62 *Prawa Budowlanego*. Za nadzór w zakresie rozliczeń finansowych odpowiedzialny był Wydział Budżetu i Finansów, a w zakresie realizacji zadań o charakterze technicznym i wynikających z *Prawa Budowlanego* Wydział Gospodarki Komunalnej. W umowach nie wskazano formy i częstotliwości kontroli, a jedynie określono, że wydatki poniesione przez Zarządcę będą weryfikowane raz w miesiącu, a następnie akceptowane przez Naczelnika Wydziału i przekazywane do Wydziału Budżetu i Finansów celem zwrotu poniesionych przez TTBS środków finansowych. Wskazano również, że każdy wydatek związany z zapłatą za materiały, usługi, sprzęt niezbędny do przeprowadzenia remontów, bieżących napraw powyżej 200 zł może być poniesiony po wcześniejszym zawiadomieniu Naczelnika Wydziału i po uzyskaniu jego pisemnej zgody.

(akta kontroli Tom I, str. 1 - 8, 98 - 216)

W latach 2019 - 2021 pracownicy Wydziału Gospodarki Komunalnej nie przeprowadzali kontroli doraźnych Zarządcy, w tym realizacji zadań wynikających z art. 62 *Prawa budowlanego*. Pracownicy dokonywali jedynie weryfikacji poniesionych przez TTBS wydatków, w związku realizacją zadań wynikających z umów. Po zaakceptowaniu zestawień wydatków przez Naczelnika Wydziału dokonywano zwrotu środków poniesionych przez TTBS. Pracownicy nie weryfikowali, czy przeprowadzane przez Zarządcę kontrole okresowe zostały wykonane terminowo i w pełnym zakresie i we wszystkich mieszkaniach, co przyczyniło się m.in. do braku kontroli instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku, niewykonaniu kontroli instalacji gazowej i przewodów kominowych w części mieszkań o warunkach substandardowych.

W latach 2019 - 2021 pracownicy Wydziału Gospodarki Komunalnej zatrudnieni na stanowisku do spraw lokalowych, którym przydzielono zadania dotyczące m.in. prowadzenia prawidłowej gospodarki mieszkaniowej, nie uczestniczyli w prowadzonych przez TTBS przeglądach budynków mieszkalnych.

Ww. pracownicy wyjaśnili, że *powodem nieuczestniczenia w przeprowadzanych przeglądach był zbyt duży natłok spraw na ww. stanowisku.*

(akta kontroli Tom I, str. 75 - 77, 93 - 94, 372 - 380)

¹⁵ Umowa nr BZP-I.27 Umowa nr BZP-I.272.117.2018 z 21 listopada 2018 r., 2.117.2018 z 21 listopada 2018 r., Umowa nr BZP-I.272.77.2019 z 21 listopada 2019 r., Umowa nr BZP-I.272.52.2020 z 20 listopada 2020 r., Umowa nr BZP-I.272.35.2021 z 21 listopada 2021 r., dalej: umowy.

¹⁶ Ul. Borów 27 i ul. Borów 31.

¹⁷ Ul. Kochanowskiego 12.

¹⁸ Ul. Zamkowa 2A.

Informacje dotyczące stanu, w jakim znajdowały się budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych oraz zakresu realizacji zadań powierzonych umowami Zarządcy, Urząd pozyskiwał na podstawie rozmów oraz zgłoszeń TTBS o konieczności wykonania napraw, remontów, które uzasadniano m.in. wynikami przeprowadzonych kontroli okresowych i wnioskami mieszkańców.

(akta kontroli, Tom I str. 368 - 371)

W latach 2019 - 2021 Zarządca zgłaszał dwukrotnie do Urzędu zaistnienie problemu dotyczącego utrzymania budynku przy ul. Borów 27 we właściwym stanie technicznym i estetycznym. W 2019 r. zwrócono się w związku z interwencją jednego z lokatorów budynku przy ul. Borów 27 o wyrażenie zgody na zlecenie firmie budowlanej naprawy dachu, w tym: remontu więźby dachowej oraz wymiany pokrycia dachowego wykonanego z eternitowych płyt falistych. Urząd nie wyraził zgody na wykonanie tego remontu. W 2021 r. w związku z prośbą lokatorki tego budynku o naprawę pieca kaflowego, ponownie poinformowano Urząd o średnim - lokalnie złym stanie technicznym budynku, konieczności wymiany pokrycia dachowego, częściowej wymianie konstrukcji drewnianej dachu (w tym: więźby dachowej). Ponadto, w obu przypadkach zwracano uwagę, iż zły stan techniczny dachu zgłaszany był kilkakrotnie w *Planach remontów obiektów komunalnych*.

Prezydent wyjaśnił, że *Gmina nie przeznaczyła środków na naprawę dachu w związku z zamiarem przekwaterowania najemców o czym najemcy budynku zostali poinformowani pismem w 2018 r. Najemcy udzieliłi ustnej odpowiedzi, że nie są zainteresowani zmianą miejsca zamieszkania. Gmina nie zrezygnowała z zamiaru przekwaterowania.*

Pismem z dnia 16 lipca 2021 r. Zarządca wystąpił także o środki na wymianę pieca oraz wskazał konieczność przeprowadzania remontu wynikającego z protokołu kontroli budowlanej. Gmina przeznaczyła środki jedynie na remont pieca kaflowego w kwocie 8 tys. zł. Gmina nie dysponowała wystarczającymi środkami finansowymi by zlecić wskazane przez Zarządcę, a wynikające z protokołu przeglądu: wymianę pokrycia dachowego, wymianę konstrukcji dachu, docieplenie budynku oraz wymianę stolarki okiennej.

(akta kontroli, Tom I, str. 372 - 380)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

W latach 2019 - 2021 Urząd nie korzystał z wszystkich możliwości sprawowania nadzoru i nie przeprowadzał kontroli wykonywanych przez TTBS zadań wynikających z zawartych umów na zarządzanie zasobem budynków komunalnych, w tym: budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Miasto nie kontrolowało wywiązywania się Zarządcy z obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli wynikających z art. 62 *Prawa budowlanego*, mimo że art. 69 ust.1 pkt 2 ustawy o *finansach publicznych* obliuguje Prezydenta do *zapewnienia funkcjonowania adekwatnej, skutecznej i efektywnej kontroli zarządczej*. Również pracownicy, którym w zakresach czynności powierzono obowiązek uczestnictwa w przeglądach budynków komunalnych, w okresie objętym kontrolą nie realizowali tych zadań. Skutkowało to m.in.: brakiem kontroli okresowej w zakresie sprawdzenia elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynków, nieobjęciem kontrolą okresową instalacji gazowej w 2019 r. dwóch, w 2020 r. i 2021 r. czterech z dziewięciu mieszkań o warunkach substandardowych w budynku przy ul. Kochanowskiego 12 oraz kontrolą przewodów kominowych w 2019 r. trzech, a w

2020 r. i 2021 r. sześciu mieszkań o warunkach substandardowych dwóch budynków¹⁹.

Prezydent wyjaśnił, że Zarządca realizował obowiązek kontroli budynków wynikający z ustawy i przedstawiał poniesione wydatki w comiesięcznych rozliczeniach. W związku z powyższym nie zachodziła potrzeba by Miasto przeprowadzało kontrole doraźne w zakresie wywiązywania się Zarządcy z obowiązku przeprowadzania obowiązkowych kontroli wynikających z art. 62 ustawy Prawo budowlane. Ponadto, kontrole nie były zlecane ze względu na ograniczone zasoby kadrowe (jeden z pracowników przebywał na urloпах macierzyńskich i wychowawczych) oraz ze względu na panującą sytuację epidemiczną.

(akta kontroli Tom I, str. 372 - 380)

OCENA CZĄSTKOWA Przyjęte w Mieście rozwiązania organizacyjne nie umożliwiały skutecznej realizacji zadań dotyczących budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Wszystkie zadania związane z gospodarowaniem zasobem komunalnym z mieszkaniami o warunkach substandardowych zostały powierzone zakresami czynności pracownikom Wydziału Gospodarki Komunalnej, którzy mimo stosownych zapisów nie uczestniczyli w przeglądach budynków i lokali mieszkalnych, w związku z nadmiarem pracy. Urząd nie sprawował również skutecznego nadzoru nad realizacją umów na zarządzanie zasobem komunalnym z mieszkaniami o warunkach substandardowych, w zakresie wykonywania przez TTBS obowiązkowych kontroli, o których mowa w art. 62 *Prawa budowlanego*. Wykonane w latach 2019 - 2021 kontrole okresowe instalacji gazowej, elektrycznej, przewodów kominowych nie objęły wszystkich mieszkań o warunkach substandardowych. Badanie instalacji elektrycznej w części ww. mieszkań nie zostało przeprowadzone terminowo.

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 *Strategii rozwoju Miasta Tarnobrzega na lata 2014 - 2020 wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko*²⁰ oraz w pozostałych dokumentach o charakterze planistyczno-strategicznym (w tym: w *Programie Ochrony Środowiska dla Miasta Tarnobrzega na lata 2019 - 2022 z uwzględnieniem perspektywy do roku 2026*, w *Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami Miasta Tarnobrzega na lata 2017 - 2021*, *Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Tarnobrzega na lata 2016 - 2023*²¹) nie określono działań Gminy na rzecz budynków komunalnych, w których mieściły się mieszkania o warunkach substandardowych.

¹⁹ Budynki przy ul. Kochanowskiego 12 oraz ul. Borów 27.

²⁰ Uchwała nr LIII/669/2014 Rady Miasta Tarnobrzega z 9 stycznia 2014 r. w sprawie przyjęcia *Strategii Rozwoju Miasta Tarnobrzega na lata 2014 – 2020 wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko*, do 7 czerwca 2022 r. nie uchwalono nowej strategii na kolejne lata.

²¹ Uchwała nr XLII/415/2017 Rady Miasta Tarnobrzega z 25 maja 2017 r. w sprawie *Przyjęcia Lokalnego Programu rewitalizacji Miasta Tarnobrzega na lata 2016 - 2023*, zmieniona uchwałą nr XVII/182/2019 Rady Miasta Tarnobrzega z 25 września 2019 r.

W latach 2019 - 2021 obowiązywały dwa wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Pierwszy przyjęty 23 lutego 2017 r.²² na lata 2017 - 2021 i drugi przyjęty 31 marca 2021²³ na lata 2021 - 2026. Programy zawierały wszystkie elementy określone w art. 21 ustawy o mieszkaniowym zasobie gminy²⁴. W obu programach, wskazano, że potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Gminy wynikają z przeprowadzonych okresowych kontroli stanu technicznego. W obu programach podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej miały być przychody Gminy z tytułu czynszów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, środki budżetowe oraz pozyskane z tytułu reklam i szyldów. Dopuszczano możliwość pozyskania dodatkowych środków finansowych w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.

W Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2017 - 2021 zaplanowano wykonanie prac remontowych w trzech z czterech budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, które obejmowały m.in.:

- w budynku przy ul. Kochanowskiego 12 wykonanie termomodernizacji oraz remont pomieszczeń mieszkalnych w 2019 r. i w 2020 r. remont pokrycia dachowego orynnowania i instalacji odgromowej;
- remonty pomieszczeń mieszkalnych w 2019 r. w budynkach przy ul. Borów 27 i ul. Zamkowa 2A.

Zakładano, że ostateczny plan remontów nieruchomości stanowiących własność Gminy będzie uzależniony od uzyskanych środków finansowych. W Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2021 - 2026 zawarto jedynie ogólne zapisy dotyczące potrzeb remontowych, bez wskazywać planowanych prac na poszczególnych budynkach należących do Gminy.

W latach 2019 - 2021 nie podejmowano działań mających na celu zmiany stanu lokali mieszkalnych w budynków komunalnych stanowiących własność Miasta. W latach 2019 - 2021 liczba osób oczekujących na przydział mieszkania komunalnego wynosiła według stanu na koniec 2019 r. - 44 osoby i odpowiednio na koniec 2020 r. i 2021 r. 42 i 43 osoby.

Prezydent wyjaśnił, że *Miasto posiada ograniczone środki na zadania inwestycyjne i nie jest w stanie sfinansować budowy kolejnych budynków mieszkalnych ani sfinansować zakupu mieszkań na rynku wtórnym. Niewystarczające środki nie pozwoliły także ubiegać się o uzyskanie dofinansowania ze źródeł zewnętrznych, bo nie wystarczały na zabezpieczenie wkładu własnego. W 2015 r. Miasto oddało do użytkowania nowy budynek mieszkalny na 40 mieszkań co pozwoliło zmniejszyć ilość osób oczekujących na lokale. Miasto przyznaje oczekującym lokale w ramach posiadanego zasobu, odzyskując lokale w wypadku zgonów najemców i eksmisji. Sytuacja z pandemią w okresie 2020/2021 nie pozwoliła na zmniejszenie liczby*

²² Uchwała nr XXXIX369/2017 Rady Miasta Tarnobrzega z 23 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg na lata 2017 - 2021*, dalej: *Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2017 - 2021*.

²³ Uchwała nr XLIII/442/2021 Rady Miasta Tarnobrzega z 31 marca 2021 r. w sprawie przyjęcia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg na lata 2021 - 2026*, (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2021 r. poz. 1608), dalej: *Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2021 - 2026*.

²⁴ Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172).

oczekujących na mieszkanie, gdyż nie można było przeprowadzać postępowań eksmisyjnych.

(akta kontroli Tom I, str. 347 - 349)

2.2. Środki finansowe na gospodarowanie zasobem lokalowym planowano na cały zasób łącznie, w tym: na wszystkie budynki przekazane umowami w zarząd TTBS, lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych, lokale użytkowe w budynkach Skarbu Państwa, lokale wynajmowane od Spółdzielni Mieszkaniowych i zarządzanych przez Urząd.

Wydział Gospodarki Komunalnej planował środki finansowe na zarządzanie zasobem lokalowym, potrzeby remontowe oraz media do budynków. Środki finansowe na zarządzanie zostały zaplanowane na podstawie zwartych umów na zarządzanie gminnym zasobem lokalowym, w tym na budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

Środki finansowe na media szacowano na podstawie kwot wydatkowanych z tego tytułu w roku poprzedzającym dany rok. Planowane środki były przeznaczone na pokrycie wydatków z tytułu mediów w całym zasobie lokalowym, w tym w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

Wydział Gospodarki Komunalnej środki finansowe na remonty planował dla całego zasobu lokalowego obejmującego m.in. budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Planując środki na remonty na etapie sporządzania propozycji do budżetu Miasta Wydział zakładał wstępną kwotę 400 tys. zł, w ramach której pozostawiał kwotę 100 tys. zł na nieprzewidziane niezbędne remonty.

Co roku na rok następny TTBS przekazywało do Urzędu sporządzony na podstawie przeprowadzonych kontroli okresowych *Plan remontów obiektów komunalnych*.

Zarządca na cztery budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych w *Planie remontów obiektów komunalnych* zaplanował remonty:

- w 2019 r. łącznie na 526, 6 tys. zł (z tego na budynki przy: ul. Borów 27 - 100 tys. zł; ul. Kochanowskiego 12 - 416,5 tys. zł, ul. Zamkowa 2A - 10,1 tys. zł);

- w 2020 r. łącznie na 535,8 tys. zł (z tego na budynki przy: ul. Borów 31 - 6 tys. zł ul. Borów 27 - 82,5 tys. zł; ul. Kochanowskiego 12 - 429,5 tys. zł, ul. Zamkowa 2A - 17,8 tys. zł);

- w 2021 r. łącznie na 536, 8 tys. z zł (z tego na budynki przy: ul. Borów 31 - 6 tys. zł ul. Borów 27 - 82,5 tys. zł; ul. Kochanowskiego 12 - 431 tys. zł, ul. Zamkowa 2A - 17,3 tys. zł.

Prezydent wyjaśnił, że *propozycje remontowe przedstawiane przez Zarządcę, a dotyczące budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych były na etapie planowania budżetu uwzględniane w ograniczonym zakresie, a rzeczywiste wykonanie planów było dodatkowo uzależnione od kwot ostatecznie wpisanych do budżetu miasta na dany rok.*

(akta kontroli Tom I, str. 254 - 278)

W uchwałach budżetowych zaplanowano środki finansowe na gospodarowanie całym zasobem lokalowym Miasta bez wyodrębnienia środków finansowych przeznaczonych na gospodarowanie budynkami z mieszkaniami o warunkach substandardowych. W uchwałach budżetowych²⁵ zaplanowano:

²⁵ Uchwała budżetowa Miasta Tarnobrzega na rok 2019 nr V/49/2019 Rady Miasta Tarnobrzega z 16 stycznia 2019 r., Uchwała budżetowa Miasta Tarnobrzega na rok 2020 nr XXIII/259/2020 Rady Miasta Tarnobrzega z 3

- na 2019 r. łącznie 3.766 tys. zł (z tego: na zarządzanie zasobem lokalowym - 1.500 tys. zł, na remonty zasobu lokalowego - 235 tys. zł, na opłaty z tytułu mediów - 2.031 tys. zł);
- na 2020 r. łącznie 4.200 tys. zł (z tego: na zarządzanie zasobem lokalowym - 1.650 tys. zł, na remonty zasobu lokalowego - 200 tys. zł, na opłaty z tytułu mediów - 2.350 tys. zł);
- na 2021 r. łącznie 5.550 tys. zł (z tego: na zarządzanie zasobem lokalowym - 2.750 tys. zł, na remonty zasobu lokalowego - 100 tys. zł, na opłaty z tytułu mediów - 2.700 tys. zł).

W latach 2019 - 2021 zgodnie z umowami wydatki związane z zapłatą za materiały, usługi, sprzęt niezbędny do przeprowadzenia remontów, napraw bieżących powyżej 200 zł były ponoszone po wcześniejszym uzgodnieniu z Naczelnikiem Wydziału Komunikacji. Co miesiąc Zarządca przekazywał zestawienie poniesionych ww. wydatków, które po weryfikacji były refundowane TTBS.

(akta kontroli Tom I, str. 279 - 286)

W latach 2019 - 2020 Urząd przekazał pisemną informację Zarządcy o zabezpieczeniu w budżecie Miasta środków na niewielkie remonty i bieżące naprawy:

- w 2019 r. w łącznej kwocie 7,1 tys. zł, w tym na budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych przy ul. Kochanowskiego 12 i ul. Zamkowej 2A, odpowiednio 2,5 tys. zł, 2,1 tys. zł. Środki te miały być przeznaczone m.in. na zakończenie montażu wodomierzy, montaż nowych drzwi wraz z ościeżnicą do łazienki, wymianę drzwi wraz z ościeżnicą do jednego z mieszkań.
- w 2020 r. w łącznej kwocie na 26,9 tys. zł m.in. na wymianę kabin prysznicowych, wymianę stolarki okiennej w budynkach, w których nie mieściły się mieszkania o warunkach substandardowych.

W 2021 r. Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej poinformował ustnie Zarządcą, że zaplanowane środki finansowe na 2021 r. wystarczają jedynie na bieżącą eksploatację i drobne remonty.

(akta kontroli Tom I, str. 262 - 263)

W latach 2019 - 2021 zaplanowane kwoty zapewniały w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych, pokrycie niezbędnych wydatków związanych z eksploatacją i bieżącym utrzymaniem obejmującym m.in. najpilniejsze naprawy oraz remonty wykonane w związku ze zgłoszeniami lokatorów.

Środki finansowe zaplanowane na pokrycie kosztów remontów w całym zasobie lokalowym miasta (w tym: w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych) były niewystarczające na wykonanie modernizacji i remontów, w szczególności wynikających z przeprowadzonych na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 *Prawa budowlanego* kontroli okresowych stanu technicznego budynków. W latach 2019 - 2021 remonty zalecane w protokołach kontroli okresowych były ujmowane w przekazywanym co roku do Urzędu *Planie remontów obiektów komunalnych*. W latach 2019 - 2021 nie wykonywano remontów zalecanych w protokołach z kontroli okresowych stanu technicznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

We wszystkich trzech protokołach z okresowych kontroli rocznych przeprowadzonych w latach 2019 - 2021 w budynku przy ul. Kochanowskiego 12 znajdowały się te same zapisy dotyczące m.in.:

- uszkodzonej rury spustowej w narożniku północno-wschodnim oraz zalecenia wymiany uszkodzonego jej elementu;
- krawędzi i dolnych powierzchni gzymsów posiadających ślady zacieków wodnych i uszkodzenia oraz zalecenie wykonania ich remontu.
- wykonania remontu tynku zewnętrznego i ocieplenia budynku.

We wszystkich trzech protokołach z okresowych kontroli rocznych przeprowadzonych w latach 2019 - 2021 w budynku przy ul. Borów 27 znajdowały się te same zapisy dotyczące m.in.:

- braku przyłączenia budynku do sieci kanalizacyjnej;
- złego stanu technicznego drewnianej więźby dachowej, który wymagał pilnego remontu;
- średniego stanu technicznego ścian konstrukcyjnych i osłonowych, które wymagają remontu;
- pilnego miejscowego remontu cokołu fundamentów w narożniku południowo-zachodnim.

Ponadto, w każdym z trzech protokołów wskazywano m.in., że:

- budynek znajduje się w średnim lokalnie w złym stanie technicznym;
- stan techniczny konstrukcji nie stwarza bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa życia, zdrowia, mienia, lecz wymaga przystąpienia do bardzo pilnego kapitalnego remontu uszkodzonych elementów pokrycia dachu (azbest), konstrukcji dachu, wymian stolarki i remontu ścian z ociepleniem;
- obiekt może być użytkowany zgodnie z przeznaczeniem po pilnym wykonaniu potrzebnego remontu.

Zalecenia wykonania pilnego remontu więźby dachowej oraz cokołu fundamentów w zakresie cokołu w narożniku południowo zachodnim znajdowały się w protokole z pięcioletniej kontroli stanu technicznego przeprowadzonej 28 września 2017 r.

We wszystkich trzech protokołach z okresowych kontroli rocznych przeprowadzonych w latach 2019 - 2021 w budynku przy ul. Borów 31 znajdowały się te same zapisy dotyczące m.in.:

- braku przyłączenia budynku do sieci kanalizacyjnej;
- wykonania pilnego remontu więźby dachowej;
- wykonania remontu ścian nośnych i fundamentów z uwagi na ich średni stan techniczny.

Wskazywano również na średni lokalnie zły stan techniczny budynku, który nie stwarza bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa życia, zdrowia, mienia, lecz wymaga przystąpienia do bardzo pilnego kapitalnego remontu uszkodzonych elementów pokrycia dachu, konstrukcji dachu, wymiany stolarki i remontu ścian z ociepleniem. Zalecenia wykonania pilnego remontu więźby dachowej w terminie roku znajdowały się już w protokole z pięcioletniej kontroli stanu technicznego przeprowadzonej 28 września 2017 r.

We wszystkich trzech protokołach z okresowych kontroli rocznych przeprowadzonych w latach 2019 - 2021 w budynku przy ul. Zamkowa 2A znajdowały się te same zapisy dotyczące m.in.:

- wykonania czyszczenia ścian zewnętrznych;
- konieczności uzupełnienia krutek zabezpieczających otwory przed ptactwem;
- remontu wewnętrznych tynków posiadających w dolnych częściach wykwyty solne;
- remontu powłok malarskich korytarza;

W protokole z kontroli rocznej z 13 października 2021 r. zalecono jeszcze m.in. wymianę zniszczonych drzwi do łazienki oraz remont czap kominowych. Remont powłok malarskich w budynku w terminie do dwóch lat zalecano już w protokole z pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu z 28 września 2017 r.

(akta kontroli, Tom I, str. 287 - 290)

W latach 2019 - 2021 Zarządca trzykrotnie zwrócił się do Urzędu z informacją o konieczności wykonania remontu w budynku z mieszkaniami o warunkach substandardowych nieuwzględnianego w co rocznych *Planach remontów obiektów komunalnych*.

W 2019 r.²⁶ zwrócono się w związku z interwencją jednego z lokatorów budynku przy ul. Borów 27 o wyrażenie zgody na zlecenie firmie budowlanej naprawy dachu, w tym: wymiany pokrycia dachowego wykonanego z eternitowych płyt falistych. Urząd nie wyraził zgody na wykonanie tego remontu z uwagi na zły stan techniczny tego budynku oraz wysokie koszty remontu.

Prezydent wyjaśnił, że *Gmina nie przeznaczyła środków na naprawę dachu w związku z zamiarem przekwaterowania najemców o czym najemcy budynku zostali poinformowani pismem w 2018 r. Najemcy udzieliłi ustnej odpowiedzi, że nie są zainteresowani zmianą miejsca zamieszkania. Gmina nie zrezygnowała z zamiaru przekwaterowania i nadal będzie składała propozycje w miarę posiadanych odpowiednich lokali mieszkalnych.*

(akta kontroli, Tom I, str. 296 - 398, 372 - 380)

W 2020 r. Zarządca zgłosił konieczność naprawy dachu w budynku przy ul. Zamkowej 2A z uwagi na zgłoszenia lokatorów dotyczące przeciekającego dachu. Po określeniu zakresu remontu dachu oraz kosztów zabezpieczono środki finansowe w kwocie 40 tys. zł. Remont dachu został wykonany.

W 2021 r. w związku z prośbą lokatorki jednego z mieszkań budynku przy ul. Borów 27 Zarządca wystąpił o przyznanie środków finansowych na rozebranie uszkodzonego pieca kaflowego i zainstalowanie nowego pieca na paliwo stałe w kwocie 8 tys. zł. Środki zostały zabezpieczone i wymieniono piec na nowy.

(akta kontroli Tom I, str. 305 - 314, 368 - 381)

2.3. Nie realizowano zadań zaplanowanych na 2019 i 2020 r. w Wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2017 - 2021 w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych. W budynku przy ul. Kochanowskiego 12 nie wykonano planowanych prac, w tym: termomodernizacji w 2019 r., remontu pokrycia dachowego w 2020 r. Przeprowadzono jedynie zaplanowany remont jednego lokalu mieszkalnego o warunkach substandardowych. W budynku przy ul. Borów 27 nie przeprowadzono planowanego remontu pomieszczeń mieszkalnych. W budynku przy ul. Zamkowa 2A, w którym zakładano przeprowadzenie remontu pomieszczeń mieszkalnych wykonano drobne bieżące prace remontowe.

Prezydent wyjaśnił, że *niewykonanie zaplanowanych zadań wynikało z braku wystarczających środków finansowych w budżecie miasta.*

²⁶ Pismo nr: L.dz. TTBS/207/01/2019 z 9 stycznia 2019 r.

(akta kontroli Tom I, str. 315 - 337, 350 - 351, 372 - 380)

W Wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2021 - 2026 nie wskazywano planowanych zadań remontowych na poszczególnych budynkach, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

(akta kontroli, Tom I, str. 338 - 346)

W latach 2019 - 2021 Urząd z tytułu wykonania remontów nieujętych w wieloletnich programach gospodarowania zasobem mieszkaniowym wydatkował łącznie: 67,9 tys. zł²⁷, z tego:

- na remont pieca kaflowego - 7,2 tys. zł w budynku przy ul. Borów 27, w 2021 r.;
- łącznie na remont drzwi do lokalu mieszkalnego, remont pokrycia dachowego i remont instalacji elektrycznej 39,8 tys. zł²⁸ w budynku przy ul. Zamkowa 2A;
- na remonty w budynku przy ul. Kochanowskiego 12, w którym mieściło się pięć lokali użytkowych i 57 mieszkalnych, w tym dziewięć o warunkach substandardowych łącznie 20,9 tys. zł. W ramach wykonanych remontów przeprowadzono montaż kotła gazowego w 2019 r. na kwotę 19 tys. zł oraz wymianę wymiennika ciepła w 2021 r. na kwotę 1,9 tys. zł. Wszystkie te wydatki zostały zwrócone Zarządcy, ze względu na wykonanie ww. remontów po wcześniejszym uzgodnieniu z Urzędem ich zakresu i wysokości kosztów.

Dodatkowo w 2019 r. Urząd wydatkował 8,3 tys. zł na remont lokalu mieszkalnego o warunkach substandardowych obejmujący m.in. wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, remont instalacji elektrycznej ścian i posadzki²⁹.

(akta kontroli, Tom I str. 357 - 367)

Za realizację zadań wskazanych w obu wieloletnich programach gospodarowania zasobem mieszkaniowym na podstawie zakresu czynności był Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej oraz pracownicy zatrudnieni na stanowisku do spraw lokalowych. Do Zadań Naczelnika Wydziału należała m.in. realizacja zadań wynikających z uchwał Rady Miasta oraz sprawowanie nadzoru nad prowadzeniem spraw związanych z gospodarką mieszkaniową zasobu Gminy. Do zadań pracowników należało m.in. prowadzenie gospodarki miejskim zasobem mieszkaniowym oraz współdziałanie z Zarządcą mieszkaniowego zasobu Gminy w zakresie prowadzenia prawidłowej gospodarki mieszkaniowej.

Naczelnik Wydziału oraz pracownicy wyjaśnili, że *realizują powierzone zadania w ramach środków finansowych zapisanych w budżecie miasta. W kontrolowanym okresie środki przeznaczone na remonty/inwestycje w zasobie mieszkaniowym, w tym w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych wystarczały jedynie na drobne remonty i bieżącą konserwację. Zatem niewykonanie zaplanowanych w Wieloletnich Programach zadań remontowych/inwestycyjnych wynikało również z braku wystarczających środków finansowych w budżecie miasta.*

(akta kontroli Tom I, str. 50 - 70, 72, 78 - 92, 350 - 355)

W latach 2019 - 2021 Urząd nie podejmował żadnych działań celem pozyskania środków ze źródeł zewnętrznych (w tym: kredytów z Banku Gospodarstwa Krajowego, działalności w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego) na zadania realizowane w

²⁷ Środki te były przekazywane każdorazowo przez Urząd na podstawie zgłaszanych przez TTBS zapotrzebowań w przypadku gdy kwota przekraczała 200 zł, zgodnie z zapisami umów.

²⁸ Z tego: 0,7 tys. zł na remont drzwi do lokalu mieszkalnego w 2019 r., 38,4 tys. zł na remont pokrycia dachowego, 0,7 tys. zł na remont instalacji elektrycznej.

²⁹ Zadanie realizował Wydział Techniczno-Inwestycyjny i Drogownictwa.

budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Miasto nie składało również wniosków na projekty dofinansowane z Unii Europejskiej oraz nie korzystało ze środków budżetu państwa na finansowe wsparcie budownictwa mieszkaniowego (w tym: ze środków Funduszu Dopłat, Funduszu termomodernizacji i Remontów) na zadania realizowane w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

Prezydent wyjaśnił, że *Miasto posiada ograniczone środki własne na zadania inwestycyjne i nie jest w stanie sfinansować wkładu własnego na zadania inwestycyjne w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych.*

(akta kontroli Tom I, str. 356 - 380)

Budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie były ujęte w *Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Tarnobrzega na lata 2016 - 2023*). W ramach ww. programu nie planowano żadnych projektów rewitalizacyjnych obejmujących do wykonania zadania w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

(akta kontroli, Tom I, str. 220)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

W latach 2019 - 2021 nie zabezpieczono w odpowiedniej wysokości środków finansowych umożliwiających wykonanie przedstawianych przez TTBS w *Planie remontów obiektów komunalnych* remontów, wynikających z przeprowadzonych na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 *Prawa budowlanego* kontroli okresowych umożliwiających utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym. Skutkowało to m.in. brakiem realizacji przez TTBS zadań wynikających z zaleceń kontroli okresowych.

Obowiązkiem właściciela lub zarządcy zgodnie z art. 61 *Prawa budowlanego* jest użytkowanie obiektu budowlanego w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywanie w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Prezydent wyjaśnił, że *Miasto w kontrolowanym okresie tj. 2019 - 2021 nie miało możliwości zabezpieczyć środków w odpowiedniej wysokości na konieczne zadania wyszczególnione w przedstawionych przez TTBS Sp. z o. o. Planach remontowych obiektów komunalnych ze względu na niewystarczające środki w budżecie miasta. Miasto Tarnobrzeg jako miasto na prawach powiatu realizuje bardzo szeroki zakres zadań, które na podstawie ustawy o samorządzie gminnym oraz ustawy o samorządzie powiatowym muszą zostać zrealizowane w oparciu o dochody własne budżetu miasta. Zakres zadań jest nieustannie zwiększany, a dochody Miasta nie wzrastają proporcjonalnie do wzrostu wydatków.*

(akta kontroli Tom I, str. 287 - 290)

OCENA CZĄSTKOWA

Przyjęte w Urzędzie w latach 2019 - 2021 rozwiązania dotyczące planowania i finansowania nie zapewniły realizacji w pełnym zakresie zadań związanych z gospodarowaniem zasobem komunalnym z budynkami o warunkach substandardowych oraz realizacji zadań ujętych w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2017 - 2021.

Zaplanowane środki finansowe na utrzymanie miejskiego zasobu komunalnego pozwalały jedynie na wykonywanie zadań dotyczących bieżącej eksploatacji budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, w tym: kontroli okresowych, bieżących napraw i prac konserwacyjnych oraz remontów wynikających ze zgłoszeń lokatorów. Wysokość zaplanowanych na remonty i modernizacje środków finansowych całego zasobu komunalnego obejmującego m.in. lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych, lokale użytkowe, mieszkania w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta, w tym o warunkach substandardowych nie była adekwatna do stwierdzonych potrzeb oraz kwot zaplanowanych w przekazywanych co roku *Planach remontów obiektów komunalnych*. Zaplanowane w uchwałach budżetowych środki finansowe na remonty całego gminnego zasobu komunalnego były: w 2019 r. i 2020 r. ponad dwukrotnie niższe, a w 2021 r. ponad pięciokrotnie niższe od kwot zgłaszanych przez Zarządcę w tych latach, na remonty czterech budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. W latach 2019 - 2021 z uwagi na brak środków finansowych Zarządcę nie wykonywał zalecanych remontów wynikających z przeprowadzonych okresowych kontroli stanu technicznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

Miasto nie podejmowało żadnych działań celem pozyskania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych na zadania realizowane w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

IV. Wnioski

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

1. Podjęcie działań mających na celu zapewnienie skutecznej i efektywnej kontroli nad realizacją przez Zarządcę zadań wynikających z zawartej umowy na zarządzanie, w tym w zakresie kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 *Prawa budowlanego*.
2. Podjęcie działań mających na celu zabezpieczenie środków finansowych na gospodarowanie zasobem komunalnym z mieszkaniami o warunkach substandardowych adekwatnie do stwierdzonych potrzeb oraz umożliwiających utrzymanie ich we właściwym stanie technicznym i estetycznym.

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 Rzeszowie.

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

Rzeszów, dnia 29 lipca 2022 r.

Kontroler
Agnieszka Pomykała
Starszy inspektor k. p.

/-/

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Rzeszowie

Dyrektor
Wiesław Motyka

/-/