



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Rzeszowie

LRZ.410.005.04.2022

Pan
Adam Snarski
Burmistrz Miasta i Gminy Lesko
ul. Parkowa 1
38-600 Lesko

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

zmienione zgodnie z treścią uchwały nr KPK-KPO.443.130.2022
Zespołu Orzekającego Komisji Rozstrzygającej w Najwyższej Izbie Kontroli z 3 października 2022 r.

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta i Gminy Lesko ¹ , ul. Parkowa 1, 38-600 Lesko
Kierownik jednostki kontrolowanej	Adam Snarski Burmistrz Miasta i Gminy Lesko ² - od 19 listopada 2018 r.
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. Badaniami kontrolnymi mogły 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 Rzeszowie
Kontroler	Marek Sikora, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LRZ/62/2022 z 5 kwietnia 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

Miasto i Gmina Lesko⁵ podejmowała działania na rzecz gospodarowania zasobem obejmującym budynki komunalne z mieszkaniami o warunkach substandardowych⁶. Nie zapewniły one jednak utrzymania tych budynków we właściwym stanie technicznym i estetycznym.

Środki przeznaczone na utrzymanie budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych zapewniały realizację zadań związanych z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją tych budynków. Nie wystarczały one jednak na wykonywanie ich remontów i modernizacji, w tym na realizację zaleceń z kontroli okresowych. W ocenie NIK, taka sytuacja w konsekwencji skutkowałą dalszym pogorszeniem stanu technicznego tych budynków.

Negatywnie należy ocenić brak do maja 2020 r. dokumentu planistyczno-strategicznego dotyczącego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a następnie przygotowanie nierzetelnie i niezgodnie z wymogami ustawowymi projektu Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2020-2025, który został później przyjęty przez Radę Miejską⁷.

NIK pozytywnie ocenia realizację ujętego w Programie działania dotyczącego wyłączenia z zasobu mieszkaniowego budynku przy ul. Bieszczadzkiej 4 w Lesku⁸, z największą liczbą mieszkań o warunkach substandardowych, będącego w najgorszym stanie technicznym. Dzięki budowie trzech budynków mieszkalnych, na którą Gmina pozyskała dofinansowanie zewnętrzne w łącznej wysokości 2 665 047 zł, udało się zapewnić lokatorom budynku Bieszczadzka 4 inne lokale.

Przyjęte w Urzędzie rozwiązania organizacyjne umożliwiały realizację zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. NIK wskazuje jednak, że brak kontroli prawidłowości wykonywania przez Leskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Lesku⁹ zadań, nie zapewniał rzetelnej informacji o wywiązywaniu się przez Zarządcę z powierzonych obowiązków, w tym prowadzenia książki obiektów budowlanych oraz przeprowadzania okresowych kontroli wynikających z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*¹⁰.

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

⁵ Dalej: Gmina.

⁶ Zgodnie z definicją przyjętą przez GUS mieszkania o warunkach substandardowych to takie, które charakteryzują się złym stanem technicznym, niedostatecznym wyposażeniem w instalacje oraz takie, w których mieszka zbyt dużo osób. Substandardowe warunki mieszkaniowe klasyfikowane są w trzech kategoriach ze względu na:

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

- mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1979, z 1 mieszkaniem i 1 izbą,

- mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945, bez kanalizacji,

- mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1971, bez wodociągu,

2) kategoria druga wyodrębniona ze względu na niedostateczne wyposażenie mieszkania w instalacje – 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 – mieszkania, w których na jeden pokój przypadało trzy i więcej osób – niezaliczone do kategorii pierwszej i drugiej.

⁷ Uchwałą nr XXII/177/20 Rady Miejskiej w Lesku z 27 maja 2020 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lesko na lata 2020-2025 oraz Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Dz. Urz. Woj. Podk. poz. 2858); dalej: Program.

⁸ Budynek mieszkalny, którego Gmina była 100% właścicielem; dalej: Bieszczadzka 4.

⁹ Dalej: Spółka lub Zarządca.

¹⁰ Dz. U. z 2021 poz. 2351, ze zm.; dalej: ustawa *Prawo budowlane*.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe¹¹ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1.

a)

Gmina posiadała mieszkania o warunkach substandardowych w czterech budynkach, z których w trzech była właścicielem w 100%¹². W dokumentach strategicznych Gminy, zadania związane z gospodarowaniem budynkami z mieszkaniami o warunkach substandardowych, będących w gminnym zasobie komunalnym, dla których Gmina posiadała 100% udziałów, zostały określone jedynie w Programie. Dla ww. budynków zaplanowano realizację następujących zadań:

- dla budynku Rynek 18: wymianę elementów konstrukcji oraz pokrycia dachu, wymianę stolarki okiennej, remont elewacji (zadanie 6);
- dla budynku Piłsudskiego 42: wymianę pokrycia dachu, docieplenie ścian zewnętrznych, wymianę stolarki okiennej w mieszkaniu nr 1 (zadanie 9).

Natomiast ze względu na bardzo zły stan techniczny budynku Bieszczadzka 4 zaplanowano jego sprzedaż¹³ oraz przeniesienie zamieszkujących w nim osób do innych budynków zasobu gminnego, w tym do lokali socjalnych przy ul. Przemysłowej¹⁴.

(akta kontroli str. 5-16, 186-187)

Zadania związane z zarządzaniem i administrowaniem budynkami i lokalami mieszkalnymi przekazywano, na podstawie umów zawieranych corocznie¹⁵, Zarządcy. Spółce zlecono m.in.: utrzymanie w należytym stanie technicznym budynków i lokali mieszkalnych; organizowanie i przeprowadzanie konserwacji oraz remontów bieżących; organizowanie i koordynowanie remontów kapitalnych w uzgodnieniu z Gminą; konserwacje i remonty instalacji: CO, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej; ubezpieczenie powierzonych w zarząd składników mienia komunalnego; prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych oraz dokumentacji technicznej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego; przeprowadzania kontroli technicznej i okresowych przeglądów administrowanych budynków. Zarządca, przy wykonywaniu ww. czynności, zobowiązany został do współpracy z właściwymi przedmiotowo referatami Urzędu w zakresie gospodarki lokalami mieszkalnymi, a Gmina zastrzegła sobie prawo do kontroli prawidłowości wykonania zadań zleconych umową na zarząd.

(akta kontroli str. 17-68)

b)

¹¹ 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.

¹² Budynek mieszkalny przy ul. Rynek 15 w Lesku (dalej: Rynek 15) zarządzany przez wspólnotę oraz budynki mieszkalne, których Gmina była 100% właścicielem przy: ul. Bieszczadzkiej 4, a także ul. Rynek 18 i ul. Piłsudskiego 42 w Lesku (dalej odpowiednio: Rynek 18 i Piłsudskiego 42).

¹³ W Programie wskazano, że budynek przeznaczony do rozbiórki.

¹⁴ Dalej: Przemysłowa. W Raporcie o stanie Gminy za 2019 r. wskazano, że w związku z rosnącym zainteresowaniem mieszkaniami oraz z tym, że budynek wielorodzinny Bieszczadzka 4, zamieszkiwany przez 19 najemców jest w bardzo złym stanie technicznym, w 2017 r. Gmina opracowała projekt budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych przeznaczonych na lokale socjalne z 36 lokalami mieszkalnymi, które oddane zostaną do użytku w 2020 r.

¹⁵ W dniach 2 stycznia 2019 i 2020 r. oraz 5 stycznia 2021 r.; dalej: umowa na zarząd.

W regulaminie organizacyjnym Urzędu¹⁶ obowiązki związane z gospodarką komunalną polegające m.in. na prowadzeniu ewidencji lokali mieszkalnych; bieżącej kontroli usług wykonywanych na rzecz Gminy przez Spółkę; prowadzeniu spraw związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, socjalnego Gminy; sprawowaniu nadzoru nad utrzymaniem infrastruktury komunalnej, a także zadania związane z inwestycjami polegające m.in. na planowaniu inwestycji i remontów oraz kompleksowej realizacji, rozliczaniu oraz przekazywaniu do eksploatacji gminnych inwestycji zostały przypisane Wydziałowi Pozyskiwania Funduszy, Inwestycji i Gospodarki Komunalnej. Burmistrz powierzył realizację tych zadań pracownikom Urzędu zatrudnionym odpowiednio na stanowisku ds. gospodarki komunalnej oraz ds. inwestycji¹⁷. Kierownikowi ww. Wydziału wyznaczono natomiast zadania związane z organizacją pracy Wydziału, wyznaczaniem bieżących zadań i kontrolowaniem ich realizacji, a Zastępcy Burmistrza nadzór Wydziału.

(akta kontroli str. 69-98)

1.2.

a, b) Gmina, w związku z przekazaniem Spółce zadań związanych z gospodarowaniem komunalnymi budynkami i lokalami mieszkalnymi, zastrzegła sobie, w umowie na zarząd, prawo kontroli prawidłowości wykonania zadań określonych w tej umowie, zobowiązując jednocześnie Zarządcę do udostępniania wszelkich dokumentów i udzielania wyjaśnień. Burmistrz wyjaśnił, że *Gmina prowadzi stałą kontrolę dotyczącą realizacji powierzonych zadań. Informacje o stanie zasobu mieszkaniowego są na bieżąco przekazywane do Urzędu zarówno w formie informacji przekazywanej przez Prezesa Spółki na cyklicznych spotkaniach kierownictwa Urzędu, jak również przez pracowników.*

Urząd nie określił procedur, zakresu, formy i częstotliwości przeprowadzania ww. kontroli, jak również przekazywania przez Spółkę sprawozdań czy raportów. Burmistrz wyjaśnił, że *wynika to z faktu bieżącego kontaktu z przedstawicielami Zarządcy. Zarządcą jest gminna spółka komunalna i Gmina ma ciągłą kontrolę nad jej funkcjonowaniem.*

Kontrolą nie obejmowano obowiązku Zarządcy prowadzenia książki obiektów budowlanych oraz przeprowadzania kontroli wynikających z art. 62 ustawy *Prawo budowlane*, dotyczących budynków i lokali mieszkalnych, w tym o warunkach substandardowych (szerzej w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości).

Gmina nie stwierdziła przypadków niepełnej realizacji zadań przez Zarządcę.

(akta kontroli str. 6-7, 99-103, 110-113)

c)

Zarządca pismem z 11 lipca 2019 r. przekazał Gminie wykaz prac niezbędnych do wykonania w budynkach komunalnych, informując o bardzo złym stanie technicznym dachów budynków komunalnych. Podał, że na bieżąco wykonuje bieżące naprawy i remonty wynikające z umowy na zarząd, ale prace te nie przynoszą pożądanego efektu ze względu na zły stan techniczny konstrukcji dachu wraz z pokryciem. Następnie pismem z 16 lipca 2019 r. wskazał budynki, które wymagają niezbędnego remontu dachu¹⁸, w tym jeden z mieszkaniem o warunkach substandardowych, w których Gmina posiadała 100% udziałów – Rynek 18. Gmina umową z 4 listopada 2019 r. zleciła Zarządcy remont części dachu ww. budynku.

(akta kontroli str. 99-101, 104-109, 137-141, 190-196)

¹⁶ Wprowadzonym przez Burmistrza zarządzeniem nr 14/II/2019 z 29 stycznia 2019 r.

¹⁷ Pracownikowi zatrudnionemu na stanowisku ds. inwestycji powierzono – zakresem czynności – również kompleksową realizację, rozliczanie i przekazywanie do eksploatacji remontów realizowanych przez Gminę.

¹⁸ W Programie w planie remontów uwzględniono wymianę konstrukcji (części) oraz pokrycia dachu wskazanych przez Spółkę budynków mieszkalnych.

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

Nieskuteczny nadzór nad działalnością Spółki w zakresie powierzonych zadań związanych z gospodarowaniem komunalnymi budynkami i lokalami mieszkalnymi, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych. W ramach nadzoru nie korzystano z prawa do przeprowadzania kontroli realizacji przez Zarządcę obowiązków wynikających z zawartej umowy na zarząd, w tym obowiązku prowadzenia książki obiektów budowlanych oraz przeprowadzania okresowych kontroli wynikających z art. 62 ustawy *Prawo budowlane*. Kontrola NIK u zarządcy stwierdziła liczne nieprawidłowości, w tym dotyczące wpisów w książkach obiektów; nieobejmowania kontrolą okresową instalacji centralnego ogrzewania, elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynków, przewodów kominowych we wszystkich lokalach; przeprowadzania kontroli okresowych pięcioletnich po sześciu latach w dwóch budynkach.

Stosownie do standardu B6, określonego w komunikacie nr 23 Ministra Finansów z dnia 16 grudnia 2009 r. w sprawie standardów kontroli zarządczej dla sektora finansów publicznych¹⁹, w jednostce nadrzędnej lub nadzorującej należy zapewnić odpowiedni system monitorowania realizacji celów i zadań przez jednostki podległe lub nadzorowane. Zaleca się przeprowadzanie oceny realizacji celów i zadań uwzględniając kryterium oszczędności, efektywności i skuteczności realizacji. Nadzór nad wykonaniem zadań w celu ich oszczędnej, efektywnej i skutecznej realizacji zakłada standard C11.

Z-ca Burmistrza wyjaśnił, że *Gmina posiadając wieloletnie doświadczenie we współpracy w zakresie zleconego Spółce nadzoru nad zasobem komunalnym, nie prowadziła bieżącej kontroli wykonywania obowiązków wynikających z zawartej umowy na zarząd. Mając na uwadze sytuacje wskazywane przez NIK w trakcie bieżącej kontroli, podejmiemy czynności, aby sytuacja uległa poprawie i w związku z tym, planowane jest w najbliższym czasie przeprowadzenie czynności audytowych przedmiotowego obszaru współpracy. Wypracowane rekomendacje, zalecenia, powinny wyeliminować w przyszłości sygnalizowane przez NIK nieprawidłowości.*

(akta kontroli str. 6-7, 99-103, 110-113)

OCENA CZĄSTKOWA

Przyjęte w Urzędzie rozwiązania organizacyjne umożliwiały realizację zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Obowiązki związane z gospodarką komunalną, w tym te dotyczące utrzymania zasobu mieszkaniowego, inwestycji i remontów oraz kontroli usług wykonywanych przez Zarządcę wykonywał Wydział Pozyskiwania Funduszy, Inwestycji i Gospodarki Komunalnej. W ww. Wydziale zatrudniono odpowiednią liczbę osób do realizacji wszystkich zadań w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Nadzór nad realizacją powierzonych Zarządcy zadań sprawowany był poprzez przekazywane na bieżąco do Urzędu informacje o stanie zasobu mieszkaniowego przez Prezesa Spółki na cyklicznych spotkaniach kierownictwa Urzędu, jak również przez pracowników Spółki.

Urząd nie skorzystał jednak z określonego w umowie na zarząd prawa do kontroli prawidłowości wykonywania zadań przez Zarządcę, w szczególności obowiązku prowadzenia książki obiektów budowlanych oraz przeprowadzania okresowych kontroli wynikających z art. 62 ustawy *Prawo budowlane*. W konsekwencji, Urząd nie posiadał pełnej informacji o sposobie wywiązywania się Zarządcy z realizacji

¹⁹ Dz. Urz. Min. Fin. Nr 15, poz. 84.

powyższych zadań w zakresie budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

2.1.

a)

Działania określone w dokumencie planistyczno-strategicznym Gminy (Programie) w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy obejmowały wszystkie budynki komunalne z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Zaplanowano sprzedaż budynku o najgorszym stanie technicznym, w którym było 13 mieszkań o warunkach substandardowych oraz przeniesienie jego mieszkańców do innych lokali z zasobu gminnego, w tym do nowobudowanych budynków. W pozostałych budynkach zaplanowano prace remontowe dotyczące przede wszystkim dachu, stolarki okiennej oraz elewacji i docieplenia ścian. Planowano roboty ujęte w zaleceniach z kontroli okresowych budynków oraz w wykazach prac niezbędnych na budynkach komunalnych przekazywanych przez Spółkę w 2019 r.

(akta kontroli str. 5, 8-10, 135-143)

b)

Rada Miejska przyjęła Program. Wymieniono w nim wszystkie elementy wskazane w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*²⁰. Jednak z analizy treści Programu wynika, że nie określa on dla poszczególnych lat prognozy dotyczącej wielkości i stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy oraz planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali. Program nie zawiera ponadto zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy; wysokości w kolejnych latach kosztów związanych z zarządzaniem nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli (szerzej w sekcji dotyczącej stwierdzonych nieprawidłowości).

(akta kontroli str. 114-134)

2.2.

Urząd w planie wydatków nie wyodrębniał środków na zadania związane z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Środki m.in. na te zadania ujmowane były w budżecie Gminy w dziale 70005 (gospodarka gruntami i nieruchomościami) klasyfikacji budżetowej.

(akta kontroli str. 144-147)

Na opłaty za administrowanie budynkami²¹ zaplanowano środki w wysokości 200 000 zł w 2019 r., 180 000 zł w 2020 r. i 210 000 zł w 2021 r. Z tego na zadania związane z zarządzaniem i gospodarowaniem budynkami i lokalami mieszkalnymi, w tym o warunkach substandardowych przeznaczano około 19 000 zł²² rocznie (średnio około 1 600 zł miesięcznie). Kwoty te wynikały z postanowień zawartych

²⁰ Dz. U. z 2022 r. poz. 172. Dalej: ustawa *o ochronie praw lokatorów*.

²¹ W rozdziale 70005 § 4400 opłaty za administrowanie i czynsze za budynki i lokale i pomieszczenia garażowe.

²² 18 476 zł w 2019 r., 19 377 zł w 2020 r. i 19 046 zł w 2021 r.

umów na zarząd²³ i były nieadekwatne do zleczanych zadań dotyczących komunalnych budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych, nie zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Burmistrz Leska wyjaśnił, że *wielkość środków potrzebna na zarząd budynków, była ustalana w drodze konsultacji pomiędzy władzami Gminy a Zarządcą*. Spółka sygnalizowała potrzebę zwiększenia wynagrodzenia za świadczone usługi w ramach zarządu lokalami mieszkalnymi. W 2019 r. i 2020 r. wniosowała do Gminy o zabezpieczenie w budżecie odpowiednich środków na realizację tych zadań. Wg przedstawionych przez Spółkę kalkulacji na 2020 r. na ww. zadania należałoby zabezpieczyć środki w kwocie 16 129 zł miesięcznie, przy ujętych w umowie na zarząd nieruchomościami 12 800 zł miesięcznie²⁴, a na 2021 r. – 16 970 zł miesięcznie, przy ujętych w umowie 14 224 zł miesięcznie²⁵.

Z wyjaśnień Burmistrza wynika, że *pomimo bardzo trudnej sytuacji związanej z gospodarowaniem środkami finansowymi, zauważane są potrzeby dotyczące mieszkaniowego zasobu komunalnego*. Gmina wybudowała trzy budynki socjalne²⁶ (koszt około 5 mln zł), ponadto w miarę posiadanych środków dokonywane były remonty budynków komunalnych oraz regulowane były zobowiązania wobec wspólnot mieszkaniowych (koszt około 230 tys. zł rocznie). Wynagrodzenie za zarząd lokalami mieszkalnymi ustalone zostało w części w wysokości 2,50% czynszu oraz 15% pobranych odsetek. Z uwagi na rosnące wpływy z tego tytułu wynagrodzenie też wzrasta. Ponadto na podstawie umowy rekompensaty, Gmina zobowiązała się do pokrycia strat wynikających z bieżącej działalności Spółki.

W dniu 23 czerwca 2021 r. Gmina zawarła ze Spółką umowę w zakresie rozliczania rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, na podstawie której Spółce przysługuje rekompensata służąca pokryciu wydatków działalności związanej ze świadczeniem usług publicznych²⁷. Ww. rekompensata ustalona została w związku z zawartą umową kredytującą wkład własny inwestycji pn. „Rozbudowa oczyszczalni ścieków na terenie Aglomeracji Lesko”. W dniu 15 września 2021 r. Spółka przedłożyła Burmistrzowi wniosek o udzielenie rekompensaty w kwocie 1 125 629 zł, wliczonej na 31 sierpnia 2021 r., która obejmowała m.in. stratę na działalności związanej z zarządzeniem nieruchomościami²⁸.

Nie odnotowano innych przypadków występowania Zarządcy o dodatkowe środki na realizację zadań związanych z utrzymaniem budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

(akta kontroli str. 17-55, 144-172)

Na remonty²⁹ związane z gospodarką nieruchomościami zaplanowano środki w wysokości 39 000 zł w 2019 r., 14 300 zł w 2020 r. i 151 000 zł w 2021 r. Na remonty budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych przeznaczono 36 706 zł w 2019 r., 14 250 zł w 2020 r. i 20 843 zł w 2021 r., z tego na remonty budynków i lokali substandardowych odpowiednio 3 500 zł³⁰, 3 795 zł³¹ i 3 262 zł³².

²³ Zarządcy przysługiwało wynagrodzenie miesięczne podstawowe w kwocie 1 000 zł brutto i wynagrodzenie dodatkowe w wysokości 2,5% kwoty czynszów za lokale mieszkalne oraz 15% z odsetek za nieterminowe wpłaty czynszów w miesiącu poprzednim (§ 12 umowy na zarząd).

²⁴ Za zarząd lokalami mieszkalnymi – 1 600 zł i użytkowymi – 11 200 zł.

²⁵ Za zarząd lokalami mieszkalnymi – 1 524 zł i użytkowymi – 12 700 zł.

²⁶ Budynki przy ul. Przemysłowej.

²⁷ Niepokrytych przychodami z tytułu działalności polegającej na wykonywaniu usług publicznych.

²⁸ Z tego tytułu: przychody – 283 831 zł, koszty – 352 837 zł.

²⁹ W rozdziale 70005 § 4270 zakup usług remontowych.

³⁰ Zadanie ujęte w wykazach prac niezbędnych do wykonania przekazanych w 2019 r. przez Spółkę do Urzędu.

³¹ Zadanie nie ujęte w wykazach prac niezbędnych do wykonania przekazanych w 2019 r. przez Spółkę do Urzędu.

³² Jw.

Spółka w 2019 r. sporządziła i przekazała do Urzędu dwa wykazy prac niezbędnych do wykonania w budynkach komunalnych³³. Szacunkowy koszt prac budowlanych w budynkach należących w 100% do Gminy określony został w tych wykazach w wysokościach 331 000 zł i 160 224 zł, w tym w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych 105 000 zł i 65 900 zł. W 2019 r. na remont budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych przeznaczono 3 500 zł, co stanowiło odpowiednio 3% i 5% szacunkowych kosztów prac w tych budynkach. W latach 2020-2021 Spółka nie przekazywała do Urzędu dokumentów określających niezbędne do wykonania prace w budynkach komunalnych i ich szacunkowe koszty, Burmistrz wyjaśnił, że *planowane i wydatkowane kwoty zapewniały realizację zadań związanych z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, nie wystarczają one jednak na pokrycie kosztów związanych z wykonaniem ich remontów i modernizacji.*

(akta kontroli str. 137-150, 224-226)

Poziom zrealizowanych wydatków na remont budynków i lokali mieszkalnych był porównywalny do poziomu planowanego w Programie (w 2020 r. 20 000 zł i w 2021 r. 10 000 zł). Zaplanowane w Programie środki na remonty w latach 2020-2025 budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy (łącznie 70 tys. zł) były nieadekwatne do zaplanowanych w tym Programie prac remontowych³⁴. Plan remontów obejmował dziewięć budynków, z tego cztery³⁵, w których Gmina posiadała 100% udziałów. Z-ca Burmistrza wyjaśnił, że *Gmina zdaje sobie sprawę, że zaplanowana kwota 70 000 zł ujęta w Programie jest niewspółmierna do zadań remontowych planowanych do wykonania. Środki jakie poniesie Gmina w zakresie remontów budynków mieszkalnych znacznie przekroczą zakładany plan, na co wskazuje rozpoczęty w tym roku remont budynku Rynek 15. Zostanie wyremontowany dach oraz elewacja budynku za kwotę 162 000 zł.*

Przeprowadzający kontrole okresowe stanu technicznego budynku Rynek 18 w protokołach z 2020 r. i 2021 r. stwierdził, że *zalecenia z poprzedniego przeglądu stanu technicznego nie zostały wykonane. Nie wykonane zalecenia z przeglądu nie przeszkadzają w prawidłowym dalszym użytkowaniu budynku, ale powodują jego dalszą degradację.*

Skarbnik Gminy wyjaśniła, że *w planowaniu budżetu uwzględniane były możliwości finansowe Gminy, konieczne środki na realizację inwestycji oraz zadań bieżących.*

(akta kontroli str. 137-150, 167-175)

Na zadania inwestycyjne³⁶ związane z gospodarką nieruchomościami zaplanowano środki w wysokości 1 964 000 zł w 2019 r., 3 212 120 zł w 2020 r. i 100 000 zł w 2021 r. Na inwestycje w budynkach i lokalach mieszkalnych przeznaczono 1 910 406 zł w 2019 r. i 2 935 473 zł w 2020 r. (na budowę trzech budynków wielorodzinnych Przemysłowa 3) oraz 21 236 w 2021 r. Nie realizowano żadnych inwestycji bezpośrednio na budynkach i mieszkaniach o warunkach substandardowych.

(akta kontroli str. 144-150, 305-308, 312-313)

³³ Jeden wykaz dotyczył prac niezbędnych do wykonania w budynkach komunalnych, w szczególności dachów, a drugi wykaz robót budowlanych koniecznych do przeprowadzenia w budynkach komunalnych. Część prac z tych wykazów się pokrywała.

³⁴ M.in.: wymiana konstrukcji oraz pokrycia dachu, remont elewacji (Rynek 6, Rynek 7, Rynek 15, Rynek 18); izolacja fundamentów, remont elewacji (Kazimierza Wielkiego 3); wymiana pokrycia dachu, docieplenie dachu, docieplenie ścian zewnętrznych, wymiana stolarki okiennej w mieszkaniu (Piłsudskiego 42).

³⁵ Rynek 6, Rynek 7, Rynek 18 i Piłsudskiego 42.

³⁶ W rozdziale 70005. § 6050 wydatki inwestycyjne jednostek budżetowych.

Spółka przekazywała Gminie pobrany czynsz z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych zgodnie z umową na zarząd³⁷.

(akta kontroli str. 17-55, 176-184)

2.3.

W okresie objętym kontrolą, z zadań remontowych na budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych zaplanowanych w Programie na lata 2020-2025, zrealizowano jedynie remont części dachu budynku Rynek 18³⁸.

Przeprowadzono również prace na budynku z mieszkaniami o warunkach substandardowych (Piłsudskiego 42) nie ujęte w Programie. Polegały one na remoncie i podziale mieszkań³⁹.

Powyższe zadania, za wyjątkiem opracowania dokumentacji remontu dachu, zlecane były odrębnie Spółce, a ich łączne koszty w wysokości 14 057 zł zostały pokryte w całości z budżetu Gminy. Urząd kontrolował i egzekwował wykonanie tych zadań. Prace odbierane były protokolarnie, stwierdzano m.in. wykonanie robót zgodnie z umową/zleceniem oraz oceniano wykonane roboty jako dobre. Burmistrz wyjaśnił, że *wszystkie inwestycje zlecane Spółce kontrolowane – nadzorowane są przez pracownika Wydziału Pozyskiwania Funduszy, Inwestycji i Gospodarki Komunalnej Urzędu. Kontrola odbywa się na zasadach inspekcji w miejscu prowadzonych prac. Na bieżąco wskazywane są prace, które należy wykonać lub poprawić.*

(akta kontroli str. 174-175, 185-234, 314)

Gmina nie przekazywała środków i nie realizowała remontów budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych wynikających z zaleceń po kontrolach okresowych stanu technicznego tych budynków (za wyjątkiem bieżącego remontu realizowanego przez Spółkę na podstawie umowy na zarząd oraz remontu części dachu budynku Rynek 18 za kwotę 3 500 zł, którego konieczność przeprowadzenia wynikała z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Lesku).

Z-ca Burmistrza wyjaśnił, że *w 2017 r. Gmina zainicjowała projekt budowy trzech budynków mieszkalnych, które oddane zostały do użytku w 2020 r. Inwestycja ta stanowiła duże wyzwanie finansowe dla budżetu Gminy, przez co wydatki na prace remontowe budynków mieszkalnych zostały ograniczone do wykonania tylko niezbędnych prac.*

(akta kontroli str. 174-175, 185, 188-196)

Ponadto, Gmina realizowała ujęty w Programie projekt budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych Przemysłowa⁴⁰ przeznaczonych na lokale socjalne. W wyniku oddania w 2020 r. do użytkowania tych budynków, lokatorom zamieszkującym w budynku Bieszczadzka 4, w tym w mieszkaniach o warunkach substandardowych zapewniono w 2021 r. inne lokale mieszkalne⁴¹. Lokatorzy dziewięciu mieszkań tego bloku (w tym czterech mieszkań substandardowych) zostali przeniesieni do nowo wybudowanych lokali. Burmistrz wyjaśnił, że *pierwsi lokatorzy zasiedlili nowe mieszkania na początku 2021 r. i byli to przede wszystkim mieszkańcy bloku Bieszczadzka 4. Został osiągnięty zakładany cel, praktycznie*

³⁷ Dochody ujmowano na dziale 700 rozdziale 70005 i paragrafie 0750 klasyfikacji budżetowej.

³⁸ Prace na kwotę 3 500 zł zrealizowane w 2019 r. przez Spółkę na podstawie dodatkowego zlecenia przez Gminę, poza środkami przekazywanymi na podstawie umowy na zarząd (zadanie wynikało również z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Lesku).

³⁹ Prace na kwotę 3 795 zł zrealizowane w 2020 r. i na kwotę 3 262 zł zrealizowane w 2021 r. przez Spółkę na podstawie dodatkowych zleceń przez Gminę, poza środkami przekazywanymi na podstawie umowy na zarząd.

⁴⁰ Trzy budynki wielorodzinne, każdy po 12 mieszkań.

⁴¹ Na koniec 2021 r. figurowało jeszcze pięciu lokatorów.

został wyłączony z użytkowania ww. budynek, który był w bardzo złym stanie technicznym.

Powyższe działania przyczyniły się również do zmniejszenia się liczby wnioskodawców oczekujących na przydział mieszkania komunalnego z 52 na początku 2019 r. do 22 na koniec 2021 r.

(akta kontroli str. 258-270)

Burmistrz wyjaśnił, że *rozbiórka budynku Bieszczadzka 4 wiąże się z nakładem finansowym, dlatego w pierwszej kolejności brano pod uwagę sprzedaż działki wraz z zabudową*. W lipcu 2020 r. komisje stałe Rady Miejskiej w Lesku negatywnie zaopiniowały przedłożony przez Burmistrza projekt uchwały w sprawie sprzedaży w przetargu nieruchomości zabudowanej budynkiem Bieszczadzka 4. Następnie w lipcu 2021 r. Burmistrz, wskazał ww. nieruchomość jako jedną z propozycji budowy bloków mieszkalnych, jednak Rada Miejska wybrała inną lokalizację. W listopadzie 2021 r. Przewodniczący Rady Miejskiej w odpowiedzi na wniosek podmiotu gospodarczego w sprawie sprzedaży powyższej nieruchomości wskazał, że Rada Miejska nie przeznaczająca działki na sprzedaż. Przewodniczący Rady Miejskiej wyjaśnił, że *Rada Miejska przedstawiła swoje stanowisko dotyczące ww. nieruchomości na posiedzeniu komisji stałych w lipcu 2020 r. i poinformowała, że nie chce przeznaczyć nieruchomości na sprzedaż, ponieważ widzi jej zagospodarowanie na zaplecze turystyczne (hotel, bazę noclegową) i poszerzenie działalności istniejącego Basenu w Lesku. Jednak do tej pory Burmistrz nie podjął żadnych kroków w tej sprawie, jak też nie przedstawił innych rozwiązań w zakresie tejże nieruchomości poza jej sprzedażą*.

(akta kontroli str. 237-251, 271-287)

Gmina podjęła także inne działania w celu poprawy warunków mieszkaniowych, w tym dla części najemców korzystających z wyeksploatowanego zasobu komunalnego. W 2021 r. rozpoczęła prace nad przedsięwzięciem inwestycyjnym pn. „Zwiększenie zasobów lokali mieszkalnych w Gminie poprzez budowę 50 lokali”. W dniu 18 sierpnia 2021 r. na posiedzeniu Komisji Stałych Rady Miejskiej wskazano miejsce realizacji ww. przedsięwzięcia⁴². Natomiast w kwietniu 2022 r. zawarto umowę na opracowanie koncepcji dotyczącej kierunków zabudowy na wybranej działce (trwają prace odbioru). Z-ca Burmistrza wyjaśnił, że jednym z głównych celów budowy nowego zasobu komunalnego jest poprawa warunków bytowych najemców, korzystających z zasobu o najniższym standardzie. Po zakończeniu inwestycji najemcy otrzymają możliwość przeniesienia się do nowo wybudowanego zasobu komunalnego, natomiast władze Gminy podejmą decyzje w zakresie modernizacji, czy też zbycia zasobu lokali o najniższym standardzie.

(akta kontroli str. 235-257)

2.4.

Urząd nie podejmował działań w celu pozyskania środków ze źródeł zewnętrznych na realizację bezpośrednich zadań w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Z-ca Burmistrza wyjaśnił, że *w ostatnim okresie aplikowanie o pomoc finansową ze źródeł zewnętrznych na inwestycje związane z poprawą warunków mieszkaniowych było ograniczone do programów krajowych, gdyż środki unijne w nowej perspektywie finansowej nie zostały jeszcze uruchomione. Ponadto pozyskanie środków zewnętrznych na ww. inwestycje obwarowane jest wieloma warunkami, z których najistotniejszym jest posiadanie wkładu własnego*.

Pod koniec 2020 r. Gmina zakończyła budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, przy realizacji której korzystała ze środków pozyskanych z budżetu

⁴² Rozpatrywano wniosek Burmistrza z 23 lipca 2021 r.

państwa przeznaczonych na finansowe wsparcie budownictwa mieszkaniowego z Funduszu Dopłat w wysokości 1 742 757 zł (34% kosztów budowy) oraz z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19 w wysokości 922 290 zł⁴³ (18% kosztów budowy). Realizacja tej inwestycji umożliwiła zapewnienie lokatorom budynku wielorodzinnego z mieszkaniami o warunkach substandardowych Bieszczadzka 4 będącego w bardzo złym stanie, innych lokali mieszkalnych.

(akta kontroli str. 288-313)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Burmistrz nie zgłosił projektu uchwały dotyczącej wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy przed 2020 r. Projekt uchwały dotyczącej tego programu (na lata 2020-2025) został zgłoszony Radzie Miejskiej w maju 2020 r. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Jednym z przejawów tworzenia tych warunków jest nałożony w 2001 r. na Radę Miejską obowiązek, wynikający z art. 21 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁴⁴ do zadań Burmistrza należy w szczególności przygotowywanie projektów uchwał rady gminy.

Burmistrz wyjaśnił, że po objęciu stanowiska pod koniec 2018 r. dokonał przeglądu stanowisk i reorganizacji pracy Urzędu. W 2019 r. sprawy związane z zasobem mieszkaniowym Gminy powierzył Inspektorowi w Wydziale Pozyskiwania Funduszy, Inwestycji i Gospodarki Komunalnej. Pracownik po zaznajomieniu się z obowiązkami w ww. zakresie przystąpił do realizacji zadań wynikiem, których w 2020 r. było przyjęcie Programu. Program miał wprowadzić planową politykę dotyczącą gminnego zasobu, na okres kilku lat, dla której punktem wyjścia były dane o zasobach, ich stanie oraz potrzebach mieszkańców, z którymi należało się zapoznać.

(akta kontroli str. 114-134)

2. Projekt Programu przyjęty następnie przez Radę Miejską jako Program, został sporządzony nierzetelnie, ponieważ nie przedstawiał, z podziałem na kolejne lata obowiązywania Programu: planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali, a także prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy. Ponadto nie zawierał zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy; wysokości w kolejnych latach kosztów związanych z zarządzaniem nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli. Brak powyższych elementów w Programie był jednocześnie niezgodny z art. 21 ust. 2 pkt 1, 2, 5 i 7 ustawy o ochronie praw lokatorów. Burmistrz zauważył, że przedmiotowa uchwała była poddana ocenie przez organ nadzoru, który nie wykazał nieprawidłowości. Wyjaśnił także że: w jego ocenie, Program zawiera zapisy dotyczące: prognozy wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach, gdzie prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego określono w Rozdziale 2 i 4, zaś

⁴³ Na podstawie uchwały Rady Ministrów z 23 lipca 2020 r. w sprawie wsparcia na realizację inwestycji przez jednostki samorządu terytorialnego (MP poz. 662) przyznano Gminie wsparcie w kwocie 2 145 409 zł, z tego na rozdział 70005 gospodarka gruntami i nieruchomościami przeznaczono 922 290 zł.

⁴⁴ Dz. U. z 2022 r. poz. 559., ze zm.

stan techniczny w Rozdziale 3; plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali określono w Rozdziale 3 § 5. Zapisy w zakresie powyższych zagadnień nie wskazują realizacji zadań w poszczególnych latach, jednak wskazują okres jego realizacji od 2020 r. do 2025 r.

NIK zauważa, że Program w Rozdziale 2 przedstawia wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy według stanu na 1 maja 2020 r. oraz prognozę jego wielkości na koniec 2025 r. a nie na poszczególne lata, a w Rozdziale 3 stan techniczny zasobu mieszkaniowego zaprezentowano na dzień opracowania Programu. Ponadto, plan remontów nie został opracowany z podziałem na poszczególne lata.

Burmistrz wyjaśnił ponadto, że: *jeśli chodzi o zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy to zostały określone w Rozdziale 6.*

Zapisy Rozdziału 6 Programu wskazują jedynie, że mieszkaniowym zasobem Gminy zarządza Burmistrz za pośrednictwem Spółki i że nie przewiduje się w następnych latach zmian w zasadach i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy. Nie wskazano natomiast zasad jakimi planowano się kierować przy zarządzaniu budynkami i lokalami.

Burmistrz wyjaśnił, że *o wysokości w kolejnych latach kosztów związanych z zarządzaniem nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli wspomniano w Rozdziale 8, zagadnienie to nie zostało ujęte w sposób obszerny.*

Rozdział 8 Programu prezentuje, w kolejnych latach, wyłącznie wysokość kosztów bieżącej eksploatacji, kosztów remontów oraz kosztów inwestycyjno-modernizacyjnych.

(akta kontroli str. 114-134)

3. W latach 2019 - 2021 nie zabezpieczono w odpowiedniej wysokości środków finansowych umożliwiających wykonanie zadań w budynkach substandardowych w przedstawionych przez Zarządcę w 2019 r. wykazach robót budowlanych koniecznych do przeprowadzenia w budynkach komunalnych, w tym wynikających z przeprowadzonych na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 *Prawa budowlanego* kontroli okresowych umożliwiających utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym. Skutkowało to m.in. brakiem realizacji przez Spółkę zadań wynikających z zaleceń kontroli okresowych. Zdaniem NIK, takie podejście prowadzi do ich stopniowej degradacji. Potwierdzone to zostało ustaleniami kontroli okresowych dotyczących budynku Rynek 18.

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 należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Burmistrz wyjaśnił, że *planowane i wydatkowane kwoty zapewniały realizację zadań związanych z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, nie wystarczają one jednak na pokrycie kosztów związanych z wykonaniem ich remontów i modernizacji.*

Ponadto Z-ca Burmistrza wyjaśnił, że *w 2017 r. Gmina zainicjowała projekt budowy trzech budynków mieszkalnych, które oddane zostały do użytku w 2020 r. Inwestycja ta stanowiła duże wyzwanie finansowe dla budżetu*

Gminy, przez co wydatki na prace remontowe budynków mieszkalnych zostały ograniczone do wykonania tylko niezbędnych prac.

(akta kontroli str. 137-145, 173-175, 185, 224-226)

OCENA CZĄSTKOWA

Do maja 2020 r. Gmina nie posiadała dokumentu planistyczno-strategicznego w zakresie gospodarowania zasobem mieszkalnym. Przyjęty na lata 2020-2025 Program, choć dotyczył wszystkich budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, był opracowany nierzetelnie i niezgodnie z wymogami art. 21 ust.2 ustawy o *ochronie praw lokatorów*, gdyż nie zawierał wszystkich wymaganych elementów, przewidzianych tym przepisem. W szczególności, plan remontów budynków mieszkalnych nie wskazywał zadań, jakie mają być wykonane w kolejnych latach obowiązywania Programu.

NIK pozytywnie ocenia realizację ujętego w Programie działania dotyczącego budynku z największą liczbą mieszkań o warunkach substandardowych, będącego w najgorszym stanie technicznym – Bieszczadzka 4. Dzięki budowie trzech budynków mieszkalnych (Przemysłowa), na którą Gmina pozyskała dofinansowanie zewnętrzne w łącznej wysokości 2 665 047 zł, udało się wyłączyć budynek Bieszczadzka 4 z zasobu mieszkaniowego i zapewnić jego lokatorom inne lokale.

Zaplanowane i wydatkowane w roku 2019 środki na zadania dotyczące remontów i modernizacji budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie były adekwatne do występujących i zgłoszonych przez Zarządcę potrzeb w tym zakresie. Wydatkowane środki na remonty w kwocie 3,5 tys. zł odpowiadały zaledwie 3,3% zgłoszonych potrzeb.

W latach 2020-2021 Zarządca nie zgłaszał do Urzędu określonych kwotowo potrzeb na remonty i modernizacje budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Wydatki na te zadania wyniosły odpowiednio 3,8 tys. zł i 3,3 tys. zł. W związku z tym zapewniono jedynie realizację zadań związanych z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją ww. budynków, a zalecenia z kontroli okresowych nie były realizowane. W ocenie NIK sytuacja taka skutkowałą dalszym pogorszeniem stanu technicznego tych budynków.

IV. Uwagi i wnioski

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

- | | |
|---------|---|
| Wnioski | <ol style="list-style-type: none">1. Prowadzenie nadzoru na działalnością Spółki w zakresie powierzonych zadań związanych z gospodarowaniem komunalnymi budynkami i lokalami mieszkalnymi, w tym mieszkaniami o warunkach substandardowych.2. Podjęcie działań mających na celu dostosowanie Programu do wymogów określonych w art. 21 ust. 2 ustawy o <i>ochronie praw lokatorów</i>.3. Zapewnienie realizacji zaleceń z kontroli okresowych stanu technicznego budynków, tak aby stan tych budynków nie ulegał pogorszeniu. |
| Uwagi | Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag. |

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. 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 30 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, 29 lipca 2022 r.

Kontroler
Marek Sikora
specjalista k.p.

/-/

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Rzeszowie
Dyrektor
Wiesław Motyka

/-/

Zmian w wystąpieniu pokontrolnym dokonał:
Dyrektor Delegatury NIK w Rzeszowie

Wiesław Motyka

/-/

5/10/2022