



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Szczecinie

LSZ. 410.005.04.2022

Maciej Żebrowski
Burmistrz Miasta Wałcz
Plac Wolności 1
78-600 Wałcz

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Wałcz ¹ , Plac Wolności 1, 78-600 Wałcz.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Maciej Żebrowski Burmistrz Miasta Wałcz ² od 19 listopada 2018 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Rozwiązania organizacyjne w zakresie realizacji zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych³.2. Planowanie, finansowanie i realizacja działań związanych z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.
Okres objęty kontrolą	Lata 2019-2021, 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 <i>Najwyższej Izbie Kontroli</i> ⁴ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie ⁵ .
Kontroler	Wiesław Kaszak, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/39/2022 z 23 marca 2022 r.

(akta kontroli str. 1-4)

¹ Dalej: *Urząd* lub *UM*.

² Dalej: *Burmistrz*.

³ Mieszkania substandardowe charakteryzują się złym stanem technicznym, niedostatecznym wyposażeniem w instalacje oraz 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 i zalicza się mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1979, z jednym mieszkaniem i jedną izbą; mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945, bez kanalizacji; mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1971, bez wodociągu,

- 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,

- nadmierne zaludnienie – obejmuje mieszkania, w których na jeden pokój przypadało trzy i więcej osób, niezaliczone do kategorii pierwszej i drugiej.

Dalej: *mieszkania substandardowe*.

⁴ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: *ustawa o NIK*.

⁵ Dalej: *NIK*.

II. Ocena ogólna⁶ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W latach 2019-2021 Burmistrz podejmował działania związane z gospodarowaniem i zapewnieniem należytego utrzymania budynków komunalnych z mieszkaniami substandardowymi, jednak nie zawsze były one skuteczne. W większości budynków zapewniały one jedynie utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym.

Funkcjonujące rozwiązania organizacyjne UM pozwalały na realizację zadań wobec budynków komunalnych z mieszkaniami substandardowymi. Zostały one przypisane pracownikom, których liczba była wystarczająca do realizacji obowiązków. TBS Sp. z o.o. w Wałczu⁷ objęty był kontrolami pracowników Urzędu, a także nadzorem sprawowanym przez Radę Nadzorczą Spółki. Jednak działania te nie były w pełni skuteczne. Chociaż Urząd już w 2011 r. został poinformowany o odprowadzaniu ścieków z budynku przy ul. Południowej 94 do pobliskiego rowu, to Burmistrz podjął czynności podłączenia budynku do miejskiej sieci kanalizacyjnej dopiero w listopadzie 2019 r. Do czasu zakończenia⁸ kontroli NIK nadal istniało zagrożenie dla środowiska. Ponadto wyniki kontroli przeprowadzonej przez NIK w TBS dowiodły, że prowadzony przez Burmistrza nadzór był niewystarczający. Liczba i wysoka istotność dokonanych ustaleń, z uwagi na znaczący wpływ na dalsze bezpieczne użytkowanie budynków z mieszkaniami substandardowymi, wskazała na potrzebę wzmocnienia sprawowanego nadzoru. Dotyczyły one m.in. nierzetelnego przeprowadzania okresowych kontroli lub ich braku, niewyposażenia budynków w wymagane urządzenia w zakresie ochrony ppoż., a także nieusunięcia nieprawidłowości stwierdzonych w kontrolach okresowych.

Przyjęte w Urzędzie rozwiązania w zakresie planowania, finansowania i realizacji działań, zabezpieczały głównie najpilniejsze i bieżące potrzeby związane z gospodarowaniem zasobem budynków z mieszkaniami substandardowymi. W Urzędzie przyjęto *Wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Wałcz*⁹, które zawierały wymagane elementy. W okresie objętym kontrolą realizowane były zadania określone w *Wieloletnich programach*, jednak nie wszystkie zostały w pełni zrealizowane. Ich realizacja wzmocniła bezpieczeństwo użytkowania i utrzymania budynków z mieszkaniami substandardowymi, jednak nadal wymagały one prac remontowych lub modernizacyjnych. Miasto nie podejmowało działań celem pozyskania środków ze źródeł zewnętrznych na zadania realizowane w budynkach z mieszkaniami substandardowymi.

⁶ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁷ Dalej: *TBS lub Spółka*.

⁸ Kontrola została zakończona 20 maja 2022 r.

⁹ Na lata 2017-2021 oraz na lata 2021-2025; dalej: *Wieloletni Program*.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1. W celu zapewnienia realizacji zadań związanych z gospodarowaniem budynkami komunalnymi, w tym o warunkach substandardowych Miasto zawarło z TBS umowę w sprawie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy¹⁰. Gmina zawarła także ze Spółką umowę przejęcia praw i obowiązków¹¹ wynikających ze stosunków cywilnoprawnych dotyczących lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących zasób komunalny Gminy. Umową tą Gmina udzieliła TBS pełnomocnictwa do reprezentowania jej we wszelkich sprawach wynikających ze stosunków cywilnoprawnych, m.in. w postępowaniu egzekucyjnym.

(akta kontroli str. 5-20)

Zadania związane z gospodarowaniem zasobem budynków komunalnych, zgodnie z zarządzeniem Burmistrza w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego UM¹² zostały przypisane pierwszemu Zastępcy Burmistrza. Zadania te obejmowały nadzór nad gospodarką mieszkaniową i remontami budynków. Ponadto zadania z zakresu gospodarki lokalowej przypisano:

- Wydziałowi Gospodarki Nieruchomościami – prowadzenie spraw związanych z gminnymi wspólnotami mieszkaniowymi, regulowanie stanu prawnego nieruchomości wspólnych, zmiany udziałów w nieruchomościach wspólnych, zlecenie inwentaryzacji budynków, przygotowanie dokumentacji niezbędnej do uzyskania zaświadczeń o samodzielności budynków, wyrażanie zgody na przebudowę lokalu, prowadzenie spraw związanych z gospodarowaniem lokalami użytkowymi, wykraczającymi poza zakres spraw prowadzonych przez TBS,
- Wydziałowi Spraw Społecznych – przyznawanie lokali mieszkalnych, w tym socjalnych, potwierdzanie uprawnień do zamieszkiwania w lokalu, przekwaterowanie do innego lokalu mieszkalnego osób z budynków przeznaczonych do rozbiórki lub remontu, rozstrzyganie w sprawach dotyczących uzyskania praw najmu lokalu po zmarłym najemcy, uregulowanie uprawnień do lokalu osób pozostałych w nim po wyprowadzeniu się najemcy, obsługa posiedzeń zespołu opiniodawczego ds. przydziału mieszkań, inicjowanie przedsięwzięć w zakresie polityki mieszkaniowej Miasta. Realizacją zadań związanych z gospodarowaniem zasobem budynków komunalnych w UM zajmowały się cztery osoby, w tym dwie z Wydziału Gospodarki Nieruchomościami oraz dwie z Wydziału Spraw Społecznych.

Burmistrz wyjaśnił, że w związku z tym, iż potrzeby kadrowe są na bieżąco monitorowane, a zadania realizowane w moim przekonaniu obsługa kadrowa była wystarczająca.

(akta kontroli str. 21-28, 240-281)

1.2. W badanym okresie obowiązywały dwa zarządzenia Burmistrza w sprawie realizacji nadzoru właścicielskiego nad spółkami komunalnymi z udziałem Miasta¹³.

¹⁰ 1 maja 1999 r. - do 30 kwietnia 2022 r. zawarto 40 aneksów do tej umowy, tekst jednolity umowy z 22 listopada 2005 r. w sprawie ustalenia zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy oraz współpracy w zakresie realizowania budownictwa mieszkaniowego.

¹¹ 28 czerwca 2010 r.

¹² Nr 120.1.15.2020 z 4 maja 2020 r. zmieniające zarządzenie Nr 120.1.12.2019 z 28 lutego 2019 r.

¹³ Zarządzenia: z 31 sierpnia 2017 r. nr 0050.1.131.2017; z 29 października 2021 r. Nr 0050.1.109.2021, dalej: zarządzenie w sprawie nadzoru właścicielskiego.

Zgodnie z tymi zarządzeniami Burmistrz pełnił rolę Zgromadzenia Wspólników w jednoosobowych spółkach Miasta. Zgromadzenie Wspólników miało dokonywać corocznej oceny członków Zarządu spółek oraz członków Rad Nadzorczych udzielając im, bądź nie, absolutorium z wykonania przez nich obowiązków. Rada Nadzorcza zobowiązana była m.in. do stałego monitorowania i kontroli wykonania przez spółkę zadań, parametrów ekonomicznych działalności oraz docelowych wyników ekonomiczno-finansowych. Wydział Gospodarki Nieruchomościami zobowiązany był do kontrolowania TBS w zakresie wywiązywania się z obowiązku wynikającego z art. 62 i 64 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*¹⁴ w odniesieniu do gminnych obiektów budowlanych, zarządzanych przez TBS.

Burmistrz wyjaśnił: że przypisanie Wydziałowi Gospodarki Nieruchomościami kontroli TBS w zakresie wywiązywania się z obowiązku wynikającego z art. 62 i 64 ustawy *Prawo budowlane* w odniesieniu do gminnych obiektów budowlanych, zarządzanych przez TBS jest konsekwencją uprawnień wynikających ze struktury właścicielskiej Spółki. Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Wałczu jest spółką prawa handlowego, której jedynym właścicielem (wspólnikiem) jest Gmina Miejska Wałcz. Zgodnie z art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej w spółce, której wyłącznym właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, to organ wykonawczy – wójt, burmistrz, prezydent miasta, pełni funkcję najwyższego organu w Spółce. Natomiast w myśl art. 212 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych wspólnikowi przysługuje prawo kontroli działalności Spółki, w tym przeglądania ksiąg i dokumentów Spółki. Kodeks spółek handlowych, prawo do kontroli działalności Spółki przypisał również organom nadzoru, np. radzie nadzorczej, która sprawuje stały nadzór nad działalnością spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Tym samym mając na uwadze powyższe wyjaśnienia oraz sytuację, iż TBS Sp. z o.o. w Wałczu prowadzi działalność w zakresie gospodarki komunalnej i wykonuje zadania o charakterze użyteczności publicznej, w tym sprawuje zarząd nad mieszkaniowym zasobem gminy, zasadnym jest wykonywanie przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Wałcz funkcji kontrolnych z ramienia właściciela Spółki w celu weryfikacji prawidłowości wykonywania powierzonych Spółce zadań i dbałości o mienie komunalne.

(akta kontroli str. 29-37, 149-159, 238-239)

Gmina przeprowadziła kontrole w TBS w 2020 r. i 2021 r. oraz wcześniej w 2015 r. i w 2016 r. Kontrole z lat 2015-2016 wykazały liczne nieprawidłowości, w tym brak przeprowadzenia rocznych przeglądów stanu technicznego budynków. Kontrole z lat 2020-2021 wykazały, że przeglądy stanu technicznego budynków komunalnych w latach 2018-2021 były prowadzone na bieżąco. TBS na wniosek Burmistrza przedłożył zestawienie przeprowadzonych przeglądów okresowych za lata 2018 – 2020 w odniesieniu do gminnych obiektów budowlanych stanowiących 100% własność Miasta.

Burmistrz wyjaśnił, że przyjęte i prowadzone formy nadzoru nad działaniami zarządcy realizowane były przez bieżący kontakt telefoniczny, korespondencję, spotkania, przekazywane sprawozdania i przeprowadzone kontrole. Wydziały merytoryczne nie zgłaszały zapotrzebowania zwiększenia zatrudnienia. Wniosek o zwiększeniu zatrudnienia nie mógł wynikać z powziętej przez pracodawcę informacji innej aniżeli pochodzącej bezpośrednio od wydziału merytorycznego. Zasób budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych ma ograniczony

¹⁴ Dz.U. z 2021 r. poz. 2351, ze zm., dalej: *Prawo budowlane*.

zakres. W sposób ciągły funkcję tę pełnią 3 budynki, tj. przy ul. Wroniej 2A, Leśnej 7 oraz Południowej 94. Pozostałe budynki mają charakter uzupełniający i wynika to ze stanu faktycznego. Wobec powyższego - oraz braku zgłaszania problemów przez same Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o. o. w Wałczu - uważano, że brak jest konieczności zwiększenia zatrudnienia. Powyższe należy dodatkowo argumentować tym, że etatyzacja Urzędu Miasta Wałcz ma charakter ograniczony (tzn. można ją zwiększać jedynie wobec zauważenia niedoborów, co w tym przypadku nie mogło być dostrzegalne).

(akta kontroli str. 38-58, 63-91, 149-157)

Wyniki kontroli przeprowadzonej przez NIK w TBS wykazały m.in.:

- nieprzeprowadzenie w badanym okresie wszystkich wymaganych kontroli przewodów kominowych (dymnych, spalinowych i wentylacyjnych) oraz instalacji gazowej,
- niewyposażenie w przeciwporażeniowe wyłączniki prądu dwóch spośród trzech badanych budynków z mieszkaniami substandardowymi,
- nieusunięcie stwierdzonych w kontrolach okresowych uszkodzeń i niesprawności instalacji elektrycznej,
- nieprzeprowadzanie, co najmniej dwa razy w roku przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz intensywnie użytkowanych elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku,
- niepodjęcie skutecznych działań w celu usunięcia braków połączenia kanalizacji do sieci miejskiej budynku przy ul. Południowej 94 w Wałczu.

(akta kontroli str. 302-322)

TBS zgłaszał zakres prac do wykonania w budynkach komunalnych, w tym z mieszkaniami substandardowymi, wynikających z kontroli przeprowadzonych w 2020 r. i 2021 r. stanu technicznego i estetycznego tych budynków. Zakres prac TBS określił m.in. na: zlikwidowanie pęknięć ścian, naprawienie tynków, wykonanie nowych podkładów i powłok malarskich, wykonanie remontów klatek schodowych, wykonanie remontów budynków, w tym ich elewacji.

Burmistrz podjął działania w celu podłączenia do kanalizacji budynku przy ul. Południowej 94 w listopadzie 2019 r. O konieczności podłączenia tego budynku do kanalizacji TBS informowało Miasto już 27 marca 2011 r.¹⁵. Z przeglądów okresowych stanu technicznego tego budynku zarówno pięcioletniego w 2016 r. jak i rocznego w 2019 r. przeprowadzonych przez TBS wynikało, że ścieki komunalne z tego budynku odprowadzane były do rowu.

(akta kontroli str. 61-62, 294-299)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

W Urzędzie nie zapewniono wystarczającego i skutecznego nadzoru nad działalnością TBS w zakresie utrzymania i eksploatacji budynków z mieszkaniami substandardowymi. Burmistrz podjął działania w celu podłączenia budynku przy ul. Południowej 94 do miejskiej sieci kanalizacyjnej dopiero w listopadzie 2019 r.¹⁶, pomimo, że o takiej konieczności TBS informowało Miasto już 27 marca 2011 r. Działania Burmistrza były nieskuteczne, gdyż do czasu kontroli NIK nieprawidłowość ta nie została usunięta, ścieki odprowadzane były do pobliskiego rowu i nadal istniało zagrożenie dla środowiska. Potwierdzały to również kolejne okresowe kontrole

¹⁵ L.dz. KK/4533/2011.

¹⁶ IRP.7011.18.2019. Umowa Nr 42/2019.

przeprowadzone na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1-4a Prawa budowlanego¹⁷. Ponadto nie w pełni skuteczny był nadzór nad działalnością TBS w zakresie gospodarowania budynkami komunalnymi z mieszkaniami substandardowymi na co wskazały wyniki kontroli przeprowadzonej przez NIK w Spółce.

Zgodnie z zarządzeniem w sprawie nadzoru właścicielskiego, wykonanie nadzoru właścicielskiego polegało m.in. na reagowaniu na informacje od organów zarządzających i organów nadzorczych spółek oraz na kontrolowaniu TBS w zakresie wywiązywania się z obowiązku wynikającego z art. 62 i art. 64 Prawa budowlanego w odniesieniu do gminnych obiektów budowlanych zarządzanych przez TBS.

Zgodnie z art. 70 ust. 1 i 2 Prawa budowlanego właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-4a, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska.

Burmistrz wyjaśnił: (...) w listopadzie 2018 roku zostałem wybrany na stanowisko Burmistrza Miasta Wałcz. Nie jestem w stanie wyjaśnić, dlaczego dopiero w 2019 roku zostało zlecone wykonanie prac projektowych w zakresie przyłącza kanalizacyjnego, mimo tego, że już 27 lipca 2011 roku TBS informował Urząd o odprowadzaniu ścieków z niniejszego budynku do gruntu. Odpowiadając na podjęte czynności za mojej kadencji, wyjaśniam, iż z uwagi na ważność sprawy oraz konieczność rozwiązania problemu braku przyłącza kanalizacyjnego, decyzję o zleceniu wykonania przyłącza podjąłem w tym samym roku, w którym dowiedziałem się o ww. problemie. Ponadto Burmistrz wyjaśnił, że Miasto miało problemy z uzyskaniem mapy do celów projektowych od właściciela nieruchomości (PKP) oraz uzgodnieniem warunków budowy z kilkoma spółkami kolejowymi jako zarządcami terenów, po których miałby przebiegać rurociąg odprowadzający ścieki.

(akta kontroli str. 149-157, 282-291, 292-293)

OCENA CZĄSTKOWA

Miasto przyjęło rozwiązania organizacyjne, które umożliwiły podejmowanie niezbędnych działań związanych z gospodarowaniem budynkami komunalnymi z mieszkaniami substandardowymi. Nadzór Gminy nad działaniami TBS w zakresie realizacji zadań dotyczących tych budynków był niewystarczający, co potwierdzają wyniki kontroli NIK przeprowadzonej w TBS. W szczególności po stwierdzeniu w kontrolach stanu technicznego zagrożenia dla środowiska nie podjęto niezwłocznych i skutecznych działań w celu usunięcia tego zagrożenia.

¹⁷ W pięcioletniej kontroli w 2016 r. wykazano, że budynek nie posiadał połączenia kanalizacji sanitarnej z siecią miejską – ścieki odprowadzane były do pobliskiego rowu. W kontrolach z lat 2019-2021 wykazano stan techniczny kanalizacji jak w 2016 r.

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

2.1. Rada Miasta Wałcz¹⁸ przyjęła uchwałę¹⁹ z 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia *Strategii Rozwoju Miasta Wałcz do roku 2025*²⁰. W Celu nr 4 Strategii pod nazwą *Rozwój i modernizacja infrastruktury technicznej oraz podnoszenia jakości środowiska* określono m.in. zakres wsparcia budownictwa komunalnego, socjalnego oraz mieszkań chronionych. W Strategii oraz innych dokumentach o charakterze planistyczno-strategicznym brak było bezpośredniego odniesienia do budynków z mieszkaniami substandardowymi.

Rada przyjęła uchwałę²¹ z 21 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Wałcz na lata 2017-2021*.²² *Wieloletni program* zawierał elementy określone w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego²³, w tym określenie wielkości struktury oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, plan sprzedaży mieszkań, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz prognozę wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, koszty inwestycyjne.

Rada przyjęła uchwałę²⁴ z 16 lutego 2021 r. w sprawie przyjęcia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Wałcz na lata 2021-2025*²⁵. Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów program zawierał:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stan techniczny gminnego zasobu mieszkaniowego. Prognoza obejmowała zarówno wielkość zasobu mieszkaniowego, jego wyposażenie oraz stan techniczny określany na podstawie przeglądów okresowych budynków zasobu,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji. Analiza obejmowała szczegółowy plan remontów, napraw i modernizacji,
- planowaną sprzedaż lokali. W planie sprzedaży wskazano m.in. ile i jakie lokale z zasobu mieszkaniowego Miasta podlegają sprzedaży i wskazano prognozę sprzedaży w następnych latach do 2025 r. włącznie,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. W zasadach określono zasady ustalania stawek czynszu najmu, które obejmowały m.in. czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej. Czynniki te to m.in. położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, ogólny stan techniczny budynku,

¹⁸ Dalej: *Rada*.

¹⁹ Nr VII/SXXV/149/16.

²⁰ Dalej: *Strategia*.

²¹ Nr VII/SXXX/203/17.

²² Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2017 r. poz. 1204.

²³ Dz. U. z 2022 r. poz. 172, dalej: *ustawa o ochronie praw lokatorów*.

²⁴ Nr VIII/XXXII/281/21.

²⁵ Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2021 r. poz. 1149.

- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta w kolejnych latach,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz prognoza wydatków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego. Wskazano, że źródłami finansowania będą m.in.: czynsze gminnego zasobu mieszkaniowego oraz lokali użytkowych, środki finansowe pozyskane ze sprzedaży gminnego zasobu mieszkaniowego, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez osoby nie posiadające tytułu prawnego, dodatkowe środki finansowe z budżetu miasta, fundusze Unii Europejskiej, dotacje z budżetu państwa, dotacje celowe,
- wysokość kosztów w kolejnych latach na utrzymanie zasobu,
- inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym m.in. systematyczne dbanie o istniejący zasób mieszkaniowy, poprawę stanu technicznego lokali i budynków, pomoc w dokonywaniu zamian lokali między najemcami, udzielanie dłużnikom pomocy w spłacie długów na podstawie prawa miejscowego, podejmowanie działań w zakresie pozyskiwania lokali przeznaczonych do wynajmu w ramach najmu socjalnego poprzez zamiany w budynkach niezbywalnych.

(akta kontroli str. 112-127, 128-145)

Zgodnie z wieloletnim programem zamierzenia Gminy względem gospodarowania zasobem mieszkaniowym obejmowały plany:

w 2019 r. w budynkach:

- ul. Kilińskiego 1 - przygotowanie dokumentacji projektowo kosztorysowej remontu klatek schodowych z wymianą instalacji elektrycznej,
- ul. Domańskiego 3 i 5 - remont klatek schodowych w oparciu o dokumentację,
- ul. Okulickiego 8 remont elewacji, dachu, klatek schodowych w oparciu o zaktualizowaną dokumentację,
- ul. Bankowej 6 – przygotowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej docieplenia budynku, wymiana pokrycia dachu, remont klatki schodowej z wymianą instalacji elektrycznej i pomieszczenia gospodarczego;

w 2020 r. w budynkach:

- ul. Bankowa 6 – docieplenie budynku, wymiana pokrycia dachowego, remont klatki schodowej i pomieszczenia gospodarczego wg dokumentacji,
- ul. Kilińskiego 1 – remont klatek schodowych w oparciu o dokumentację;

W 2021 r. zaplanowano m.in. w budynkach:

- ul. Domańskiego 3 i 5 rozpoczęcie remontu klatek schodowych zgodnie z opracowaną dokumentacją.

(akta kontroli str. 104-126, 136, 127-145)

2.2. Według ewidencji księgowej dochody i wydatki zasobu komunalnego Miasta²⁶ przedstawiały się następująco:

2019 rok: dochody – 3 349,5 tys. zł.; wydatki – 3 314,8 tys. zł (plan: 3 310 tys. zł);

2020 rok: dochody – 3 381,8 tys. zł.; wydatki – 3 231,1 tys. zł (plan: 3 600 tys. zł);

2021 rok: dochody – 3 538,6 tys. zł; wydatki – 3 128,0 tys. zł (plan: 3 733,0 tys. zł).

Dochody z tytułu czynszu za mieszkania komunalne gromadzone były na wyodrębnionym przez Miasto rachunku bankowym i odprowadzane na rachunek budżetu Gminy Miejskiej Wałcz. Wydatki pokrywane były z wyodrębnionego rachunku wydatkowego Miasta (innego niż rachunek dochodowy) przeznaczonego do obsługi wydatków gospodarki mieszkaniowej. Wydatki dokonywane były przelewem

²⁶ Urząd nie dysponował kwotami dochodów i wydatków dotyczących wyłącznie budynków z mieszkaniami substandardowymi.

z rachunku wydatkowego Miasta. Wydatków dokonywał TBS na podstawie pełnomocnictwa z dnia 22 czerwca 2010 r. do pełnego dysponowania i zarządzania rachunkiem Miasta (rachunek dochodów, rachunek wydatków). Wydatków dokonywał TBS na podstawie faktur kosztowych oraz innych dokumentów np. not księgowych, uchwał wspólnot. Wydatki obejmowały koszty wykonanych prac, remontów oraz koszty zarządzania, które nie były przekraczały wpływów z czynszów i były finansowane na podstawie faktur wystawianych przez TBS.

Zarządca wystąpił w 2020 r. o dodatkowe środki na remonty budynków komunalnych w wysokości 500 tys. zł. Miasto nie przyznało takich środków w projekcie budżetu na 2021 r.

Burmistrz wyjaśnił, że *przeznaczone środki odpowiadały możliwościom finansowym i zapewniały realizację niezbędnych zadań przeznaczonych na pokrycie wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją oraz na wykonanie ich remontów i modernizacji, a także uwzględniały środki na wydatki związane z wykonaniem zadań wynikających z decyzji właściwych organów. Przykładem polepszenia warunków zamieszkiwania w budynkach komunalnych, może być budynek przy ul. Południowej 94, gdzie na kwotę ponad 120 tys. zł wykonano m.in. wymianę okien drewnianych na PCV, wymianę drzwi wejściowych drewnianych na aluminiowe, remont instalacji elektrycznej na klatce schodowej (część wspólna), remont klatki schodowej, pomieszczeń WC, zejścia do piwnic z korytarzami, remont kominów ponad dachem oraz remont mieszkania nr 3 (wymiana podłóg z dociepleniem wymiana drzwi – 2 szt., remont ścian i sufitów) i remont instalacji elektrycznej w lokalach nr 1 i 8.*

(akta kontroli str. 162, 164-169, 170-174, 175-179)

2.3. Realizacja zadań ujętych w Wieloletnim programie na lata 2017-2021, została opisana w sprawozdaniach z działalności Rady Nadzorczej TBS i dla budynków z mieszkaniem substandardowymi przedstawiała się następująco:

- budynki przy ul. Kilińskiego 1, 5 i 13 – na rok 2019 zaplanowano przygotowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej remontu klatek schodowych z wymianą instalacji elektrycznej, a wykonanie remontu zaplanowano w 2020 r., realizację przesunięto na 2022 r. (dokumentacja) i 2023 r. (remont). W 2021 r. w lokalu przy ul. Kilińskiego 5/1 wykonano remont posadzek (wartość: 6 918 zł).
- budynki przy ul. Ks. B. Domańskiego 3 i 5 - na rok 2019 zaplanowano remont klatek schodowych z wymianą instalacji elektrycznej, termin realizacji przesunięto na 2021 r. (dwa przetargi unieważnione ze względu na przekroczenie kwoty oferty) w grudniu 2021 r. ogłoszono przetarg, który ze względów formalnych został unieważniony, w lokalu przy ul. Domańskiego 3/1 - w grudniu 2019 r. wykonano remont instalacji gazowej (wartość: 2 519 zł) oraz w maju 2021 r. wykonano remont instalacji elektrycznej (wartość: 7 056 zł),
- budynek przy ul. Okulickiego 8 – na 2019 r. zaplanowano remont elewacji, dachów, klatki schodowej, w maju 2019 r. ogłoszono przetarg, który został unieważniony ze względu na brak ofert, ponowny przetarg z sierpnia 2019 r. został unieważniony, ponieważ jedyna złożona oferta przekraczała wartość planowaną na sfinansowanie zamówienia, w lipcu 2020 r. wykonano remont sufitu na korytarzu klatki schodowej (wartość: 1 869 zł) oraz w maju 2021 r. wykonano część prac, tj. wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej (wartość: 8 365 zł),
- budynek przy ul. Bankowej 6 – na 2019 r. zaplanowano przygotowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej docieplenia budynku, wymianę pokrycia dachu, remont klatki chodowej z wymianą instalacji elektrycznej i remont pomieszczenia gospodarczego, natomiast wykonanie zaplanowano na 2020 r.; w 2021 r. wykonano

część prac, tj. wymianę instalacji elektrycznej na klatce schodowej (wartość: 10 868 zł), realizację pozostałych prac przesunięto na 2022 r.

- budynek przy ul. Stasica 6 - w 2019 r. wykonano wymianę pokrycia dachu i naprawę pokrycia papowego budynku (wartość: 6 918 zł);

- na przełomie 2021/2022 wykonano prace ogólnobudowlane po pożarze lokalu przy ul. Leśnej 7/4 (wymiana okien, drzwi wejściowych i do pokoju, wykonanie tynków z białkowaniem ścian i sufitów, położenie kafelek na podłogach, wydzielenie z korytarza pomieszczenia łazienki), wartość 52 161 zł;

W latach 2019 - 2020 wykonano szeregu prac remontowych w budynku zlokalizowanym przy ul. Południowej 94. Na prace skutkujące polepszeniem warunków zamieszkiwania wydatkowano bieżące środki w kwocie 121 631 zł. Wykonano: wymianę okien drewnianych na PCV, wymianę drzwi wejściowych drewnianych na aluminiowe, remont instalacji elektrycznej na klatce schodowej (część wspólna), remont klatki schodowej, pomieszczeń WC, zejścia do piwnic z korytarzami, remont kominów ponad dachem oraz remont mieszkania nr 3 (wymiana podłóg z dociepleniem, wymiana drzwi – 2 szt., remont ścian i sufitów) i remont instalacji elektrycznej w lokalach nr 1 i 8. W budynku przy ul. 1 Maja 14 w 2019 r. wykonano wymianę instalacji gazowej w części wspólnej nieruchomości, wartość: 27 450 zł. Miasto w badanym okresie nie przeznaczyło dodatkowych środków finansowych na zadania w budynkach z mieszkaniami substandardowymi.

(akta kontroli str. 200-203, 204-221, 222-236)

2.4. Miasto nie podejmowało działań celem pozyskania środków ze źródeł zewnętrznych na zadania realizowane w budynkach z mieszkaniami substandardowymi.

Burmistrz wyjaśnił, że w chwili obecnej przygotowany jest wniosek do Banku Gospodarstwa Krajowego na uzyskanie dofinansowania do budowy budynków komunalnych. Ponadto wyjaśnił, iż *Gmina Miejska Wałcz nie aplikowała o dofinansowanie w zakresie remontu lub budowy mieszkań substandardowych, nie oznacza to jednak, że nie podejmowała żadnych działań. Dostępne granty lub konkursy były poddawane analizie, czego przykładem może być Mieszkanie Plus, jednak z uwagi na zapisy programowe oraz możliwości budżetowe nie złożono wniosku o dofinansowanie. Gmina zdecydowała, iż w ramach zasobu komunalnego złożyła wniosek i zrealizowała projekt mieszkań chronionych, które powstały w naszym mieście.*

(akta kontroli str. 92, 103, 163, 301)

Stwierdzona
nieprawidłowość

W działalności kontrolowanej jednostki w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Miasto podejmowało działania w zakresie planowania, finansowania i realizacji zadań związane z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Stan budynków z mieszkaniami substandardowymi pozwalał na ich bezpieczne użytkowanie, jednak nadal wymagały one prac remontowych lub modernizacyjnych. Stopniowo podejmowane były takie działania, lecz w zakresie ograniczonym wysokością dostępnych środków finansowych na ten cel. W większości wykonane prace uwzględniały zalecenia sformułowane w wyniku kontroli.

IV. Uwagi i wnioski

Wnioski	W związku ze stwierdzeniem nieprawidłowości, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnosi o wzmocnienie sprawowanego nadzoru nad działalnością TBS w zakresie gospodarowania budynkami z mieszkaniami substandardowymi.
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 Szczecinie. 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 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosku 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.

Szczecin, dnia 18 lipca 2022 r.

Kontroler
Wiesław Kaszak
specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie
Dyrektor