



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura we Wrocławiu

LWR.410.008.01.2022

Pan
Zbigniew Suchyta
Burmistrz Strzegomia
Urząd Miejski w Strzegomiu
Rynek 38
58-150 Strzegom

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Strzegomiu ¹ , Rynek 38, 58-150 Strzegom.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Zbigniew Suchyta, Burmistrz Strzegomia ² od dnia 14 grudnia 2010 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1) Rozwiązania organizacyjne w zakresie realizacji zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.2) Realizacja obowiązków w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i polepszenia stanu technicznego budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.3) 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 objęte były również działania i zdarzenia, z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed lub po tym okresie.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Artykuł 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ³ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu
Kontroler	Rafał Sudnik, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/72//2022 z 24 marca 2022 r.

(akta kontroli: t. I, str. 1)

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

Podjęte przez Urząd działania na rzecz gospodarowania zasobem obejmującym budynki komunalne z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie prowadziły do pełnej realizacji zadań zapewniających ich utrzymanie we właściwym stanie technicznym i estetycznym. Standard tych budynków nie uległ poprawie, a inicjowane przedsięwzięcia miały na celu w głównej mierze ich utrzymanie w stanie nie pogorszonym, co wynikało w szczególności z ograniczonych środków finansowych Gminy Strzegom.

Wprowadzone przez Urząd rozwiązania organizacyjne zapewniały co do zasady prawidłową realizację zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Czynności związane z techniczną obsługą nieruchomości zlecone zostały Zakładowi Usług Komunalnych w Strzegomiu Sp. z o.o.⁵, dysponującemu kadrą posiadającą stosowne uprawnienia i kwalifikacje z zakresu dokonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków mieszkalnych. Niemniej w okresie objętym kontrolą, obowiązkowe kontrole rzeczonych obiektów zostały przeprowadzone nie w pełni rzetelnie i zgodnie z obowiązującym prawem. W szczególności kontrole roczne przeprowadzane w 2019 r. nie obejmowały szczegółowego sprawdzenia wszystkich elementów wymienionych w § 5 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁶. Z kolei w kontrolach stanu technicznego przeprowadzanych raz na pięć lat badaniem nie objęto oceny przydatności do użytkowania obiektu budowlanego i estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, a w dwóch przypadkach instalacji piorunochronnej. Książki obiektu budowlanego nie były prowadzone zgodnie z wymogami § 5 i § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁷. Nadzór nad wykonywaniem przez Spółkę powyższych czynności nie był dostateczny i ograniczał się do kontroli prowadzenia książek obiektu budowlanego i odbioru dokumentacji z przeprowadzonych kontroli okresowych.

Urząd podejmował działania w zakresie utrzymania we właściwym stanie technicznym budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Niemniej były one realizowane w oparciu o środki finansowe zaplanowane w budżecie Gminy Strzegom w niewystarczającej wielkości. Ponadto opracowane w okresie objętym kontrolą zestawienia robót remontowych oraz plany remontów nie spełniały wymogów określonych w § 7 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

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

⁵ Dalej: ZUK lub Spółka.

⁶ Dz. U. Nr 74, poz. 836, ze zm.. Dalej: rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

⁷ Dz. U. Nr 120 poz. 1134. Dalej: rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego.

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. Od dnia 24 czerwca 2019 r., na podstawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu⁸, gospodarowanie zasobem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych⁹ Gminy Strzegom przypisane zostało do zadań Wydziału Gospodarki Lokalowej. Do kompetencji tego Wydziału należało w szczególności: [1] gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy; [2] planowanie i nadzór nad realizacją remontów gminnych zasobów mieszkaniowych; [3] rozpatrywanie wniosków o przydział lokali; [4] dokonywanie analiz i kontroli gospodarowania zasobami mieszkalnymi; [5] nadzór i weryfikacja kosztów wykonawczych remontów w mieszkaniowym zasobie gminy oraz innych nieruchomościach; [6] prowadzenie spraw remontowych, hydraulicznych, energetycznych i gazowniczych w lokalach mieszkalnych i użytkowych będących własnością gminy (pogotowie techniczne).

Burmistrz wyjaśnił, że decyzję, aby zakres zadań obejmujących zarządzanie nieruchomościami był realizowany w Urzędzie, podjął osobiście. Decyzja ta poparta była analizą bieżących potrzeb Gminy Strzegom, doświadczeniami związanymi z poprzednim sposobem administrowania oraz koniecznością kompleksowego prowadzenia spraw związanych z obsługą nieruchomości w ramach jednej jednostki.

(akta kontroli: t. I, str. 170-207)

W okresie objętym kontrolą Wydział Gospodarki Lokalowej odpowiadał za zlecenie wykonawcy zewnętrznemu przeglądów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), wykonanie usługi okresowego czyszczenia przewodów kominowych oraz wydania opinii kominiarskiej dla budynków stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Strzegom, w tym o warunkach substandardowych. Zlecenia te nie były ujmowane w planie zamierzeń dostaw, usług i robót budowlanych Urzędu, a wartość udzielonych w 2021 r. zleceń na usługi kominiarskie przekraczała próg, dla którego możliwe było przeprowadzenie procedury uproszczonej wyboru wykonawcy, przewidzianej w wewnętrznych uregulowaniach Urzędu. Powyższe zostało szerzej opisane w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* niniejszego wystąpienia pokontrolnego. Koszty usług kominiarskich wyniosły 11 779,77 zł w 2019 r., 15 529,53 zł w 2020 r. i 20 055,91 zł w 2021 r.

(akta kontroli: t. I, str. 459-461, 463-464; t. II, str. 66-68; t. IV., str. 139-175; t. V, str. 149-150)

⁸ Przyjętego Zarządzeniem Nr 16/KU/2019 Burmistrza Strzegomia z dnia 6 czerwca 2019 r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Strzegomiu.

⁹ Mieszkania o warunkach substandardowych charakteryzują się złym stanem technicznym, niedostatecznym wyposażeniem w instalacje oraz są to takie mieszkania, w których mieszka zbyt dużo osób. Substandardowe warunki mieszkaniowe (wg opracowań własnych Głównego Urzędu Statystycznego) klasyfikowane są w trzech kategoriach ze względu na:

- 1) kategoria pierwsza wyodrębniona ze względu na zły stan techniczny budynku i zalicza się:
 - mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1979, z 1 mieszkaniem i 1 izbą,
 - mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945, bez kanalizacji i z nieustaloną informacją o kanalizacji,
 - mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1971, bez wodociągu i z nieustaloną informacją o wodociągu,
- 2) kategoria druga wyodrębniona ze względu na niedostateczne wyposażenie mieszkania w instalacje – obejmuje mieszkania bez ustępu, ale z wodociągiem oraz mieszkania bez ustępu i bez wodociągu, znajdujące się w budynkach niezaliczonych do pierwszej kategorii,
- 3) kategoria trzecia wyodrębniona została ze względu na nadmierne zaludnienie – obejmuje mieszkania, w których na 1 pokój przypadało 3 i więcej osób, niezaliczone do kategorii pierwszej i drugiej.

W okresie poprzedzającym przydzielenie Wydziałowi Gospodarki Lokalowej obowiązków związanych z administrowaniem gminnym zasobem lokali mieszkalnych, tj. od 9 sierpnia 2014 r.¹⁰ do 30 czerwca 2019 r.¹¹ zarządzanie nieruchomościami Gminy Strzegom powierzono Spółce¹² na podstawie Protokołu uzgodnień z dnia 31 grudnia 2012 r.¹³. Szczegółowy zakres obowiązków ZUK określony został w części VIII Protokołu uzgodnień – „Zarządzanie nieruchomościami Gminy Strzegom”.

Od dnia 1 lipca 2019 r. do zadań ZUK należały wyłącznie czynności związane z techniczną obsługą nieruchomości Gminy Strzegom¹⁴. Obejmowały one w szczególności: [1] prowadzenie i aktualizację „teczki budynku” zawierającej m.in. adres, liczbę lokali i ich powierzchnię, wyposażenie budynku w media, potrzeby remontowe i modernizacyjne; [2] prowadzenie książki obiektu budowlanego danej nieruchomości; [3] wykonywanie okresowej kontroli stanu technicznego (rocznej oraz pięcioletniej) na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane¹⁵; [4] sporządzanie bilansu potrzeb remontowych; [5] zorganizowanie pogotowienia awaryjnego działającego po godzinach pracy i w dniach wolnych od pracy. Zakres zadań ZUK nie uległ zmianie po zawarciu Porozumienia z dnia 30 kwietnia 2020 r.¹⁶, uchylającego Porozumienie z dnia 31 grudnia 2012 r. W porozumieniu tym określono, że Urząd będzie dokonywał kontroli wykonywanych przez Spółkę prac nie precyzując częstotliwości i zakresu tych kontroli.

Burmistrz wyjaśnił, że zlecając ZUK wykonywanie okresowych kontroli (rocznych i pięcioletnich) stanu technicznego zobowiązano Spółkę, iż będzie wykonywała zleczone prace z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Zapis ten konsekwentnie rozumiano w ten sposób, że działający profesjonalnie podmiot – Spółka komunalna, będzie przestrzegać wymagań wynikających z przepisów Prawa budowlanego, tym samym Spółka w świetle zawartego porozumienia zobowiązana była do wykonywania przeglądów obiektów przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami we właściwej specjalności i mającej status członków właściwych izb samorządu zawodowego.

(akta kontroli: t. I, str. 4-54, 115-134, 304-308)

Protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 26 lipca 2019 r. Spółka przekazała do Urzędu dokumenty związane z administrowaniem zasobem budynków komunalnych Gminy Strzegom, tj.: [1] protokoły częściowe z przekazania teczek w zakresie spraw

¹⁰ Na podstawie Aneksu nr 4 – Protokół zmian z dnia 8 sierpnia 2014 r. do Protokołu uzgodnień z dnia 31 sierpnia 2012 r.

¹¹ Na podstawie Aneksu nr 8 – Protokół zmian z dnia 28 czerwca 2019 r. do Protokołu uzgodnień z dnia 31 grudnia 2012 r.

¹² Zgodnie z Aktem Założycielskim z dnia 7 grudnia 2012 r. celem działalności Spółki było wykonywanie zadań własnych Gminy Strzegom o charakterze użyteczności publicznej na warunkach określonych w ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679).

¹³ Zawartym pomiędzy Gminą Strzegom a Spółką w sprawie prowadzenia przez ZUK zadań własnych Gminy Strzegom w zakresie zarządzania i utrzymania cmentarzy komunalnych, zarządzania i utrzymania kotłowni przy ul. Ofiar Katynia i zaopatrzenia w energię ciepłą, zarządzania szaletem miejskim oraz utrzymania urządzeń sanitarnych, administrowania dworcem autobusowym, utrzymania czystości i porządku w gminie, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, utrzymania i konserwacji terenów zieleni miejskiej oraz zadrzewień, utrzymania dróg gminnych ulic oraz organizacji ruchu drogowego, utrzymania gminnych obiektów użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych, w tym administrowania gminnym zasobem nieruchomości, wykonywania remontów obiektów w zakresie bieżących potrzeb gminy oraz gminnych jednostek organizacyjnych, organizacji lokalnego transportu zbiorowego.

¹⁴ Na podstawie Aneksu nr 8 – Protokół zmian z dnia 28 czerwca 2019 r. uchylono część VIII Protokołu uzgodnień – „Zarządzanie nieruchomościami Gminy Strzegom”, a na podstawie Aneksu nr 9 – Protokół uzgodnień z dnia 1 lipca 2019 r. dodano do niego część VIII – „Czynności związane z techniczną obsługą nieruchomości Gminy Strzegom”.

¹⁵ Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, ze zm. Dalej: Prawo budowlane.

¹⁶ Zawartego pomiędzy Gminą Strzegom a ZUK w sprawie realizowania przez Spółkę zadań własnych Gminy Strzegom w zakresie zarządzania i utrzymania cmentarzy komunalnych, utrzymania porządku i czystości w gminie, utrzymania dróg gminnych, utrzymania i konserwacji terenów zieleni miejskiej oraz zadrzewień, innych zadań zleczanych w ramach realizacji zadań własnych gminy.

administracyjnych związanych z lokalami mieszkalnymi oraz lokalami użytkowymi, garażami i innymi nieruchomościami nie stanowiącymi lokali; [2] salda rozrachunków najemców/dzierżawców/bezumownych użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych, garaży i innych nieruchomości nie stanowiących lokali; [3] elektroniczną bazę danych.

(akta kontroli: t. I, str. 55-114)

W Urzędzie nie wprowadzono sformalizowanych procedur określających formę, zakres i częstotliwość przeprowadzania kontroli Spółki w zakresie obejmującym techniczną obsługę nieruchomości. Burmistrz wyjaśnił, że monitorowanie działalności Spółki prowadzone jest w ramach nadzoru właścicielskiego sprawowanego m.in. przez dedykowane temu obszarowi Biuro ds. Transportu Zbiorowego i Spółek Gminnych, Zespół ds. kontroli, w tym audytor wewnętrzny oraz samodzielne stanowisko ds. kontroli.

Zespół ds. kontroli, w skład którego wchodziło samodzielne stanowisko ds. kontroli, utworzono w strukturach Urzędu na podstawie Regulaminu organizacyjnego przyjętego w dniu 26 października 2021 r., a Biuro ds. Transportu Zbiorowego i Spółek Gminnych na podstawie zmiany, wprowadzonej do Regulaminu organizacyjnego w dniu 12 stycznia 2022 r.¹⁷.

(akta kontroli: t. I, str. 304-308, 395-448)

Działania prowadzone przez Urząd w ramach nadzoru nad Spółką zarządzającą gminnym zasobem mieszkaniowym obejmowały przeprowadzenie w okresie od 12 lutego 2019 r. do 24 września 2019 r. audytu pn. „Audyty funkcjonowania wybranych obszarów działalności Zakładu Usług Komunalnych”. Audyt obejmował działalność Spółki w latach 2016-2018. W jego zakres wchodziła ocena sytuacji ekonomicznej Spółki i wiarygodności informacji zawartych w sprawozdaniach z działalności Spółki, a także gospodarowanie przez Spółkę zasobem lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Strzegom. W sprawozdaniu z przeprowadzenia audytu wewnętrznego w zakresie gospodarowania zasobem lokali mieszkalnych sformułowane zostały zalecenia dotyczące opracowania i wprowadzenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zapewnienie pracownikom Wydziału Gospodarki Lokalowej odpowiedniej obsługi prawnej ze względu na stopień skomplikowania przepisów dotyczących gospodarki mieszkaniowej. Burmistrz wyjaśnił, że w okresie przeprowadzania audytu obowiązki zarządzania nieruchomościami gminnymi przejął Wydział Gospodarki Lokalowej, który został adresatem zaleceń audytu. W wyniku podjętych działań podpisano z wykonawcą zewnętrznym umowę na opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzegom na lata 2020-2024, a pracownicy tego Wydziału wzięli udział w specjalistycznych szkoleniach dotyczących gospodarki mieszkaniowej. Ponadto zapewniono im stałą obsługę prawną przez Zespół Radców Prawnych Urzędu.

(akta kontroli: t. I, str. 315-374; t. IV, str. 102-105)

W zakresie nadzoru nad zleconymi Spółce czynnościami związanymi z techniczną obsługą nieruchomości Wydział Gospodarki Lokalowej przeprowadził kontrolę prawidłowości prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego. Jak wyjaśnił Burmistrz działania te podjęto po wprowadzeniu zmian w Regulaminie organizacyjnym Urzędu przekazujących podległość tego wydziału bezpośrednio burmistrzowi oraz zwiększającej zakres jego zadań o zadania związane z administrowaniem gminnym zasobem nieruchomości. Stwierdzone uchybienia dotyczyły m.in. braku wpisów

¹⁷ Zarządzeniem Nr 4/KU/2022 Burmistrza Strzegomia z dnia 12 stycznia 2022 r. zmieniające zarządzenie Nr 33/KU/2021 Burmistrza Strzegomia z dnia 26 października 2021 r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Strzegomiu.

danych identyfikujących obiekt budowlany, jego danych technicznych, niepełnego wykazu protokołów z kontroli okresowych. Zakresem kontroli nie objęto sposobu i zakresu przeprowadzania przez Spółkę obowiązkowych kontroli wynikających z przepisów Prawa budowlanego. W wyniku podjętych przez Spółkę działań naprawczych m.in. opracowano nowe formularze protokołów z kontroli rocznej i pięcioletniej, założono nowe książki dla obiektów budowlanych oraz ustalono sposób przekazywania dokumentacji z przeprowadzonych kontroli stanu technicznego budynków i instalacji. Pomimo przeprowadzenia przez Wydział Gospodarki Lokalowej kontroli prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego Urząd nie zapewnił właściwego nadzoru nad wykonywaniem tych czynności, co zostało szerzej opisane w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli: t. I, str. 306-309, 345-350)

Urząd posiadał wiedzę o stanie technicznym budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Spółka na bieżąco, drogą e-mailową, przekazywała Wydziałowi Gospodarki Lokalowej skany protokołów z przeprowadzonych kontroli okresowych. Rokrocznie ZUK przekazywał również „plik roczny” zawierający zbiór protokołów z przeglądów wszystkich budynków komunalnych Gminy Strzegom. Spółka sporządzała i przekazywała do Urzędu bilans potrzeb remontowych na kolejny rok kalendarzowy uwzględniający zalecenia wynikające z okresowych kontroli. Niemniej Urząd nie otrzymywał dokumentów potwierdzających uprawnienia i kwalifikacje pracowników ZUK, którzy przeprowadzali kontrole okresowe.

(akta kontroli: t. I, str. 306-309, 375-394; t. V, str. 127-148)

1.2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. zasób mieszkaniowy Gminy Strzegom stanowiły 243 lokale mieszkalne, na dzień 31 grudnia 2020 r. – 242 lokale mieszkalne, a na dzień 31 grudnia 2021 r. – 221 lokali mieszkalnych. Lokale te znajdowały się odpowiednio w 34, 33 i 28 budynkach będących w 100% własnością Gminy Strzegom. Liczba lokali mieszkalnych o warunkach substandardowych wynosiła 32 (13,2% zasobu mieszkaniowego) na dzień 31 grudnia 2019 r. i nie uległa zmianie do końca okresu objętego kontrolą, stanowiąc na koniec 2020 r. i 2021 r. odpowiednio 13,2% i 14,5% całego zasobu mieszkaniowego.

W zasobie budynków mieszkalnych liczba budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych wybudowanych:

- a) przed 1945 r. wynosiła: w 2019 r. – dziewięć (26,5% ogółu budynków komunalnych), w 2020 r. – dziewięć (27,3% ogółu budynków komunalnych), w 2021 r. – siedem (25,0% ogółu budynków komunalnych);
- b) między 1945 r. a 1971 r. wynosiła: w całym okresie objętym kontrolą trzy budynki, co stanowiło 8,8% w 2019 r., 9,1% w 2020 r. oraz 10,7% w 2021 r. ogółu budynków komunalnych.

Żaden z tych budynków nie posiadał podłączenia do centralnego ogrzewania z sieci miejskiej lub lokalnej.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. Gmina Strzegom posiadała dziesięć budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Stan techniczny dziewięciu z nich był „średni”, a jednego „dopuszczający”¹⁸.

¹⁸ Na potrzeby kontroli NIK określono stopnie stanu technicznego budynków komunalnych, w których znajdują się mieszkania o warunkach substandardowych, tj.:

- a) bardzo dobry – zużycie 0-15%, elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) nie wykazują zużycia i uszkodzeń, budynek jest dobrze utrzymany i na bieżąco konserwowany; cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm; budynek jest nowy lub po kapitalnym remoncie;
- b) dobry – zużycie 16-30%, elementy budynku utrzymane należyście, budynek nie wykazuje większego zużycia, wymaga jedynie konserwacji, impregnacji, drobnych napraw (uzupełnień); mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia (szczególnie mechaniczne), które wynikają z bieżącego użytkowania;

Zmniejszenie zasobu budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych wynikało ze sprzedaży w 2021 r. dwóch nieruchomości¹⁹. Budynki te uznane zostały za wyeksploatowane i przeznaczone do wymarcia technicznego z uwagi na nieopłacalność ich remontu. Mieszkańcy nieruchomości pod adresem Rusko 27 zostali przesiedleni do lokalu socjalnego, a mieszkaniec nieruchomości pod adresem Jaroszków 94 przesiedlony został do lokalu jednoizbowego.

(akta kontroli: t. I, str. 226-269; t. V, str. 59-61, 64-124)

1.3. W okresie objętym kontrolą zadania przypisane Wydziałowi Gospodarki Lokalowej wykonywało niezmiennie pięciu pracowników Urzędu, w tym naczelnik i zastępca naczelnika wydziału oraz trzech pracowników merytorycznych. Osoby zatrudnione na stanowiskach merytorycznych pełniły funkcję inspektorów ds. mieszkaniowych (trzy osoby – według stanu na koniec 2021 r.) oraz inspektora ds. nadzoru budowlanego (jedna osoba zatrudniona do dnia 12 maja 2020 r.). Osoba zatrudniona na stanowisku inspektora ds. nadzoru budowlanego posiadała uprawnienia do wykonywania samodzielnej funkcji kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Do jej zadań należało w szczególności pełnienie nadzoru inwestorskiego nad robotami ogólnobudowlanymi i remontami realizowanymi przez wyłonionych wykonawców robót oraz realizowanymi bezpośrednio przez wydział, prowadzenie dokumentacji nadzorowanych remontów i inwestycji budowlanych, uczestnictwo w komisjach odbiorowych, dokonywanie przeglądów w okresie gwarancji i rękojmi, opracowywanie na potrzeby wydziału kosztorysów inwestorskich, przedmiarów robót oraz ocen stanu technicznego zasobów, a w zakresie prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego – odpowiedzialność i nadzór nad terminowym dokonywaniem przeglądów przez upoważnione instytucje. Szczegółowa analiza zakresów obowiązków pozostałych pracowników Wydziału Gospodarki Lokalowej wykazała, że nie powierzono im czynności nadzoru nad przeprowadzeniem przez Spółkę okresowych kontroli i przeglądów budynków zasobu mieszkaniowego Gminy Strzegom.

Burmistrz wyjaśnił, że po rozwiązaniu stosunku pracy z pracownikiem zatrudnionym na stanowisku inspektora ds. nadzoru budowlanego podjęto działania w celu zapytania w urzędzie pracy o osoby posiadające wykształcenie budowlane lub z uprawnieniami budowlanymi. W chwili zapytania nie było osób spełniających powyższe kryteria. W związku z powyższym ogłoszono nabór na stanowisko inspektora ds. mieszkaniowych.

(akta kontroli: t. I, str. 148-169; t. IV, str. 102-105, 113-117, 176-191)

W złożonych wyjaśnieniach Burmistrz wskazał, że Spółka nie zgłaszała Urzędowi problemów, trudności związanych z realizacją powierzonych jej zadań dotyczących budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

(akta kontroli: t. I, str. 306-309)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

c) średni – zużycie 31-50%, elementy budynku utrzymane w stanie zadowalającym; w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu; celowy jest częściowy remont kapitalny;

d) dopuszczający – zużycie 51-70%, w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki; cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę; wymagany jest kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana poszczególnych elementów;

e) zły – zużycie 71-100%, w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu; zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu; w uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie; budynek może też nadawać się do rozbiórki.

¹⁹ Budynki: Rusko 27 – umowa sprzedaży z dnia 30 lipca 2021 r., Jaroszków 94 – umowa sprzedaży z dnia 30 listopada 2021 r.

1) Wydział Gospodarki Lokalowej nie uwzględnił w latach 2019-2020 w planie zamierzeń dostaw, usług i robót budowlanych Urzędu, a w roku 2021 w planie postępowań o udzielenie zamówień publicznych, których wartość nie przekracza kwoty 130 000,0 zł – zamówienia obejmującego usługi kominiarskie, co było niezgodne odpowiednio z:

- § 3 Regulaminu postępowania w zakresie wydatkowania środków publicznych o wartości nieprzekraczającej wyrażonej w złotych równowartości kwoty określonej w art. 4 pkt 8 ustawy Prawo zamówień publicznych²⁰, przyjętego zarządzeniem Nr 7/KU/2017 Burmistrza z dnia 30 maja 2017 r.²¹;
- § 3 Regulaminu udzielania zamówień publicznych, których wartość nie przekracza kwoty 130 000,00 złotych²², przyjętego zarządzeniem Nr 55/KU/2020 Burmistrza z dnia 30 grudnia 2020 r.

Burmistrz wyjaśnił, że plany postępowań tworzone były na podstawie zebranych informacji o potrzebach remontowych w zasobie mieszkaniowym oraz wniosków najemców i zarządców w nieruchomościach będących własnością Gminy Strzegom.

(akta kontroli: t. I, str. 459-461, 463-464, 505-550; t. IV, str. 102-105, 150-175; t. V, str. 149-150)

2) W 2021 r. Urząd udzielił zamówienia na usługi kominiarskie niezgodnie z § 5 Regulaminu udzielania zamówień publicznych, których wartość nie przekracza kwoty 130 000,00 złotych, stosownie do którego w celu udzielenia zamówienia publicznego o wartości zawierającej się w przedziale od 15 000,00 zł do 50 000,00 zł przeprowadza się procedurę uproszczoną – zapytania cenowego²³. Wydatki poniesione przez Urząd w 2021 r. na usługi kominiarskie wyniosły 20 055,91 zł, a ich zlecenie odbyło się bez zastosowania ww. procedury, tj. poprzez wskazanie wykonawcy usługi zakresu prac i stawki jednostkowej.

Burmistrz wyjaśnił, że z informacji pozyskanych od byłych zarządców nieruchomości gminnych wynikało, że umowa na świadczenie usług kominiarskich zawarta została na przełomie lat 1999-2003 i była kontynuowana w badanym okresie. Wskazał jednocześnie, że Urząd nie posiadał egzemplarza tej umowy. Dodał, że w związku z przedstawioną przez wykonawcę usług kominiarskich propozycją nowych cen jednostkowych za usługę, Wydział Gospodarki Lokalowej prowadzi czynności w celu przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego i zawarcia nowej umowy na świadczenie usług kominiarskich.

(akta kontroli: t. I, str. 463-464, 505-550; t. IV, str. 102-105, 150-175; t. V, str. 149-150)

3) Urząd sprawował niedostateczny nadzór nad wykonywaniem przez ZUK czynności związanych z techniczną obsługą nieruchomości Gminy Strzegom, gdyż w latach 2019-2021 m.in.:

- a) nie kontrolował wywiązywania się Spółki z obowiązków związanych z przeprowadzaniem okresowych kontroli stanu technicznego budynków komunalnych, o których mowa w art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego, w tym dotyczących ich poprawności i terminowości, ograniczając się do jednorazowej kontroli prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego,

²⁰ Określał on m.in., że każda komórka organizacyjna Urzędu zobowiązana była, w terminie 10 dni od dnia przyjęcia budżetu lub planu finansowego, do sporządzania planu zamierzeń dostaw, usług i robót budowlanych, których wartość nie przekracza wyrażonych w złotych równowartości 30 000 euro.

²¹ Zmienionym zarządzeniem Nr 63/KU/2019 Burmistrza z dnia 30 grudnia 2019 r.

²² Określał on m.in., że każda komórka organizacyjna Urzędu zobowiązana była, w terminie 10 dni od dnia przyjęcia budżetu lub planu finansowego, do sporządzania *Planu postępowań o udzielenie zamówień publicznych, których wartość nie przekraczała kwoty 130 000,00 złotych.*

²³ Rozpoznanie rynku przeprowadzane za pośrednictwem poczty elektronicznej poprzez skierowanie zapytania cenowego do wykonawców świadczących dostawę, usługi lub roboty budowlane będące przedmiotem zamówienia (co najmniej trzech) lub poprzez zamieszczenie zapytania cenowego na platformie zakupowej.

- b) nie zobowiązał ZUK do dostarczania dokumentów potwierdzających uprawnienia i kwalifikacje osób dokonujących kontroli okresowych budynków komunalnych, a kontrole te nie zostały przeprowadzone terminowo i w pełnym zakresie,
 - c) nie monitorował realizacji zaleceń sformułowanych w związku z uprzednio przeprowadzonymi kontrolami stanu technicznego budynków,
- czego szczegółowy opis znajduje się w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*, w ramach obszaru 2. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

Burmistrz wyjaśnił, że zlecając Spółce wykonywanie okresowych kontroli zobowiązano ją do wykonywania powierzonych obowiązków z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Rozumiano to w ten sposób, że działający profesjonalnie podmiot, czyli ZUK będzie przestrzegać wymagań wynikających z przepisów Prawa budowlanego. Dodał, że nadzór prowadzony był w oparciu o kontrolę książek obiektu budowlanego przeprowadzoną w 2020 r. oraz bieżące monitorowanie przekazywanych w wersji elektronicznej dokumentów z przeprowadzonych kontroli okresowych.

(akta kontroli: t. I, str. 306-308; t. IV, str. 309)

OCENA CZĄSTKOWA

Przyjęte przez Urząd rozwiązania organizacyjne w zakresie rozdziału pomiędzy Wydział Gospodarki Lokalowej i ZUK kompetencji i zadań dotyczących gospodarowania i utrzymania komunalnego zasobu Gminy Strzegom zapewniały ich realizację. ZUK dysponował kadrami umożliwiającą przeprowadzenie okresowych kontroli budynków komunalnych. Obsada kadrowa Wydziału Gospodarki Lokalowej była również wystarczająca do realizacji zadań związanych z administrowaniem zasobem budynków komunalnych. Niemniej Urząd nie przyjął rozwiązań organizacyjnych umożliwiających pełny nadzór nad czynnościami związanymi z techniczną obsługą nieruchomości Gminy Strzegom, a prowadzone w tym zakresie działania były niewystarczające. W szczególności nie weryfikowano poprawności i terminowości przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego budynków, nie weryfikowano uprawnień i kwalifikacji osób dokonujących kontroli i przeglądów, jak również nie monitorowano realizacji sformułowanych uprzednio zaleceń. Nadzór nad Spółką ograniczył się do kontroli prowadzenia książek obiektu budowlanego i odbioru dokumentacji z przeprowadzonych kontroli okresowych.

OBSZAR

2. Realizacja obowiązków w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i polepszenia stanu technicznego budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych

2.1. Dla wszystkich budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych założono książkę obiektu budowlanego, o której mowa w art. 64 ust. 1 Prawa budowlanego. Książki te założone zostały według wzoru określonego w rozporządzeniu w sprawie książki obiektu budowlanego, tj. zostały wykonane w sposób trwały, zapewniający przydatność do użytkowania w całym okresie użytkowania obiektu oraz zawierały ponumerowane strony, które zabezpieczono w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą.

Analiza 12 książek obiektu wykazała, że co do zasady nie były one prowadzone zgodnie z wymogami rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego, tj.:

- nie odnotowano w nich wpisów o zmianie zarządcy obiektu;
- w sekcji II dotyczącej danych identyfikacyjnych obiektu nie posiadały informacji w zakresie numeru księgi wieczystej, numeru ewidencyjnego gruntów, protokołu odbioru obiektu i protokołu na użytkowanie obiektu;
- załączone plany sytuacyjne uniemożliwiały określenie usytuowania miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń

- przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i ciepła;
- wpisy do książki nie zawierały danych identyfikujących dokument (protokół) będący przedmiotem wpisu, nie określały ważnych ustaleń w nim zawartych oraz danych identyfikujących osobę, która dokument wystawiła;
 - w części wpisy zawierały błędne dane lub dokonano ich w nieodpowiedniej sekcji książki;
 - nie zawierały wpisów dotyczących kontroli rocznej i pięcioletniej oraz w zakresie wykonanego remontu lub modernizacji.

Szczegółowy opis nieprawidłowości został zamieszczony w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli: t. II, str. 22-30, 93-113, 178-197, 233-253, 280-302, 406-426; t. III, str. 178-206, 249-274, 325-339, 365-382; t. IV, str. 1-18, 57-74)

2.2. Budynki komunalne z mieszkaniami o warunkach substandardowych były poddawane okresowym kontrolom (co najmniej raz w roku oraz co najmniej raz na pięć lat), o których mowa w art. 62 Prawa budowlanego. Za zlecenie kontroli przewodów kominowych odpowiadał Wydział Gospodarki Lokalowej, w pozostałym zakresie kontrole przeprowadzała Spółka. Kontroli okresowych stanu technicznego przeprowadzanych co najmniej raz w roku, w latach 2019-2021, wykonano odpowiednio 12, 11, 11. W analogicznym okresie wykonano cztery kontrole przeprowadzane co najmniej raz na pięć lat, tj. jedną w 2019 r., trzy w 2020 r.

Kontrola okresowa roczna stanu technicznego nie została przeprowadzona w 2020 r. i 2021 r. w odniesieniu do jednego budynku z mieszkaniami o warunkach substandardowych, co zostało szerzej opisane w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

W 2019 r. wszystkie okresowe kontrole roczne stanu technicznego przeprowadzono wyłącznie w oparciu o art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a Prawa budowlanego w zakresie elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne (tj.: pokrycie dachowe, obróbki blacharskie, rynny, kominy, kominy ponad dachem, elewację). Sprawdzeniu nie poddano instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska. Z treści protokołów z tych kontroli nie wynikało również, aby sprawdzeniu poddano stan techniczny: zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów, urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku, do czego obligował § 5 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Natomiast w latach 2020-2021 kontrole te nie obejmowały takich elementów jak: instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, urządzenia stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku oraz przejścia przyłączy przez ściany budynku.

Trzy okresowe kontrole roczne (wykonane rokrocznie w jednym budynku w latach 2019-2021) przeprowadzono w porze wiosennej, zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Pozostałe kontrole roczne były przeprowadzane w miesiącach: luty, wrzesień, listopad i grudzień.

Żadna z dziesięciu kontroli stanu technicznego instalacji gazowych, wykonywana w ramach kontroli rocznej w czterech budynkach wyposażonych w te instalacje, nie została przeprowadzona jednocześnie z kontrolą przewodów kominowych, pomimo takiego obowiązku określonego w § 47 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

W zasobie komunalnym Gminy Strzegom nie występowały budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m², dla których kontrolę odpowiadającą swym zakresem okresowej kontroli rocznej przeprowadza się co najmniej dwa razy w roku (art. 62 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego). W badanym okresie do Urzędu nie wpłynęły zgłoszenia od osób zamieszkujących mieszkania o warunkach substandardowych o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione wymagania określone w art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego.

(akta kontroli: t. I, str. 459-461; t. II, str. 22-30, 178-450; t. III, str. 178-406; t. IV, str. 1-99)

W okresie objętym kontrolą dwukrotnie wystąpiły okoliczności o których mowa w art. 61 pkt 2 Prawa budowlanego, tj. czynniki zewnętrzne oddziałujące na obiekt, związane z działaniem człowieka lub siły natury, takie jak wyładowania atmosferyczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, pożary lub powódzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. W budynku przy ul. Szkolnej 5 w Goczałkowie doszło do zapalenia sadzy w kominie. Kontrola bezpiecznego użytkowania obiektu wykonana została w dniu 6 kwietnia 2021 r., a protokół z tej kontroli przesłany do Państwowego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Świdnicy w dniu 9 kwietnia 2021 r. W drugim przypadku pod wpływem silnego wiatru w budynku Rusko 27 doszło do zawalenia się części komina budynku. W budynku nie została wykonana kontrola bezpiecznego użytkowania obiektu, co stanowiło naruszenie przywołanego powyżej przepisu.

(akta kontroli: t. II, str. 22-29, 48-65; t. V, str. 1-4, 55)

Stosownie do § 10 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych pomieszczenia w budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania oraz elementy i urządzenia stanowiące wyposażenie budynku użytkowane intensywnie lub narażone na uszkodzenia powinny być objęte przeglądami co najmniej dwa razy w roku oraz poddawane odpowiedniej konserwacji. Częstotliwość przeglądów, o których mowa powyżej, powinna być ustalona przez właściciela budynku (§ 10 ust. 2). Zakres robót konserwacyjnych, o których mowa w ust. 1, powinien być ustalany na podstawie wyników przeglądów oraz potrzeb zgłoszonych przez użytkowników lokali (§ 10 ust. 3). W latach 2019-2021 w budynkach komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie zostały przeprowadzone tego rodzaju przeglądy. Urząd nie przeprowadzał przeglądów roboczych mających na celu określenie stanu przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym.

Burmistrz wyjaśnił, że kontroli tych nie przeprowadzano. Według posiadanej wiedzy z oględzin lokali wykonywanych na podstawie zgłoszeń najemców w sprawie usterek nie zachodziła potrzeba przeprowadzania odrębnych przeglądów roboczych obiektów.

(akta kontroli: t. II, str. 22-30; t. V, str. 1-4)

Protokoły z kontroli okresowej rocznej stanu technicznego sporządzone w latach 2020-2021 oraz protokoły z kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznej posiadały adnotacje osób dokonujących przeglądów o zapoznaniu się, przed rozpoczęciem kontroli, z protokołami z poprzednich kontroli.

(akta kontroli: t. II, str. 93-450; t. III, str. 178-406; t. IV, str. 1-99)

W wyniku oględzin²⁴ czterech budynków komunalnych²⁵ z mieszkaniami o warunkach substandardowych oraz ich części wspólnych (tj. korytarze, piwnice, strych) stwierdzono m.in., że:

- budynek położony w Jaroszowie 134/134a był budynkiem parterowym, podzielony na dwie części z osobnymi wejściami. Korytarz w każdej z części zastawiony był meblami (metalowe i drewniane szafy, szafki, fotel, kartony, kwiaty). Budynek posiadał ubytki tynku i farby na elewacji, częściowo uszkodzone rynny spustowe. Z zaleceń po kontrolach okresowych wykonano remont kominów. Na ścianie frontowej budynku, nad każdym z wejść, umieszczono tabliczki z numerem porządkowym (134, 134a), które nie zawierały nazwy miejscowości;
- budynek położony w Jaroszowie 103 był budynkiem dwukondygnacyjny z nieużytkowym strychem. W budynku znajdował się m.in. niezamieszany lokal jednoizbowy z osobnym wejściem od strony ściany szczytowej budynku oraz niezamieszkały lokal dwupokojowy zlokalizowany na piętrze. Na ścianach lokalu jednoizbowego widoczne były wykwyty i pleśń. Lokal wyposażony jedynie w piec kaflowy. W lokalu na piętrze brakowało pieca kaflowego i grzejników. W łazience widoczna była wilgoć i pleśń. Na strychu panował nieporządek. Dachówka ceramiczna z licznymi ubytkami. W budynku wykonano remont elewacji frontowej;
- budynek położony w Rusko 46/46a był budynkiem dwukondygnacyjnym z nieużytkowym strychem. W budynku użytkowane były jedynie dwa lokale na parterze, każde z osobnym wejściem w ścianie szczytowej. Jedno z mieszkań nie posiadało toalety. Piętro i strych budynku zostały wyłączone z użytkowania. Budynek był w złym stanie technicznym, z licznymi ubytkami tynku, widoczną spod tynku cegłą. Stwierdzono liczne ukruszenia w ceglanych ścianach oraz kamiennym fundamencie. Widoczne były spękania na ścianach. Rynny pordezwiąła, częściowo z wgnieceniami. Na ścianach szczytowych budynku umieszczono tabliczki z numerami porządkowymi (46, 46a), które nie zawierały nazwy miejscowości;
- budynek położony przy ul. Wałbrzyskiej 2 w Strzegomiu był budynkiem trzykondygnacyjnym z użytkowym poddaszem. Budynek był wyposażony w instalację gazową. Wewnątrz budynku na klatce schodowej stwierdzono zniszczone powłoki malarskie (w tym: popisane ściany i ubytki w tynku).

(akta kontroli: t. III, str. 154-160)

Burmistrz wyjaśnił, że lokal jednoizbowy (Jarosów 103) został osuszony, odgrzybiony i pomalowany. Zamontowano szafkę ze zlewozmywakiem. W najbliższym czasie planowany jest montaż kuchenki elektrycznej oraz wymienione zostaną drzwi wejściowe. Po wykonaniu tych prac lokal będzie zaoferowany do przydziału osobom (dwóm braciom), którym na podstawie wyroku sądowego przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu z najmem socjalnym. W drugim lokalu przygotowywany jest projekt jego ogrzewania (z uwagi na dewastację i likwidację przez poprzedniego najemcę). Po weryfikacji stanu instalacji elektrycznej oraz po odgrzybieniu i usunięciu usterek w łazience lokal zostanie zaproponowany osobom z listy oczekujących na lokal zamienny.

(akta kontroli: t. V, str. 59-61)

W przedmiocie spełniania przez pięć budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych wymagań określonych w przepisach o ochronie przeciwpożarowej, zlecono Komendantowi Powiatowemu Państwowej Straży Pożarnej w Świdnicy przeprowadzenie stosownej kontroli. Zakres zleconych

²⁴ Przeprowadzonych w dniach 21 i 27 kwietnia 2022 r.

²⁵ Położonych w Jaroszowie 103, Jaroszowie 134/134a, Rusko 46/46a, przy ul. Wałbrzyskiej w Strzegomiu.

czynności kontrolno-rozpoznawczych obejmował kontrolę przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz rozpoznanie możliwości i warunków prowadzenia działań ratowniczych przez jednostki ochrony przeciwpożarowej. W wyniku przeprowadzonej kontroli²⁶ ww. organ nie stwierdził nieprawidłowości.

(akta kontroli: t. IV, str. 192-281)

2.3. Kontrole okresowe stanu technicznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych przeprowadzały osoby posiadające uprawnienia lub kwalifikacje wymagane przepisami art. 62 ust. 4-6 Prawa budowlanego, w tym:

- kontrole stanu technicznego (ogólnobudowlane) przeprowadzała osoba posiadająca uprawnienia do wykonywania samodzielnej funkcji kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz posiadająca aktualne zaświadczenie potwierdzające przynależność do izby samorządu zawodowego;
- kontrole okresowe stanu technicznego instalacji gazowych przeprowadzała osoba posiadająca kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci gazowych;
- kontrole okresowe stanu technicznego i pomiary instalacji elektrycznych przeprowadzały osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci elektroenergetycznych;
- kontrole przewodów dymowych i wentylacyjnych przeprowadzała osoba posiadająca kwalifikację mistrza w rzemiośle kominiańskim.

Szczegółowa analiza uprawnień i kwalifikacji wykazała, że osoba zatrudniona w Spółce odpowiedzialna za przeprowadzanie okresowych kontroli instalacji elektrycznej w okresie od 24 października 2020 r. do 15 kwietnia 2021 r. nie posiadała ważnych uprawnień do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku dozoru i eksploatacji. Nie stwierdzono, aby ww. osoba dokonywała w tym okresie czynności kontrolnych w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Niemniej na podstawie art. 31x ust. 2 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych²⁷, termin ważności świadectw potwierdzających posiadanie kwalifikacji w zakresie eksploatacji sieci oraz urządzeń i instalacji, które tracą ważność od dnia 1 marca 2020 r., został wydłużony do 180 dni od dnia następującego po dniu odwołania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, albo stanu nadzwyczajnego.

(akta kontroli: t. I, str. 135-147, 463-464)

2.4. Z kontroli okresowych²⁸ sporządzano protokoły, które nie zawierały wszystkich elementów określonych w § 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. We wszystkich protokołach z okresowej kontroli rocznej oraz w dwóch protokołach z kontroli pięcioletniej (przeprowadzonych w 2019 r.) nie określono: [1] zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonania, [2] metod i środków *użytkowania* elementów *budynku* narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, [3] zakresu niewykonanych robót remontowych zleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych. Natomiast 22 protokoły z kontroli rocznej oraz trzy z kontroli pięcioletniej (przeprowadzonych w latach 2020-2021) nie zawierały określenia metod i środków użytkowania elementów budynku

²⁶ W dniach 26-29 kwietnia 2022 r.

²⁷ Dz. U. z 2021 r. poz. 2095, ze zm.

²⁸ Dotyczy kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego.

narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników.

Protokoły z okresowych kontroli, sporządzane od 19 września 2020 r., zawierały elementy wymagane w art. 62a ust. 2 Prawa budowlanego. Niemniej nie określono w nich terminu wykonywania czynności mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, do czego obliguje art. 62a ust. 3 Prawa budowlanego, ani nie załączono dokumentów potwierdzających uprawnienia osób dokonujących kontroli, o których mowa w art. 62a ust. 4 tej ustawy. Termin „niezwłocznie” określono jedynie dla pierwszego (z czterech) stopnia pilności usunięcia usterek.

Protokoły z okresowych kontroli stanu technicznego nie zostały uzupełnione o wysokość budynku, pomimo określenia tego parametru w tych protokołach. W protokołach z kontroli sporządzonych dla jednego budynku²⁹ podano błędną liczbę kondygnacji budynku (dwie zamiast trzech).

Burmistrz wyjaśnił, że brak danych to przeoczenie osoby dokonującej wpisu oraz że pouczono Spółkę o konieczności dokonywania kompletnych wpisów.

(akta kontroli: t. II, str. 10-13, 48-65; t. III, str. 177; t. V, str. 59-61)

2.5. W latach 2019-2021 zasób budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie był kontrolowany przez organy nadzoru budowlanego, Państwową Straż Pożarną, Inspekcję Ochrony Środowiska lub Państwową Inspekcję Pracy.

Protokoły z okresowych kontroli nie zawierały adnotacji o stwierdzonych uszkodzeniach lub brakach w budynkach, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, o których mowa w art. 70 Prawa budowlanego.

(akta kontroli: t. I, str. 306-308)

2.6. W badanym okresie nie wystąpiły przypadki zmiany sposobu użytkowania budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych lub jego części w zakresie określonym w art. 71 ust. 1 Prawa budowlanego.

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1) Książki obiektu budowlanego prowadzone były niezgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego, tj. nie zawierały wpisów w zakresie wymaganym przez § 5 i § 6 tego rozporządzenia. I tak:

a) 12 z nich nie posiadało:

- wpisów dotyczących zmiany zarządcy obiektu,
- informacji w zakresie numeru księgi wieczystej, numeru ewidencyjnego gruntów, protokołu odbioru obiektu i protokołu na użytkowanie obiektu,
- danych identyfikujących dokument (protokół) będący przedmiotem wpisu, nie określały ważnych ustaleń w nim zawartych oraz danych identyfikujące osobę, która dokument wystawiła,
- planów sytuacyjnych określających usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i ciepła,
- wpisów dotyczących okresowej kontroli przewodów kominowych, tj. w 10 przypadkach przeprowadzonej w 2019 r., w dwóch przypadkach przeprowadzonej w 2020 r., w ośmiu przypadkach przeprowadzonej w 2021 r.;

²⁹ Nieruchomości przy ul. Wałbrzyskiej 2, Strzegom.

b) w siedmiu przypadkach podano niewłaściwą datę przeprowadzenia kontroli przewodów kominowych;

c) w jednej książce³⁰ wpis z okresowej kontroli przewodów kominowych odnotowano w sekcji odpowiadającej okresowym kontrolom przeprowadzanym raz na pięć lat, a w kolejnej³¹ nie dokonano wpisu dotyczącego okresowej kontroli stanu technicznego przeprowadzonej w 2019 r.

Burmistrz wyjaśnił, że dane określone w sekcji II książki obiektu budowanego zostaną uzupełnione. Na planach sytuacyjnych określone zostały miejsca przyłączy, jednak nie były oznaczone kolorem. Plany te zostaną uaktualnione. W odniesieniu do brakujących wpisów wskazał, że wynikało to z przeoczenia osoby dokonującej takich wpisów.

(akta kontroli: t. II, str. 22-29; t. III, str. 170-177)

2) Protokoły głównej próby szczelności instalacji gazowej, przeprowadzonej w dniu 16 maja 2019 r.³², nie zostały podpisane przez właściciela budynku, co było niezgodne z § 44 ust. 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Burmistrz wyjaśnił, że brak podpisów na protokołach jest wynikiem niedopatrzenia inspektora dokonującego odbioru dokumentacji powykonawczej.

(akta kontroli: t. II, str. 22-29, 114-115)

3) Urząd nie zapewnił równoczesnego przeprowadzenia sprawdzenia stanu technicznej sprawności instalacji gazowej oraz kontroli przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych, co było niezgodne z § 47 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. W latach 2019-2021 w czterech budynkach komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych wyposażonych w instalację gazową przeprowadzono łącznie 10 kontroli instalacji gazowych, z których żadna nie została zrealizowana równocześnie z przeglądem przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

Burmistrz wyjaśnił, że rozbieżność ta wynikała z kwestii organizacyjnych związanych z powierzeniem czynności kontrolnych dwóm różnym wykonawcom.

(akta kontroli: t. I, str. 459-462; tom II, str. 93-177, 280-405; tom III, str. 178-324)

4) W budynkach komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie przeprowadzano, co najmniej dwa razy w roku, przeglądów i konserwacji pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku użytkowane intensywnie lub narażone na uszkodzenia, co było niezgodne z § 10 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Burmistrz wyjaśnił, że przekazano Spółce informację o konieczności przeprowadzania przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania i uzgodniono terminy tych kontroli.

(akta kontroli: t. II, str. 22-29)

5) W latach 2019-2021 Urząd nie zapewnił, aby okresowe kontrole roczne i pięcioletnie budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych przeprowadzane były w pełnym zakresie. I tak:

- protokoły z kontroli rocznych stanu technicznego, przeprowadzonych w 2019 r. w 12 budynkach, nie zawierały oceny stanu technicznego instalacji służących ochronie środowiska (art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b Prawa budowlanego) oraz zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów

³⁰ Założonej dla budynku pod adresem Rusko 46/46a.

³¹ Założonej dla budynku położonego pod adresem Rusko 27.

³² W budynku położonym w Strzegomiu przy ul. Jeleniogórskiej 13.

ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów, urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku (§ 5 ust. 2 pkt 1, 2, 5, 6 i 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych);

- protokoły z kontroli rocznych, przeprowadzonych w latach 2020-2021 w 12 budynkach, nie zawierały oceny stanu technicznego: instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, przejść przyłączy instalacji przez ściany budynku (§ 5 ust. 2 pkt 5, 6 i 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych);
- w ramach kontroli rocznej w dwóch budynkach nie sprawdzono stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), tj. w budynku Rusko 27 (w 2021 r.) i Jaroszków 94 (w latach 2019-2021);
- protokoły z kontroli pięcioletnich, przeprowadzonych w 2019 r. w dwóch budynkach³³, nie zawierały oceny przydatności do użytkowania obiektu budowlanego i estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia (art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego);
- w ramach kontroli pięcioletniej w dwóch budynkach³⁴ nie przeprowadzono badania instalacji piorunochronnej, pomimo że kontrole pięcioletnie polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego przeprowadzone zostały w 2017 r., a badania instalacji elektrycznej w 2018 r. (Jaroszków 103) i 2019 r. (Rusko 17).

Burmistrz wyjaśnił, że podjęto działania korygujące dotyczące zestandaryzowania i rozszerzenia zakresu protokołu kontroli rocznej i pięcioletniej tak, aby spełniały wymogi przewidziane prawem oraz zawierały elementy znajdujące się na przedmiotowych nieruchomościach.

(akta kontroli: t. II, str. 22-29; tom III, str. 170-177)

6) Pomimo wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt i związanych z działaniem sił natury³⁵, o których mowa w art. 61 pkt 2 Prawa budowlanego, Urząd nie zapewnił przeprowadzenia kontroli bezpiecznego użytkowania budynku mieszkalnego, położonego we wsi Rusko 27, co było niezgodne z art. 62 ust. 1 pkt 4 tej ustawy.

Burmistrz wyjaśnił, że kontrola ta nie została przeprowadzona ponieważ Gmina Strzegom podjęła decyzję o zamknięciu budynku oraz wszczęciu czynności zmierzających do przesiedlenia jego mieszkańców.

(akta kontroli: t. III, str. 170-177)

7) W badanym okresie 31 z 34 okresowych kontroli rocznych, a także pięć kontroli pięcioletnich stanu technicznego budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie zostało przeprowadzonych w porze wiosennej, co było niezgodne z § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Burmistrz wyjaśnił, że terminy przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego wynikały z zachowania ciągłości względem lat poprzednich. Przekazano Spółce informację o konieczności dokonywania kontroli w okresie wiosennym.

³³ Nieruchomości położone przy ul. Wałbrzyskiej 2 w Strzegomiu oraz Rusko 17.

³⁴ Nieruchomości położone w Jaroszkowie 103, Rusko 17.

³⁵ Wskutek wystąpienia w 2020 r. silnego wiatru w budynku doszło do zaważenia części kominu.

(akta kontroli: t. II, str. 22-29; t. III, str. 170-177)

8) Protokoły z kontroli rocznych stanu technicznego budynków komunalnych, sporządzone po 18 września 2020 r., nie określały terminu wykonania czynności mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, tj. terminu o którym mowa w art. 62a ust. 3 Prawa budowlanego.

Burmistrz wyjaśnił, że protokoły z kontroli stanu technicznego zostaną raz jeszcze przeanalizowane i uaktualnione o obowiązujące zapisy.

(akta kontroli: t. III, str. 170-177)

9) Do protokołów z kontroli rocznych stanu technicznego budynków komunalnych nie załączono kopii zaświadczeń oraz kopii decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności lub innych uprawnień lub kwalifikacji, do czego obowiązał art. 62a ust. 4 Prawa budowlanego.

Burmistrz wyjaśnił, że protokoły z kontroli stanu technicznego zostaną raz jeszcze przeanalizowane i uzupełnione o wymagane załączniki.

(akta kontroli: t. III, str. 170-177)

10) Protokoły z okresowych kontroli stanu technicznego budynków komunalnych nie zawierały określenia metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, co było niezgodne z § 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Ponadto w przypadku protokołów sporządzonych w 2019 r. poza powyższym brakiem nie zawierały one również określenia zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonania oraz zakresu niewykonanych robót remontowych zleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych, co było niezgodne z § 4 ust. 4 pkt 3-5 ww. rozporządzenia.

Burmistrz wyjaśnił, że brak wpisów dotyczących określenia metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników mogło być spowodowane przeoczeniem osób dokonujących wpisy oraz przyjmujących protokoły. Nadmieniał, że pouczono Spółkę o konieczności dokonywania kompletnych wpisów do protokołów z okresowych kontroli.

(akta kontroli: t. II, str. 10-13, 48-65; t. III; str. 177; t. V, str. 59-61)

11) W latach 2019-2021 nie przeprowadzono okresowej (rocznej) kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego Rusko 27, co było niezgodne z art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego.

Burmistrz wyjaśnił, że w związku z wyłączeniem budynku z eksploatacji zrezygnowano z przeprowadzania przeglądów okresowych.

NIK wskazuje, że rezygnacja z przeprowadzenia okresowej kontroli stanu technicznego przedmiotowego budynku była nieuprawniona w sytuacji, gdy nie została wydana przez organ nadzoru budowlanego decyzja o wyłączeniu budynku z użytkowania, tj. decyzja o której mowa w art. 68 pkt 1 Prawa budowlanego.

(akta kontroli: t. II, str. 22-29, 48-65; t. V, str. 1-4, 55)

12) W latach 2019-2021 Urząd odebrał od wykonawcy 39 niekompletnie opracowanych protokołów z kontroli okresowych stanu technicznego³⁶, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego. Odebrał również 32 nierzetelnie opracowane protokoły kontroli stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), z których treści nie wynikało, które

³⁶ 34 dotyczących kontroli rocznej i pięć z kontroli pięcioletniej.

z mieszkań budynków objętych badaniem poddano kontroli i czy sprawdzeniem objęto wszystkie przewody.

Burmistrz wyjaśnił, że w przypadku protokołów z okresowych kontroli przewodów kominowych sporządzane były dla całego obiektu, uwzględniając wszystkie znajdujące się w obiekcie kominy. W przypadku braku możliwości dokonania kontroli jakiegokolwiek przewodu odnotowane byłoby to w protokole na odwrocie, jako opis występujących nieprawidłowości lub zastrzeżeń. W związku z tym, że na odwrocie nie było adnotacji z uwagami, uznano, iż nie było podstaw do kwestionowania prawidłowości wykonanego przeglądu. Wskazał również, że w zakresie odbioru protokołów z okresowych kontroli stanu technicznego powiadomiono Spółkę o konieczności dokonywania kompletnych wpisów do tych protokołów.

(akta kontroli: t. V, str. 59-61)

13) Nieruchomości (budynki mieszkalne) położone w Jaroszowie 134/134a i Rusko 46/46a zawierały tabliczki z numerem porządkowym budynku na których nie zamieszczono nazwy miejscowości, a ponadto tabliczki na budynku Rusko 47 zostały powieszone na ścianie szczytowej tego budynku, co było niezgodne z art. 47b ust. 1 i 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne³⁷, stosownie do którego właściciele nieruchomości zabudowanych mają obowiązek umieszczenia w widocznym miejscu na ścianie frontowej budynku tabliczki z numerem porządkowym w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o ustaleniu tego numeru, a na tabliczce oprócz numeru porządkowego zamieszcza się również nazwę ulicy lub placu, a w miejscowościach bez ulic lub placów albo posiadających ulice lub place bez nazw - nazwę miejscowości.

Burmistrz wyjaśnił, że tabliczki z numerami budynków często są stanem zastanym po poprzednich właścicielach/zarządcach nieruchomości. W obecnej chwili podczas prowadzenia prac remontowo-budowlanych na elewacji budynku wymianie podlegać będą tabliczki z numerem porządkowym zgodnie z obowiązującymi przepisami.

(akta kontroli: tom III, str. 154-160; t. V, str. 63)

OCENA CZĄSTKOWA

W latach 2019-2021 Urząd zapewnił – co do zasady – przeprowadzenie kontroli okresowych stanu technicznego budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Osoby dokonujące tych kontroli posiadały wymagane uprawnienia i kwalifikacje. Niemniej nie wszystkie kontrole przeprowadzono w pełnym zakresie i terminach. I tak, kontrole okresowe stanu technicznego nie zostały przeprowadzone w okresie wiosennym, do czego obligował § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Zakres kontroli rocznej nie obejmował elementów wymienionych w § 5 tego rozporządzenia. Natomiast zakres dwóch kontroli okresowych przeprowadzanych co najmniej raz na pięć lat nie obejmował oceny przydatności do użytkowania obiektu budowlanego i estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, a w dwóch przypadkach nie wykonano badania instalacji piorunochronnej, pomimo takiego wymogu określonego w art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego. Protokoły z kontroli stanu technicznego budynków komunalnych sporządzone zostały nierzetelnie i z naruszeniem przepisów prawa. Ponadto książki obiektu budowlanego nie zawierały wpisów w zakresie wymaganym przez § 5 i § 6 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego.

³⁷ Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, ze zm.

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

3.1. W badanym okresie w Urzędzie obowiązywały następujące dokumenty o charakterze planistyczno-strategicznym, w których uwzględniono działania obejmujące gospodarowanie zasobem komunalnym Gminy Strzegom:

1) Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Strzegom na lata 2015-2025³⁸, który bezpośrednio nie odnosił się do budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Niemniej w dokumencie tym w pkt 2.3 pn. Charakterystyka negatywnych zjawisk społeczno-gospodarczych w gminie, ppkt 2.3.5 „Strefa techniczna” zidentyfikowano problemy dotyczące niskiego stanu technicznego obiektów budowlanych gminy, na co wpływ miała głównie wysoka liczba budynków komunalnych oddanych do użytkowania przed 1999 r. na 1000 mieszkańców (45) oraz niski udział lokali mieszkalnych komunalnych poddanych modernizacji po 2005 r. (5). W odpowiedzi na zdiagnozowane problemy w Programie Rewitalizacji wyznaczono cel strategiczny 1 – Poprawa ładu i funkcjonalności przestrzeni publicznych oraz stanu środowiska naturalnego i dedykowany mu kierunek działań rewitalizacyjnych 1.2 – Modernizacja tkanki mieszkaniowej i obiektów zabytkowych. Działania zaplanowane w ramach realizacji ww. kierunku obejmowały modernizację istniejącej infrastruktury lub budowę nowej na potrzeby obsługi lokalnej społeczności. W Programie Rewitalizacji nie zostały określone nakłady finansowe tych przedsięwzięć oraz wielkości planowanych efektów (np. modernizacji istniejących budynków, liczby nowo wybudowanych mieszkań). Podane wskaźniki monitoringu celów i kierunków działań rewitalizacyjnych nie określały docelowej wartości umożliwiającej precyzyjny pomiar stopnia ich realizacji, określając oczekiwaną zmianę jako wzrost.

2) Strategia Rozwoju Gminy Strzegom 2030³⁹ – wyznaczała najważniejsze kierunki działań Gminy Strzegom, które bezpośrednio nie odnosiły się do gospodarowania budynkami komunalnymi, w których znajdowały się budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Na podstawie diagnozy stanu zasobów mieszkaniowych w gminie stwierdzono, że duży udział w strukturze stanowiły budynki charakteryzujące się złym stanem technicznym oraz niskim stopniem termomodernizacji (około 70%), a częściowo brakiem instalacji centralnego ogrzewania (ogrzewanie piecowe typu podkova, koza, kominek, piec kaflowy w około 28% budynków). W celu poprawy zdiagnozowanych problemów określono cel strategiczny (3) *Rozwój infrastruktury i poprawa spójności przestrzennej gminy*, priorytet (3) *Rozwój i modernizacja infrastruktury ochrony środowiska*, działanie (2) *Poprawa efektywności energetycznej budynków publicznych i prywatnych oraz oświetlenia ulicznego*. Obejmowały one modernizację istniejącej tkanki mieszkaniowej i jej otoczenia. Proces monitorowania obejmował rokroczną weryfikację działań poszczególnych wydziałów i jednostek organizacyjnych Urzędu.

³⁸ Przyjęty Uchwałą Nr 103/16 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 8 listopada 2016 r. zmieniającą uchwałę Nr 85/16 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 24 sierpnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Strzegom na lata 2015-2025. Dalej: Program Rewitalizacji.

³⁹ Przyjęta Uchwałą Nr 65/18 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Strzegom 2030. Dalej: Strategia Gminy.

3) Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzegom na lata 2020-2024⁴⁰ określał działania ukierunkowane na tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności oparte na efektywnym gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy. Nie zostały one określone osobno dla mieszkań o warunkach substandardowych. W Wieloletnim programie na lata 2020-2024 działania te oparte były o następujące instrumenty: [1] politykę czynszową uwzględniającą zmianę zasad dotyczących ustalania stawek bazowych czynszu; [2] politykę remontową zakładającą zwiększanie nakładów finansowych na poprawę stanu technicznego posiadanej substancji mieszkaniowej, celem rewitalizacji zasobu mieszkaniowego; [3] politykę zmian lokali dążącą do racjonalnego wykorzystania lokali w zasobie mieszkaniowym gminy; [4] politykę zasobową kształtującą odpowiednią podaż powierzchni pod najem socjalny, tymczasowych pomieszczeń oraz lokali socjalnych (w tym lokali zamiennych); [5] politykę prywatyzacyjną uwzględniającą aspekty ekonomiczne, społeczne i zarządcze, zachowującą zasady racjonalnego gospodarowania zasobem.

W Wieloletnim programie na lata 2020-2024 przyjęto na okres obowiązywania tego programu politykę remontową, która będzie zmierzać do osiągnięcia stanu technicznego budynków i lokali na poziomie obejmującym: sprawne elementy konstrukcyjne budynku, szczelny i zakonserwowany dach budynku, sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, szczelną instalację gazową, sprawną instalację odgromową, sprawnie działającą instalację wodociągową i kanalizacyjną, bezpieczną instalację elektryczną, ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze, szczelną i sprawną stolarkę okienną i drzwiową, elewację bez ubytków tynków, odmalowaną, po modernizacji, odmalowane klatki schodowe, sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach. Założono, że środki na ten cel pochodzić będą z budżetu gminy, m.in. z przychodów czynszu za najem lokali oraz z zewnętrznych źródeł finansowania.

(akta kontroli: t. I, str. 309-344; t. V, str. 235)

3.2. Wieloletni program na lata 2020-2024 odpowiadał wymogom określonym w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁴¹, tj. obejmował w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- wysokość kosztów w kolejnych latach (w tym m.in. koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy);
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym.

Niemniej w Urzędzie w latach 2008-2019 nie obowiązywał wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, co zostało szerzej opisane w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

⁴⁰ Przyjęty Uchwałą Nr 42/20 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 17 czerwca 2020 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzegom na lata 2020-2024. Dalej: Wieloletni program na lata 2020-2024.

⁴¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 172.

W Urzędzie nie opracowano odrębnych zasad planowania środków na zadania związane z utrzymaniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Podstawą planowania budżetu na dany rok były zarządzenia Burmistrza w sprawie opracowania materiałów planistycznych do projektu uchwały budżetowej oraz w sprawie opracowania materiałów planistycznych do wieloletniej prognozy finansowej⁴². Planowane wydatki związane z gospodarowaniem zasobu komunalnego gminy określano w dziale 700 – Gospodarka mieszkaniowa.

(akta kontroli: t. III, str. 3-67)

Wieloletni program na lata 2020-2024 nie określał wielkości środków, które planowano przeznaczyć na zadania związane z gospodarowaniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową określono łącznie dla całego zasobu budynków stanowiących w 100% własność gminy. Prognozowane koszty, obejmujące remonty i modernizacje budynków zasobu mieszkaniowego oraz koszty wynajmującego, określono na poziomie 280 738,88 zł w 2020 r. oraz 407 946,51 zł w 2021 r. W dokumencie tym przyjęto, że źródłem finansowania tych wydatków będą środki z budżetu gminy, dotacje z budżetu państwa i Unii Europejskiej, a także pożyczki i kredyty.

Wartość środków określona w *Planach remontów w mieszkaniowym zasobie Gminy Strzegom* opracowanych na lata 2019-2021 jaką zamierzano przeznaczyć na remonty i modernizacje budynków komunalnych wynosiła: na 2019 r. – 400 000,00 zł, na 2020 r. – 432 438,00 zł, na 2021 r. – 332 400,00 zł.

(akta kontroli: t. I, str. 309-344; tom IV, str. 313-251)

W latach 2019-2021 środki na zadania związane z utrzymaniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych ujęte zostały w budżecie gminy odpowiednio w Dziale 700 (Gospodarka mieszkaniowa), w rozdziale 70005 (Gospodarka gruntami i nieruchomościami), w paragrafie 4270 (zakup usług remontowych) i paragrafie 6050 (wydatki inwestycyjne jednostek budżetowych). Środki te zostały ujęte w puli wydatków przeznaczonych na realizację remontów w mieszkaniowym zasobie gminy, w tym m.in. plan remontów, prace dodatkowe, remonty do 1500,00 zł. W 2019 r. kwoty planowanych wydatków wynosiły łącznie 1 651 140,00 zł, w 2020 r. było to 2 392 000,00 zł, a w 2021 r. 2 392 000,00 zł. Zaplanowane kwoty w budżecie gminy pozwoliły na bieżące utrzymanie i eksploatację budynków komunalnych oraz wykonywanie najpilniejszych remontów. Burmistrz wyjaśnił, że wysokość planowanych wydatków określana była na podstawie analizy wydatków z lat poprzednich oraz przy uwzględnieniu średniorocznego wzrostu cen i materiałów oraz aktualnego wykazu stanu zasobu mieszkaniowego gminy.

(akta kontroli: t. III, str. 5-10)

W latach 2019-2021 dochody uzyskane z czynszów i wpłat na poczet zaległości z najmu lokali mieszkalnych o warunkach substandardowych nie były wystarczające na sfinansowanie wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją budynków z tymi lokalami. Koszty utrzymania tych budynków wynosiły odpowiednio

⁴² Zarządzenie Nr 218/B/2018 Burmistrza Strzegomia z dnia 24 sierpnia 2018 r. w sprawie opracowania materiałów planistycznych do projektu uchwały budżetowej na rok 2019, Zarządzenie Nr 217/B/2018 Burmistrza Strzegomia z dnia 24 sierpnia 2018 r. w sprawie opracowania materiałów planistycznych do wieloletniej prognozy finansowej na rok 2019 i lata 2020-2027, Zarządzenie Nr 267/B/2019 z dnia 26 sierpnia 2019 r. w sprawie opracowania materiałów planistycznych do projektu uchwały budżetowej na rok 2020, Zarządzenie Nr 268/B/2019 Burmistrza Strzegomia z dnia 26 sierpnia 2019 r. w sprawie opracowania materiałów planistycznych do wieloletniej prognozy finansowej na rok 2020 i lata 2020-2029, Zarządzenie Nr 235/B/2020 Burmistrza Strzegomia z dnia 25 sierpnia 2020 r. w sprawie opracowania materiałów planistycznych do wieloletniej prognozy finansowej na rok 2021 i lata 2022-2030.

154,1 tys. zł w 2019 r., 99,5 tys. zł w 2020 r., oraz 68,1 tys. zł w 2021 r., a uzyskane dochody⁴³ odpowiednio 33,5 tys. zł (21,7%), 44,0 tys. zł (44,2%) i 64,0 tys. zł (94,0%). Uzupelnienia brakujących środków dokonywano z budżetu gminy.

(akta kontroli: tom III, str. 153)

W okresie objętym badaniem stan zaległości czynszowych z tytułu najmu mieszkań o warunkach substandardowych gminy pozostawał na zbliżonym poziomie. Na koniec poszczególnych lat tego okresu wyniósł on odpowiednio: 228 526,24 zł⁴⁴ (21 najemców), 221 143,94 zł⁴⁵ (23 najemców) oraz 223 316,03 zł⁴⁶ (18 najemców). Działania podejmowane w celu zmniejszenia zaległości, w tym pomocowe, obejmowały: wysyłanie wezwań do zapłaty, zawieranie porozumień o udzielenie ulgi w spłacie zadłużenia (rozłożenie na raty, umorzenia zaległości)⁴⁷, występowanie do Sądu z pozwem o zapłatę, kierowanie spraw o odzyskanie należności na drogę postępowania egzekucyjnego. Łącznie w okresie objętym kontrolą na poczet zaległości wpłynęła kwota 49 110,15 zł⁴⁸, a wysokość zadłużenia w 2021 r. spadła w stosunku do poziomu z 2019 r.

(akta kontroli: t. III, str. 3-4, 68-72, 80-96)

Urząd corocznie sporządzał zestawienie robót remontowych określające potrzeby remontowe dla wszystkich budynków znajdujących się w zasobie gminy, w tym mieszkań o warunkach substandardowych. Zestawienia te nie zawierały podziału na roboty konserwacyjne, bieżące i główne, co było niezgodne z § 7 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, co szerzej opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*. Podział robót określono według ich rodzaju (m.in. ogólnobudowlane, ciesielskie, murarskie) i zakresu (remont klatek schodowych i korytarzy, wymiana instalacji elektrycznej, wymian stolarki drzwiowej do lokali mieszkalnych).

W poszczególnych latach badanego okresu Urząd sporządzał Plan remontów w mieszkaniowym zasobie Gminy Strzegom, z uwzględnieniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Sporządzano go w takim samym układzie jak wykazy potrzeb remontowych. W planach remontów nie określono pierwszeństwa dla robót mających na celu eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób, zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, spełnienie wymagań ochrony środowiska, zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu, co było niezgodne z § 7 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (szerszy opis w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli: t. IV, str. 340-383)

⁴³ Z uwzględnieniem odsetek i kosztów postępowań sądowo-egzekucyjnych.

⁴⁴ W tym: należność główna – 139 238,28 zł, odsetki – 88 354,55 zł, koszty postępowania sądowo-egzekucyjnego – 933,41 zł.

⁴⁵ W tym: należność główna – 130 660,59 zł, odsetki – 89 049,90 zł, koszty postępowania sądowo-egzekucyjnego – 1433,45 zł.

⁴⁶ W tym: należność główna – 136 964,01 zł, odsetki – 84 939,0 zł, koszty postępowania sądowo-egzekucyjnego – 1413,02 zł.

⁴⁷ Udzielanych na zasadach określonych w Uchwale Nr 27/11 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, przypadających Gminie Strzegom lub jej jednostkom podległym, a także wskazania organów do tego uprawnionych oraz Uchwale Nr 61/21 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 25 sierpnia 2021 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Strzegom lub jej jednostkom organizacyjnym oraz wskazania organu lub osób do tego uprawnionych, określenia warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadku, w którym ulga stanowić będzie pomoc publiczną, a także niedochodzenia należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Strzegom lub jej jednostkom organizacyjnym.

⁴⁸ W tym: należność główna – 33 872,26 zł, odsetki wraz z kosztami postępowania sądowych i egzekucyjnych – 15 237,89 zł.

W zestawieniach i planach robót remontowych wskazywano orientacyjne wartości tych robót bez wskazania źródeł ich finansowania. Dokumenty te nie uwzględniały wszystkich zaleceń zawartych w protokołach okresowych kontroli (rocznych i pięcioletnich). Zaplanowane do realizacji zadania były spójne z działaniami określonymi w dokumentach planistyczno-strategicznych gminy, tj. ukierunkowane na poprawę stanu technicznego budynków komunalnych oraz życia lokalnej społeczności.

(akta kontroli: t. IV, str. 340-383)

3.3. W okresie objętym kontrolą wysokość i struktura kosztów utrzymania i eksploatacji budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych przedstawiała się następująco:

- w 2019 r.: 154 124,50 zł, w tym: koszty zarządu – 22 837,81 zł, koszty bieżącej eksploatacji – 11 959,16 zł, środki wydatkowane na remonty i modernizacje – 40 672,23 zł, środki wydatkowane na inwestycje – 78 655,30 zł;
- w 2020 r.: 99 481,12 zł, w tym: koszty zarządu – 31 373,56 zł, koszty bieżącej eksploatacji – 20 211,15 zł, środki wydatkowane na remonty i modernizacje – 26 620,41 zł, środki wydatkowane na inwestycje – 21 276,0 zł;
- w 2021 r.: 68 076,08 zł, w tym: koszty zarządu – 31 444,67 zł, koszty bieżącej eksploatacji – 22 632,34 zł, środki wydatkowane na remonty i modernizacje – 13 999,07 zł.

Szczegółowa analiza protokołów z okresowych kontroli stanu technicznego wykazała, że Urząd nie zrealizował wszystkich zadań wynikających z zaleceń pokontrolnych. Niewykonane roboty dotyczyły w szczególności uzupełnienia tynków ścian, naprawy pokrycia dachowego, zabezpieczenia pęknięć ścian, nadproży i gzymsów oraz wymiany skorodowanych obróbek blacharskich w budynkach komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Burmistrz wyjaśnił, że czynnikiem determinującym zakres możliwych do wykonania w danym roku budżetowym remontów jest ilość środków finansowych, które gmina może przeznaczyć na realizację tego typu zadań oraz ilości potrzeb remontowych. Z dokumentacji zrealizowanych robót wynikało, że wykonano zadania mające na celu bezpieczną eksploatację budynków oraz wynikające ze zgłoszeń i wniosków lokatorów mieszkań. Przykładem zadań zrealizowanych w latach 2019-2021 były:

- roboty obejmujące konserwacje oraz naprawy bieżące i główne, tj. remont stropu, naprawa dachu, wymiana tynków wraz z dociepleniem elewacji;
- roboty wpływające na podniesienie standardu, zwiększające bezpieczeństwo użytkownika i zmniejszenie koszty użytkowania, tj. wymiana okien, naprawa schodów, montaż kuchenek gazowych, wymiana kuchni węglowej, wymiana instalacji elektrycznej.

Zrealizowane zadania były zgodnie z kierunkami określonymi w dokumentach planistyczno-strategicznych, o których mowa w pkt 3.1. niniejszego wystąpienia pokontrolnego. Wpisywały się one w działanie obejmujące modernizacji istniejących budynków oraz poprawę stanu technicznego i efektywności energetycznej posiadanej substancji mieszkaniowej.

(akta kontroli: t. III, str. 153; t. IV, str. 390-509)

Pomimo że w planach remontu nie określono kolejności wykonywania poszczególnych robót przy ich realizacji kierowano się potrzebą zapewnienia bezpieczeństwa najemców oraz zabezpieczeniem przeciwpożarowym budynków. Środki jakie poniesiono na zadania obejmujące remonty, modernizacje i inwestycje

w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych wyniosły w 2019 r. – 119 327,53 zł⁴⁹, w 2020 r. – 47 896,41 zł⁵⁰, a w 2021 r. – 13 999,0 zł⁵¹.

(akta kontroli: t. III, str. 153)

3.4. W okresie objętym kontrolą Urząd nie pozyskał środków ze źródeł zewnętrznych na finansowanie inwestycji służących modernizacji lub poprawie stanu technicznego i standardu wyposażenia budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Niemniej Urząd pozyskał środki zewnętrzne na realizację zadań służących poprawie potencjału zasobu komunalnego gminy w ramach:

- projektu pn. „Przebudowa budynku komunalnego na mieszkania socjalne w Jaroszowie” współfinansowanego z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020, oś priorytetowa 6 – Infrastruktura spójności społecznej, Działanie 6.1 Inwestycje w infrastrukturę społeczną. Projekt polegał na przebudowie budynku mieszkalno-usługowego, zdegradowanego i nieużytkowanego byłego hotelu robotniczego w miejscowości Jaroszków w celu jego adaptacji na mieszkania socjalne oraz pomieszczenie pełniące funkcję świetlicy. Projekt wykonano i rozliczono w lipcu 2019 r. Wysokość przyznanego dofinansowania wyniosła 987 829,65 zł. W wyniku realizacji projektu powstało 21 lokali socjalnych oraz jedno pomieszczenie pełniące funkcję świetlicy. Projekt ujęty był w *Programie Rewitalizacji*;
- wsparcia udzielonego ze środków Funduszu Dopłat⁵² z przeznaczeniem na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Strzegomiu przy ul. Konopnickiej. Kwota wsparcia udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego wyniosła 10 061 553,39 zł. W wyniku jego realizacji powstanie 79 lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego o łącznej powierzchni użytkowej 2453,80 m². Zakończenie zadania zaplanowano na grudzień 2022 r.

(akta kontroli: t. I, str. 459-461; t. V, str. 151-168)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1) Urząd sporządzał wykazy robót remontowych, które w latach 2019-2021 nie uwzględniały ich podziału na: roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne, natomiast w latach 2020-2021 nie uwzględniały wszystkich zaleceń wynikających z okresowych kontroli stanu technicznego budynków komunalnych, co było niezgodne z § 7 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Burmistrz wyjaśnił, że zestawienia robót remontowych w poszczególnych latach sporządzane były w oparciu o ich podział ze względu na rodzaj koniecznych do wykonania prac. Przyjęty od lat schemat klasyfikowania prac remontowych zawierał wymagane dane w innym układzie. Zapewnił, że planowanie robót odbywać się

⁴⁹ Wykonano m.in.: remont łazienki w lokalu mieszkalnym przy ul. Aleja Wojska Polskiego 78, wymianę okien w nieruchomości Jaroszków 134a, remont stropu w nieruchomości przy ul. Szkolnej 5 w Goczałkowie, naprawę dachu w nieruchomości Rusko 17, wymianę tynków wraz z wykonaniem docieplenia elewacji frontowej nieruchomości Jaroszków 103.

⁵⁰ Wykonano m.in. naprawę pokryć dachowych papą termiczną w nieruchomości Jaroszków 134, wymianę instalacji elektrycznej w lokalu przy ul. Aleja Wojska Polskiego 78, częściową naprawę dachu w nieruchomości Jaroszków 134a, wymianę kuchni węglowej w lokalu nieruchomości Jaroszków 103.

⁵¹ Wykonano m.in.: naprawę schodów zewnętrznych nieruchomości przy ul. Aleja Wojska Polskiego 78, naprawę pokrycia dachowego w nieruchomości Rusko 17, naprawę kominów w nieruchomości Jaroszków 134-134a.

⁵² Na zasadach określonych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2022 r. poz. 377).

będzie zgodnie z rozporządzeniem. Dodał, że zestawienie robót remontowych na lata 2020-2021 zawierało te prace remontowe, które były konieczne do wykonania w pierwszej kolejności.

(akta kontroli: t. V, str. 1-4)

2) Urząd nie wykonał wszystkich zaleceń pokontrolnych określonych w protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, co było działaniem nierzetelnym.

Burmistrz wyjaśnił, że brak realizacji wszystkich zaleceń i robót remontowych wynikał przede wszystkim z utrudnień w pozyskaniu i terminowej realizacji zleconych prac ze względu na pandemię COVID-19. Z tego też względu Wydział Gospodarki Lokalowej skupił swoje działania na realizacji prac najpilniejszych, mogących mieć wpływ na bezpieczeństwo mieszkańców.

(akta kontroli: t. V, str. 1-4)

3) Plany robót remontowych na lata 2019-2021 nie zostały sporządzone z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu: [1] eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich; [2] zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku; [3] spełnienie wymagań ochrony środowiska; [4] zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu, co było niezgodne z § 7 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Burmistrz wyjaśnił, że plany robót remontowych bezpośrednio nie określały kolejności realizacji prac remontowych, ale zawsze przy ich sporządzaniu kierowano się zasadami określonymi w rozporządzeniu.

(akta kontroli: t. V, str. 1-4)

4) Urząd nie przygotował i nie przedłożył Radzie Miejskiej w Strzegomiu celem uchwalenia projektu uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzegom obejmującego lata 2014-2019, co skutkowało naruszeniem art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Burmistrz wyjaśnił, że Wydział Gospodarki Lokalowej opracował wyłącznie projekt programu na lata 2008-2013 i przedłożył go pod obrady ówczesnej Komisji Budżetu, Finansów, Planowania i Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Rady Miejskiej w Strzegomiu. Z uwagi na liczne uwagi członków komisji dotyczące założeń programu, przyjętych wskaźników nie został on skierowany do uzgodnienia do pozostałych komisji. Burmistrz nadmienił, że do roku 2020 nie przedłożono Radzie Miejskiej w Strzegomiu kolejnych projektów wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzegom.

(akta kontroli: t. IV, str. 313-315)

OCENA CZĄSTKOWA

Urząd realizował działania związane z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków komunalnych, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych do wysokości środków finansowych określonych w budżecie Gminy Strzegom. W pierwszej kolejności realizowano remonty i inwestycje pilne z punktu widzenia stanu technicznego budynku mieszkalnego oraz mające wpływ na bezpieczeństwo lokatorów. Podejmowano skuteczne działania prowadzące do zmniejszenia poziomu zaległości czynszowych. Przeprowadzona z udziałem środków finansowych ze źródeł zewnętrznych inwestycja remontowo-modernizacyjna jednego budynku mieszkalnego wpłynęła na zwiększenie wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Strzegom. Stwierdzone w toku kontroli nieprawidłowości polegały na sporządzaniu przez Urząd wykazów robót remontowych oraz planów remontów budynków

komunalnych w sposób nieodpowiadający wymogom § 7 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Ponadto nie opracowano wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy obejmującego lata 2014-2019.

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 uwagi i wnioski:

Uwagi

Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag.

Wnioski

1. Zapewnienie nadzoru nad działalnością Spółki w zakresie zgodnego z przepisami przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego budynków komunalnych.
2. Prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego zgodnie z wymogami § 5 i § 6 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego.
3. Zapewnienie podpisywania protokołu z przeprowadzenia głównej próby szczelności instalacji gazowej przez właściciela budynku, tj. przedstawiciela Gminy Strzegom.
4. Doprowadzenie do równoczesnego przeprowadzania kontroli stanu technicznej sprawności instalacji gazowej oraz kontroli przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych w budynkach komunalnych.
5. Zapewnienie przeprowadzania co najmniej dwa razy w roku przeglądów części wspólnych budynków komunalnych.
6. Zapewnienie wykonywania w pełnym zakresie okresowych kontroli stanu technicznego budynków mieszkalnych.
7. Doprowadzenie do przeprowadzania kontroli okresowych budynków komunalnych w porze wiosennej.
8. Doprowadzenie treści i miejsca umieszczenia tablic z numerem porządkowym budynku do zgodności z obowiązującymi przepisami.
9. Zapewnienie sporządzania protokołów z kontroli okresowych budynków komunalnych w sposób obejmujący elementy przewidziane § 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, a także kopie zaświadczeń i decyzji określonych w art. 62a ust. 4 Prawa budowlanego.
10. Doprowadzenie do sporządzania zestawień robót remontowych budynków komunalnych w podziale na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne.
11. Zapewnienie sporządzania planu robót remontowych z zachowaniem pierwszeństwa, o którym mowa w § 7 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
12. Zapewnienie wykonania wszystkich zaleceń pokontrolnych określonych w protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych.
13. Doprowadzenie do planowania i udzielania zamówień na usługi kominiarskie w oparciu o obowiązujące uregulowania wewnętrzne dotyczące udzielania zamówień publicznych.

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 we Wrocławiu. Prawo zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

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

Wrocław, lipca 2022 r.

Kontroler:
Rafał Sudnik
Starszy inspektor kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura we Wrocławiu
p.o. Dyrektor
Marcin Kaliński

.....
podpis

.....
podpis