



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Szczecinie

W. H. deszczymie...
dokł sprawy ZGKO
8.08.2022
D. Kosul
do 29.08.
2022
Dawid Kosul

LSZ.410.005.02.2022

Piotr Jedliński
Prezydent Koszalina
Urząd Miejski w Koszalinie
Rynek Staromiejski 6-7
75-007 Koszalin

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Szczecinie
ul. Jacka Odrowąża 1, 71-420 Szczecin
T +48 91 831 39 00, F +48 91 831 39 66
lsz@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Koszalinie, Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin ¹ .
Kierownik jednostki kontrolowanej	Piotr Jedliński, Prezydent Koszalina ² , od 22 listopada 2018 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Rozwiązania organizacyjne w zakresie realizacji zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych ³ . 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 .
Kontrolerzy	1. Jarosław Staniszewski, doradca prawny, upoważnienie do kontroli nr LSZ/45/2022 z 5 kwietnia 2022 r. 2. Jarosław Tarasewicz, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/59/2022 z 27 kwietnia 2022 r.

(akta kontroli str. 1-2, 3)

¹ Dalej: *Urząd* lub *UM*.

² Dalej: *Prezydent*.

³ 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 jednym mieszkaniem i jedną 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 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 okresie objętym kontrolą Prezydent podejmował działania w celu zapewnienia właściwego stanu technicznego i bezpieczeństwa eksploatacji budynków z mieszkaniami substandardowymi, chociaż nie zawsze były one skuteczne. Zapewniały one jedynie utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym.

Funkcjonujące rozwiązania organizacyjne pozwalały na realizację zadań, w tym dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami substandardowymi. Zadania związane z gospodarowaniem zasobem zostały przypisane pracownikom, których liczba była wystarczająca do realizacji obowiązków. W latach 2019-2021 zadania wykonywane przez komórkę kontroli wewnętrznej i audytora wewnętrznego nie obejmowały zagadnień związanych z gospodarowaniem tymi budynkami. W Urzędzie nie określono procedur dotyczących zakresu i formy nadzoru nad Zarządem Budynków Mieszkalnych w Koszalinie⁷. W związku z przekazaniem ZBM realizacji zadań ujętych w Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Koszalin⁸ na lata 2017-2021⁹ oraz Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Koszalin na lata 2021-2025¹⁰, w Urzędzie nie było dokumentacji obejmującej ich realizację. Wyniki kontroli przeprowadzonej przez NIK w ZBM wskazały, że prowadzony przez Prezydenta nadzór nie był w pełni wystarczający i skuteczny. Stwierdzone nieprawidłowości, z uwagi na ich wpływ na dalsze bezpieczne użytkowanie budynków z mieszkaniami substandardowymi, wskazują na potrzebę wzmocnienia sprawowanego nadzoru.

Przyjęte w Urzędzie rozwiązania w zakresie planowania, finansowania i realizacji działań umożliwiały gospodarowanie zasobem budynków komunalnych z mieszkaniami substandardowymi i utrzymanie ich w stanie niepogorszonym. Przyjęte Programy wieloletnie na lata 2017-2021 i 2021 – 2025, zawierały wymagane elementy. Jednak planowane przez Urząd i następnie przekazywane Zarządowi środki finansowe (w miarę posiadanych możliwości), nie były wystarczające do zaspokojenia wszystkich bieżących potrzeb. Pomimo tego ich dotychczasowa realizacja pozwalała na bezpieczne użytkowanie i właściwe utrzymanie budynków z mieszkaniami substandardowymi. W okresie objętym kontrolą zadania określone m.in. w Programach wieloletnich przekazane zostały do realizacji ZBM. W Urzędzie podejmowano skuteczne działania celem pozyskania środków finansowych 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: *Zarząd* lub *ZBM*.

⁸ Dalej: *Miasto*.

⁹ Stanowiący załącznik do uchwały nr XXXII/459/2017 Rady Miejskiej w Koszalinie z 22 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2017 r. poz. 3241); dalej: *Program wieloletni na lata 2017-2021*.

¹⁰ Od 2021 r. obowiązuje *Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Koszalin na lata 2021 – 2025* wprowadzony w życie uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie nr XXXIV/563/2021 z 24 czerwca 2021 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2021 r. poz. 3152); dalej: *Program wieloletni na lata 2021-2025*.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe¹¹ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Rozwiązania organizacyjne w zakresie realizacji zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami substandardowymi.

Opis stanu faktycznego

1.1. Zgodnie z treścią §4 pkt 1 statutu Miasta Koszalina¹² jego zakres działania określały: ustawy i akty prawne wydawane na ich podstawie, porozumienia zawarte z innymi jednostkami samorządu terytorialnego i organami administracji rządowej lub innymi podmiotami i uchwały Rady (§4 pkt 2 statutu Miasta). Miasto wykonywało swoje zadania poprzez: działalność swoich organów i organów jednostek pomocniczych, gminne jednostki organizacyjne, działanie innych podmiotów krajowych i zagranicznych – na podstawie zawartych z nimi umów i porozumień (§5 ust. 1 statutu Miasta).

(akta kontroli str. 4-5)

Stosownie do treści §5 załącznika nr 2 do regulaminu organizacyjnego Urzędu¹³, do zakresu działania Wydziału Gospodarki Komunalnej¹⁴ należało w szczególności: nadzór nad ZBM w zakresie gospodarowania lokalami i budynkami komunalnymi oraz realizacji polityki czynszowej Miasta; reprezentowanie Miasta we wspólnotach mieszkaniowych w oparciu o ustawę o własności lokali, w budynkach zarządzanych przez ZBM, a także nadzorowanie spraw z zakresu gospodarki budżetowej ZBM.

(akta kontroli str. 10-11)

W Wydziale GK oprócz dyrektora Wydziału, zatrudnionych było 10 pracowników (kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej oraz dziewięciu inspektorów). Z ZBM współpracowało trzech pracowników GK¹⁵, z wykształceniem średnim technicznym (architektura) lub wyższym (w zakresie ekonomii, zarządzania lub marketingu). Pracownicy zatrudnieni na ww. stanowiskach w latach 2019 – 2021 brali udział w szkoleniach zewnętrznych związanych z gospodarowaniem lokalami lub budynkami komunalnymi.

(akta kontroli str.18)

W szczegółowym zakresie obowiązków dyrektora Wydziału GK określono m.in.: nadzorowanie prawidłowości realizacji zadań Wydziału z zakresu gospodarki mieszkaniowej gminy; opracowywanie planów finansowych do projektu budżetu gminy w części dotyczącej zadań Wydziału; bieżącą kontrolę w realizacji planu dochodów i wydatków środków finansowych będących w dyspozycji Wydziału; przedkładanie na bieżąco informacji z realizacji zadań wydziału bezpośredniemu zwierzchnikowi (zastępcy Prezydenta Miasta); wydawanie decyzji administracyjnych

¹¹ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

¹² Uchwała Rady Miejskiej w Koszalinie nr XLVII/688/2018 z 30 sierpnia 2018 r. w sprawie statutu Miasta Koszalina (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz. 4578); dalej: *statut Miasta*.

¹³ Nadanego Zarządzeniem Nr 387/1325/21 Prezydenta Miasta Koszalina z dnia 24 lutego 2021 r. uchylającego zarządzenia dotyczące Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Koszalinie: Nr 125/469/15 z 30 lipca 2015 r., Nr 400/1444/17 z 13 lutego 2017 r., Nr 408/1464/17 z 27 lutego 2017 r., Nr 448/1621/17 z 23 maja 2017 r., Nr 541/1987/17 z 20 listopada 2017 r., Nr 542/1993/17 z 21 listopada 2017 r., Nr 689/2138/18 z 15 lutego 2018 r. Nr 743/2320/18 z 08 czerwca 2018 r., Nr 36/108/19 z 28 stycznia 2019 r., Nr 69/230/19 z 10 kwietnia 2019 r. i 95/323/19 r. z 5 czerwca 2019 r. Dalej: *regulamin*.

¹⁴ Dalej: *Wydział GK*.

¹⁵ Inspektor ds. eksploatacji zasobów mieszkaniowych oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków (dalej: *inspektor ds. eksploatacji*); inspektor ds. gospodarowania lokalami mieszkalnymi (dalej: *inspektor ds. gospodarowania*) oraz główny specjalista ds. nadzoru właścicielskiego spółek i finansowego jednostek (dalej: *główny specjalista ds. nadzoru*).

na podstawie upoważnienia Prezydenta Miasta odpowiednio do zakresu działania Wydziału.

W zakresach czynności pracowników współpracujących z ZBM, określono m.in.:

- inspektor ds. eksploatacji – prowadzenie całokształtu spraw związanych z eksploatacją substancji mieszkaniowej Miasta i infrastruktury towarzyszącej, nadzór nad ZBM w zakresie prawidłowości prowadzonej eksploatacji zasobów mieszkaniowych, nadzór nad utrzymaniem we właściwym stanie technicznym infrastruktury towarzyszącej: placów zabaw dla dzieci, elementów małej architektury, wewnątrzsiedlowego oświetlenia, ciągów komunikacyjnych, rozpatrywanie skarg i wniosków mieszkańców w zakresie wypełniania przez ZBM obowiązków administratora zgodnie ze statutem i przepisami prawa, uczestnictwo w wizjach w zakresie prowadzonych spraw, opiniowanie i opracowywanie planów wyburzeń i rozbiórek budynków, kwalifikowanie ich do remontu lub modernizacji;
- inspektor ds. gospodarowania – nadzorowanie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta przez ZBM, załatwianie wszelkich spraw w zakresie najmu lokali mieszkalnych stanowiącymi własność Miasta, przygotowywanie projektów uchwał, zarządzeń i wniosków w zakresie spraw mieszkaniowych, dotyczących w szczególności: polityki czynszowej miasta, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta, powołania Społecznej Komisji Mieszkaniowej, współdziałanie z ZBM w zakresie zarządu budynkami będącymi własnością lub współwłasnością miasta i reprezentowanie miasta we wspólnotach mieszkaniowych w oparciu o ustawę o własności lokali, współpraca ze Społeczną Komisją Mieszkaniową w zakresie powierzenia zadania opiniowania wniosków o najem lokali, prowadzenie spraw związanych z wyrażeniem woli Miasta w zakresie adaptacji strychu, nadbudowy budynków będących własnością i współwłasnością Miasta, na cele mieszkalne, obsługa przyjmowanych przez Zastępcę Prezydenta Miasta ds. Gospodarczych klientów i protokołowania spotkań, rozpatrywanie skarg i wniosków związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta, zastosowaniem ustalonych stawek czynszu za lokale mieszkalne oraz za najem lokali socjalnych, uczestniczenie w wizjach lokalnych związanych z gospodarką lokalami mieszkalnymi;
- główny specjalista ds. nadzoru – prowadzenie całokształtu spraw związanych z gospodarką finansową i budżetową podległych jednostek i spółek komunalnych, sporządzanie informacji, analiz i opinii w zakresie realizacji zadań, planów rzeczowych i strategii rozwoju podległych jednostek i spółek, w tym prowadzenie spraw w zakresie gospodarki budżetowej ZBM, a w szczególności: analiza projektu budżetu i sprawozdań z wykonania budżetu ZBM, przygotowywanie wniosków o dotacje dla ZBM przedmiotową i celową oraz zmiany w tym zakresie, przygotowywanie projektów uchwał z określeniem stawek dotacji, przekazywanie dotacji oraz jej rozliczenie, opiniowanie wniosków ZBM o udzielenie upoważnień dla Dyrektora lub wskazanych pracowników jednostki; współuczestniczenie w opracowywaniu wniosków o dofinansowanie zadań ze źródeł pozabudżetowych.

(akta kontroli str. 12-18, 19-36)

1.2. Zadania Miasta w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi jego własność lub współwłasność wykonywał ZBM. Zarząd jako gminna jednostka organizacyjna Miasta, utworzony został w 1991 r. w formie samorządowego zakładu budżetowego¹⁶. Stosownie do postanowień statutu ZBM¹⁷, obszarem jego działania był teren Miasta (§3 statutu). Przedmiotem działania były sprawy związane z *administrowaniem i zarządzaniem miejskimi nieruchomościami komunalnymi stanowiącymi własność Miasta i współwłasność Miasta w oparciu o ustawę o własności lokali i uchwały wspólnot mieszkaniowych powierzających zarząd*

¹⁶ Uchwała nr XIII/135/91 Rady Miejskiej w Koszalinie z 26 kwietnia 1991 r.

¹⁷ Załącznik do uchwały nr XVIII/279/2004 ze zmianami; dalej: *statut ZBM*.

nieruchomości Zarządowi (§6 statutu) oraz inne działania dotyczące gospodarki komunalnej i mieszkaniowej. W zakresie gospodarki mieszkaniowej do Zarządu należało: zarządzanie, administrowanie i eksploatacja zasobów lokalowych stanowiących własność Miasta oraz administrowanie nieruchomościami wspólnymi z jego udziałem; utrzymanie we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym budynków i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu; administrowanie zasobem lokali mieszkalnych i użytkowych będących własnością Miasta; administrowanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy; przeglądy techniczne budynków mieszkalnych i użytkowych; typowanie obiektów do modernizacji oraz remontów kapitalnych, bieżących i konserwacyjnych; wykonywanie robót inwestycyjnych, remontowych, konserwacyjnych oraz usług w budynkach i na terenach zarządzanych przez Zarządu (§ 6 statutu ZBM).

(akta kontroli str. 108)

*W Urzędzie nie określono procedur zakresu, formy i częstotliwości przeprowadzania kontroli i sprawowania nadzoru ze strony Urzędu w ZBM. W Urzędzie nie było dokumentów dotyczących zadań remontowych i modernizacyjnych zrealizowanych w budynkach z lokalami substandardowymi. Dyrektor wydziału GK Urzędu wyjaśniła, że realizację zadań ujętych w wieloletnich programach, w których znajdują się również mieszkania o warunkach substandardowych powierzono ZBM, oraz że: *Nadzór nad ZBM sprawowany jest w sposób ciągły i bezpośredni, realizując zadania wynikające z zapisów Uchwały Nr XXXIII/538/2021 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 27 maja 2021r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Koszalin, Uchwały Nr XXXIV/563/2021 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 czerwca 2021r. w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Koszalin na lata 2021-2025 oraz Zarządzenia nr 544/1827/22 Prezydenta Miasta Koszalin z dnia 3 stycznia 2022 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Koszalin, poprzez koordynowanie i nadzorowanie realizacji polityki mieszkaniowej Miasta, realizacji polityki czynszowej miasta oraz zasad najmu lokali mieszkalnych stanowiących zasób gminy.**

(akta kontroli str. 12-36)

W sprawie sposobu sprawowania kontroli i nadzoru nad realizacją powierzonych Zakładowi zadań, Dyrektor GK wyjaśniła: „Zasady i formy nadzoru nad ZBM nie mają unormowań formalnych. Sprawowanie nadzoru nad Zarządem Budynków Mieszkalnych odbywa się w następujących obszarach: zadaniowym, finansowym, organizacyjnym i kadrowym. Nadzór sprawowany jest poprzez: wnioskowanie o przeprowadzenie kontroli wraz z uczestnictwem w kontroli w ZBM, pozyskiwanie bieżących informacji o stanie zasobu i monitorowanie realizacji programów prowadzonych przez ZBM, rozpatrywanie skarg dotyczących działalności ZBM, współdziałanie w przygotowywaniu projektów uchwał Rady Miejskiej dotyczących gospodarki mieszkaniowej, współdziałanie w przygotowywaniu projektów zarządzeń Prezydenta Miasta dotyczących gospodarki mieszkaniowej, przyjmowanie i analizowanie szeregu wniosków, podań, wraz z przygotowywaniem kompletnego materiału do rozstrzygnięcia przez Prezydenta Miasta w zakresie gospodarki mieszkaniowej gminy, w tym również mieszkań o warunkach substandardowych. Rozpatrywanie skarg od klientów przy współpracy z ZBM w sprawach z zakresu realizacji zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, obsługę spotkań Zastępcy Prezydenta Miasta ds. Polityki Gospodarczej z mieszkańcami w celu przyjęcia zgłaszanych skarg, wniosków, podania, dotyczących spraw mieszkaniowych, w tym również lokali o warunkach substandardowych, udział wspólnie z ZBM w przeglądach lokali mieszkalnych, budynków, placów zabaw oraz terenów zielonych pod kątem ich stanu technicznego i porządkowego; sprawdzanie

podjętych wcześniej działań, analizowanie i opiniowanie wniosków dotyczących planów finansowych jednostek oraz zmiana planowanych dochodów i wydatków składanych przez Zarząd, przekazywanie jednostce informacji w zakresie projektu uchwały budżetowej, sprawdzanie pod względem formalno – rachunkowym przedkładanych sprawozdań finansowych, analizowanie przedkładanych sprawozdań opisowych z wykonania planu finansowego pod względem formalnym i rachunkowym akceptacja projektów uchwał i zarządzeń powodujących skutki finansowe.”

(akta kontroli str. 14-15)

W październiku 2018 r. na podstawie Zarządzenia wewnętrznego¹⁸ przeprowadzono w ZBM kontrolę w zakresie rozliczania remontów prowadzonych w zasobach komunalnych. Kontrola dotyczyła lat 2017 i 2018. W kontroli udział wzięli pracownicy Biura Kontroli Urzędu Miejskiego oraz pracownik Wydziału GK. Pozytywnie oceniono działalność Zarządu w zakresie objętym kontrolą.

(akta kontroli str. 15, 109-110)

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

– w książkach obiektów budowlanych prowadzonych dla 10 budynków objętych badaniem kontrolnym NIK, nie dokonywano obowiązkowych wpisów, tj. w części:

- VI.: danych identyfikujących osoby, które wystawiły dokumenty będące przedmiotem wpisów, tj. protokoły z okresowych kontroli stanu technicznego obiektów, przeprowadzonych co najmniej raz w roku na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*¹⁹ oraz ważnych ustaleń w nich zawartych, zakresu robót remontowych określonych w protokole kontroli i daty wykonania tych robót;

- VII.: danych identyfikujących osoby, które wystawiły dokumenty będące przedmiotem wpisów, tj. protokoły z okresowych kontroli stanu technicznego obiektów, przydatności do użytkowania, estetyki i ich otoczenia, przeprowadzonych co najmniej raz na 5 lat na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego oraz ważnych ustaleń w nich zawartych, zakresu robót remontowych określonych w protokole kontroli i daty wykonania tych robót.

Wymogi takie zostały określone w §6 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego²⁰ oraz we wzorze książki stanowiącym załącznik do ww. rozporządzenia. Na podstawie §6 ust. 1, ust. 2 pkt 1 i ust. 3 rozporządzenia w sprawie książki obiektu, wpisy do książki powinny być dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której jest wymagane dokonanie odpowiedniego wpisu, zawierać dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określać ważne ustalenia w nim zawarte oraz dane identyfikujące osobę, która dokument wystawiła.

– nie prowadzono w ZBM dokumentacji użytkowania budynków w zakresie dokonywanych przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących ich wyposażenie, użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia. Stosownie do treści §10 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. *w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*²¹, pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytkowania oraz elementy i urządzenia stanowiące wyposażenie budynku, powinny być objęte przeglądami co najmniej dwa

¹⁸ Nr 158/18 Prezydenta Miasta z dnia 08 października 2018 r.

¹⁹ Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, ze zm., dalej: *Prawo budowlane*.

²⁰ Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 października 1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 135, poz. 882; dalej: *rozporządzenie w sprawie książki obiektu*). Zgodnie z §7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. Nr 120, poz. 1134), książki założone przed dniem wejścia w życie rozporządzenia (tj. przed 11 lipca 2003 r.), prowadzone były na zasadach dotychczasowych, do wypełnienia tomu.

²¹ Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

razy w roku oraz poddawane odpowiedniej konserwacji, zaś zakres robót konserwacyjnych powinien być ustalany na podstawie wyników przeglądów oraz potrzeb zgłoszonych przez użytkowników lokali. Zgodnie z §9 ww. rozporządzenia dokumentacja użytkowania budynku, powinna być systematycznie gromadzona i przechowywana przez okres istnienia budynku .

– w protokołach z okresowych kontroli 10 budynków objętych badaniem NIK, przeprowadzonych w 2021 r. polegających na sprawdzeniu, co najmniej raz w roku, stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu, jego estetyki i otoczenia, co najmniej raz na pięć lat nie wskazywano terminu wykonania czynności mających na celu usunięcie nieprawidłowości, stwierdzonych i powtarzających się w protokołach z poszczególnych lat okresu objętego kontrolą.

Na podstawie art. 62a ust. 3 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego²², w zaleceniach wskazuje się czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz termin ich wykonania.

– według ustaleń z czynności kontrolno-rozpoznawczych Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej²³ przeprowadzonych na zlecenie NIK²⁴ w budynkach zlokalizowanych przy ul. Lechickiej 29 i Niepodległości 3 nie zapewniono bezpieczeństwa pożarowego. Ponadto w wyniku czynności kontrolno-rozpoznawczych przeprowadzonych przez KMPSP i oględzin przeprowadzonych przez kontrolera NIK w obecności pracowników ZBM, w budynku mieszkalnym położonym przy ulicy:

- Lechickiej 29 składowano materiały palne na drogach komunikacji ogólnej służących ewakuacji w obrębie parteru przez usytuowanie na obu korytarzach elementów palnych w tym wersalki, kartonów, szafek, mebli oraz wykładzin;
- Niepodległości 3 składowano materiały palne na nieużytkowym poddaszu, w tym kartony, szafki, wykładziny, ubrania, meble, rowery.

W toku kontroli NIK, wymienione ww. przedmioty zostały usunięte z korytarzy budynku przy ul. Lechickiej 29 i poddasza budynku przy ul. Niepodległości 3.

Stosownie do treści §16 ust. 3 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. *w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów*²⁵, właściciel lub zarządca budynku, o którym mowa w §16 ust. 1 ww. rozporządzenia²⁶, zobowiązany jest zastosować rozwiązania zapewniające spełnienie wymagań bezpieczeństwa pożarowego w sposób określony w przepisach techniczno-budowlanych.

(akta kontroli str. 309-329)

W toku oględzin budynku przy ul. Lechickiej 29 przeprowadzonych 31 maja 2022 r. przez kontrolera NIK²⁷ stwierdzono także bezpośrednie niebezpieczeństwa dla życia, zdrowia ludzkiego oraz możliwość powstania znacznej szkody w mieniu, w związku z ustaleniem:

- na frontowej ścianie budynku przy wejściu głównym do budynku niezabezpieczonego przed wpływami atmosferycznymi, uszkodzeniami mechanicznymi i dostępem osób niepowołanych kurka głównego dopływu gazu do

²² Wszedł w życie 19 września 2020 r., dodany przez art. 1 pkt 50 ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020 r. poz. 471, ze zm.).

²³ Dalej: KMPSP.

²⁴ Na podstawie art. 12 pkt 3 ustawy o NIK.

²⁵ Dz.U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719 ze zm.; dalej: *rozporządzenie ppoż.*

²⁶ Użytkowany budynek istniejący, uznaje się za zagrażający życiu ludzi, gdy występujące w nim warunki techniczne nie zapewniają możliwości ewakuacji ludzi.

²⁷ W obecności pracowników ZBM.

budynku (zawór odcinający), zainstalowanego na zewnątrz budynku w szafce na ścianie (otwarte drzwiczki); stosownie do §159 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie²⁸, kurek główny powinien być zainstalowany na zewnątrz budynku w wentylowanej szafce co najmniej z materiału trudno zapalnego przy ścianie, we wnęce ściennej lub w odległości nieprzekraczającej 10 m od zasilanego budynku, w miejscu łatwo dostępnym i zabezpieczonym przed wpływami atmosferycznymi, uszkodzeniami mechanicznymi i dostępem osób niepowołanych,

- w lokalu nr 51 znajdowała się butla gazowa podłączona do kuchenki gazowej (budynek wyposażony był w instalację gazową, do której w dacie oględzin był odcięty dopływ gazu w związku z pożarem, który wybuchł w budynku w maju 2021 r.); zgodnie z przepisem §157 ust. 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, zabrania się stosowania w jednym budynku gazu płynnego i gazu z sieci gazowej,

- w pomieszczeniu sanitarnym (łazienka) na III kondygnacji (II piętro) były zainstalowane przez lokatorów mieszkań socjalnych elektryczne urządzenia do podgrzewania wody (przepływowy podgrzewacz wody i bojler elektryczny). Wymienione urządzenia były połączone z instalacją elektryczną budynku w sposób prowizoryczny, bez właściwej izolacji i zabezpieczenia przed uszkodzeniami mechanicznymi i kontaktem z wodą.

W związku z nieprawidłowościami kontroler NIK, działając w trybie art. 51 ust. 1 ustawy o NIK, poinformował 2 czerwca 2022 r. Dyrektora ZBM o stwierdzeniu bezpośredniego niebezpieczeństwa dla życia, zdrowia ludzkiego oraz możliwości powstania znacznej szkody w mieniu.

Dyrektor ds. technicznych ZBM pismem z 3 czerwca 2022 r. poinformowała o podjętych działaniach zapobiegających stanowi zagrożenia: (...) *dział EET zlecił zakładowi Gazowniczemu zabezpieczenie zewnętrznej skrzynki gazowej oraz wymianę zamka na nowy (...) odnośnie stwierdzenia butli gazowej w lokalu mieszkalnym nr 51 podłączonej do kuchenki gazowej dział EET niezwłocznie zlecił odłączenie butli firmie świadczącej usługi w zakresie konserwacji instalacji sanitarnych. Ponadto w dniu 2 czerwca 2022 r. przewody zasilające podgrzewacze wody zostały usunięte i zwrócone najemcom.*

(akta kontroli: str. 111-112)

W okresie objętym kontrolą Zarząd składał do Urzędu sprawozdania z działalności za lata 2019-2021²⁹. W sprawozdaniach opisywano m.in.: organizację i zakres działania ZBM, działalność gospodarczą w danym roku, ważniejsze zmiany w działalności bieżącej, zmiany w administrowanych zasobach, gospodarkę mieszkaniową, charakterystykę zmian przychodów, kosztów oraz dotacji w działalności bieżącej, działalność inwestycyjną, charakterystykę stanu i zmian w administrowanych zasobach, zasoby mieszkaniowe w ujęciu rzeczowym, inwestycje, roboty remontowe i usługi w systemie zleconym, bieżącą obsługę techniczną budynków i roboty konserwacyjne, aktualną i przewidywaną sytuację finansową Zakładu, wnioski końcowe, załączniki z wykazami zamówień publicznych.

(akta kontroli str. 113-131)

W okresie objętym kontrolą Zarząd nie zgłaszał problemów, trudności związanych z realizacją powierzonych mu zadań, zwłaszcza w zakresie utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków komunalnych z mieszkaniami

²⁸ Dz. U. z 2022 r. poz. 1225; dalej: w sprawie warunków technicznych.

²⁹ Sprawozdania za rok poprzedni zostały sporządzone 30 marca 2020 r., 31 marca 2021 r. i 31 marca 2022 r.

substandardowymi. Ponawianym corocznie problemem był wniosek o większe finansowanie remontów komunalnych zasobów mieszkaniowych.

(akta kontroli str. 132)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

W Urzędzie nie zapewniono w pełni skutecznego nadzoru nad działalnością ZBM w zakresie gospodarowania, utrzymania i eksploatacji budynków komunalnych z mieszkaniami substandardowymi, na co wskazały wyniki kontroli przeprowadzonej przez NIK w Zarządzie. W latach 2019-2021 zadania wykonywane przez kontrolerów wewnętrznych i audytora wewnętrznego nie obejmowały zagadnień związanych z gospodarowaniem zasobem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. W Urzędzie nie zostały określone procedury dotyczące zakresu, formy i częstotliwości przeprowadzania kontroli i sprawowania nadzoru ze strony Prezydenta, w tym przekazywania sprawozdań lub raportów. W związku z przekazaniem ZBM realizacji zadań ujętych w Programach wieloletnich na lata 2017-2021 oraz na lata 2021-2025 w zakresie gospodarowania mieszkaniami, w tym o warunkach substandardowych, w Urzędzie w dokumentacji obejmującej ich realizację nie było informacji dotyczących lokali substandardowych.

(akta kontroli str. 14-15, 299-305, 306-339)

Stosownie do standardu B6, określonego w komunikacie Nr 23 Ministra Finansów z dnia 16 grudnia 2009 r. w sprawie standardów kontroli zarządczej dla sektora finansów publicznych³⁰, w jednostce nadrzędnej lub nadzorującej należy zapewnić odpowiedni system monitorowania realizacji celów i zadań przez jednostki podległe lub nadzorowane. Zaleca się przeprowadzanie oceny realizacji celów i zadań uwzględniając kryterium oszczędności, efektywności i skuteczności. Należy prowadzić nadzór nad wykonaniem zadań w celu ich oszczędnej, efektywnej i skutecznej realizacji (standard C11).

Kierownik Biura Kontroli Urzędu wyjaśniła, że kontrole ZBM nie były prowadzone przez Biuro Kontroli i audytora wewnętrznego z uwagi na epidemię Covid-19. Kontrola została zaplanowana na przełom września i października 2022 r.

(akta kontroli str. 299-305)

OCENA CZĄSTKOWA

Funkcjonujące w Urzędzie rozwiązania organizacyjne nie zapewniały realizacji wszystkich wymaganych zadań wobec budynków komunalnych z mieszkaniami substandardowymi. Brak było procedur dotyczących zakresu i formy nadzoru sprawowanego przez Prezydenta nad ZBM. Nadzór sprawowany był poprzez przeprowadzenie kontroli w ZBM, pozyskiwanie bieżących informacji o stanie zasobu i monitorowanie realizacji programów prowadzonych przez ZBM, rozpatrywanie skarg dotyczących działalności ZBM i przygotowanie projektów uchwał Rady Miejskiej i zarządzeń Prezydenta dotyczących gospodarki mieszkaniowej. Wyniki kontroli w ZBM świadczą o tym, że działania podejmowane w ramach sprawowanego nadzoru nie były w pełni skuteczne.

OBSZAR

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

Opis stanu
faktycznego

2.1. Poza Programami wieloletnimi na lata 2017-2021 oraz na lata 2021-2025, w Urzędzie obowiązywał dokument o charakterze planistyczno-strategicznym w zakresie obejmującym gospodarowanie budynkami komunalnymi, w których były

³⁰ Dz. Urz. Min. Fin. Nr 15, poz. 84.

mieszkania substandardowe pn. Gminny Program Rewitalizacji Miasta Koszalina na lata 2017 - 2026 (GPR) przyjęty Uchwałą nr XI/20/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z 20 grudnia 2018 roku

(akta kontroli str. 37-57, 58-82)

W raportach o stanie Gminy Miasto Koszalin za lata 2019-2020, w części dotyczącej gospodarki mieszkaniowej (z realizacji programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta) zawarto dane m.in. w zakresie: stanu mieszkań komunalnych, potrzeb mieszkaniowych³¹, wydatków poniesionych na pokrycie kosztów zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, nakładów poniesionych na utrzymanie budynków i lokali komunalnych, realizacji polityki czynszowej miasta, źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, wysokości wydatków na utrzymanie budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi z udziałem Miasta.

(akta kontroli str. 115, 121, 128)

Uchwałą nr XXIX/510/2001 z 1 grudnia 2001 r. Rada Miejska w Koszalinie ustaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Koszalin zmieniona uchwałą nr XXXIII/538/2021 z 27 maja 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasto Koszalin.

(akta kontroli str. 83-104)

Programy wieloletnie³² zawierały 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 cywilnego³³, tj. m.in.: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach; analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach; zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu; sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach; źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne; opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali.

W Programie wieloletnim na lata 2017-2021 przewidziano wzrost zapotrzebowania na mieszkania komunalne (w tym zamienne, socjalne i docelowe bez wyszczególnienia lokali substandardowych) odpowiednio z 1 241 lokali w 2017 r., 1 258 w 2018 r., 1 275 w 2019 r., 1 292 w 2020 r. do 1 309 lokali w 2021 r. Przewidywano wzrost zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach z 5 488 (715 socjalnych) w 2017 r., 5 508 (728) w 2018 r., 5 498 (728) w 2019 r., 5 500 (740) w 2020 r. i 5 510 (740 socjalnych) w 2021 r. Zaplanowano budowę 13 mieszkań komunalnych, gruntowne remonty i termomodernizację 52 budynków oraz

³¹ Na mieszkanie komunalne (zamienne, najem socjalny i najem na czas nieoznaczony) oczekiwało 801 rodzin na koniec 2019 r., 783 rodziny na koniec 2020 r. i 527 rodzin na koniec 2021 r.

³² Na lata 2017-2021 oraz 2021 – 2025.

³³ Dz. U. z 2022 r. poz. 172; dalej: *ustawa o mieszkaniowym zasobie gminy*.

przebudowę 37 lokali. Plan nakładów na inwestycje mieszkaniowe i remonty nie przewidywał w kontrolowanym okresie nakładów na budowę budynków komunalnych. W tym okresie przewidywano wydatkowanie na remonty gruntowne oraz termomodernizację kwoty po 2 000 tys. zł rocznie, a na remonty pozostałe po 11 000 tys. zł. W planie zakładano nakłady na roboty remontowe lokali komunalnych i roboty konserwacyjne odpowiednio: 3 685 tys. zł i 1 500 tys. zł w 2019 r., 5 490 tys. zł i 1 500 tys. zł w 2020 r. oraz 3 620 tys. zł i 2 450 tys. zł w 2021 r.

(akta kontroli str. 37-57, 83-104)

Według raportów z realizacji wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym liczba lokali w zasobie w badanym okresie wynosiła odpowiednio 5 401 w 2019 r., 5 373 w 2020 r. i 5 361 w 2021 r. Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne wynosiło w 2019 r. 801 lokali (w tym 426 najem socjalny lokalu), 783 lokale (425 najem socjalny) w 2020 r. i 527 lokali (356 najem socjalny) w 2021 r.

Nakłady na roboty remontowe lokali komunalnych i roboty konserwacyjne w 2019 r. wyniosły odpowiednio 3 711 tys. zł. i 2 047 tys. zł i stanowiły 111% planowanych w programie; w 2020 r. wyniosły 3 415 tys. zł. i 2 252 tys. zł. i stanowiły 80,5% planowanych w programie; w 2021 r. wyniosły 3 308 tys. zł. i 2 386 tys. zł i stanowiły 93,8% planowanych w programie.

(akta kontroli str. 113-131)

2.2. W latach 2019-2021 Urząd nie planował i nie wydatkował wyodrębnionych środków finansowych na zadania związane z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków z mieszkaniami substandardowymi. Udzielając dotacji celowych, jaki i przedmiotowych nie wyszczególniano mieszkań substandardowych, w związku z czym w Mieście nie było danych o kwotach przeznaczonych na takie lokale.

W latach 2019 - 2021 w budżecie Miasta Koszalin zaplanowana i wydatkowana została kwota 678,2 tys. zł (578,2 tys. zł w 2019 r. i 100 tys. zł w 2020 r.) z przeznaczeniem na dotację celową (inwestycyjną) dla ZBM, która nie dotyczyła mieszkań o warunkach substandardowych. Wysokość dotacji określana była na podstawie wniosku Zarządu. Ponadto w latach 2019-2021 Gmina Miasto Koszalin przekazała Zarządowi dotację przedmiotową w łącznej wysokości 8 900 tys. zł (odpowiednio: 2 900 tys. zł; 3 000 tys. zł oraz 3 000 tys. zł). Dotacja ta przeznaczona była na dopłatę do czynszu za najem socjalny lokali, fundusz remontowy za część gminną w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych oraz koszty administrowania i zarządzania terenami przynależnymi do budynków komunalnych i wspólnot mieszkaniowych. Środki zostały przekazane Zarządowi we wskazanych wyżej kwotach.

Wielkość środków finansowych była każdorazowo określana przez ZBM w przekazywanych do Urzędu projektach planu finansowego na każdy rok. Podstawą wyliczeń był m.in. wzrost potrzeb remontowych będących wynikiem wcześniej podjętych czynności oceny aktualnego stanu technicznego nieruchomości (ekspertyzy i projekty napraw poszczególnych nieruchomości); konieczność realizacji wcześniejszych zobowiązań Zarządu podejmowanych w wyniku składanych wniosków i oczekiwań najemców lokali komunalnych oraz uchwał współwłaścicieli nieruchomości wspólnych, w których Miasto posiadało swoje lokale.

(akta kontroli str.132-196)

2.3. W dokumentach planistycznych – programach wieloletnich na lata 2017-2021 i 2021-2025 nie określano doprecyzowanych zadań do realizacji w poszczególnych latach kontrolowanego okresu. W Urzędzie nie było dokumentów dotyczących zadań remontowych i modernizacyjnych zrealizowanych w budynkach z lokalami substandardowymi. Dyrektor wydziału GK Urzędu wyjaśniła, że realizację zadań

ujętych w wieloletnich programach, w których znajdują się również mieszkania o warunkach substandardowych powierzono ZBM.

(akta kontroli str. 253)

2.4. Celem pozyskania środków ze źródeł zewnętrznych na zadania realizowane w budynkach z mieszkaniami substandardowymi, Miasto podpisało z Bankiem Gospodarstwa Krajowego pięć umów dotyczących bezzwrotnego wsparcia z Funduszu Dopłat, na łączną wartość 797,3 tys. zł.

W ramach podpisanych umów Miasto otrzymało w roku 2021 środki w wysokości 304,9 tys. zł z przeznaczeniem na:

- przebudowę lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy Młyńskiej 63/9 - kwota 190,1 tys. zł,
- remont lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy Zwycięstwa 144/9 - kwota 114,8 tys. zł.

Łączna wartość inwestycji zrealizowanych przy udziale pozyskanego wsparcia wyniosła 418,2 tys. zł, natomiast Miasto przeznaczyło na ten cel 113,3 tys. zł ze środków własnych. Powyższe środki Miasto wydatkowało dodatkowo, odrębnie oprócz środków przekazanych ZBM w formie dotacji. ZBM było realizatorem zadania. W wyniku przeprowadzonych prac pozyskano trzy samodzielne lokale mieszkalne.

W trakcie realizacji były inwestycje związane z:

- remontem dwóch lokali mieszkalnych położonych przy ulicy Wyspiańskiego 25/5 i 5a - wartość wsparcia zgodnie z umową 178,4 tys. zł,
- remontem dwóch lokali mieszkalnych położonych przy ulicy Wyspiańskiego 25/4 i 4a - wartość wsparcia zgodnie z umową 149,9 tys. zł,
- remontem dwóch lokali mieszkalnych położonych przy ulicy Wyspiańskiego 23/3 i 3a - wartość wsparcia zgodnie z umową 164,1 tys. zł.

Planowana łączna wartość powyższych inwestycji to 944,3 tys. zł, Miasto zabezpieczyło na ten cel środki w budżecie w wysokości 451,9 tys. zł. Realizatorem zadania był ZBM.

(akta kontroli str. 197-248, 254)

W roku 2019 złożono dwa wnioski³⁴ o udzielenie dotacji z budżetu państwa o pomoc dla repatriantów³⁵ na łączną kwotę 330,6 tys. zł (dotacja na jedno mieszkanie wyniosła 165,3 tys. zł), na remont i modernizację lokali o warunkach substandardowych. Miasto Koszalin zostało poinformowane przez Wojewodę Zachodniopomorskiego³⁶ o otrzymanych dotacjach na kwotę 330,7 tys. zł³⁷. Kwota została wykorzystana na przeprowadzenie remontów oraz wyposażenie lokali mieszkalnych. W efekcie czego repatrianci, którzy osiedlili się w Koszalinie mogli wprowadzić się do w pełni wyposażonego i gotowego lokalu mieszkalnego. Kwota wykorzystanej dotacji na lokale mieszkalne dla repatriantów wyniosła 297,0 tys. zł.

W roku 2020 zostały złożone trzy wnioski o udzielenie dotacji z budżetu państwa pomoc dla repatriantów każdy na kwotę 166,9 tys. zł (łącznie 500,7 tys. zł), na remont i modernizację lokali o warunkach substandardowych. Wnioski zostały złożone 22 stycznia 2020 r. dla trzech lokali mieszkalnych³⁸. Pismem Wojewody³⁹ Miasto zostało poinformowane o przyznanej dotacji w wysokości 500,7 tys. zł. Kwota została

³⁴ 10 maja 2019 r. - lokal mieszkalny przy ul. Plac Jana Kilińskiego 1/3 i 5 czerwca 2019 r. - lokal przy ul. Podgórznej 1/2

³⁵ W celu zapewnienia lokali mieszkalnych dla repatriantów osiedlonych w Koszalinie.

³⁶ Pismem z 18 lipca 2019 r. znak: FB-1.3111.33.21.2019.AJ.

³⁷ Na podstawie zawartego porozumienia zawartego z Wojewodą Zachodniopomorskim nr 2/2019/Repatriacja z 22 lipca 2019 r. oraz Porozumienia nr 3/2019/Repatriacja z 22 lipca 2019 r.

³⁸ Przy: ul. Młyńskiej 63/8, ul. Powstańców Wielkopolskich 38/6, ul. Artura Grottgera 7/8.

³⁹ FB-1.3111.24.3.2020.EM z 20 lutego 2020 r.

wykorzystana⁴⁰ na przeprowadzenie remontów, modernizację oraz wyposażenie lokali mieszkalnych (repatrianci, którzy osiedlili się w Koszalinie mogli wprowadzić się do wyremontowanych i w pełni wyposażonych lokali mieszkalnych). Niewykorzystane dotacje w łącznej w wysokości 421 zł⁴¹ zostały zwrócone 11 stycznia 2021 r.

W roku 2021 zostały złożone cztery wnioski⁴² o udzielenie dotacji z budżetu państwa na pomoc dla repatriantów, każdy na kwotę 169,6 tys. zł (łącznie 678,4 tys. zł.)⁴³, na remont i modernizację lokali o warunkach substandardowych. Na podstawie trzech porozumień zawartych z Wojewodą⁴⁴, Miasto otrzymało dotacje w wysokości 508,8 tys. zł oraz 169,6 tys. zł. Kwota została wykorzystana na przeprowadzenie remontów, modernizację oraz wyposażenie lokali mieszkalnych (repatrianci mogli wprowadzić się do wyremontowanych i w pełni wyposażonych lokali mieszkalnych). Niewykorzystane środki z dotacji (45 zł) zostały zwrócone 10 stycznia 2022 r.⁴⁵

(akta kontroli str. 255-256)

Ponadto Miasto otrzymało środki w kwocie 3 914 tys. zł na zadania realizowane w budynkach z mieszkaniami substandardowymi z funduszy Unii Europejskiej w ramach RPO Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020, Oś Priorytetowa 9 *Infrastruktura publiczna Działanie 9.3 Wsparcie rewitalizacji w sferze fizycznej, gospodarczej i społecznej ubogich społeczności i obszarów miejskich i wiejskich* na zadanie pn. *Rewitalizacja parku im. T. Kościuszki oraz termomodernizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Piłsudskiego 26 i 28 oficyna A, B w celu odtworzenia funkcji społecznych, infrastrukturalnych i przestrzennych*. Zadanie pozostawało w trakcie realizacji (do końca 2022 r.). Całkowitą wartość projektu ustalono na 6 035,5 tys. zł., a wartość dofinansowania: 3 914,1 tys. zł.⁴⁶

(akta kontroli str. 297-298)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Podejmowane przez Urząd rozwiązania w zakresie planowania, finansowania i realizacji działań związanych z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków komunalnych z mieszkaniami substandardowymi, zmierzały (w miarę posiadanych, ograniczonych środków finansowych) do realizacji działań, które w głównej mierze miały na celu utrzymanie budynków z lokalami substandardowymi w stanie nie pogorszonym. W Urzędzie podejmowano ponadto skuteczne działania celem pozyskania środków ze źródeł zewnętrznych.

⁴⁰ Na podstawie zawartych 25 marca 2020 r. trzech porozumień z Wojewodą Zachodniopomorskim: Porozumienie nr 1/2020/Repatriacja; Porozumienie nr 2/2020/Repatriacja oraz Porozumienie nr 3/2020/Repatriacja.

⁴¹ Dotyczy Porozumienia nr 1/2020/Repatriacja (ul. Młyńska 63/8) oraz Porozumienia nr 2/2020/Repatriacja (ul. Powstańców Wielkopolskich 38/6).

⁴² 9 lutego 2021 r.

⁴³ Dotyczyły budynków przy: ul. Heleny Modrzejewskiej 30/1, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 2/2, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 2/5 oraz ul. Heleny Modrzejewskiej 43/5 (po zmianie ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 2/8).

⁴⁴ Porozumienie nr 2/2021/Repatriacja, Porozumienie nr 3/2021/Repatriacja, Porozumienie nr 4/2021/Repatriacja oraz 1 czerwca 2021 Porozumienie nr 1/2021/Repatriacja.

⁴⁵ Zwrot dotacji dot. Porozumienia nr 4/2021/Repatriacja - mieszkania przy ul. Heleny Modrzejewskiej 30/1.

⁴⁶ Projekt jest realizowany na obszarze miejskim wchodzącym w skład zasięgu terytorialnego obszarów rewitalizacji i polega na rewitalizacji Parku im. T. Kościuszki oraz termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Piłsudskiego 26 i 28 (oficyna A i B). Przedsięwzięcia te zostały ujęte na liście Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Koszalina na lata 2017-2026.

/ Projekt rewitalizacji parku im. T. Kościuszki obejmuje zagospodarowanie terenu polegające na wymianie nawierzchni alejek parkowych o długości około 1 km, montażu elementów małej architektury (ławki, stojaki na rowery, kosze), przebudowie sieci oświetlenia zewnętrznego wraz z montażem nowych lamp, humusowanie i obsianie trawą.

/ Projekt termomodernizacji budynków przy ul. Piłsudskiego 26 i 28 oficyna A,B obejmuje budowę wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z ciepłą wodą użytkową, wymianę okien na strychu i w piwnicach budynku, wymianę drzwi zewnętrznych, docieplenie ścian zewnętrznych oraz remont elewacji.

IV. Uwagi i wnioski

Wnioski	W związku ze stwierdzoną nieprawidłowością, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnosi o wdrożenie procedur sprawowania nadzoru nad ZBM oraz prowadzenie skutecznego nadzoru nad Zarządem.
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 ust. 1 i 2 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 wniosku

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 30 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosku pokontrolnego 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, 29 lipca 2022 r.

Kontrolerzy:

Jarosław Staniszewski
doradca prawny



Elektronicznie
podpisany przez
JAROSŁAW
STANISZEWSKI
Data: 2022.07.29
14:17:00 +02'00'

Jarosław Tarasewicz
specjalista kontroli państwowej



Elektronicznie
podpisany przez
Jarosław Tomasz
Tarasewicz
Data: 2022.07.29
14:25:17 +02'00'

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie
Dyrektor



Signed by /
Podpisano przez:

Wiesław
Chabraszewski

Date / Data:
2022-07-29 14:57

.....
podpis