



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Departament Administracji Publicznej



AK/g

KAP.410.004.06.2018  
P/18/005

Warszawa, 04 września 2018 r.

Pan  
Sławomir Stanik  
Dyrektor Miejskiego Zarządu Lokalami  
w Radomiu

Szanowny Panie Dyrektore,

W załączeniu przekazuję wystąpienie pokontrolne NIK po kontroli przeprowadzonej w Miejskim Zarządzie Lokalami w Radomiu, pn. „Wykonywanie przez gminy zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej” (numer kontroli P/18/005).

z powołaniem

DYREKTOR  
Departament Administracji Publicznej  
B Skwarka  
dr Bogdan Skwarka



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Departament Administracji Publicznej

KAP.410.004.06.2018  
P/18/005

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
ul. Filtrowa 57, 02-056 Warszawa  
T +48 22 444 53 08, F +48 22 444 52 52  
[kap@nik.gov.pl](mailto:kap@nik.gov.pl)  
Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-14, 00-950 Warszawa 1

## I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/18/005 – Wykonywanie przez gminy zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli, Departament Administracji Publicznej
Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Sebastian Krawczyk specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr KAP/78/2018 z dnia 20 czerwca 2018 r.</li><li>2. Wojciech Tomczak, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr KAP/77/2018 z dnia 20 czerwca 2018 r.</li></ol> <p>(Dowód: akta kontroli str. 1-4)</p>
Jednostka kontrolowana, Adres	Miejski Zarząd Lokalami w Radomiu, 26-600 Radom, ul. Garbarska 55/57
Kierownik jednostki kontrolowanej	Sławomir Stanik, Dyrektor Miejskiego Zarządu Lokalami od 18 czerwca 2015 r. Poprzednio Dyrektorem od 21 października 2010 r. był Tomasz Litwin. (Dowód: akta kontroli str. 5-9)
Zakres kontroli	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w Gminie.</li><li>2. Zasób i gospodarowanie mieszkaniami komunalnymi Gminy.</li><li>3. Finansowe aspekty gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.</li><li>4. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy.</li></ol>
Okres objęty kontrolą	<p>Od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2018 r. lub do czasu zakończenia kontroli oraz zdarzeń sprzed 2015 r. które miały wpływ na kontrolowaną działalność.</p> <p>Skróty użyte w niniejszym wystąpieniu oznaczają:</p> <p>Prezydent – Prezydent Miasta Radomia,</p> <p>Ustawa o zasobie – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>1</sup>,</p> <p>Prawo budowlane – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane<sup>2</sup>,</p> <p>Rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>3</sup>,</p> <p>MZL – Miejski Zarząd Lokalami,</p> <p>Dyrektor – Dyrektor Miejskiego Zarządu Lokalami,</p> <p>Miasto – Miasto Radom,</p> <p>Spółeczna Komisja – Spółeczna Komisja Mieszkaniowa,</p> <p>Wieloletni Program – Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Radomia na lata 2015-2019, przyjęty uchwałą nr 75/2015 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 23 lutego 2015 r.,</p> <p>Uchwała w sprawie zasad wynajmu – Uchwała nr 279/2003 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 24 listopada 2003 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Radomia,</p>

<sup>1</sup> Dz. U. z 2018 r. poz. 1234.

<sup>2</sup> Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, ze zm.

<sup>3</sup> Dz. U. nr 120 poz. 1134.

Ocena ogólna

## II. Ocena kontrolowanej działalności

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli, Miejski Zarząd Lokalami w Radomiu prawidłowo wykonywał powierzone mu zadania związane z gospodarowaniem miejskim zasobem mieszkaniowym.

Działania podejmowane, w okresie objętym kontrolą, były zgodne z założeniami *Wieloletniego Programu*. Zbadane sprawy<sup>4</sup> dotyczące przyznawania mieszkań komunalnych oraz lokali socjalnych przebiegały zgodnie z *uchwałą w sprawie zasad wynajmu*. W ww. sprawach rzetelnie i zgodnie z ww. uchwałą weryfikowano spełnianie przez wnioskodawców kryteriów przyznania mieszkania. Skontrolowane umowy zawierane były zgodnie z przepisami określonymi w *ustawie o zasobie*. Wysokość czynszów w zbadanych sprawach była zgodna z zasadami określonymi w uchwale w sprawie zasad polityki czynszowej<sup>5</sup> oraz zarządzeniu w sprawie określenia stawek czynszu<sup>6</sup>.

Zaległości z tytułu opłat za czynsz wzrosły w poszczególnych latach objętych kontrolą (z wyjątkiem pierwszej połowy 2018 r.). Kontrola 20 spraw z zakresu windykacji wykazała (z wyjątkiem przypadku nierzetelnego ustalenia kręgu dłużników), że w 19 przypadkach windykacja prowadzona<sup>7</sup> była rzetelnie i z zachowaniem procedur określonych w *Regulaminie Windykacji*.

Badanie ksiąg obiektu 12 budynków zarządzanych przez MZL wykazało, że przeprowadzono w tych budynkach wszystkie wymagane przepisami przeglądy, w terminach zgodnych z prawem budowlanym oraz przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia. Książki ww. obiektów prowadzone były zgodnie z przepisami *rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego*.

Stwierdzona nieprawidłowość w działalności MZL polegała na niezrealizowaniu 16 zaleceń wskazanych w przeglądach przeprowadzonych w sześciu budynkach.

Najwyższa Izba Kontroli wskazuje, jako dobrą praktykę, prowadzone w zakresie windykacji, podjęcie działań mających na celu uzyskanie pełnego dostępu do miejskiego oraz ogólnokrajowego rejestru PESEL, co może umożliwić łatwiejsze dotarcie do dłużników.

<sup>4</sup> Kontrolą objęto próbę 40 spraw (po 10 z każdego roku objętego kontrolą) obejmującej sprawy z zakresu przyznawania mieszkań, lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych (sprawy o najkrótszym i najdłuższym czasie oczekiwania).

<sup>5</sup> Uchwała Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 27 października 2003 r. w sprawie zasad polityki czynszowej zmieniona uchwałą nr 636/2005 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 30 maja 2005 r.

<sup>6</sup> Zarządzenie Nr 4469/2013 Prezydenta Miasta Radomia z dnia 20 listopada 2013 r. w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne i stawek za lokale socjalne.

<sup>7</sup> Należności badanych 20 spraw z zakresu windykacji wynosiły 616,7 tys. zł.



### III. Opis ustalonego stanu faktycznego

#### 1. Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w Gminie oraz zasób i gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy

Opis stanu faktycznego

Miejski Zarząd Lokalami został utworzony na podstawie uchwały Rady Miejskiej nr 209/2007 z dnia 29 października 2007 r. w sprawie utworzenia jednostki budżetowej pod nazwą Miejski Zarząd Lokalami w Radomiu. Zgodnie ze statutem podstawowym przedmiotem działalności MZL jest m.in. zarządzanie i administrowanie nieruchomościami lokalowymi (zabudowanymi), będącymi własnością Miasta Radomia, stanowiącymi własność we Wspólnotach Mieszkaniowych oraz pozostającymi w samoistnym posiadaniu Miasta Radomia za wyjątkiem zarządzanych przez inne podmioty.

(Dowód: akta kontroli str. 19-35, 417-421)

Wg stanu na 1 stycznia 2015 r. MZL zarządzał 2714 mieszkaniami komunalnymi, 1270 lokalami socjalnymi, oraz 25 pomieszczeniami tymczasowymi.

Wg stanu na 30 czerwca 2018 r. MZL zarządzał 2459 mieszkaniami komunalnymi (spadek o 9,4% w stosunku do 1 stycznia 2015 r.), 1339 lokalami socjalnymi (wzrost o 5,4%), 20 pomieszczeniami tymczasowymi (spadek o 20%) i dwoma mieszkaniami chronionymi<sup>8</sup>.

(Dowód: akta kontroli str. 424)

W okresie objętym kontrolą do zasobu zarządzanego przez MZL pozyskano 23 lokale mieszkalne, z czego sześć na mocy postanowień o nabyciu spadku<sup>9</sup> i 17 w drodze komunalizacji.

Dodatkowo, w okresie objętym kontrolą z zasobu zarządzanego przez MZL sprzedanych zostało 229 mieszkań, z czego: 105 mieszkań w 2015 r., 45 mieszkań w 2016 r., 47 mieszkań w 2017 r. i 32 mieszkania w okresie do 30 czerwca 2018 r. Ilość sprzedanych w poszczególnych latach mieszkań była niższa niż planowana w *Wieloletnim Programie*<sup>10</sup>.

(Dowód: akta kontroli str. 412)

Wg stanu na 31 grudnia 2015 r. w zasobach zarządzanych przez MZL znajdowało się 97 pustostanów (w tym 61 mieszkań komunalnych oraz 36 socjalnych) spośród których siedem było w złym stanie technicznym kwalifikującym się do remontu, a 27 posiadało decyzję nadzoru budowlanego o rozbiórze lub o wykwaterowaniu w związku z gminną inwestycją. Wg stanu na 30 czerwca 2018 r. w zasobie MZL znajdowały się 184 pustostany (w tym 119 mieszkań komunalnych i 65 lokali socjalnych), z czego 96 posiadało decyzję nadzoru budowlanego o rozbiórze lub o wykwaterowaniu, a 12 z racji złego stanu technicznego kwalifikowało się do remontu. W pozostałych 76 przypadkach m.in.: 42 lokale oczekiwały na zgodę potencjalnych najemców na wynajem, 22 lokale czekały na przedstawienie potencjalnym najemcom, trzy lokale oczekiwały na remont po pożarze, jeden lokal mieszkalny był w trakcie przekwalifikowania na lokal socjalny a jeden został przeznaczony dla repatriantów.

<sup>8</sup> Dwa mieszkania chronione użyczone MOPS.

<sup>9</sup> Jeden lokal został zbyty w drodze licytacji komorniczej.

<sup>10</sup> Różnica wynika m.in. z zamiany mieszkań komunalnych na socjalne oraz socjalnych na komunalne.

Odnosnie planów dotyczących lokali będących w złym stanie technicznym Dyrektor MZL wyjaśnił, że ograniczone środki finansowe jakimi dysponuje MZL nie pozwalają na wykonywanie remontów tych lokali w najbliższym czasie<sup>11</sup>.

(Dowód: akta kontroli str. 300, 302, 414)

Wg stanu na 1 stycznia 2015 r. 27 gospodarstw domowych oczekiwało na przyznanie mieszkania komunalnego, 836 gospodarstw oczekiwało na przydział lokalu socjalnego a 163 – na pomieszczenie tymczasowe.

Wg stanu na 1 stycznia 2018 r. 71 gospodarstw domowych oczekiwało na przyznanie mieszkania komunalnego, 899 gospodarstw oczekiwało na przyznanie lokalu socjalnego a dziewięć – pomieszczenia tymczasowego.

W okresie pomiędzy 1 stycznia a 30 czerwca 2018 r. 38 gospodarstw domowych wprowadzono na listę oczekujących na mieszkanie komunalne, 53 gospodarstwa – na lokale socjalne i dziewięć – na pomieszczenie tymczasowe.

Ogółem, w okresie objętym kontrolą przydzielonych zostało łącznie 141 mieszkań komunalnych, 283 lokale socjalne i 33 pomieszczenia tymczasowe.

(Dowód: akta kontroli str. 407)

Badanie w zakresie czasu oczekiwania na mieszkania komunalne, lokale socjalne, oraz pomieszczenia tymczasowe zostało przeprowadzone na próbie 40 (po 10 z każdego roku objętego kontrolą) spraw dotyczących przydziału. Powyższe badanie wykazało, że czas oczekiwania na mieszkanie komunalne wynosił od jednego miesiąca do ośmiu lat i dwóch miesięcy. W przypadku lokali socjalnych czas oczekiwania wynosił od jednego miesiąca do dziewięciu lat i pięciu miesięcy. W przypadku pomieszczeń tymczasowych okres oczekiwania wynosił od jednego do ośmiu miesięcy.

Badanie wykazało, że w 10 spośród 40 zbadanych przypadków długie oczekiwanie na przyznanie mieszkania, lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego wynikało z m.in. niezapełnienia przez wnioskodawców żądanych przez MZL dokumentów w postaci m.in. zaświadczenia o dochodach oraz formularza aktualizacji danych meldunkowych, co powodowało, że wnioski nie mogły zostać przedstawione do zaopiniowania Społecznej Komisji Mieszkaniowej i czas przyznania mieszkania ulegał wydłużeniu. W trzech przypadkach długi okres oczekiwania wynikał z długiego rozpatrywania przez Społeczną Komisję złożonych wniosków. W dwóch przypadkach niewystarczająca ilość niezamieszkałych lokali socjalnych miała wpływ na wydłużenie procedury zakwaterowania osób eksmitowanych.

Badanie przeprowadzone w ramach powyższej próby wykazało, że mieszkania przydzielane były zgodnie z zasadami określonymi w *uchwale w sprawie zasad wynajmu*. Uprawnienia do otrzymania mieszkania lub lokalu socjalnego były rzetelnie weryfikowane. Umowy na najem zawierane były z zachowaniem terminów określonych w *ustawie o zasobie*.

Badaniem w ramach niniejszej próby objęta została skarga złożona do Najwyższej Izby Kontroli dotycząca opieszałego przyznawania lokalu socjalnego dla osoby z sądowym wyrokiem eksmisji. Badanie nie wykazało opieszałości w toku przyznawania mieszkania socjalnego. Złożone dokumenty zostały niezwłocznie przekazane na posiedzenie Społecznej Komisji, która jednakże z powodu dużej

---

<sup>11</sup> W toku kontroli zostały przedłożone dokumenty z których wynika, że MZL w Radomiu wnioskował o zwiększenie środków w ramach budżetu Miasta.



liczby złożonych wniosków nie mogła niezwłocznie rozpatrzyć wniosku. Skarżące zostały przedstawione dwie propozycje lokalu socjalnego, z których obydwie zostały odrzucone. Wg stanu na 1 sierpnia 2018 r. skarżąca oczekiwała na trzecią propozycję lokalu.

(Dowód: akta kontroli str. 54-68, 396-405)

W okresie objętym kontrolą do MZL wpłynęła jedna skarga dotycząca przydzielania lokali mieszkalnych. Skarga dotyczyła odmowy przydzielenia krewnemu osoby zmarłej (bratu) prawa do zamieszkania w mieszkaniu opuszczonym przez najemcę. Skarga została oddalona, z powodu niespełnienia przez skarżącego kryteriów wstąpienia w umowę najmu określonych w art. 691 §1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny<sup>12</sup>.

(Dowód: akta kontroli str. 307-318)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w badanym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania podejmowane przez MZL w badanym zakresie. Gospodarowanie miejskim zasobem mieszkaniowym było prowadzone zgodnie z zasadami określonymi w *ustawie o zasobie* oraz w *Wieloletnim Programie*. Przyznawanie mieszkań oraz lokali socjalnych odbywało się zgodnie z *Zasadami wynajmu*. Uprawnienia do otrzymania lokalu były rzetelnie weryfikowane. W przypadku braków w złożonej dokumentacji wnioskodawcy byli wzywani do jej uzupełnienia. Wpływające do Zarządu Skargi zostały rozpatrzone rzetelnie oraz zgodnie z przepisami.

## 2. Finansowe aspekty gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

Opis stanu  
faktycznego

W okresie objętym kontrolą wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego ponoszone były wyłącznie ze środków przekazanych z budżetu Miasta i były one wyższe od kwot zaplanowanych w *Wieloletnim Programie*.

Zgodnie z *Wieloletnim Programem* wydatki zaplanowane zostały w wysokości 11 223,0 tys. zł w 2015 r. i 11 381,8 tys. zł w 2017 r.

W 2015 r. poniesione zostały wydatki w kwocie (bez mediów) 11 704,7 tys. zł co stanowiło 104,3% wydatków zaplanowanych w *Wieloletnim Programie* oraz wydatków zaplanowanych w ramach budżetu Miasta.

W okresie do 31 grudnia 2017 r. poniesione zostały wydatki w kwocie (bez mediów) 11 957,2 tys. zł co stanowiło 105,1% wydatków zaplanowanych w *Wieloletnim Programie* oraz w budżecie Miasta.

W okresie do 30 czerwca 2018 r. poniesione zostały (z wyłączeniem wydatków na media) wydatki w kwocie 5 712,7 tys. zł

(Dowód: akta kontroli str. 413, 415-416)

Badanie w zakresie przyznawania i wyliczania czynszów przeprowadzone na ww. próbie 40 spraw wykazało, że stawki wyliczonego czynszu były zgodne z przepisami ustawy o zasobie, z założeniami *Wieloletniego Programu*, uchwały w sprawie zasad polityki czynszowej oraz Zarządzenia w sprawie określenia stawek czynszu

W okresie objętym kontrolą MZL nie stosował obniżek ustalonych stawek czynszów.

(Dowód: akta kontroli str. 54-68)

W sierpniu 2016 r. wpłynął jeden wniosek w sprawie obniżki czynszu, w związku z niezrealizowaniem wymiany pionu kanalizacyjnego. Wniosek został rozpatrzony

<sup>12</sup>Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, ze zm.

negatywnie. Kontrola NIK wykazała, że wnioskodawca mieszkał w budynku wspólnoty mieszkaniowej z udziałem Miasta. Wspólnota, do której zadań należało przeprowadzenie przedmiotowej inwestycji nie umieściła wymiany ww. pionu w planie remontów na dany rok.

(Dowód: akta kontroli str. 303-306)

Wg stanu na koniec 2015 r. zaległości z tytułu opłat czynszowych wyniosły (z odsetkami) 32 823,0 tys. zł. Na 30 czerwca 2018 r. zaległości z tytułu czynszów wyniosły 33 743,3 tys. zł, co stanowi, w okresie objętym kontrolą, wzrost o 2,8%.

Kontrola działań prowadzonych w zakresie windykacji zaległości przeprowadzona dla 20 spraw<sup>13</sup> o łącznej wartości 616,7 tys. zł (tj. 1,8% kwoty zaległości wg stanu na 30 czerwca 2018 r.) wykazała, że MZL podejmował działania zmierzające do wyegzekwowania zaległości, zgodnie z *regulaminem windykacji*. Do dłużników wysyłane były wezwania do zapłaty, na podstawie których, w przypadku braku spłaty, kierowane były wnioski do sądu o wydanie nakazu zapłaty. W przypadku uzyskania sądowego nakazu zapłaty MZL występował do komornika o wszczęcie egzekucji, która prowadziła do odzyskania zaległości lub umorzenia postępowania. Dłużnicy mieli możliwość zawarcia ugody prowadzącej do rozłożenia zaległości na raty. Od 2016 r. na mocy Zarządzenia Prezydenta<sup>14</sup> dłużnicy mieli ponadto możliwość odpracowania długu. W jednym przypadku MZL wysyłając przedsądowe wezwanie do zapłaty oraz wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego niewłaściwie ustalił krąg dłużników, co po złożeniu zażalenia przez jedną z osób objętych postępowaniem windykacyjnym skutkowało nałożeniem na MZL obowiązku zapłaty kwoty 3,0 tys. zł, z czego 2,4 tys. zł tytułem kosztów postępowania oraz 0,6 tys. zł tytułem kosztów postępowania zażaleniowego.

(Dowód: akta kontroli str. 210-266, 325-329, 425-433)

MZL rzetelnie realizował program odpracowania zadłużenia wprowadzony Zarządzeniem Prezydenta z 17 marca 2016 r. W programie od momentu jego uruchomienia uczestniczyły łącznie 284 osoby, które miały możliwość odpracowania zadłużenia w jednej z 27 jednostek miejskich (z czego w 2016 r. 101 osób, w 2017 r. 123 osoby a w 2018 r. – 60 osób). Dzięki realizacji programu odpracowaniu uległa kwota 1 401,7 tys. zł (z czego 217,8 tys. zł w 2016, 910,6 tys. zł w 2017 r. i 273,3 tys. zł w okresie do końca czerwca 2018 r.). Największe sumy jakie zostały w pełni odpracowane przez dłużników wynosiły od 23,6 tys. zł do 39,6 tys. zł. Z badania NIK wynika, że efektem uczestnictwa w ww. programie było zatrudnienie dziewięciu osób w jednostkach, w których wykonywały świadczenia rzeczowe.

(Dowód: akta kontroli str. 71, 74, 267, 330-357)

W maju 2017 r. do MZL wpłynęła skarga na niewłaściwe, zdaniem najemcy naliczenie zaległości w opłatach za wodę wraz z wnioskiem o umorzenie odsetek. Niniejsza skarga została uznana za bezzasadną z powodu nieregularnego uiszczania przez najemcę opłat za mieszkanie oraz opłat za media i tym samym zadłużenie lokalu od 2010 r. Wniosek o umorzenie odsetek został oddalony z powodu jego niezgodności z uchwałą Rady Miejskiej nr 85/2015 z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad sposobu i trybu udzielania ulg

<sup>13</sup> Sprawy zostały dobrane losowo spośród przedstawionych w toku kontroli kartotek zadłużeń lokali.

<sup>14</sup> Zarządzenie Prezydenta nr 1207/2016 z 17 marca 2016 r. w sprawie umożliwienia spłaty zadłużenia z tytułu należności za korzystanie z lokali mieszkalnych/socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy w formie świadczenia rzeczowego.



w spłacie należności pieniężnych, mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Miasta Radomia lub jej jednostkom podległym.

(Dowód: akta kontroli str. 319-323)

Dobre praktyki  
w działalności  
jednostki

NIK wskazuje, jako dobrą praktykę, podjęte przez MZL działania mające na celu uzyskanie dostępu do ogólnopolskiej bazy PESEL na poziomie Miasta oraz całego kraju. Dostęp do radomskiej bazy PESEL został uzyskany w 2015 r., a w 2016 r. MZL podjął starania o uzyskanie dostępu do pełnej teletransmisji danych z rejestru PESEL. Wg stanu na 1 sierpnia 2018 r. porozumienie w sprawie uzyskania dostępu do bazy było w podpisie w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji. Zdaniem Najwyższej Izby Kontroli powyższe działanie zwiększa możliwość skutecznej windykacji zaległości poprzez zapewnienie warunków do odnalezienia dłużników, którzy wyprowadzili się z Miasta.

(Dowód: akta kontroli str. 358-389)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w badanym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność MZL w badanym zakresie. Otrzymane w ramach budżetu Miasta środki wydatkowane rokrocznie na utrzymanie zasobu mieszkaniowego były wyższe od zaplanowanych w Wieloletnim Programie. MZL podejmował działania w celu otrzymania większych środków w ramach budżetu Miasta. Otrzymane środki nie były jednak adekwatne do zgłaszanych potrzeb. Stawki czynszowe określone w umowach najmu były wyliczane zgodnie z uchwałą w sprawie zasad polityki czynszowej oraz zarządzenia w sprawie określenia stawek czynszu. Poza jednym przypadkiem działania w zakresie windykacji zaległych opłat czynszowych prowadzone były rzetelnie i zgodnie z przepisami *Regulaminu Windykacji*. MZL rzetelnie realizował wprowadzony przez Prezydenta program odpracowania zadłużenia.

### 3. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy

Opis stanu  
faktycznego

Badaniem w zakresie rzetelności i legalności prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego objęto 12 budynków pozostających w zarządzie MZL. Badanie wykazało, że każdy z 12 kontrolowanych obiektów posiadał założoną księżkę. Każda z nich była prowadzona rzetelnie i zgodnie z wzorem i wytycznymi określonymi w *rozporządzeniu w sprawie książki obiektu budowlanego*. Do każdej książki obiektu budowlanego dołączone były: protokoły z kontroli, oceny i ekspertyzy odnośnie stanu technicznego oraz dokumenty, o których mowa w art. 60 Prawa budowlanego<sup>15</sup>.

Powyższe badanie wykazało, że MZL przeprowadzał wszystkie wymagane przepisami prawa przeglądy w wyżej wymienionych budynkach tj.:

- roczne przeglądy stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu; instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska oraz instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);

<sup>15</sup>Tj. przekazana właścicielowi lub zarządcy obiektu przez inwestora, przy oddawaniu do użytkowania obiekt budowlany, dokumentacja budowy i dokumentacja powykonawcza oraz inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

- pięcioletnie przeglądy stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia a także badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków w ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Wszystkie przeglądy przeprowadzane były przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje określone w Prawie budowlanym.

(Dowód: akta kontroli str. 78-82, 85-206)

W toku oględzin<sup>16</sup> przeprowadzonych w budynkach zarządzanych przez MZL we wszystkich budynkach stwierdzone zostały usterki i tak:

- w budynku przy ul. Wolanowskiej 75a stwierdzono m.in.: wyrwane włączniki światła na korytarzach, brakujące żarówki, uszkodzone balustrady schodów oraz wybite szyby w oknach na klatce schodowej,
- w budynku przy ul. Wolanowskiej 75c stwierdzono m.in.: wybite szyby w oknach na klatce schodowej, brakujące żarówki oświetlenia klatek schodowych, zdewastowaną toaletę na parterze oraz uszkodzone balustrady schodowe,
- w budynku przy ul. Odlewniczej 6b stwierdzono brak zakryć puszek instalacji odgromowych,
- w budynku przy ul. Tokarskiej 3 stwierdzono m.in. wyrwane włączniki światła na klatkach schodowych, brakujące żarówki, wyciągnięte przewody oświetleniowe, potłuczone umywalki, wyrwane muszle sedesowe oraz osmaloną ścianę w łazience z powodu pożaru,
- w budynku przy ul. Żeromskiego 30 stwierdzono m.in.: potłuczoną szybę w wejściu do klatki, uszkodzone tynki, uszkodzone balustrady schodów. Dodatkowo, stwierdzono odpadający tynk nad wejściem do klatki schodowej oraz zalegające w dużej ilości śmieci w piwnicy.

W związku ze stwierdzonymi w toku oględzin usterkami Dyrektor MZL wyjaśnił, że brakujące włączniki oraz żarówki zostały wymienione. W przypadku potłuczonych urządzeń sanitarnych oraz wybitych szyb poinformował o ich wymianie w sierpniu 2018 r. W przypadku osmalonych ścian będących skutkiem pożaru MZL zgłosił szkodę do ubezpieczyciela, który przyznał odszkodowanie. Śmieci zalegające w piwnicy zostały, na zlecenie MZL usunięte przez firmę sprzątającą. W przypadku odpadających fragmentów tynku, zostały one usunięte w dniu 20 lipca 2018 r.

(Dowód: akta kontroli str. 268-270, 274-291)

W 2018 r. do MZL wpłynęły dwa wnioski mieszkańców jednego z budynków komunalnych. Grupa mieszkańców wnioskowała o wydanie zezwolenia na wjazd wyłącznie mieszkańcom jednego z budynków oraz umieszczenie znaku informującego o zakazie wjazdu osobom nieupoważnionym. Niniejszy wniosek został uznany za bezzasadny z racji umieszczenia przy wjeździe na posesję stosownego znaku zabraniającego wjazdu<sup>17</sup>. W drugim wniosku grupa mieszkańców tego samego budynku wnioskowała o założenie bramy wjazdowej na posesję, w celu uniemożliwienia wjazdu osobom nieuprawnionym i zwiększenia bezpieczeństwa posesji. Wg stanu na dzień 1 sierpnia 2018 r. sprawa założenia bramy do ww. budynku była na etapie opiniowania przez konserwatora zabytków.

(Dowód: akta kontroli str. 292-299)

<sup>16</sup>Oględziny przeprowadzone zostały w pięciu budynkach: Wolanowska 75a i 75c, Odlewnicza 6b, Tokarska 3 oraz Żeromskiego 30.

<sup>17</sup>Znak B1 – zakaz ruchu z adnotacją „nie dotyczy mieszkańców posesji”.



Ustalone  
nieprawidłowości

Kontrola wykazała, że nie zostały wykonane zalecenia sformułowane podczas przeglądów okresowych w poniższych budynkach:

- przy ul. Wernera 8 zalecenie dotyczące modernizacji węzła ciepłego oraz wygradzenia boksów piwnicznych,
- przy ul. Radomskiego 4 zalecenie dotyczące remontu lamperii, ścian sufitów oraz domofonu,
- przy ul. Limanowskiego 60 zalecenie dotyczące remontu ściany podpiwniczenia oraz wymiany drewnianych drzwi,
- przy ul. Suchej 1 zalecenie dotyczące remontu klatki schodowej wraz z wymianą stolarki okiennej oraz drzwi wejściowych oraz zainstalowania instalacji nawiewno-wywiewnej,
- przy ul. Skłodowskiej 8 zalecenie dotyczące naprawy dachu na komórkach lokatorskich, betonu na parkingu przed budynkiem oraz stolarki drzwiowej,
- przy ul. Żeromskiego 30 zalecenie dotyczące naprawy elewacji i remontu balkonów (zalecenie nieuznane jako pilne).

Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami, przyczyną niezrealizowania ww. zaleceń był brak odpowiednich środków finansowych. Ograniczony budżet MZL pozwala jedynie na wykonywanie najpilniejszych napraw i remontów takich jak m.in. remont przeciekających dachów czy też remont pustostanów dla potrzeb najemców z wykwaterowań. Dodatkowo, wobec nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości przy ul. Skłodowskiej 8 i Żeromskiego 30 MZL może środki będące w swojej dyspozycji przeznaczać jedynie na drobne naprawy w ramach konserwacji budynków.

(Dowód: akta kontroli str. 71-72, 85-86)

#### Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonej nieprawidłowości działania MZL w badanym zakresie. Na podstawie zbadanej próby stwierdzono, że Miejski Zarząd Lokalami przeprowadzał wszystkie wymagane prawem budowlanym przeglądy, które prowadzone były w terminach zgodnych z przepisami oraz przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia. Każdy budynek posiadał książkę obiektu budowlanego, prowadzoną zgodnie z *przepisami rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego*. Wpisy dokonywane w książkach prowadzone były rzetelnie. Protokoły z przeprowadzonych ekspertyz i przeglądów były załączone do książek. MZL podjął działania w celu usunięcia stwierdzonych w toku oględzin budynków usterek.

Stwierdzona nieprawidłowość polegała na niezrealizowaniu 16 zaleceń określonych w przeglądach przeprowadzonych dla sześciu budynków. Niezrealizowanie tych zaleceń nie miało jednak wpływu na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

## IV. Wnioski

Przedstawiając powyższe oceny wynikające z ustaleń kontroli Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>18</sup> wnosi o podjęcie działań mających na celu wykonanie zaleceń sformułowanych w toku przeglądów dla sześciu wskazanych powyżej budynków.

Wnioski pokontrolne

<sup>18</sup> Dz. U. z 2017 r. poz. 524, ze zm.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

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 Departamentu Administracji Publicznej Najwyższej Izby Kontroli.

Obowiązek  
poinformowania NIK  
o sposobie realizacji  
wniosku

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie realizacji wniosku.

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.

Warszawa, dnia 04 września 2018 r.

Kontrolerzy:

Sebastian Krawczyk  
specjalista kontroli państwowej



.....  
podpis

Wojciech Tomczak  
starszy inspektor kontroli państwowej



.....  
podpis

Najwyższa Izba Kontroli  
Departament Administracji Publicznej

Dyrektor  
Bogdan Skwarka



.....  
Podpis