



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Katowicach

LKA – 4101-015-03/2014  
P/14/032

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Katowicach  
ul. Powstańców 29, 40-039 Katowice  
T +48 32 784 42 00, F +48 32 784 42 30  
[lka@nik.gov.pl](mailto:lka@nik.gov.pl)

## I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli P/14/032 – Gospodarowanie zasobami najstarszych budynków komunalnych w latach 2011-2013

Jednostka  
przeprowadzająca  
kontrolę Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Katowicach

Kontroler Michał Kapek, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 90669 z dnia 26 czerwca 2014 r.

(dowód: akta kontroli str. 1 - 2)

Jednostka  
kontrolowana Jednostka budżetowa „Bytomskie Mieszkania”, ul. Zielna 25b, 41-907 Bytom

Kierownik jednostki  
kontrolowanej Andrzej Lorek, Dyrektor jednostki

(dowód: akta kontroli str. 292)

## II. Ocena kontrolowanej działalności

### Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości<sup>1</sup> działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie

Uzasadnienie  
oceny ogólnej

Powyższą ocenę ogólną uzasadniają ustalenia kontroli dotyczące przede wszystkim poprawnego zarządzania zasobem budynków komunalnych, gospodarnego wykorzystania środków finansowych przeznaczonych na poprawę stanu technicznego zasobu oraz podejmowania niezbędnych działań na rzecz poprawy standardu wyposażenia budynków.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły niedopełnienia zasad kontroli okresowych budynków komunalnych i ich dokumentowania, określonych w § 4 ust. 2, § 4 ust. 4 pkt 4 i 5 oraz § 7 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych<sup>2</sup>;

NIK zauważa, że podejmowane przez jednostkę działania nie zapobiegły stopniowej degradacji gminnego zasobu komunalnego. Powyższa sytuacja wynikała z niedoboru środków finansowych, przekazanych w ww. okresie jednostce z budżetu Miasta Bytomia.

## III. Opis ustalonego stanu faktycznego

### 1. Zarządzanie zasobem budynków komunalnych oraz sprawowanie nadzoru właścicielskiego nad zarządcami nieruchomości komunalnych

Opis stanu  
faktycznego

Zadania dotyczące zarządzania i eksploatacji zasobów będących własnością Gminy Bytom (w tym gospodarowanie najstarszymi budynkami komunalnymi) od 1 października 2011 r.

<sup>1</sup> Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

<sup>2</sup> Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm. w dalszej części określane skrótem „Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych”

do 31 grudnia 2013 r. realizowała jednostka budżetowa „Bytomskie Mieszkania”<sup>3</sup> za pomocą Bytomskiego Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego Spółka z o.o.<sup>4</sup> na podstawie dwóch umów wykonawczych zawartych pomiędzy tymi podmiotami<sup>5</sup>.

Sposób powołania zarządcy był zgodny z wymogami określonymi w art. 189 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>6</sup> (w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2013 r.)

Przedmiot działalności BM, został określony w rozdziale 2 Statutu jednostki<sup>7</sup>, gdzie wskazano m.in. że *Jednostka zajmuje się zarządzaniem i eksploatacją zasobów będących własnością gminy oraz nadzorem nad realizacją zawartych umów w zakresie wyżej wymienionych nieruchomości. Do zadań BM należało w szczególności: zarządzanie nieruchomościami lokalowymi i budynkowymi będącymi własnością Gminy; realizacja remontów w nieruchomościach budynkowych stanowiących własność Gminy oraz planowanie budżetu i wykonywanie sprawozdań z jego realizacji.*

Kontrolę i nadzór nad działalnością jednostki – zgodnie z § 9 Statutu – sprawują Rada Miejska w Bytomiu i Prezydent Miasta w ramach posiadanych kompetencji.

(dowód: akta kontroli str. 8 - 20)

W każdej z dwóch umów wykonawczych, które zostały zawarte pomiędzy BM a Bytomskim Przedsiębiorstwem Mieszkaniowym Sp. z o.o. określone zostały m.in.: przedmiot i cele, zasady obliczania i wypłaty wynagrodzenia (rekompensaty z tytułu wykonywania zadań), sposób wykonywania nadzoru nad realizacją umowy, obowiązki w zakresie sprawozdawczości, okres obowiązywania umów, sposób ich ew. wypowiedzenia w przypadku niewłaściwego wypełniania obowiązków oraz zasady dotyczące naliczania kar umownych.

Zasady sprawowania kontroli i nadzoru (zarówno ze strony BM jak i Gminy) szczegółowo zostały opisane w §§ 6 i 9 każdej z umów, zgodnie z którymi Spółka została zobowiązana m.in. do: sporządzania i doręczania BM kwartalnych i rocznych sprawozdań z realizacji planu finansowego z wyszczególnieniem uzyskanych przychodów, poniesionych kosztów, osiągniętym wynikiem finansowym oraz zestawieniem zadań faktycznie wykonanych z planowanymi; udzielania informacji związanych z wykonywaniem tych umów; umożliwienia przeprowadzania kontroli prawidłowości wykonywanych zadań; udostępnienia wszelkich informacji stanowiących podstawę rozliczeń finansowych; udzielenia pełnomocnictwa do wglądu do rachunków bankowych na których gromadzone były wpływy z tytułu opłat związanych z użytkowaniem nieruchomości; niezwłocznego informowania BM o konieczności zmiany zakresu zadań w celu zapewnienia prawidłowego gospodarowania i zarządzania nieruchomościami gminnymi; wykonywania zaleceń pokontrolnych.

(dowód: akta kontroli str. 21 - 81)

Jak poinformowała Z-ca Dyrektora BM, w okresie od 1 października 2011 r. do 31 grudnia 2013 r., jednostka czterokrotnie wystawiała noty księgowe obciążające BPM (w związku z postanowieniami umownymi) kwotami za stwierdzony nielegalny pobór energii elektrycznej oraz z tytułu zapłaconych odsetek za nieterminowe regulowanie zobowiązań za media (nieterminowe dostarczanie faktur przez BPM), w łącznej kwocie 4,4 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 297 - 298)

<sup>3</sup> Utworzona na podstawie Uchwały nr XIV/201/11 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 27 lipca 2011 r. w sprawie utworzenia jednostki budżetowej Gminy Bytom pod nazwą Bytomskie Mieszkania oraz nadania jej statutu - w dalszej części określane skrótem „BM”

<sup>4</sup> Powołane Uchwałą Nr XIV/200/11 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 27 lipca 2011 r., w celu świadczenia wyłącznie usług o charakterze użyteczności publicznej polegających na administrowaniu i zarządzaniu nieruchomościami mieszkaniowymi gminy. Spółka uprawniona była do wykonywania swojej działalności (wynikającej z aktów konstytuujących spółkę oraz zawartej z BM umowy) jedynie na rzecz gminy. Spółka stanowiła w całości własność Gminy Bytom - w dalszej części określane skrótem „BPM”.

<sup>5</sup> Z 30 września 2011 r. – obowiązującej wraz z Aneksami nr 1 (z 31 października 2011 r.) do dnia 31 grudnia 2011 r. oraz z 30 grudnia 2011 r. - obowiązującej wraz z Aneksami nr: 1 (z 31 grudnia 2012 r.), 2 (z 29 marca 2013 r.), 3 (z 28 maja 2013 r.), 4 (z 29 sierpnia 2013 r.) i 5 (z 30 października 2013 r.) do dnia 31 grudnia 2013 r.

<sup>6</sup> Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.

<sup>7</sup> Załącznik do uchwały Rady Miejskiej w Bytomiu nr XIV/201/11 z dnia 27 lipca 2011 r.

Funkcję zabezpieczenia prawidłowej realizacji przedmiotu umów spełniały także zapisy zawarte w załączniku nr 2 do każdej z nich, w którym dokładnie wyszczególnione zostały poszczególne zadania i zasady dot. m.in.: rozliczania kosztów dostawy mediów i odbioru nieczystości; ubezpieczenia nieruchomości; zakresu czynności eksploatacyjnych dot. nieruchomości; technicznego utrzymania zasobów, w tym czynności w zakresie robót związanych z usuwaniem awarii i konserwacji zasobów; wykonywania drobnych remontów budowlanych oraz niektórych czynności w zakresie spraw finansowych.

(dowód: akta kontroli str. 21 - 81)

Ewidencja obiektów budowlanych, stanowiących gminny zasób nieruchomości prowadzona była w BM w formie elektronicznej w systemie komputerowym DOM 5, odrębnie dla każdego roku (2011, 2012, 2013). Ewidencja zawierała następujące informacje: adres nieruchomości, rok budowy, powierzchnia lokali użytkowych, powierzchnia lokali mieszkalnych, powierzchnia użytkowa lokali w budynku, powierzchnia pomieszczeń przynależnych (piwnice, strychy), powierzchnia użytkowa budynku ogółem, nr działki, powierzchnia działki, uwagi dot. własności, klasyfikacja budynku (mieszkalny, niemieszkalny), powierzchnia do rekompensaty (mieszkalna, niemieszkalna), inne uwagi.

(dowód: akta kontroli str. 82 - 87)

Do obowiązków Punktów Obsługi Mieszkańców oraz Działu Technicznego BM należało monitorowanie stanu technicznego instalacji i urządzeń znajdujących się w poszczególnych budynkach i lokalach, w szczególności poprzez prowadzenie okresowych kontroli stanu technicznego budynków, ewidencjonowanie uwag wynikających z nakazów wydanych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, bądź ze zgłoszeń najemców, dzierżawców lub użytkowników.

(dowód: akta kontroli str. 172 -174)

Zasób budynków i lokali komunalnych w poszczególnych latach objętych kontrolą przedstawiał się następująco:<sup>8</sup>

- budynki ogółem odpowiednio - 863, 780, 715 i 691, z czego 817, 736, 672 i 648 stanowiły budynki mieszkalne. Do roku 1961<sup>9</sup> do użytkowania oddanych zostało 782, 712, 649 i 625 budynków, z czego 775, 703, 640 i 617 – przed rokiem 1945<sup>10</sup>. W związku z powyższym, liczba budynków oddanych do użytkowania do roku 1961 w stosunku do wielkości całego zasobu w kolejnych latach wynosiła 90,6%; 91,3%; 90,8% i 90,4%, w tym aż 99,1%; 98,7%, 98,6% i 98,7% - stanowiły budynki oddane przed rokiem 1945.
- lokale mieszkalne ogółem odpowiednio – 8212, 7383, 5550 i 5349. Do roku 1961<sup>11</sup> do użytkowania oddanych zostało 8147, 7299, 5455 i 5254 lokale z czego 7927, 7199, 5374 i 5173 – przed rokiem 1945. W związku z powyższym, liczba lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania do roku 1961 w stosunku do wielkości całego zasobu w kolejnych latach wynosiła 99,2%; 98,9%; 98,3% i 98,2%, w tym aż 97,3%; 98,6%, 98,5% i 98,5% - stanowiły budynki oddane przed rokiem 1945.

(dowód: akta kontroli str. 88)

Z-ca Dyrektora BM wyjaśniła, że, *„Pełna informacja o zarządzanym zasobie przekazywana jest organom gminy, zgodnie z przyjętą od lat zasadą tj. po upływie roku kalendarzowego wg stanu na dzień 31 grudnia minionego roku. Ponadto każdorazowo na polecenie tych organów przekazywane są dane ogólne lub wycinkowe. (...) przekazywane corocznie informacje, publikowane są przez Gminę w formie dokumentu pt. „Raport o stanie miasta”.*

(dowód: akta kontroli str. 172 - 174)

<sup>8</sup> dane podano kolejno, wg stanu na 31 grudnia lat 2010, 2011, 2012 i 2013

<sup>9</sup> Z uwagi na brak szczegółowych danych jako granicę podziału przyjęto: do 1961 r. i od roku 1962

<sup>10</sup> Dane uwzględniają również budynki o charakterze niemieszkalnym, w których znajdują się lokale mieszkalne: wg stanu na 31 grudnia 2010 r. – 17; 2011 r. – 10; 2012 r. – 9 i 2013 r. – 10 budynków.

<sup>11</sup> Z uwagi na brak szczegółowych danych jako granicę podziału przyjęto: do 1961 r. i od roku 1962

W zakresie dotyczącym przedmiotu niniejszej kontroli, w latach 2012-2013 w BM przeprowadzona została jedna kontrola, która dotyczyła *Przekazywania mieszkań osobom wywaterowanym z ul. Pocztowej i Technicznej w ramach kontroli wydatkowania środków przekazanych przez Kompanię Węglową S.A. stanowiących równowartość odszkodowania na sfinansowanie budowy nowych mieszkań i modernizację istniejącej substancji mieszkaniowej (dla mieszkańców Karbia)*. Kontrolę przeprowadził w dniach od 21 września do 19 października 2012 r. Zastępca Naczelnika Wydziału Audytu i Kontroli Urzędu Miejskiego w Bytomiu. Istotnych nieprawidłowości nie stwierdzono.

(dowód: akta kontroli str. 3-7)

Uwagi dotyczące badanej działalności

NIK zwraca uwagę, że w wyniku braku w BM jednolitych, szczegółowych procedur opisujących zasady gromadzenia przez zarządcę bieżących informacji o zasobie budynków komunalnych stanowiących gminny zasób nieruchomości, prowadzona w jednostce ewidencja nie pozwalała na pozyskanie oddzielnych danych dla budynków komunalnych oraz lokali komunalnych zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, co mogło mieć wpływ na skuteczne zarządzanie poszczególnymi obiektami zwłaszcza w zakresie szacowania kosztów utrzymania oraz zindywidualizowanych potrzeb inwestycyjnych.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

## 2. Utrzymanie należytego stanu technicznego budynków, w tym instalacji oraz przestrzeganie zasad bezpieczeństwa ich użytkowania

Opis stanu faktycznego

Badanie realizacji przez BM obowiązków zarządcy określonych w art. 62 i 63 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*<sup>12</sup> (tj. przeprowadzania kontroli okresowych i przechowywania dokumentacji technicznej); w rozdziale 2 *Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych* (tj. terminów i zakresu przeprowadzanych kontroli okresowych) oraz w załączniku do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w *sprawie książki obiektu budowlanego*<sup>13</sup> (dotyczących wzoru książki obiektu oraz jej zawartości) przeprowadzono na podstawie dokumentacji 10 losowo wybranych budynków położonych przy ul.: Żołnierskiej 11, Św. Kingi 1, Jochymczyka 3, Orzegowskiej 6, Kol. Zgorzelec 21, Kwietniewskiego 11, Smolenia 15, Olszewskiego 6, Kochanowskiego 15 i Wrocławskiej 16. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

1. Dla wszystkich badanych budynków założono książkę obiektu budowlanego, o której mowa w art. 64 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Żadna z 10 badanych książek, które były prowadzone dla ww. obiektów budowlanych, nie spełniała wymogów wskazanych we wzorze załączonym do *rozporządzenia w sprawie książki obiektu*. Siedem z nich założono w 1987 r., a w trzech innych strony tytułowe nie zawierały dat ich założenia. Zgodnie z przepisem zawartym w § 7 rozporządzenia w sprawie książki obiektu, książki prowadzone przed dniem jego wejścia w życie (11 lipca 2003 r.), prowadzi się na zasadach dotychczasowych, do wypełnienia tomu.

(dowód: akta kontroli str. 89 - 114)

2. Budynki były poddane kontroli okresowej (co najmniej raz w roku oraz co najmniej raz na pięć lat), o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy Prawo budowlane za wyjątkiem dwóch budynków<sup>14</sup>, w których w 2011 r. nie przeprowadzono kontroli rocznej, wymaganej przepisami art. 62 ust. 1 pkt. 1 ustawy Prawo budowlane. Kontrole przeprowadzały osoby posiadające uprawnienia lub kwalifikacje wymagane przepisami art. 62 ust. 4-6 ww. ustawy, w tym:

<sup>12</sup> Dz. U. z 2013, poz. 1409 ze zm. w dalszej części określana skrótem „ustawa Prawo budowlane”

<sup>13</sup> Dz. U. Nr 120 poz. 1134 – zwanego dalej „Rozporządzeniem w sprawie książki obiektu”

<sup>14</sup> Przy ul. Żołnierskiej 11 i Wrocławskiej 16

- kontrole ogólnobudowlane – przeprowadzały osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności,
- kontrole okresowe stanu technicznego instalacji elektrycznych i gazowych – osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych,
- kontrole przewodów dymowych i wentylacyjnych- osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiarskim.

(dowód: akta kontroli str. 89 - 114)

3. Dwadzieścia sześć (25 rocznych i jedna pięcioletnia) z trzydziestu ośmiu (28 rocznych i 10 pięcioletnich) kontroli okresowych, w okresie objętym kontrolą, zostało przeprowadzonych w porze wiosennej, zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych.
4. Wszystkie protokoły (roczne i pięcioletnie) zawierały elementy wskazane w § 4 ust. 4 pkt 1, 2 i 3, tj. opisy stanów technicznych elementów budynków, rozmiarów ich zużycia lub uszkodzenia oraz zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania. W jednym<sup>15</sup> z protokołów zamieszczono zapisy, o których mowa w § 4 pkt 4 i 5 ww. rozporządzenia, tj. informacje dot. metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych oraz zakresu nie wykonanych robót remontowych, zaleconych do realizacji w poprzednich kontrolach. Wszystkie sporządzone protokoły kontroli, zawierały informacje o stanie sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku (§ 5 ust. 2) oraz ocenę stanu wszystkich pozostałych elementów budynku, a także estetyki budynku i jego otoczenia (§ 6) rozporządzenia w sprawie warunków technicznych. Określono w nich również rozmiary zużycia lub uszkodzenia elementów budynku.
5. Danych zawartych w protokołach z kontroli okresowych nie wykorzystywano do sporządzenia zestawienia robót remontowych budynku, zawierających podział robót na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne, określonych w § 7 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych.

(dowód: akta kontroli str. 89 - 114)

(dowód: akta kontroli str. 89 - 114)

BM nie posiadały dokumentów dotyczących budowy i dokumentacji powykonawczej dla żadnego z 10 kontrolowanych budynków, które wybudowano przed 1945 r.

Z-ca Kierownika Działu Technicznego wyjaśniła, że brak powyższych dokumentów wynikał z charakteru powierzonego w zarząd zasobu (większość powierzonej substancji stanowiły budynki stare, wybudowane przed 1945 r.) oraz faktu, że BM wykonuje zarząd dopiero od 1 października 2011 r., w związku z czym kontrolowana dokumentacja była tworzona w przeważającej części przez poprzednich zarządców. Jak zaznaczyła, BM nie występowały o odtworzenie przedmiotowej dokumentacji z uwagi na brak środków finansowych. Podkreśliła, że powierzone jednostce środki stanowią zaledwie ułamek w stosunku do faktycznych, istniejących potrzeb, co uniemożliwia wykonywanie nawet najpilniejszych i awaryjnych zadań remontowych, a co dopiero kompleksowe odtworzenie dokumentacji technicznej.

Zdaniem NIK stopniowe odtwarzanie dokumentacji technicznej budynków o której mowa w art. 63 *ustawy Prawo budowlane* jest czynnością niezbędną, m.in. ze względu na specyfikę i charakter wykonywanych remontów, mających na celu naprawę budynków oraz ich zabezpieczenie przed skutkami zniszczeń spowodowanych np. uszkodzonymi górnictwami.

(dowód: akta kontroli str. 89 – 114, 141)

<sup>15</sup> dot. protokołu sporządzonego podczas rocznej kontroli kominiarskiej w 2013 r. w budynku przy ul. Wrocławskiej 16

W związku ze złym stanem technicznym, w okresie objętym kontrolą Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego<sup>16</sup> wydał 54 decyzje o wyłączeniu całości budynku lub poszczególnych lokali, z czego:

- 36 dotyczyło wykwaterowania mieszkańców i rozbiórki budynków, z czego 28 wykonano w całości, dwóch nie wykonano, a sześć wykonano w części (tj. przeprowadzono wykwaterowania, ale nie wyburzono);
- 12 dotyczyło wykwaterowania mieszkańców i wykonania niezbędnych remontów zajmowanych przez nich lokali, z czego trzy wykonano w całości, a dziewięć – w części (tj. przeprowadzono wykwaterowania, ale remontów nie wykonano);
- dwie dotyczyły wykwaterowania mieszkańców i sprzedaży zajmowanych przez nich lokali. Obydwie wykonano w części (tj. wykwaterowano mieszkańców, lecz obiektów nie sprzedano);
- jedna dotyczyła wyłączenia z użytkowania (bez konieczności wykwaterowania mieszkańców) i przeprowadzenia remontu i nie została zrealizowana;
- jedna dotyczyła wyłączenia z użytkowania (bez konieczności wykwaterowania mieszkańców) oraz sprzedaży budynku i została częściowo zrealizowana (budynek wyłączono z użytkowania, oczekuje na sprzedaż);
- jedna dotyczyła wykwaterowania mieszkańców i została zrealizowana;
- jedna dotyczyła wyłączenia z użytkowania (bez konieczności wykwaterowania mieszkańców) i została zrealizowana.

(dowód: akta kontroli str. 117 - 123)

W okresie objętym kontrolą, sposób użytkowania został zmieniony w 14 obiektach budowlanych. Szczegółowej analizie (zwłaszcza w zakresie dot. spełnienia wymogów określonych w art. 71 ust. 2 i 4 *ustawy Prawo budowlane*) poddano trzy nieruchomości zlokalizowane przy ul.: Woźniaka 36 (zmiana lokalu użytkowego na lokal niemieszkalny – piwnice), Jagiellońskiej 19 (zmiana lokalu mieszkalnego na pomieszczenie strychowe) oraz Żeromskiego 16 (zmiana lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy).

W każdym z ww. przypadków dopełniono niezbędnych obowiązków wynikających z wymogów określonych w art. 71 ust. 2 i 4 przywołanej ustawy, tj. dokonano zgłoszeń właściwemu organowi (Prezydent Miasta Bytomia –Wydział Architektury Urzędu Miejskiego) oraz dołączono komplet wymaganych dokumentów (w tym m.in. opisy i rysunki określające usytuowanie obiektów budowlanych, zwięzłe opisy techniczne określające rodzaje i charakterystyki tych obiektów, oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomościami, ekspertyzy techniczne oraz inne pozwolenia, uzgodnienia lub opinie). W żadnym z tych przypadków Prezydent Miasta nie wniósł sprzeciwu do przyjętych zgłoszeń, a pisma w tej sprawie przesłano również do wiadomości PINB w Bytomiu.

(dowód: akta kontroli str. 124 - 139)

Rejestry interwencji, skarg i zgłoszeń prowadzone były odrębnie, w każdym z 6 punktów obsługi mieszkańców (BM nie prowadziły jednolitego rejestru zawierającego wykaz zgłoszonych skarg dotyczących niewłaściwego utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych).

W kolejnych latach objętych kontrolą wpłynęło 2 199 (od 1 października do 31 grudnia 2011 r.), 8 708 (w 2012 r.) i 7 275 (w 2013 r.) zgłoszeń lokatorów zamieszkujących lokale zarządzane przez BM, z czego kolejno 1 012, 3 463 i 2 909 dotyczyło niewłaściwego utrzymania i użytkowania obiektów, a 187, 1 136 i 379 - awarii i usterek spowodowanych warunkami atmosferycznymi (zima). Pozostałą część stanowiły zgłoszenia różne niezwiązane z żadną z ww. kategorii. Koszty, które zostały poniesione na likwidację tych zgłoszeń wyniosły odpowiednio 319,4 tys. zł, 1 955,9 tys. zł i 1 501,1 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 140)

---

<sup>16</sup> Zwany dalej PINB.

Ustalone  
nieprawidłowości

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

1. Niedopełnienie obowiązków określonych w *Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych*, tj.:
  - nieprzeprowadzenie w porze wiosennej pięciu kontroli okresowych (w tym jednej rocznej i czterech pięcioletnich), co stanowi naruszenie przepisu zawartego w § 4 ust. 2;
  - brak w 19 protokołach z okresowych kontroli rocznych zapisów dotyczących: metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników oraz zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji z poprzednich kontroli, co stanowi naruszenie przepisów zawartych w § 4 ust. 4 pkt 4 i 5;
  - brak zestawień robót remontowych sporządzanych na podstawie danych zawartych w protokołach z kontroli okresowych, które były wymagane w związku z przepisem zawartym w § 7 ww. rozporządzenia. W żadnym ze skontrolowanych przypadków dane zawarte w protokołach kontroli nie były wykorzystywane do sporządzenia zestawień robót remontowych budynków. Plan potrzeb remontowych dla każdego roku tworzony był na podstawie szacunkowych danych pochodzących z terenowych jednostek organizacyjnych BM.

Przyczyną ww. nieprawidłowości było niedopełnienie przez BM obowiązków dotyczących nadzoru nad wykonaniem przez BMP zadań wynikających z umowy wykonawczej (BMP w latach 2012–2013 była bezpośrednio odpowiedzialna za przygotowanie i zgodne z przepisami prawa przeprowadzenie kontroli okresowych).

NIK zauważa, że zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, zlecenie realizacji obowiązków dokonywania kontroli i przeglądów okresowych budynków podmiotowi zewnętrznemu, nie zwalnia zarządcy z odpowiedzialności za ich terminowe i rzetelne przeprowadzenie.

(dowód: akta kontroli str. 89 – 114, 175 - 212)

2. Niezrealizowanie wszystkich zaleceń określonych w decyzjach organów nadzoru budowlanego, wydanych w związku ze złym stanem technicznym budynków, w tym:
  - niewykonanie trzech decyzji PINB wydanych dla budynków przy ul. Chorzowskiej 7, Słonecznej 24 i Odrzańskiej 36;
  - niepełna realizacja 18 innych zaleceń, wydanych dla budynków przy ul. Piłsudskiego 63 i 74, Korfantego 7, Wrocławskiej 13, Chorzowskiej 11, Olszewskiego 6, Musialika 1, Konopnickiej 9, Żeromskiego 20 (oficyna), Mickiewicza 9 (oficyna), 75 i 77, Pl. Słonecznym 3 i 4, Kwiatowej 2, Słonecznej 29, Północnej 50, 62-64 i Chełmońskiego 27/4.

Z-ca Dyrektora BM wyjaśniła, że czynności nakazane poszczególnymi decyzjami PINB zostały zrealizowane w najistotniejszej części (wykwaterowania i wyłączenia z użytkowania). Jak podkreśliła, wszystkie wskazane w nich miejsca zostały zabezpieczone przed dostępem osób postronnych. Poinformowała również, że wszystkie czynności remontowe, które były objęte poszczególnymi decyzjami ujmowane były w planie potrzeb remontowych, którego sukcesywna realizacja uzależniona była od przyznania na ten cel środków finansowych z budżetu Gminy Bytom.

(dowód: akta kontroli str. 117 – 123, 213 - 252)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność jednostki w zbadanym zakresie.

### 3. Działania na rzecz poprawy standardu wyposażenia budynków, w tym prowadzone modernizacje i remonty

Opis stanu faktycznego

Zarządzany przez BM komunalny zasób mieszkaniowy, w okresie objętym kontrolą ulegał stopniowej degradacji. W przeciwieństwie do szacowanych przez BM w latach 2012-2013 potrzeb remontowych, wartość faktycznie poniesionych nakładów na ten cel znacznie spadła. W 2012 r. wykonane zostały remonty za kwotę 7 690,8 tys. zł, a w 2013 - 1 397,7 tys. zł. (spadek o 6 293,1 tys. zł, tj. o 81,8%). W porównaniu do potrzeb (49 904,6 tys. zł w 2012 r. i 56 797,2 tys. zł w roku 2013), poziom ich zaspokojenia stale się obniżał i w ww. latach stanowił 15,4% i 2,5%.

W badanym okresie wzrosła liczba budynków zakwalifikowanych przez BM do naprawy głównej oraz opróżnienia lokali. W 2013 r. liczba takich obiektów wzrosła o 7,1% (naprawa główna)<sup>17</sup> oraz niecały 1% w pozostałych przypadkach<sup>18</sup>. Liczba budynków zakwalifikowanych do naprawy bieżącej spadła o 3,5% (ze 141 w 2012 r. do 114 budynków w roku 2013).

(dowód: akta kontroli str. 142 - 143)

W 2013 r. w stosunku do 2012 r. spadkowi uległa ilość robót remontowych w zakresie dostosowania poszczególnych obiektów do norm bezpieczeństwa, wskazanych w § 68 ust. 1 i 2 oraz § 181 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych*. I tak: remonty i modernizacje lokali mieszkalnych - spadek o 86,3%<sup>19</sup>; wymiana stolarki okiennej - o 24,5%<sup>20</sup>; - przebudowa i stawianie pieców - o 24,2%<sup>21</sup>; roboty budowlane w zakresie konstrukcji - o 26,7%<sup>22</sup>, remonty instalacji elektrycznych - o 100%<sup>23</sup>. Jedynie w zakresie remontów przewodów kominowych, w 2013 r. wykonano ich o dwa więcej niż w roku poprzednim<sup>24</sup>.

We wszystkich tych przypadkach, skala potrzeb była znacząco większa, i tak np. w zakresie dotyczącym remontów i modernizacji lokali mieszkalnych w 2013 r. potrzeby zaspokojono zaledwie w 20,6%, podczas gdy w roku poprzednim udało się to w 93,6%. W zakresie przebudowy i stawiania pieców odpowiednio 4,8% i 19,1%, a robót budowlanych w zakresie konstrukcji - 4,4% i 20,1%.

W przypadku remontów instalacji elektrycznych jak i przewodów kominowych, zaspokojenie potrzeb w obu kontrolowanych latach było bardzo niskie i wynosiło kolejno 3% (w 2012 r.) i 0% (w 2013 r.) oraz 3,4% (w 2012 r.) i 2,9% (w 2013 r.).

Ilość wymienionej stolarki okiennej kształtowała się na zbliżonym poziomie i wynosiła 23,7% i 22,% potrzeb każdego roku.

(dowód: akta kontroli str. 143)

Jak wyjaśniła Z-cy Dyrektora BM, zaplanowane w latach 2012-2013 w budżecie jednostki środki finansowe, „(...) nie zapewniły skutecznej realizacji działań związanych z utrzymaniem obiektów w niepogorszonej formie użytkowo-technicznej (...)”, co skutkowało „(...) postępującą degradacją zasobów gminnych oraz narastającymi potrzebami i zdarzeniami o charakterze awaryjnym. (...)”. Poinformowała również, że w latach 2012 - 2013 Dyrektor BM siedmiokrotnie występował do Prezydenta Bytomia w sprawie zwiększenia środków finansowych wykazując jednocześnie potrzeby w poszczególnych rodzajach robót. Budżet BM nie uległ jednak zwiększeniu.

(dowód: akta kontroli str. 213, 215, 253 - 254 i 268 - 269)

<sup>17</sup> z 478 w 2012 r. do 505 budynków w roku 2013

<sup>18</sup> opróżnienie i wyburzenie - z 9 budynków w 2012 r. do 13 w roku 2013, a opróżnienie i sprzedaż odpowiednio z 16 do 17 budynków

<sup>19</sup> W 2012 r. wyremontowano i zmodernizowano 204, a w 2013 r. - 28 lokali mieszkalnych

<sup>20</sup> W 2012 r. wymieniono 98, a w 2013 r. 74 szt. stolarki okiennej

<sup>21</sup> W 2012 r. przebudowano lub postawiono 91, a w 2013 r. 22 piece

<sup>22</sup> W 2012 r. przeprowadzono 30, a w 2013 r. 8 robót budowlanych w zakresie konstrukcji

<sup>23</sup> W 2013 r. nie wykonano żadnego remontu instalacji elektrycznych, a w 2012 - 5

<sup>24</sup> W 2013 r. wykonano 7, a w 2012 r. 5 takich remontów

Pomimo faktu, że wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bytom w latach 2009-2013 uchwalony został przez Radę Miejską w Bytomiu w dniu 28 maja 2009 r.<sup>25</sup>, jego założenia do końca roku 2013 nie były realizowane.

Zawarty w wieloletnim programie plan potrzeb remontowych nie był aktualizowany, zarówno w zakresie dostosowania do bieżących zmian w posiadanym zasobie jak i związanych z tym potrzeb finansowych. Przyjęte w 2009 r. dane dotyczące ilości i rodzaju planowanych robót oraz kwot wydatkowanych na te cele nie były zmieniane, pomimo znacznych rozbieżności pomiędzy nimi a kolejnymi planami rocznymi realizowanymi przez poszczególnych zarządców w latach 2011-2013. Np. łączne kwoty potrzeb remontowych na lata 2012 i 2013 wykazane w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, były o prawie 34 mln zł (2012 r.) i 41 mln zł (2013 r.) niższe, niż wynikające z rocznego planu potrzeb<sup>26</sup>.

Niezależnie od powyższego, kwoty które zostały przyjęte przez BM na lata 2012 i 2013 w rocznych planach remontów były niemal zbieżne z faktycznie wydatkowanymi<sup>27</sup>, ale zdecydowanie niższe niż wynikające z potrzeb - w 2012 r. o nieco ponad 42 mln zł, a w 2013 r. o prawie 55,5 mln zł.

(dowód: akta kontroli str. 144 – 168, 274)

Wszystkie budynki i lokale mieszkalne, które w latach 2011-2013 stanowiły zasób gminy, wyposażone były w bieżącą wodę, kanalizację<sup>28</sup> oraz elektryczność. Dostęp do gazu sieciowego posiadało ok 75%-83% (w zależności od roku), a do instalacji c.o. – niespełna 1% zasobu.

(dowód: akta kontroli str. 169, 171)

Jak poinformowała Z-ca Dyrektora BM, w poszczególnych latach objętych kontrolą, butle gazowe, piecyki, kuchenki bądź inne źródła stanowiące zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi zostały zlikwidowane (w 35 lokalach w 2011 r., 84 w 2012 r. i w 109 w 2013 r.).

Odnośnie stwierdzonych w tym okresie przypadków nieprawidłowo działających przewodów kominowych i wentylacyjnych podała, że było ich kolejno 238, 188 i 218, z czego odpowiednio 58, 101 i 120 zostało usuniętych. Pozostałe przypadki stanowiły „(...) nieprawidłowości o charakterze nie awaryjnym (...)”, względem których prowadzono „(...) bieżący monitoring stanu (m.in. przy czyszczeniach przewodów kominowych oraz przeglądach okresowych przewodów kominowych, bądź wizjach kominiarskich).” Jak podkreśliła, „(...) koszty związane z bieżącą likwidacją wszystkich stwierdzonych nieprawidłowości znacząco przekraczają ograniczone możliwości finansowe. W przypadkach nieprawidłowości nieusuniętych z powodu rzeczonych ograniczeń, zostają one ujęte w planie potrzeb remontowych jednostki na lata kolejne.”

Termomodernizację przeprowadzono w dwóch budynkach (w 2012 r.), a w 36 innych (w latach 2011-2013) wykonane zostały inne działania (inwestycje) mające na celu poprawę bezpieczeństwa mieszkańców, w tym m.in. uszczelnienie instalacji gazowych, oraz modernizację instalacji elektrycznej.

(dowód: akta kontroli str. 213 - 215, 253 – 254 i 267 - 268)

Kontrolę wykonania decyzji PINB dotyczących wyłączenia budynków z użytkowania przeprowadzono na podstawie dwóch przypadków: budynku przy ul. Wrocławskiej 13 (wykwaterowanie i sprzedaż) oraz budynku przy ul. Pocztowej 8 (wykwaterowanie i rozbiórka).

W każdym z tych przypadków decyzje nadzoru budowlanego zostały wykonane w terminie, a budynki przeznaczono na sprzedaż (Wrocławska 13) oraz rozbiórkę (Pocztowa 8).

(dowód: akta kontroli str. 170)

<sup>25</sup> Uchwała Nr XLVI/658/09 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 28 maja 2009 r.

<sup>26</sup> Podane w zał. nr 5 i 5a kwoty (dla zasobów w 100% gminnych i udziałów gminy we wspólnotach mieszkaniowych) w latach 2012 i 2013 wyniosły łącznie kolejno: 16 014 080 zł i 15 919 390 zł, a w rocznych planach potrzeb odpowiednio: 49 904 560 zł i 56 797 240 zł.

<sup>27</sup> W 2012 r. zaplanowano 7 705,98 tys. zł a wydatkowano 7 690,80 tys. zł., zaś w 2013 r. zarówno zaplanowano jak i wydatkowano kwotę 1 397,69 tys. zł.

<sup>28</sup> W 6 budynkach ścieki z urządzeń kanalizacyjnych odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

#### 4. Kształtowanie kosztów eksploatacji i utrzymania budynków komunalnych

Opis stanu faktycznego

W 2013 r. wysokość zarówno kosztów zarządu<sup>29</sup> jak i bieżącej eksploatacji, wzrosła w porównaniu do roku 2012 odpowiednio o 5,8% (3 634,8 tys. zł) i o 1,6% (917,4 tys. zł), natomiast wykonanych remontów i modernizacji – spadła o 82% (8 093,1 tys. zł), i tak:

- wysokość kosztów zarządu w 2011 r.<sup>30</sup> wyniosła 15 527,5 tys. zł, w 2012 r. 58 668,6 tys. zł, a w 2013 r. 62 303,4 tys. zł.;
- wysokość kosztów bieżącej eksploatacji odpowiednio 14 586,7 tys. zł, 57 143,7 tys. zł i 58 061,1 tys. zł;
- wysokość kosztów zrealizowanych remontów i modernizacji 6 111,1 tys. zł, 9 863,8 tys. zł i 1 770,7 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 275 - 277)

W okresie od 1 października 2011 r. do 31 grudnia 2013 r. w BM nie prowadzono analiz kosztów związanych z utrzymaniem najstarszych zasobów, ani nie sporządzano planów rzeczowo-finansowych (rocznych i wieloletnich) dla każdego z nich.

Celem oszacowania potrzeb remontowych w poszczególnych obiektach sporządzano zbiorcze zestawienia rzeczowo-finansowe, zawierające dane dla wszystkich zasobów zarządzanych przez BM, w tym również dotyczących nieruchomości lokalowych położonych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

BM w celu ograniczenia kosztów utrzymania i eksploatacji najstarszych budynków komunalnych, w okresie objętym kontrolą podejmowała działania polegające m.in. na: kontrolach zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnego użytkowania (klatki schodowe, piwnice, strychy); montażu urządzeń antykradzieżowych na instalacjach elektrycznych<sup>31</sup> (w efekcie czego, wysokość poniesionych opłat spadła w przypadku tych budynków łącznie o 10 836,2 zł<sup>32</sup>). Ponadto BM podjął działania polegające na włączenia osiedla przy ul. Kolonia Zgorzelec do kompleksowego projektu rewitalizacji (oczekuje na rozstrzygnięcie) oraz wystąpieniu o przyłączenie budynku przy ul. Popiełuszki 3 do sieci ciepłej (zadanie ujęte w planie Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Bytomiu do realizacji w latach 2014-2015).

(dowód: akta kontroli str. 278 - 280)

Wysokość dochodów uzyskiwanych w kolejnych latach z tytułu najmu i dzierżawy<sup>33</sup> wynosiła: - 8 679,2 tys. zł w 2011 r., w 2012 r. - 40 043,7 tys. zł w 2012 r. i 39 980,5 tys. zł w 2013 r..

Koszty bieżącej eksploatacji wynosiły odpowiednio: 14 465,9 tys. zł w 2011 r., 57 143,66 tys. zł w 2012 r. i 58 061,11 tys. zł w 2013 r.

W związku z powyższym, uzyskane z ww. tytułu dochody zaspokoiły poniesione koszty bieżącej eksploatacji w 59,5% (w 2011 r.), 70,1% (w 2012 r.) i 68,9% (w 2013 r.). Pozostała część została sfinansowana ze środków budżetu miasta.

(dowód: akta kontroli str. 275 – 277, 281)

<sup>29</sup> Zawierają również koszty ponoszone na lokalach gminnych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

<sup>30</sup> Dotyczy okresu od 1 października do 31 grudnia 2011 r., tj. czasu kiedy BM sprawowała funkcję zarządcy gminnego zasobu komunalnego

<sup>31</sup> Dotyczy 6 budynków położonych przy ul.: Konstytucji 21, Olszewskiego 7, Pasteura 2, Stalmacha 5, Stalowej 3 i 6a

<sup>32</sup> Łącznie kwota poniesionych w tych przypadkach opłat przed założeniem urządzeń przeciwykradzieżowych wynosiła 19 185,97 zł, a po – 8 349,82 zł. Koszt montażu tych urządzeń wyniósł łącznie 6 584,86 zł

<sup>33</sup> Dot. dochodów z tytułu: wpływów z różnych opłat (czynności egzekucyjne oraz koszty sądowe) - § 0690, najmu i dzierżawy - § 0750 oraz odsetek (za nieterminowe spłaty należności czynszowych) - § 0920

Kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych dla najemców lokali w budynkach komunalnych oraz lokalach gminnych we wspólnotach mieszkaniowych wyniosły<sup>34</sup>:

- 2 855,5 tys. zł w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r. (dla 16 293 osób);
- 2 804,2 tys. zł w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 r. (dla 14 503 osób);
- 2 791,3 tys. zł w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. (dla 14 788 osób).

(dowód: akta kontroli str. 281 - 282)

#### Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

## 5. Zapewnienie i wykorzystanie środków finansowych na poprawę stanu technicznego zasobu

Opis stanu faktycznego

W latach 2011-2013, poziom zrealizowanych przez BM wydatków wyniósł kolejno: 83,8% (plan 20 850 440 zł, a realizacja - 17 467 839,51 zł); 97,6% (plan 66 100 608 zł, a realizacja - 64 506 860,82 zł) oraz 99,9% (plan 65 273 230 zł, a realizacja - 65 176 422,08 zł).

W ww. latach, najwyższe wydatki poniesiono na:

- zakup usług pozostałych (§ 4300)<sup>35</sup> – łącznie 55 925,4 tys. zł (z tego: 6 300,6 tys. zł w 2011 r. , 25 007,5 tys. zł w 2012 r. oraz 24 617,3 tys. zł w 2013 r.);

- zakup energii (§ 4260)<sup>36</sup> – łącznie 48 023,6 tys. zł (z tego: 6 415,6 tys. zł w 2011 r., 21 273,1 tys. zł w 2012 r. oraz 20 334,8 tys. zł w 2013 r.);

- zakup usług remontowych (§ 4270)<sup>37</sup> – łącznie 30 405,4 tys. zł (z tego: 1 924,5 tys. zł w 2011 r. , 10 565,6 tys. zł w 2012 r. oraz 11 915,2 tys. zł w 2013 r.).

(dowód: akta kontroli str. 253 – 266, 283 - 288)

W roku 2012 potrzeby remontowe oszacowano na kwotę 49 904,6 tys. zł, a faktycznie wykonano – 7 690,8 tys. zł (z 7 706 tys. zł wg planu). W 2013 r. potrzeby remontowe zwiększyły się do kwoty 56 797,2 tys. zł, a faktycznie zrealizowano jedynie 1 397,7 tys. zł (tyle samo ujęto w planie).

Odnosnie informacji o rodzaju prac niewykonanych z powodu braku środków, Z-ca Dyrektora BM wyjaśniła, że ze względu na zmiany podmiotów zarządzających oraz zmiany powierzonych im zadań „(...) jednostka budżetowa nie dysponuje bazą danych pozwalających na analizę analogicznych obszarów roboczych, gdyż informacje pozyskane (dla ograniczonego rodzajowo podziału wykonanych robót-dane z WRIIR UM) różnią się od szacunków własnych sposobem agregowania danych. (...)”.

Poinformowała również, że „(...) Zgodnie z szacunkami służb technicznych jednostki, w omawianym okresie czasu w zasobach gminnych nie wykonano szeregu robót m.in. o charakterze ogólnobudowlanym, dekarsko-blacharskim, instalacyjnym, zduńskim czy stolarskim (...)”. Ze względu na brak środków niezrealizowane zostały również konieczne roboty rozbiórkowe (zadania te zostały wprowadzone do planu potrzeb remontowych na kolejne lata, powodując wzrost potrzeb finansowych).

(dowód: akta kontroli str. 253 – 254 i 268 - 269)

W celu pozyskania dodatkowych środków na realizację przedsięwzięć inwestycyjnych związanych z poprawą stanu technicznego oraz standardu wyposażenia budynków, w 2013 r. przygotowanych zostało pięć propozycji projektowych (do realizacji w ramach

<sup>34</sup> Zgodnie z oświadczeniem gł. księgowej, nie ma możliwości rozdziału dopłat z tytułu dodatków mieszkaniowych odrębnie dla budynków komunalnych oraz lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych

<sup>35</sup> W tym należności z tytułu umów wykonawczych z BPM sp. z o.o. w sprawie administrowania i zarządzania nieruchomościami komunalnymi oraz zaliczki na eksploatację i wywóz nieczystości

<sup>36</sup> W tym m.in.: zaliczki na media (woda gaz, energia ciepła i elektryczna)

<sup>37</sup> W tym zaliczki na fundusz remontowy za lokale niewyodrębnione we wspólnotach mieszkaniowych – 1 923 962,65 zł w 2011 r., 10 322 020,23 zł w 2012 r. i 11 097 362,49 zł w roku 2013

Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego 2014-2020). Dnia 4 czerwca 2014 r. BM uzyskało informację z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Śląskiego o wstępnej pozytywnej ocenie tych wniosków. Przywołane wnioski dotyczyły:

- Rewitalizacji zabytkowego osiedla położonego przy ul. Kolonia Zgorzelec w Bytomiu, wartość projektu 12.900.000 zł, dofinansowanie 10.960.000, tj. 85%;
- Rewitalizacji zasobów mieszkaniowych poprzez przygotowanie lokali socjalnych wraz z zapleczem kulturalno-oświatowym i opiekuńczym dla użytkowników tych lokali, wartość projektu 35.000.000 zł, dofinansowanie 29.750.000 tj. 85%;
- Rewitalizacji budynku położonego przy ul. Pasteura 4 w Bytomiu, wartość projektu 2.900.000 zł, dofinansowanie 2.465.000 tj. 85%;
- Rewitalizacji nieruchomości w Śródmieściu Bytomia wraz z utworzeniem nowych przestrzeni publicznych, wartość projektu 105.000.000 zł, dofinansowanie 89.250.000 tj. 85%;
- Termomodernizacji oraz zmiany systemów ogrzewania nieruchomości zlokalizowanych w Śródmieściu Bytomia, wartość projektu 53.500.000 zł, dofinansowanie 45.475.000 zł tj. 85%.

Ponadto, w 2013 r. skorzystano ze środków z budżetu państwa przeznaczonych na wsparcie budownictwa mieszkalnego ze środków Funduszu Dopłat w ramach rządowego programu wsparcia finansowego tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Złożone 26 września 2013 r. cztery wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie, w związku z czym Gmina zakupiła 3 lokale mieszkalne (wysokość dopłaty z BGK wyniosła łącznie 159,8 tys. zł, tj. 30% wartości określonej w umowach sprzedaży).

W ramach rozliczenia ww. inwestycji, zgodnie z umowami zawartymi przez Gminę Bytom z BGK, w roku bieżącym wyremontowanych zostanie również 6 lokali mieszkalnych za łączną kwotę ok. 177 tys. zł (ze środków własnych).

Uchwałą nr LV/798/09 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 16 grudnia 2009 roku przyjęty został „Program Rewitalizacji Bytomia na lata 2007-2020”, w którym przedstawiono zestaw planowanych działań inwestycyjnych i organizacyjnych, mających na celu przywrócenie, bądź wprowadzenie nowych funkcji na danych obszarach miasta. Planowana rewitalizacja, która powinna objąć obszar całego miasta, przedstawiona jest jako proces kompleksowy, łączący remonty i modernizacje zdegradowanych zasobów z działaniami zmierzającymi do ożywienia społecznego i gospodarczego, które powinny być inicjowane przez sektory: publiczny, prywatny i obywatelski

(dowód: akta kontroli str. 253 – 254 i 269 – 273, 289 - 291)

NIK zauważa, że pomimo podejmowanych przez BM w 2013 r. działań mających na celu pozyskanie środków finansowych z innych źródeł niż budżet gminy, zaplanowane w latach 2012-2013 środki finansowe, nie zapewniły utrzymania zarządzanego zasobu mieszkaniowego w niepogorszonym stanie użytkowo-technicznym, co skutkowało stale pogłębiającą się jego degradacją oraz narastającymi potrzebami i zdarzeniami o charakterze awaryjnym. Ponadto, z powodu dużego niedoboru środków, część prac remontowych o charakterze nieawaryjnym przesuwano na kolejne lata, monitorując jedynie stan techniczny poszczególnych obiektów.

Należy podkreślić, że zrealizowany przez BM w 2012 r. plan remontów zabezpieczył tylko 15,4% potrzeb, a w 2013 – poprzez kolejne niedofinansowanie - uległ jeszcze większemu obniżeniu do poziomu zaledwie 2,5%. W kolejnych latach objętych kontrolą, na działania związane z utrzymaniem zarządzanego zasobu w niepogorszonym stanie technicznym w budżecie BM zabrakło kolejno 42 198,6 tys. zł i 55 399,6 tys. zł., podczas gdy wysokość całego budżetu jednostki została obniżona z 66 100,6 tys. zł w 2012 r. do 65 273,2 tys. zł w roku 2013. W związku z powyższym, stale powiększające się potrzeby remontowe w 2012 r. stanowiły już 75% całego budżetu jednostki, a rok później wzrosły aż do poziomu 87%

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

## IV. Uwagi i wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi 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>38</sup>, wnosi o:

- 1. Podjęcie działań w celu zapewnienia przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego budynków w sposób i w zakresie zgodnym z wymogami określonymi w *Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych*.**
- 2. Sporządzanie zestawień robót remontowych na podstawie danych zawartych w protokołach z kontroli okresowych.**

## 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 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 Katowicach.

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykorzystania uwag  
i wykonania wniosków

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

Katowice, dnia 29 sierpnia 2014 r.

**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Katowicach**

**gł. specjalista kontroli państwowej  
Janina Balas  
kontroler nadzorujący**

.....

<sup>38</sup> Dz. U. z 2012 r., poz.82 ze zm. zwana dalej ustawą o NIK