

Kamienna Góra, dnia 17 stycznia 2020 r.

BRM.1711.2.2019

SPRAWOZDANIE Z KONTROLI

przeprowadzonej przez zespół kontrolny powołany przez Komisję Rewizyjną Rady Miasta Kamienna Góra w dniu 09 października 2019 r., w składzie:

1. Andrzej Grzyb – Przewodniczący Komisji
2. Elżbieta Seweryniak – Wiceprzewodnicząca Komisji
3. Sławomir Sławiński – Członek Komisji
4. Wiesław Sobiechowski – Członek Komisji;

W dniach 18 i 19 listopada 2019 r. zespół kontrolny przeprowadził kontrolę „realizacji remontów planowanych przez Spółkę Mieszkaniową Sp. z o.o. w Kamiennej Górze w latach 2017-2018 i pierwszym półroczu 2019 r. w zakresie remontów budynków komunalnych i wspólnotowych z udziałem gminy (celowość wydatkowania publicznych środków finansowych) ” w siedzibie Spółki Mieszkaniowej przy ul. Sienkiewicza, w obecności Prezesa Zarządu Spółki Zdzisława Wołyńca.

Zakres tematyczny kontroli obejmował następujące zagadnienia:

- 1) plany remontów w latach 2017-2018 i I półroczu 2019 r oraz ich realizacja.
- 2) remonty bieżące i naprawy.
- 3) zobowiązania Gminy Miejskiej wobec wspólnot mieszkaniowych.
- 4) wizje lokalne na wybranych obiektach, w których przeprowadzone były remonty.

Ad. 1) i 2) Jednym z głównych zadań Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Kamiennej Górze to bieżące zaspokajanie potrzeb miasta w zakresie gospodarki mieszkaniowej, a w szczególności prowadzenie spraw związanych z zarządzaniem i administrowaniem budynkami oraz lokalami mieszkalnymi, zawieranie

i rozwiązywanie umów o najem lokali oraz realizacja zadań w zakresie gospodarki remontowej zarządzanej substancji mieszkaniowej wraz z jej modernizacją.

Budynki administrowane i zarządzane przez Spółkę Mieszkaniową są w znacznej liczbie przypadków w złym stanie technicznym. Niezadawalający stan techniczny komunalnej substancji mieszkaniowej potwierdzają częste oględziny budynków przez komisję Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Rady Miasta, które miały miejsce na przestrzeni bieżącego roku na skutek licznych zgłoszeń mieszkańców. Wyniki tych oględzin m. innymi wykazywały wielokrotne przypadki dekapitalizacji budynków, takie jak: uszkodzenie i osłabienie konstrukcji, pęknięcia i ubytki murów, ugięcia drewnianych stropów, zniszczenia oraz uszkodzenia tynków, zarówno wewnętrznych jak i na zewnątrz budynków, zniszczenia starych powłok malarskich, uszkodzenia konstrukcji dachów i ich pokryć, zawilgocenie i zagrzybenie ścian wewnętrznych i zewnętrznych, a także podłóg.

Komisja Rewizyjna Rady Miasta (na podstawie analizy przedłożonych przez Spółkę Mieszkaniową dokumentów) stwierdza, że większość przeprowadzanych napraw i remontów służyła jedynie celom doraźnym, tj. zabezpieczeniu budynków przed większymi stratami, podczas gdy wymagają one remontów kapitalnych wraz z przebudową stropów, ścian, wykonaniem izolacji i gruntowną naprawą zniszczonych elewacji. Potrzeby remontowe, dotyczące budynków mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność naszej Gminy nie pokrywały się z zawartością rocznych planów rzeczowo – finansowych zatwierdzanych przez Burmistrza Miasta (plany 2017 do 2019 r.). Realizacja potrzeb remontowych to głównie potrzeby niezwłoczne, wynikające z interwencji mieszkańców i istniejących zagrożeń wymagających szybkich działań oraz niewielkich w stosunku do potrzeb środków finansowych pozostających w dyspozycji Spółki. Zadania remontowe i prace modernizacyjne ujęte w planach ustalane były pilnie, na okres roku, a ponadto określane były z uwzględnieniem spodziewanych wpływów finansowych i własnych środków technicznych Spółki, a takie plany nie odzwierciedlały zatem w pełni rzeczywistych potrzeb remontowych, ani doraźnych, ani długofalowych. W badanym okresie często nie wykonywano z powodu braku środków finansowych kompleksowych remontów kapitalnych budynków, pomimo znanych zakresów prac koniecznych do wykonania (liczne nakazy PINB). Realizacja zadań remontowych substancji mieszkaniowej przez Spółkę tylko w niewielkim stopniu oparta była na założeniach planistycznych, wynikała

natomiast w dużym stopniu z bieżących interwencji lokatorów, co prowadziło do wykonywania szeregu prac dodatkowych, nieujętych w planach. Nie wykonywanie robót ujętych w planach wynikało także z braku środków finansowych, które przeznaczano na regulowanie zaległości za zlecone roboty budowlane wykonawcom zewnętrznym z lat poprzednich.

Odstępowanie od realizacji planów i wykonywanie zadań dodatkowych świadczą z jednej strony o bardzo dużej skali potrzeb remontowych komunalnej substancji mieszkaniowej, z drugiej natomiast o mało realistycznym planowaniu.

Plany remontów i ich wykonanie w poszczególnych latach przedstawiają się następująco :

ROK 2017

PLAN REMONTÓW : w budynkach komunalnych (właściciel w 100% Gmina Miejska)

Plan rzeczowy : 28 budynków

Plan finansowy : 839 000,00 zł

PLAN REMONTÓW : w budynkach wspólnotowych

Plan rzeczowy : 29 budynków

Plan finansowy : 1 149 462,00 zł, w tym udział gminy miejskiej 615 000,00 zł

WYKONANIE PLANU : w budynkach komunalnych

Realizacja rzeczowa planu : 2 budynki (tj. 7,14 % planu)

Realizacja finansowa planu : 35 792,35 zł (tj. 4,27 % planu)

Realizacja rzeczowa robót poza planem : 13 budynki

Realizacja finansowa robót poza planem : 199 472,34 zł

Łączny koszt robót (budynki komunalne) w 2017 r. : 235 264,69 zł

WYKONANIE PLANU : w budynkach wspólnotowych

Realizacja rzeczowa planu : 7 budynków (tj. 24,14 % planu)

Realizacja finansowa planu dla wspólnot : 503 821,77 zł (tj. 43,83 % planu)

Realizacja finansowa planu : udział gminy : 165 318,78 zł

Zadłużenie Gminy Miejskiej Kamienna Góra : 37 560,30 zł

ROK 2018

PLAN REMONTÓW : w budynkach komunalnych (właściciel w 100% Gmina Miejska)

Plan rzeczowy : 21 budynków

Plan finansowy : 1 148 705,00 zł

+ postawienie pieców kaflowych (30 szt.) : 120 000,00 zł

+ zmiana sposobu ogrzewania : 300 000,00 zł

RAZEM plan finansowy : 1 568 705,00 zł

PLAN REMONTÓW : w budynkach wspólnotowych

Plan rzeczowy : 52 budynki

Plan finansowy : 2 946 400,60 zł, w tym udział gminy miejskiej 1 269 640,50 zł

WYKONANIE PLANU : w budynkach komunalnych

Realizacja rzeczowa planu : 3 budynki (tj. 14,29 % planu)

Realizacja finansowa planu : 187 423,26 zł (tj. 11,95 % planu)

Realizacja rzeczowa robót poza planem : 14 budynki

Realizacja finansowa robót poza planem : 285 870,70 zł

Łączny koszt robót (budynki komunalne) w 2018 r. : 473 293,96 zł

WYKONANIE PLANU : w budynkach wspólnotowych

Realizacja rzeczowa planu : 18 budynków (tj. 34,62 % planu)

Realizacja finansowa planu dla wspólnot : 862 775,49 zł (tj. 29,28 % planu)

Realizacja finansowa planu : udział gminy : 448 883,48 zł

Zadłużenie Gminy Miejskiej Kamienna Góra : 21 527,47 zł

ROK 2019

PLAN REMONTÓW : w budynkach komunalnych (właściciel w 100% Gmina Miejska)

Plan rzeczowy : 21 budynków

Plan finansowy : 1 082 000,00 zł

PLAN REMONTÓW : w budynkach wspólnotowych

Plan rzeczowy : 103 budynki

Plan finansowy : 5 258 400,00 zł, w tym udział Gminy Miejskiej 2 062 180,55 zł

WYKONANIE PLANU : w budynkach komunalnych (I półrocze)

Realizacja rzeczowa planu : 3 budynki (tj. 14,29 % planu)

Realizacja finansowa planu : 195 612,04 zł (tj. 18,08 % planu)

Realizacja rzeczowa robót poza planem : 0 budynków

Realizacja finansowa robót poza planem : 0 zł

WYKONANIE PLANU : w budynkach wspólnotowych (I półrocze)

Realizacja rzeczowa planu : 19 budynków (tj. 18,45 % planu)

Realizacja finansowa planu : udział gminy : 360 305,75 zł (tj. 17,47 % planu)

Zadłużenie Gminy Miejskiej Kamienna Góra : 201 966,00 zł

Koszty remontów bieżących i napraw w poszczególnych latach wynosiły :

Rok 2017 : 513 639,60 zł

Rok 2018 : 514 197,98 zł

Rok 2019 (I półrocze) : 191 877,94 zł

Ad.3) Zadłużenie Gminy Miejskiej Kamienna Góra wobec wspólnot mieszkaniowych (stan na koniec października 2019 r.) wynosi :

- opłaty za bieżące utrzymanie lokali komunalnych : 1 816 315,72 zł

- na funduszu remontowym : 639 966,48 zł

Zadłużenie ogółem : 2 456 282,20 zł

Zadłużenia niniejsze to naruszenie art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, który nakłada obowiązek na właścicieli lokali ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali, poprzez, m. innymi uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 15 tej ustawy obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 tejże ustawy. Art. 15 ust. 1 niniejszej ustawy nakłada na wszystkich bez wyjątku właścicieli lokali obowiązek uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Nie można zatem zwolnić części

właścicieli lokali z tego obowiązku, a także nie mogą oni wyzbyć się tego obowiązku w inny sposób. Tak więc, zaliczki te, do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, opłacać mają wszyscy właściciele, bez względu na to, czy właścicielami lokali są osoby fizyczne, czy prawne, w tym gmina i Skarb Państwa. Ani gmina, ani Skarb Państwa, ani żaden inny podmiot publiczny nie są w tej kwestii traktowani inaczej niż inni właściciele – a więc nie mają w tym zakresie żadnych uprawnień władczych.

Jeżeli gmina nasza nie wpłaca swojej części na konto wspólnoty w przewidzianym terminie, to z jednej strony, pozbawia pozostałych właścicieli odsetek od tych środków (które to odsetki gmina winna im zwrócić), a z drugiej, naraża pozostałych właścicieli na wyższe koszty z powodu konieczności zapłaty odsetek od tych rachunków, jakie wspólnota zapłaciła z opóźnieniem z powodu nieotrzymania zaliczki w terminie.

Ad. 4) Komisja przeprowadziła wizje lokalne na obiektach remontowanych przez Spółkę Mieszkaniową i wykonawców zewnętrznych położonych przy:

- ul. Bohaterów Getta 27/2- mieszkanie socjalne zlokalizowane na parterze budynku przygotowano do zasiedlenia w I kwartale b.r. Koszt remontu wyniósł około 127 tys. zł. Remont wykonała firma zewnętrzna na podstawie umowy z 22.11.2018 r. Obecny stan techniczny mieszkania jest niewłaściwy. Lokal jest zawilgocony z powodu jego nieprawidłowego użytkowania. Lokatorka suszy wypraną bieliznę w pokoju. Okna z PCV (szczelne) nie posiadają nawietrzników. Brak sprawnej wentylacji naturalnej.
- ul. Bohaterów Getta 25-29 – budynek komunalny. Spółka Mieszkaniowa swoją ekipą remontową wykonała opaskę odwadniającą budynku oraz dokonała napraw elewacji. Komisja nie ma zastrzeżeń do jakości tego wykonania.
- ul. Ptasiej 1 – budynek komunalny. W miesiącu kwietniu 2019 r. odebrano roboty budowlane polegające na remoncie dachu. Wykonawcą była firma zewnętrzna AL-MIR z Opawy. Wykonawcę wyłoniono w oparciu o konkurs ofert. Koszt wykonanego remontu wyniósł 89 839,58 zł. Termin płatności faktury według umowy to 16.05.2019 r. Faktura została zapłacona w terminie. Brak uwag do tego wykonania.
- ul. Ptasia 10 – budynek komunalny. Przeprowadzono remont elewacji – ocieplono styropianem. Remont wykonał wykonawca zewnętrzny w roku 2016. Konieczne jest wykonanie (powiększenie) studzienki przy budynku zbierającej

wody opadowe . Obecnie budynek jest okresowo podtapiany.

- ul. Kościuszki 56 – budynek wspólnoty mieszkaniowej. 18.10. 2019 r. odebrano roboty budowlane polegające na remoncie elewacji (wykonano ocieplenie murów styropianem) i klatki schodowej. Koszt wykonanego remontu wyniósł 89 634,79 zł .Wykonawcą była firma zewnętrzna Robert Osojca z Czadrowa. Wykonawcę wyłoniono w oparciu o konkurs ofert. Termin płatności faktury za to wykonanie upłynął 22.11.2019 r. Faktura niezapłacona – zalegają wszyscy właściciele lokali w tym Gmina Miejska (66 293,89 zł).
- Porównano koszty robót termoizolacyjnych na budynku nr 56 przy ul. Kościuszki (wykonawca zewnętrzny) z kosztami wykonanych podobnych robót na budynku komunalnym nr 7a przy ul. Katowickiej (wykonawcą byli pracownicy Spółki Mieszkaniowej). Wielkość obu budynków jest podobna.
 - W budynku przy Kościuszki nr 56 koszt ocieplenia czterech ścian + remont klatki schodowej to **89 634,79 zł.**
 - W budynku nr 7a przy ul. Katowickiej koszt ocieplenia tylko jednej ściany bez remontu klatki schodowej to **43 934,73 zł.**

Wynika z powyższego, że usługi ekip remontowych Spółki Mieszkaniowej są bardzo drogie i odbiegają znacznie od występujących na rynku. Sposób rozliczania robót budowlanych przez Spółkę jest nie do przyjęcia. Rozliczanie to pochodzi jeszcze z okresu minionego – czasów PRL, kiedy nie było gospodarki rynkowej. Karty pracy, które zostały przedłożone nie zawierają ilości zobmiarowanych jednostek danego rodzaju robót ani nakładów robocizny, materiałów i pracy sprzętu, które winne wynikać z katalogów nakładów rzeczowych .

Pozytywnie należy ocenić działania Prezesa Spółki Mieszkaniowej w odniesieniu do zlecenia robót budowlanych firmom zewnętrznym, który zarządzeniem nr 11/2019 r. z dnia 25.07.2019 wprowadził regulamin postępowania o udzielanie zamówień przez Spółkę Mieszkaniową Sp. z o.o.

- Plac Wolności 12 i 16. Dokonano oględzin budynków po przeprowadzonych remontach z udziałem środków unijnych oraz dwóch mieszkań w budynku nr 16. Lokator mieszkania nr 6 zgłaszał stare szkody zadaniowe (po zalaniach z dachu). Został poinformowany, aby ubiegał się o odszkodowanie z firmy

ubezpieczeniowej. W budynku znajduje się pustostan, o powierzchni ponad 100 m², a koszty jego ogrzania ponosi gmina. Przez nieszczelne okna z ubytkami oszklenia ucieka ciepło. Występują duże jego straty, które rzutują na zużycie ciepła w całym budynku.

Biorąc pod uwagę pełną dokumentację dostarczoną przez Prezesa Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Kamiennej Górze oraz przekazane wyjaśnienia, zdaniem zespołu kontrolnego Spółka powinna:

1) podjąć działania zmierzające do pozyskania środków finansowych na poprawę stanu technicznego komunalnych zasobów mieszkaniowych, umożliwiających stopniowe doprowadzenie do utrzymania budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym zgodnie z wymogami art. 61 ustawy prawo budowlane z uwzględnieniem:

a) bieżącego informowania Rady Miasta i Burmistrza o stanie technicznym budynków i mieszkań komunalnych, potrzebach remontowych i brakujących środkach finansowych niezbędnych na ten cel oraz zagrożeniach związanych z aktualnym stanem technicznym budynków,

b) dokonanie udokumentowanej oceny wysokości środków finansowych potrzebnych do zahamowania postępującej dekapitalizacji komunalnych zasobów mieszkaniowych, przekazywanie tej dokumentacji władzom miasta celem zajęcia stanowiska,

c) realnego planowania remontów według ich pilności z uwzględnieniem możliwości finansowych gminy;

2) podjąć działania zmierzające do uregulowania zadłużeń Gminy Miejskiej i innych właścicieli z tytułu ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną przez :

a) informowanie wszystkich właścicieli lokali o istniejących zadłużeniach na zebraniach wspólnot, które odbywać się na początku roku 2020,

b) przygotowanie projektów uchwał, które zostaną przedstawione właścicielom na zebraniach, a które umożliwią windykację należności od dłużników,

3) wykonać dodatkową wentylację naturalną i montaż nawietrzników w oknach mieszkania przy ul. Bohaterów Getta 27/2 – likwidacja zawilgocenia lokalu;

- 4) powiększyć studzienkę odbierającą wody deszczowe w celu zabezpieczenia budynku przed okresowym podtapianiem przy budynku nr 10 przy ul. Ptasiej (obok wejścia do budynku od strony podwórza);
- 5) uzupełnić ubytki w oszkleniu okien , a okna uszczelnić w mieszkaniu komunalnym (pustostan) – budynek nr 16 przy pl. Wolności;
- 6) wystąpić do Gminy Miejskiej i pozostałych współwłaścicieli nieruchomości o uregulowanie faktury wystawionej przez firmę : Robert Osojca za remont budynku nr 56 przy ul. Kościuszki . Termin płatności upłynął 22.11.2019 r.;
- 7) zmienić sposób ustalania cen za usługi budowlane wykonywane przez ekipy remontowe Spółki Mieszkaniowej. Roboty winny być rozliczane w oparciu o nakłady robocizny, materiałów i pracy sprzętu zawarte w Katalogach Nakładów Rzeczowych - kosztorysami powykonawczymi.

Dnia 17 stycznia 2020 r. wpłynęło wyjaśnienie do Protokołu kontroli z dnia 20 grudnia 2019 r. Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Kamienna Góra dotyczące realizacji remontów planowanych przez Spółkę Mieszkaniową Sp. z o.o. w Kamiennej Górze w latach 2017- 2018 i pierwszym półroczu 2019 r. w zakresie remontów budynków komunalnych i wspólnotowych z udziałem gminy (celowość wydatkowania publicznych środków finansowych).

Wystąpienie pokontrolne zostało przekazane dnia 22 stycznia 2020 r. Prezesowi Zarządu Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Kamiennej Górze Kierownik jednostki kontrolowanej zobowiązany jest w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosków pokontrolnych zawartych w protokole złożyć informację o sposobie realizacji i wykorzystania wniosków, zleceń lub propozycji zawartych w wystąpieniu pokontrolnym.

*Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Rady Miasta w Kamiennej Górze*

/-/ Andrzej Grzyb