

2AK.0911-5/05

PROTOKÓŁ KONTROLI

WPLYNEŁO URZĄD MIASTA BYDGOSZCZY SPÓŁA AUDYTU I KONTROLI
data 20.06.2005
ilość załączników
podpis

Urzędu Miasta Bydoszczy, ul. Jezuicka 1, 85-001 Bydgoszcz, zwanego w dalszej części protokołu Urzędem

Prezydentem Bydoszczy od 12 listopada 2002 r. jest Konstanty Dombrowicz.

Kontrolę przeprowadził Artur Gackowski – st. insp. kontroli państwowej z Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Bydgoszczy działając na podstawie upoważnienia nr 47601 z 30.03.2005 r., w dniach od 1.04.2005 r. do 16.06.2005 r. (z przerwami),

(Dowód: akta kontroli 1)

Nadzór nad Administracją Domów Miejskich (ADM), zgodnie z regulaminem organizacyjnym Urzędu do 31.07.2004 r. sprawował z-ca prezydenta ds. utrzymania miasta Krzysztof Tadrzak. Od 1.08.2004 r. nadzór nad ADM został przekazany z-cy prezydenta ds. rozwoju miasta Lidii Wilniewicz.

Kontrolą objęto dokonywanie remontów komunalnych budynków mieszkalnych w latach 2002-2004.

W treści niniejszego protokołu kontroli dokonano następujących skrótów, które odpowiednio oznaczają:

- ustawa o NIK – ustawa z 23.12.1994 r. (j.t. Dz. U. z 2001 r. nr 85 poz. 937 ze zm.),
- RM – Rada Miasta,
- ADM – Administracja Domów Miejskich Sp. z o. o.,
- WMG – Wydział Mienia i Geodezji,
- WRGI – Wydział Rozwoju Gospodarczego i Inwestycji,
- ustawa o ochronie praw lokatorów – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. nr 71 poz. 733 ze zm.),
- ustawa o gospodarce nieruchomościami – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261 poz. 2603 ze zm.),
- rozporządzenie o warunkach – rozporządzenie Ministra spraw wewnętrznych i administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. nr 74 poz. 836),

W toku kontroli ustalono, co następuje:

A. Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Zgodnie z postanowieniami art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów Rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ustęp 2 stanowi, że ww. program powinien być opracowany, na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

79

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
7. wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - niezbędną zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - planowaną sprzedaż lokali.

RM Bydgoszczy uchwałą nr XLIII/1318/2001 z 24 października 2001 r. przyjęła do realizacji „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bydgoszczy na lata 2002 – 2006”.

W uzasadnieniu uchwały podano, że „uchwalenie programu miasta jest konieczne do prowadzenia racjonalnej polityki w zakresie mieszkalnictwa, poprawy gospodarowania mieniem komunalnym i stwarza warunki do powstrzymania postępującej degradacji substancji mieszkaniowej miasta, umożliwi regulację czynszów i planowanie działalności w zakresie remontów budynków”.

(Dowód: akta kontroli 2-3)

Programu zawierał dane dotyczące:

- * Prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe mieszkalne.
- * Analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.
- * Planowanej sprzedaż lokali.
- * Zasad polityki czynszowej.
- * Wysokości wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których miasto jest jednym ze współwłaścicieli.
- * Sposobów i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta w kolejnych latach i innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta.

Powyższe spełniało wymagania określone w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W „Programie ...” w punkcie II ujęto analizę potrzeb remontowych i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali. I tak (stan na październik 2001 r.):

1. Termorenowacja budynków.

Wymiana lub regulacja wewnętrznej instalacji c.o. i c.w. Na ten cel niezbędna jest kwota ok. 13,5 mln zł. Wymiana stolarki – kwota ok. 21 mln zł. Docieplenie ścian zewnętrznych budynków – należy jeszcze docieplić ok. 590.000 m² ścian za kwotę ok. 83 mln zł.

Łącznie ok. 117,5 mln zł.

2. Instalacje elektryczne.

Z uwagi na stan techniczny instalacji elektrycznej, zbyt małe przekroje przewodów do faktycznego zapotrzebowania mocy, należy wykonać remont instalacji zasilających i przedlicznikowych w budynkach za kwotę ok. 26 mln zł. W przypadku rozszerzenia zakresu wymiany instalacji wewnętrznej o lokale mieszkalne, koszt tych robót wyniósłby ok. 50 mln zł.

3. Instalacje wodno-kanalizacyjne.

Koszty związane z wymianą lub naprawą instalacji wodno-kanalizacyjnej, której stan jest zły lub niezgodny z obowiązującym prawem, tj. w 1500 budynkach, wynosi ok. 80 mln zł.

4. IV. Instalacje gazowe.

Instalacje gazowe w 500 budynkach. Na ten cel niezbędne są środki finansowe w kwocie ok. 6,5 mln zł.

5. Ogrzewanie mieszkań.

Wymiana lub przestawienie ok. 8.000 pieców – kwota ok. 10 mln zł.

6. Dachy.

Ok. 500 dachów wymaga pilnego remontu lub naprawy na kwotę ok. 12 mln zł.

7. Roboty zabezpieczające elementy konstrukcji i remonty kapitalne.

Okolo 600 budynków wymaga poważniejszych remontów, a ok. 100 remontu kapitalnego.

8. Elewacje.

Wykonanie remontu elewacji jest niezbędne nie tylko z uwagi na poprawę estetyki budynków ale również ze względów bezpieczeństwa (luźne fragmenty tynków, gzymsów) i w celu poprawy stanu technicznego ścian zewnętrznych i izolacyjności przegród. W ostatnich latach wykonano renowację elewacji 31 budynków. Z uwagi na fakt, że większość budynków to obiekty objęte nadzorem konserwatorskim, koszty renowacji elewacji są znaczne. Ocenia się, że ok. 70% wszystkich zasobów wymaga przeprowadzenia remontu elewacji. Oszacowanie kosztów jest niemożliwe z uwagi na brak wszystkich danych niezbędnych do określenia końcowych nakładów

(Dowód: akta kontroli 4-9)

W „Programie ...” ujęto również planowane nakłady na remonty zasobu Miasta Bydgoszczy w latach następnych. I tak:

Lp	Rodzaj zadania	2002	2003	2004	2005	2006
1	Roboty zabezpieczające elementy konstrukcji	150	150	165	180	190
2	Docieplenie budynków	200	210	245	270	310
3	Regulacja wewnętrznej instalacji c.o. i c.w.	600	650	700	800	900
4	Wymiana stolarki	1600	1650	1700	1800	1900
5	Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej	1750	1800	1850	1900	2000
6	Wymiana lub doszczelnienie wewn. instalacji gazowej	400	410	420	440	450
7	Remonty pokryć dachowych	2100	2000	2100	2200	2300
8	Wymiana lub remont wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej	500	520	600	650	750
9	Podłączenie budynków do sieci miejskiej	60	60	70	70	80
10	Remont elewacji	160	160	170	180	210
11	Roboty ogólnobudowlane	2052	2141	2203	2174	1996
12	Roboty rozbiórkowe	50	40	40	40	40
13	Dokumentacja techniczna	30	25	25	25	25
14	Roboty nieprzewidziane, awarie	60	60	60	60	60
	OGÓŁEM:	9712	9876	10348	10789	11211

(Dowód: akta kontroli 10-11)

Odnośnie źródeł finansowania remontów Program przewidywał, że „źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą wpływy z:

- czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- opłat za najem garaży,
- opłat za dzierżawę terenów,
- opłat za reklamy,
- innych dopuszczalnych prawem form pozyskiwania środków (pożyczki, fundusze specjalne i inne).

Głównym założeniem przy formułowaniu strategii mieszkaniowej Miasta Bydgoszczy będzie dążenie do wytworzenia tzw. obiegu zamkniętego, tak aby środki uzyskane ze sfery mieszkaniowej przeznaczane były na cele z nią związane.”

(Dowód: akta kontroli 12)

W marcu 2004 r. zostało opracowane „Sprawozdanie z realizacji w latach 2002-2003 uchwały RM Bydgoszczy nr XLIII/1318/2001 w sprawie wieloletniego Programu ...”, które 26 maja 2004 r. uchwałą RM Bydgoszczy nr XXIX/654/04 zostało przyjęte.

(Dowód: akta kontroli 13-14)

Z porównania danych z „Programu ...” z danymi ze sprawozdania uchwalonego przez RM Bydgoszczy w 2004 r. (stan na grudzień 2003 r.) wynika, że:

- * Wzrosła liczba budynków przeznaczonych do rozbiórki lub zagrożonych katastrofą budowlaną z 40 do 44 tj. o 10 %.
- * Zmalała liczba budynków wymagających wzmocnień i remontów z 600 do 550, tj. 8,3 %.

* Termorenowacja budynków:

- na wymianę lub regulację wewnętrznej instalacji c.o. i c.w niezbędna jest kwota ok. 13,5 mln zł. (w 2003 – 13 mln. zł),
- wymiana stolarki – kwota ok. 21 mln zł. (24 mln. w 2003 r.) tj. wzrost o 14,3 %,
- docieplenie ścian zewnętrznych budynków – należy jeszcze docieplić ok. 590.000 m² ścian za kwotę ok. 83 mln zł. (588.000 m² ścian za kwotę ok. 82 mln zł. w 2003 r.).

Łącznie na działania termorenowacyjne należałoby wydać kwotę ok. 117,5 mln zł. (119,0 mln zł. w 2003 r.).

* Instalacje elektryczne.

Z uwagi na stan techniczny instalacji elektrycznej, zbyt małe przekroje przewodów do faktycznego zapotrzebowania mocy, należało wykonać remont instalacji zasilających i przedlicznikowych w budynkach za kwotę ok. 26 mln zł. W przypadku rozszerzenia zakresu wymiany instalacji wewnętrznej o lokale mieszkalne, koszt tych robót wyniósłby ok. 50 mln zł. W 2003 r. odpowiednio 24 mln i 55 mln zł.

* Instalacje wodno-kanalizacyjne.

Koszty związane z wymianą lub naprawą instalacji wodno-kanalizacyjnej, której stan jest zły lub niezgodny z obowiązującym prawem, tj. w 1500 budynkach, wyniósł ok. 80 mln zł. (79 mln w 2003 r.).

* Instalacje gazowe.

Na ten cel należałoby przeznaczyć środki finansowe w kwocie ok. 6,5 mln zł. (i 1,3 mln zł. co stanowi 20 % pierwotnej kwoty).

* Roboty zabezpieczające elementy konstrukcji i remonty kapitalne.

Około 600 budynków (500 w 2003 r.) wymaga poważniejszych remontów, a ok. 100 (bez zmian) remontu kapitalnego.

(Dowód: akta kontroli 15-19)

Analiza „Programu ...” i sprawozdania z realizacji „Programu ...” (za lata 2002 i 2003) wykazała, że planowane nakłady i faktycznie wydatkowane środki na remonty zasobu Miasta Bydgoszczy przedstawiały się następująco:

(w tys. zł)

	Rodzaj robót	plan 2002	wyk. 2002	%
		1	2	3
1	Roboty zabezpieczające elementy konstrukcji	150	50.5	33.7
2	Docieplenie budynków	200	209.3	104.6
3	Regulacja wewnętrznej instalacji c.o. i c.w.	600	404.6	67.4
4	Wymiana stolarki	1600	1428	89.2
5	Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej	1750	1118	63.9
6	Wymiana lub doszczelnienie wewn. instalacji gazowej	400	303.1	75.8
7	Remonty pokryć dachowych	2100	982.1	46.8
8	Wymiana lub remont wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej	500	691.7	138.3
9	Podłączenie budynków do sieci miejskiej	60	158.9	264.8
10	Remont elewacji	160	137.7	86.1
11	Roboty ogólnobudowlane	2052	3614	176.1
12	Roboty rozbiórkowe	50	246.3	492.6

13	Dokumentacja techniczna	30	89.3	297.7
14	Roboty nieprzewidziane, awarie	60	50.4	84
	OGÓLEM	9712	9528	98,1

	Rodzaj robót	plan 2003	wyk. 2003	%
		1	2	3
1	Roboty zabezpieczające elementy konstrukcji	150	114.7	76.5
2	Docieplenie budynków	210	55.5	26.4
3	Regulacja wewnętrznej instalacji c.o. i c.w.	650	437.7	67.3
4	Wymiana stolarki	1650	1420	86.1
5	Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej	1800	1265	70.3
6	Wymiana lub doszczelnienie wewn. instalacji gazowej	410	227.8	55.6
7	Remonty pokryć dachowych	2000	1382	69.1
8	Wymiana lub remont wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej	520	373.3	71.8
9	Podłączenie budynków do sieci miejskiej	60	274.1	456.8
10	Remont elewacji	160	22.4	14
11	Roboty ogólnobudowlane	2141	4079	190.5
12	Roboty rozbiórkowe	40	90	225
13	Dokumentacja techniczna	25	136.8	547.2
14	Roboty nieprzewidziane, awarie	60	39.6	66
	OGÓLEM	9876	9918	100,4

(Dowód: akta kontroli 15-19)

Porównanie „Programu ...” i sprawozdania z wykonania planu remontów za 2004 r. przekazanego 24.05.2005 r. do UM (sprawozdanie jeszcze nie uchwalone) wykazało, że planowane nakłady i faktycznie wydatkowane środki na remonty zasobu Miasta Bydgoszczy przedstawiały się następująco:

	Rodzaj robót	plan 2004	wyk. 2004	%
		1	2	3
1	Roboty zabezpieczające elementy konstrukcji	165	246,9	146,6
2	Docieplenie budynków	245	167,5	68,4
3	Regulacja wewnętrznej instalacji c.o. i c.w.	700	133,8	19,1
4	Wymiana stolarki	1700	1280,2	75,3
5	Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej	1850	1060,4	57,3
6	Wymiana lub doszczelnienie wewn. instalacji gazowej	420	183,3	43,6
7	Remonty pokryć dachowych	2100	1331,3	63,4
8	Wymiana lub remont wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej	600	198,6	33,1
9	Podłączenie budynków do sieci miejskiej	70	215,8	308,3
10	Remont elewacji	170	136,5	80,3
11	Roboty ogólnobudowlane	2203	4659,8	211,5
12	Roboty rozbiórkowe	40	73	182,5
13	Dokumentacja techniczna	25	121,8	487,2
14	Roboty nieprzewidziane, awarie	60	0	0
	OGÓLEM	10 348	9 808,9	94,8

(Dowód: akta kontroli 20-21)

Zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia o warunkach, dane zawarte w protokołach przeglądów obiektów budowlanych, powinny stanowić podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych budynku. Ustęp 2 określa, że zestawienie powinno zawierać podział robót na:

1. roboty konserwacyjne,
1. naprawy bieżące,
2. naprawy główne.

Zestawienie napraw bieżących i głównych stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych.

W 1994 r. w wyniku przekształcenia Państwowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej powstała jednoosobowa spółka gminy Bydgoszcz – Administracja Domów Miejskich Sp. z o.o.

Zgodnie z odpisem z Rejestru Handlowego [REDAKTOWANE] prowadzonego przez Sąd Rejonowy XIII Wydział Gospodarczy - Krajowego Rejestru Sądowego w Bydgoszczy, potwierdzonym w dniu 10 grudnia 2001 r. przedmiotem działalności spółki było w szczególności:

- * Administrowanie i eksploatacja budynków stanowiących mienie Miasta Bydgoszcz, innych osób prawnych, osób fizycznych i wspólnot mieszkaniowych.
- * Zarządzanie terenami stanowiącymi integralną część przekazywanych zasobów oraz innymi przekazanymi terenami.
- * Prowadzenie spraw terenowo – prawnych i hipotek nieruchomości.
- * Prowadzenie remontów administrowanych zasobów.

Z ustaleń kontroli prowadzonej równolegle w ADM w Bydgoszczy wynika, że obowiązek opracowywania planów remontów budynków gminnych spoczywał na ADM. W strukturze organizacyjnej ADM wyodrębniono 10 Rejonów Obsługi Mieszkańców (ROM) oraz Dział Remontów.

Zakres czynności kierowników Rejonów Obsługi Mieszkańców (ROM) zobowiązywał ich do dokonywania przeglądów stanu technicznego budynków, sporządzania każdorazowo protokołów przeglądów i typowania na ich podstawie potrzeb w zakresie remontów bieżących i kapitałnych, celem ujęcia ich w opracowywanych planach.

(Dowód: akta kontroli 22-25)

Obowiązek:

- bilansowania potrzeb remontowych, na podstawie potrzeb remontowych z poszczególnych Rejonów Obsługi Mieszkańców opracowanych w oparciu o przeprowadzone przeglądy techniczne budynków i mieszkań,
 - opracowywania planów remontów,
 - ustalania terminów wykonywania remontów wg pilności potrzeb,
- był określony z zakresie czynności Kierownika Działu Remontów ADM.

(Dowód: akta kontroli 26)

Ustalono, że podstawą opracowywania planu remontów nie było zestawienie robót remontowych, ale „Potrzeby remontowe” opracowane przez ROM’y za badany okres. Zostały sporządzone w podziale na potrzeby dla budynków gminnych oraz dla budynków wspólnotowych. Opracowania dla budynków gminnych zostały podzielone na następujące zadania:

1. Roboty zabezpieczające elementy konstrukcji.
2. Docieplenie budynków.
3. Remonty pokryć dachowych.
4. Elewacje.
5. Wymiana i regulacji wewnętrznej instalacji c. o.
6. Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej.
7. Wymiana i doszczelnienie wewnętrznej instalacji gazowej.
8. Podłączenie budynków do nowo realizowanych sieci instalacyjnych w ulicach.
9. Wymiana stolarki okiennej.
10. Dokumentacja techniczna.
11. Remonty bieżące.
12. Roboty rozbiórkowe.
13. Roboty awaryjne.

Przy każdym zadaniu podano planowane nakłady na zadanie (ogółem), adres budynku oraz planowane nakłady na konkretny budynek.

(Dowód: akta kontroli 27-35)

Z dokumentacji finansowo – księgowej (sprawozdania Rb–27S) wynika, że Urząd w badanym okresie nie otrzymał dotacji z Budżetu Państwa na tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W tym okresie nie przekazywał również środków finansowych na konto ADM z przeznaczeniem na dokonanie remontów wym. budynków. Jak opisano w punkcie A niniejszego protokołu, ADM była finansowana z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz z pozostałych wpływów (opłata za garaże, dzierżawa terenów, itp.).

W dniu 04.10.2004 r. Urząd wystąpił z wnioskiem do Ministerstwa Infrastruktury o udzielenie finansowego wsparcia budowy lokali socjalnych w budynku przy ul. [REDAKTURA] w Bydgoszczy. Wniosek złożono na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2005 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2004 r. nr 145 poz. 1533).

(Dowód: akta kontroli 36)

W dniu 28.02.2005 r. w Warszawie została podpisana umowa [REDAKTURA] pomiędzy Bankiem Gospodarstwa Krajowego, a Miastem Bydgoszcz o udzielenie ze środków Funduszu Dopłat. Wynika z niej, że „kwota finansowego wsparcia wynosi 665.000 zł. i stanowi 35 % przewidywanych kosztów przedsięwzięcia. Uruchomienie wypłaty finansowego wsparcia nastąpi po zaangażowaniu przez Gminę przynajmniej 30 % środków własnych. Zakończenie realizacji przedsięwzięcia nastąpi do 31 grudnia 2005r”.

(Dowód: akta kontroli 37-43)

Plan remontów na 2003 r. został opracowany zgodnie z pismem WRI-VII-5/7/03 z dnia 10.03.2003r, z Urzędu Miasta do ADM tj. w ujęciu rzeczowym, finansowym, z wyszczególnieniem adresów remontowanych budynków, z podziałem na budynki będące w 100% własnością Miasta oraz na budynki będące współwłasnością Miasta (wspólnoty mieszkaniowe), z uwzględnieniem robót zabezpieczających w budynkach na które Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego (PINB) wydał decyzję nakazującą ich opróżnienie w trybie art. 108 KPA oraz oddzielnie remonty w budynkach na które PINB wydał decyzję nakazującą remont w trybie art. 104 KPA oraz zabezpieczenie środków finansowych na wykonanie remontów pustostanów, które mogą być przekwalifikowane na lokale socjalne.

Plan remontów na 2003 r. został przekazany 24.04.2003r do Z-cy Prezydenta Miasta Bydgoszczy (pismo ZR2/869/2003 z dnia 24.04.2003r) i zaopiniowany przez Wydział Rozwoju Gospodarczego i Inwestycji Urzędu Miasta bez uwag.

Sprawozdanie z realizacji planu zostało przekazane zgodnie z pismem WRI-V-7142/4/04 z dnia 21.01.2004r pismem ZR2/ 1417/2004 z dnia 26.02.2004r do Wydziału Rozwoju Gospodarczego i Inwestycji Urzędu Miasta.

Plan remontów na 2004 r. został sporządzony zgodnie z pismem z Wydziału Nadzoru Właścicielskiego Urzędu Miasta WNWI.6453-9/I-9/04 z 19.01.2004r i przekazany do Wydziału Rozwoju Gospodarczego i Inwestycji Urzędu Miasta , pismem ZR2/1065/2004 z dnia 29.01.2004r.

Plan na 2004r został zaopiniowany pozytywnie przez Wydział Rozwoju Gospodarczego i Inwestycji Urzędu Miast, a sprawozdanie z realizacji planu remontów za 2004r zostało przekazane pismem ZR 2/2655/2004 z dnia 24.03.2005r do Wydziału Rozwoju Gospodarczego i Inwestycji Urzędu Miasta.

2. Mieszkaniowy zasób gminy.

Dane dotyczące ilości budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz ich wyposażenie w badanym okresie, przedstawiają poniższe tabele.

	Stan na dzień 31 grudnia :		
	2002 r.	2003 r.	2004 r.
1. Liczba budynków mieszkalnych zarządzanych przez kontrolowany podmiot ogółem:	2351	2313	2270
w tym			
a) budynków komunalnych ¹ – ogółem :	2122	2113	2052
z tego wybudowanych w latach:			
- przed 1918 r.	1328	1326	1293
- 1918 – 1944	329	329	318
- 1945 – 1970	370	366	351
- 1971 – 1990	79	77	75
- 1991 - 2000	14	13	13
- 2001 – 2004	2	2	2
b) innych budynków przejętych w zarząd	229	200	218
2. Liczba mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządzanego przez kontrolowany podmiot	17 497	16 858	15 096

¹ stanowiących własność i współwłasność Miasta

Wyszczególnienie ilości budynków stanowiących własność i współwłasność Miasta

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31 grudnia :		
	2002 r.	2003 r.	2004 r.
1. Liczba budynków mieszkalnych wg. własności z udziałem Miasta Bydgoszcz			
kategoria :			
I	1189	1180	1127
II a			6
II b	29	29	21
II d			1
III	904	904	897
ogółem :	2122	2113	2052
2. Liczba mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy będąca w obcym zarządzie			58
kategoria VI :	205	313	629

Kat I - nieruchomości stanowiące w 100% własność Miasta Bydgoszcz

Kat. II - współwłasność w tym:

kat.IIa - nieruchomości stanowiące współwłasność osób prywatnych i Miasta Bydgoszcz administrowane przez spółkę ADM na podstawie umowy

kat IIb - nieruchomości stanowiące współwłasność osób prywatnych i Miasta Bydgoszcz administrowane przez spółkę ADM bez umowy

kat II d - nieruchomości stanowiące współwłasność Miasta Bydgoszcz i Skarbu Państwa

kat. III - wspólnoty mieszkaniowe

kat. VI - nieruchomości, w których Miasto Bydgoszcz posiada udziały znajdujące się w administracji obcej

Wyposażenie w instalacje zarządzanych budynków i mieszkań oraz przeznaczenie do naprawy głównej i rozbiórki przedstawia poniższa tabela.

CA 88

	Stan na dzień 31 grudnia :		
	2002 r.	2003 r.	2004 r.
Wyposażenie w instalacje			
a. budynków komunalnych ¹			
b. mieszkań ² :			
- wodno – kanalizacyjną	a 2 091	2 084	2 044
	b 17 367	16 809	15 152
- gazowa	a 1 528	1 527	1 503
	b 14 309	13 878	12 315
- centralnego ogrzewania (c.o.)	a 464	454	438
	b 9 772	9 280	7 881
- ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)	a 194	192	178
	b 5 688	5 411	4 480
2. Liczba zakwalifikowanych do naprawy głównej i wymagających opróżnienia na czas remontu :			
- budynków komunalnych w tym wynikające z art. 104 lub 108 KPA	0	1	3
	0	1	2
- mieszkań w tym wynikające z art. 104 lub 108 KPA	0	3	5
	0	3	4
3. Liczba zakwalifikowanych do rozbiórki wymagających opróżnienia do lokali zamiennych lub socjalnych:			
- budynków komunalnych	33	31	19
- mieszkań	177	154	86

¹ stanowiących własność i współwłasność gminy

² stanowiących zasób gminy

Wyjaśnienie:

1. Pod pojęciem "naprawa główna" rozumie się zgodnie z Dz. U. 74 poz. 836 & 3 ust. 2 Rozp. Ministra z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych – remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku
2. W poz. 2 podano liczbę budynków zakwalifikowanych do naprawy głównej i jednocześnie wymagających opróżnienia na czas remontu

Z informacji uzyskanych w trybie art. 29 pkt 2 lit. f ustawy o NIK od 4 spółdzielni mieszkaniowych działających na terenie Bydgoszczy wynikało, że w 2004 r. nw. spółdzielnie na remonty zasobów mieszkaniowych przeznaczyły następujące środki finansowe. Dane te porównano ze środkami przeznaczonymi przez ADM na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego (w 2003 r.).

Na mocy umowy (na czas nieoznaczony) zawartej 6 marca 1995 r. pomiędzy Zarządem Miasta (Zleceniodawcą) a Administracją Domów Miejskich Sp. z o.o. (Zleceniobiorcą) Urząd przekazał ADM zarząd nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność gminy Bydgoszcz. Do obowiązków zleceniobiorcy należało w szczególności:

- * Zarządzanie nieruchomościami, w tym:
 - zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych,
 - organizowanie i prowadzenie przetargów na najem niezasiedlonych lokali mieszkalnych o powierzchni ponad 80 m,
 - realizacja czynności administracyjnych i obowiązków wynajmującego, w zakresie utrzymania budynków,
 - zawieranie umów i egzekwowanie ich realizacji,
 - prowadzenie całokształtu spraw związanych z realizacją remontów kapitalnych i modernizacji, w tym:
 - ③dokonywanie przeglądów budynków i mieszkań,
 - ③zbilansowanie potrzeb remontowych,
 - ③opracowywanie planów remontowych,
 - ③ustalanie terminów wykonywania remontów, według pilności potrzeb,
 - ③organizowanie i prowadzenie przetargów na roboty remontowo – budowlane,
 - ③zawieranie umów, nadzór, udział w odbiorach robót i ich rozliczanie finansowe.
- * Prowadzenie całokształtu spraw związanych z kwalifikowaniem do remontu budynków.

Poza tym umowa przewidywała, że:

- * Koszty związane z realizacją umowy Zleceniobiorca pokrywa z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz z pozostałych wpływów (opłaty za garaże, dzierżawę terenów, itp.) – § 4.
- * Zleceniobiorca zobowiązuje się do przedstawiania Zleceniodawcy kwartalnych informacji z realizacji zadań będących przedmiotem umowy – § 6.
- * Zleceniodawcy przysługuje prawo kontroli sposobu wykonywania umowy przez Zleceniobiorcę – § 8.

(Dowód: akta kontroli 44-46)

Zgodnie z art. 184 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przedsiębiorcy mogą prowadzić działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami, jeżeli czynności z tego zakresu będą wykonywane przez zarządców nieruchomości.

Art. 185 ust. 1 ww. ustawy stanowi, że zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Jak ustalono w trakcie kontroli prowadzonej równolegle w ADM, Kierownicy Rejonów Obsługi Mieszkańców mieli w swoich zakresach działania m. in. takie jak:

- windykację należności zgodnie z obowiązującą Instrukcją Służbową „Windykacja należności z tytułu zawartych umów”,
- kontrolę prawidłowości użytkowania mieszkań,
- prowadzenie ubezpieczeń od odpowiedzialności cywilnej administrowanych budynków,
- dokonywanie przeglądów stanu technicznego budynków, sporządzanie każdorazowo protokółów przeglądów i typowanie na ich podstawie potrzeb w zakresie remontów bieżących i kapitalnych, celem ujęcia ich w opracowywanych planach,
- potwierdzanie pod względem formalnym faktur, protokółów itp. związanych z realizacją usług przez obcych wykonawców,
- realizację remontów lokatorskich na zlecenie,
- zapewnienie bezpieczeństwa przeciwpożarowego w budynkach i innych obiektach administrowanego terenu,
- dokonywanie przeglądów budynków gminy pod kątem ewentualnego zakwalifikowania do nadbudowy, rozbudowy lub adaptacji na cele mieszkalne i zgłaszanie takich możliwości do Działu Mieszkaniowego ADM,

Zakres działania Kierownik Działu Remontów, to m. in.:

- bilansowania potrzeb remontowych, na podstawie potrzeb remontowych z poszczególnych Rejonów Obsługi Mieszkańców opracowanych w oparciu o przeprowadzone przeglądy techniczne budynków i mieszkań,
- opracowywania planów remontów,
- ustalania terminów wykonywania remontów wg pilności potrzeb,
- organizowania przetargów na roboty remontowo-budowlane, w oparciu o „Regulamin zasad udzielania zleceń na roboty remontowo-budowlane wykonawcom zewnętrznym w Administracji Domów Miejskich „ADM” Spółka z o.o. w Bydgoszczy”,
- przygotowywania projektów umów i zleceń w zakresie prac remontowych, podpisywanie umów i zleceń w zakresie prac remontowych, analiza i potwierdzanie faktur powykonawczych.

W ADM, licencję zawodową zarządcy nieruchomości wydaną przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast posiadali:

- [REDAKTOWANE] – Dyrektor Biura Zarządu,
- [REDAKTOWANE] – Dyrektor ds. mieszkalnictwa i kontaktów z najemcami,
- [REDAKTOWANE] – Kierownik Działu Eksploatacji,
- [REDAKTOWANE] – Kierownik Działu Remontów,
- [REDAKTOWANE] – Kierownik Działu ds. Współpracy ze Wspólnotami Mieszkaniowymi,
- [REDAKTOWANE] – Z-ca kierownika Działu Eksploatacji,
- [REDAKTOWANE] – Administrator,
- 9 kierowników ROM,
- 6 zastępców kierowników ROM,
- 3 inspektorów nadzoru,
- 5 specjalistów,

łącznie 30 osób.

Pani ██████████ Kierownik ROM nr 8 (pełniąc tę funkcję od 28.12.2001 r.) na czas kontroli nie posiadała licencji zarządcy nieruchomości.

Wyjaśnienia na okoliczność powierzenia stanowiska Kierownika ROM osobie bez licencji zarządcy nieruchomości, w kontekście art. 185 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i zakresu działania Kierownika ROM znajdują się w protokole kontroli ADM.

B. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, RM uchwala zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zasady powinny określać w szczególności:

1. wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
2. warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
3. kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
4. warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
5. tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
6. zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
7. kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

RM Bydgoszczy uchwałą nr XLIII/1329/2001 z 24 października 2001 r. uchwaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Bydgoszczy.

Zasady zawierały m. in.:

- określenie wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego zawarcie umowy najmu lub przysługiwanie lokalu socjalnego (§ 7 ust. 2 oraz § 10 ust. 3),
- warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy (§ 7 ust. 3),
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony (§ 7 ust. 1) i lokalu socjalnego (10 ust.1),
- warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (§ 12 i 13),
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej (§ 16),
- zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy (§ 5 ust. 2),

- kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² (§ 6),

Jak opisano powyżej, § 7 ustęp 1 „Zasad ...” przewidywał pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony osobom zajmującym lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki w związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru budowlanego zagrożenia życia lub mienia.

Paragraf 10 ust. 1 „Zasad ...” przewidywał z kolei, że lokal socjalny przysługuje przede wszystkim osobom, które zamieszkują w budynkach stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia, stwierdzone przez organ nadzoru budowlanego, jeżeli nie ma możliwości zapewnienia lokalu zamiennego.

Na mocy powyższej uchwały, Zarząd Miasta 21 stycznia 2002 r. uchwałą nr 106/02 powołał Miejską Komisję Mieszkaniową (MKM). Od 17 lutego 2003 r. obowiązywało Zarządzenie nr 55/03 Prezydenta Bydgoszczy w sprawie powołania Miejskiej Komisji Mieszkaniowej, która zgodnie z § 1.2 była organem opiniodawczym i doradczym Zarządu Miasta w zakresie procedury związanej z wynajmowaniem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta. W skład Komisji wchodziło 13 osób, w tym m. in. przedstawiciele:

- RM,
- ADM,
- Urzędu,
- Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- Bydgoskiego Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości,
- Zrzeszenia Właścicieli i Zarządców Domów,
- Sądu Rejonowego.

Regulamin pracy MKM, Zarząd Miasta określił 21 stycznia 2002 r. uchwałą nr 107/02. Do zadań Komisji należało przede wszystkim:

- opiniowanie wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu opróżnionej części lokalu wspólnego,
- opiniowanie wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu opuszczonego przez dotychczasowego najemcę,
- opiniowanie wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony (znajdujących się w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych),
- opiniowanie wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego,
- wydawanie innych opinii w sprawach mieszkaniowych na wniosek Zarządu Miasta,
- przeprowadzanie corocznej weryfikacji sytuacji materialnej i mieszkaniowej osób ujętych na listach i oczekujących na najem lokalu,

Poza tym:

- * W celu wykonywania zadań, określonych w pkt 3 i 4 członkowie Komisji mają prawo wglądu do wszystkich składanych wniosków i zapoznawania się z wszelką dokumentacją dotyczącą spraw mieszkaniowych oraz mogą przeprowadzać rozmowy z wnioskodawcami.

- * Posiedzenia Komisji odbywają się przy obecności minimum 50% jej składu osobowego, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy i są protokołowane.
- * Komisja przeprowadza wizje lokalne u osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu, w przypadku konieczności obiektywnego stwierdzenia ich warunków materialnych i mieszkaniowych.

Liczbę umów najmu zawartych w poszczególnych latach badanego okresu z osobami podlegającymi przekwaterowaniu (na czas remontu lub w związku z rozbiórką), w zestawieniu z potrzebami w tym zakresie oraz liczbą umów zawartych ogółem, przedstawia poniższa tabela (dane uzyskane w ramach równoległej kontroli w ADM).

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31 grudnia:		
	2002r.	2003r.	2004r.
1. Liczba oczekujących na mieszkanie w zasobach gminy – ogółem:	697	734	756
z tego zakwalifikowanych do przekwaterowania:	176	148	84
- na czas remontu (do lokalu zamiennego)	-	-	-
- w związku z rozbiórką budynku	176	148	84
2. Liczba zawartych w danym roku umów najmu lokalu mieszkalnego – ogółem:	1067	1023	1085
w tym:			
- na czas remontu	-	-	-
- w związku z rozbiórką budynku	36	37	44

Z powyższego wynika, że na mieszkanie w zasobach gminy w latach 2002-2004 oczekiwało odpowiednio 697, 734 i 756 osób. W tym w związku z rozbiórką budynku na mieszkanie oczekiwało odpowiednio w latach 2002-2004 – 176 (25,3 %), 148 (20,2 %) i 84 (najemców).

Jednocześnie w roku 2002 r. z osobami podlegającymi wykwaterowaniu na mocy decyzji nadzoru budowlanego zawarto 36 umów najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu gminnego na łącznie zawartych 1067 umów, co stanowi 3,4 %. W 2003 r. na 1023 umowy najmu, 37 (3,6 %) zostały zawarte z osobami podlegającymi wykwaterowaniu a w roku 2004 na 1085 umów najmu 44 (4 %) dotyczyły tej grupy osób.

Jak z powyższej tabeli wynika, w badanym okresie nie wszystkie rodziny oczekujące na mieszkanie w związku z rozbiórką budynku, otrzymały lokal zamienny i podpisały umowę najmu.

Jak wyjaśniła M. ████████ W. ████████ – Dyrektor Działu ds. Kontaktów z najemcami ADM sprawująca bezpośredni nadzór nad Działem Mieszkaniowym (wyjaśnienia uzyskane w toku kontroli prowadzonej równolegle w ADM), „w liczbie tej znajdują się umowy zawarte w ramach: wykwaterowań z budynków zagrożonych katastrofą budowlaną; wykwaterowań z budynków przeznaczonych do likwidacji w związku z inwestycją miejską; tytułów prawnych; realizacji przydziałów z list osób oczekujących na pomoc mieszkaniową z tytułu trudnych warunków mieszkaniowych i materialnych; realizacji wyroków eksmisyjnych; poszerzenia lokali; przydziałów uzasadnionych potrzebami miasta; zamiany mieszkań i innych.

Dodać należy, że liczba 980 na rok 2002r., 962 na rok 2003, 998 na rok 2004r. nie wiążą się z przydziałem wolnych lokali mieszkalnych, które mogłyby otrzymać rodziny zamieszkujące w budynkach zagrożonych katastrofą budowlaną, ponieważ zawarcie umów nastąpiło na lokale, które już wcześniej były zajmowane przez dane osoby, a jedynie zmienił się status prawny tych mieszkań (zgon, wyprowadzenie się najemcy) oraz na lokale socjalne z uwagi na realizację wyroków eksmisyjnych.

Z ww. liczby zawartych umów najmu na dany rok z uwagi na przydział lokali zamiennych dla rodzin zamieszkałych w budynkach zagrożonych katastrofą budowlaną stanowiących własność miasta w 2002r. zawarto 36 umów, w 2003r. 37 umów, a w 2004r. zawarto 44 umowy, ponieważ tylko taka liczba wolnostanów odpowiadało warunkom lokali zamiennych dla rodzin z przedmiotowych nieruchomości."

C. Nadzór gminy nad podmiotem zarządzającym mieszkaniowym zasobem gminy.

Jak opisano w punkcie A1 niniejszego protokołu, RM Bydgoszczy uchwaliła wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2002 – 2006.

W § 2 ww. uchwały RM zobowiązała Zarząd Miasta (obecnie Prezydent) do przedstawienia RM sprawozdania z realizacji ww. programu do 30 czerwca każdego roku.

W marcu 2004 r. zostało opracowane „Sprawozdanie z realizacji w latach 2002-2003 uchwały RM Bydgoszczy nr XLIII/1318/2001 w sprawie wieloletniego Programu ...”, które 26 maja 2004 r. uchwałą RM Bydgoszczy nr XXIX/654/04 zostało przyjęte.

Wyjaśnienia na okoliczność 12 miesięcznego opóźnienia w przedstawieniu RM sprawozdania z realizacji „Programu ...” za rok 2002, złożył Prezydent Bydgoszczy Konstanty Dombrowicz. Wynika z nich, że „w 2002 roku w zasobie Miasta Bydgoszczy nie nastąpiły istotne zmiany, stąd program gospodarowania był nadal aktualny. Dlatego też podjęto decyzję, iż za 2002 rok nie będzie przygotowywane oddzielne sprawozdanie”.

(Dowód: akta kontroli 47-48)

Jak opisano w punkcie A 2 niniejszego protokołu, w umowie pomiędzy Urzędem a ADM w sprawie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy, w § 6 określono obowiązek sporządzania i przekazywania przez ADM kwartalnych sprawozdań z realizacji umowy.

W badanym okresie ADM nie przekazywała Urzędowi ww. sprawozdań, a Urząd ze swojej strony nie monitował ADM o przekazanie sprawozdań (nie przedstawiono na żądanie kontrolera).

Nadzór nad ADM, zgodnie z regulaminem organizacyjnym Urzędu do 31.07.2004 r. sprawował z-ca prezydenta ds. utrzymania miasta K██████ T██████. Od 1.08.2004 r. nadzór nad ADM został przekazany z-cy prezydenta ds. rozwoju miasta I██████ W██████. Z wyjaśnień złożonych przez K██████ T██████ na okoliczność braku egzekwowania ww. zapisów umowy pomiędzy Urzędem a ADM wynika, że „Zarząd Miasta

poprzedniej kadencji zaniechał egzekwowania sprawozdań kwartalnych prawdopodobnie z braku potrzeb analizowania w tak krótkich okresach danych ekonomiczno – finansowych. ... Uznałem również, że sprawozdanie roczne jest wystarczające zarówno do analizy danych jak i dla sprawowania nadzoru i kontroli. W najbliższym czasie dokonamy korekty umowy w tym zakresie.”

(Dowód: akta kontroli 49-50)

Jak opisano w punkcie A2 niniejszego protokołu w umowie pomiędzy Urzędem a ADM w sprawie zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy, w § 8 umożliwiono Urzędowi dokonywanie kontroli realizacji umowy. Z informacji uzyskanych z Zespołu Kontroli i Audytu wynika, że „do końca 2002 roku funkcjonował Referat Skarg i Kontroli w Wydziale Administracyjnym. Od końca 2002 roku do 17 grudnia 2004 roku funkcjonował Referat Kontroli w Wydziale – Kancelaria Prezydenta zajmujący się kontrolą Urzędu Miasta oraz miejskich jednostek organizacyjnych. W tym samym okresie w Wydziale Budżetu i Finansów funkcjonował Referat Kontroli Finansowej, przeprowadzający kontrole finansowe. W ramach Referatu Ekonomicznego w Wydziale Edukacji i Sportu wyodrębniono stanowiska do spraw kontroli. Do zadań należało przeprowadzanie kontroli w jednostkach oświatowych. Z dniem 17 grudnia 2004 utworzono Zespół Audytu i Kontroli, likwidując równocześnie dotychczas funkcjonujące referaty. Kontroli w ADM w zakresie gospodarki gminnym zasobem mieszkaniowym, w latach 2002 – 2004 nie przeprowadzano.

(Dowód: akta kontroli 51-52)

Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń kontrolerzy informują Pana Prezydenta o przysługującym mu prawie:

- * Zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń, co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK);
- * Odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK). W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni - zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK - biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia;
- * Złożenia z własnej inicjatywy na piśmie dodatkowych wyjaśnień, co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do księgi ewidencji kontroli nr 60.

W treści protokołu kontroli dokonano następujących poprawek (skreśleń, uzupełnień):

.....
.....

Protokół sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden w dniu 16.06.2005 r. doręczono Prezydentowi Bydgoszczy.

Artur Gackowski

.....
podpis kontrolera

(Dowód: akta kontroli 53)

Bydgoszcz, 16.06.2005 r.

Artur Gackowski

.....
Artur Gackowski

St. insp. k. p.

Bydgoszcz 16.06.2005 r.

Konstanty Dombrowicz

.....
Prezydent Bydgoszczy

Konstanty Dombrowicz