



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Departament Administracji Publicznej

KAP.410.003.06.2022

Pan  
Adam Zawadzki  
Prezes Zarządu  
Siedleckiego Towarzystwa Budownictwa  
Społecznego Sp. z o.o.  
Ul. Starowiejska 60  
08-110 Siedlce

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/22/004 – Udostępnianie osobom z niepełnosprawnościami mieszkań z komunalnych zasobów  
miejscowości gmin

# I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Siedleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (dalej: STBS lub Spółka), ul. Starowiejska 60, 08-110 Siedlce.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Adam Zawadzki, Prezes Zarządu od 8 sierpnia 2019 r. (dalej: Prezes Spółki). Poprzednio, w okresie objętym kontrolą, funkcję kierownika pełnili: Paweł Franciszek Chazan (od 24 maja 2019 r. do 8 sierpnia 2019 r.), Mirosław Józef Symanowicz (od 29 kwietnia 2015 r. do 24 maja 2019 r.).
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Warunki organizacyjno - prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w gminie.</li><li>2. Uwzględnianie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym.</li><li>3. Pozyskiwanie nowych lokali dla osób niepełnosprawnych oraz eksploatacja i utrzymywanie we właściwym stanie technicznym istniejących budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale dla osób niepełnosprawnych.</li></ol>
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2019 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych, tj. 7 września 2022 r., z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>1</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Departament Administracji Publicznej
Kontrolerzy	Andrzej Brunejko, główny specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr KAP/65/2022 z dnia 14 lipca 2022 r.; Marcin Grochal, specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr KAP/64/2022 z dnia 14 lipca 2022 r.; Dariusz Komorowski, starszy inspektor k.p., upoważnienie nr KAP/63/2022 z dnia 14 lipca 2022 r.

(akta kontroli str. 1-27)

<sup>1</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

## OCENA OGÓLNA

# II. Ocena ogólna<sup>2</sup> kontrolowanej działalności

STBS realizował powierzone zadania związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Siedlce udostępnionym osobom z niepełnosprawnościami. Badanie 31 umów najmu, w tym 24 umów najmu lokali mieszkalnych oraz siedmiu umów o najem socjalny wykazało, że były one zawierane na czas nieokreślony lub w przypadku najmu socjalnego na czas określony, zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>3</sup>. W latach 2019-2022, w pięciu objętych kontrolą budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Siedlce, zarządzanych przez Spółkę, prowadzono książki obiektów budowlanych, a także przeprowadzono roczne i pięcioletnie kontrole stanu technicznego budynków i instalacji, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>4</sup>.

Stwierdzone w toku kontroli nieprawidłowości dotyczyły:

- nierzetelnego prowadzenia pięciu objętych kontrolą ksiąg obiektów budowlanych;
- braku nadzoru inspektorskiego i nieprzeprowadzanie odbiorów 10 remontów lokali komunalnych wykonanych przez najemców;
- braku informacji odnośnie ustanowionej kaucji lub zwolnieniu z jej pobrania w jednej z 24 zawartych umów o najem lokalu na czas nieoznaczony;
- nieposiadania świadectwa charakterystyki energetycznej dla czterech z pięciu budynków objętych kontrolą.

# III. Opis ustalonego stanu faktycznego

## OBSZAR

### 1. Warunki organizacyjno – prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w gminie.

#### Opis stanu faktycznego

STBS jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością ze 100% udziałem Miasta Siedlce. Zostało utworzone na podstawie uchwały Nr XXXII/427/97 Rady Miasta Siedlce z dnia 27 lutego 1997 r. w sprawie powołania Siedleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Siedlcach i określenia wielkości udziału Gminy Miasta Siedlce w tej spółce<sup>5</sup>.

Na podstawie umowy wykonawczej zawartej pomiędzy Miastem Siedlce a STBS<sup>6</sup>, Spółce powierzono realizację zadania własnego Miasta Siedlce w zakresie gospodarki mieszkaniowej:

- zarządzania nieruchomościami, stanowiącymi własność Miasta Siedlce, w których znajdują się lokale mieszkalne, socjalne, użytkowe bądź pomieszczenia tymczasowe (w szczególności zawieranie umów najmu na lokale

<sup>2</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>3</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 172, ze zm. (dalej: ustawa o zasobie mieszkaniowym).

<sup>4</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, ze zm. (dalej: ustawa Prawo budowlane).

<sup>5</sup> STBS jest zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000106586.

<sup>6</sup> W okresie objętym kontrolą obowiązywały dwie umowy: umowa nr 56/GK/15 z 20 listopada 2015 r. oraz umowa nr 51/GK/19 z 19 września 2019 r. (dalej: umowa wykonawcza).

mieszkalne i umieszczanie w umowach zapisu o wysokości pobranej kaucji lub zwolnienia z niej, prowadzenie i aktualizowanie ewidencji budynków i znajdujących się w nich lokali);

- wykonywania praw i obowiązków właścicielskich w stosunku do lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni mieszkaniowych i innych budynkach oraz zarządzanie tymi lokalami.

Zgodnie z umową wykonawcą Spółka nie posiadała kompetencji związanych z opracowywaniem dokumentów odnoszących się do gospodarki mieszkaniowej najmu lokali pochodzących z mieszkaniowego zasobu Miasta Siedlce.

Prezes Spółki poinformował, że pracownicy Spółki nie brali udziału w opracowywaniu projektów uchwał dotyczących zasad najmu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Siedlce<sup>7</sup>. Dodał także, że w ramach przygotowywania projektu Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Siedlce na lata 2021-2025<sup>8</sup> pracownicy STBS opracowali m. in. informacje dotyczące: ilości budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Siedlce, ich stanu technicznego, planowanych przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego, informacje o najwyższej i najniższej stawce czynszu oraz zarządcach wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale komunalne.

(akta kontroli str. 7-80, 285-334, 347-350)

OCENA  
CZĄSTKOWA

Ze względu na brak udziału Spółki w określaniu warunków organizacyjno-prawnych związanych z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w Mieście Siedlce, NIK odstępuje od oceny tego obszaru.

OBSZAR

## **2. Uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym.**

Opis stanu  
faktycznego

STBS zarządzał mieszkaniowym zasobem Miasta Siedlce na podstawie umowy wykonawczej. W latach 2019-2022 (do 30 czerwca) Miasto dysponowało zasobem obejmującym: 1450 (stan na 1 stycznia 2019 r.), 1427 (stan na koniec 2019 r.), 1418 (stan na koniec 2020 r.), 1394 (stan na koniec 2021 r.) i 1383 (stan na koniec I półrocza 2022 r.) lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta. Lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych było sześć w każdym z powyższych okresów.

W okresie objętym kontrolą STBS zawarło 361 umów najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Siedlce, z tego 108 w roku 2019, po 98 w latach 2020 i 2021 oraz 57 w pierwszej połowie 2022 r. Umowy zawierane były na podstawie skierowań przekazywanych z Urzędu Miasta.

Prezes Spółki poinformował, że STBS nie posiada informacji czy osoba wskazana w skierowaniu do zawarcia umowy najmu lub inne osoby w jej gospodarstwie domowym są niepełnosprawne. W związku z powyższym Spółka nie prowadzi ewidencji umów zawartych z osobami niepełnosprawnymi.

(akta kontroli str. 81-86, 161-163, 285-334)

<sup>7</sup> Nr XII/127/2007 Rady Miasta Siedlce z dnia 25 maja 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Siedlce ze zm. (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 170, poz. 4638). Uchwała Nr XXXIV/352/2021 Rady Miasta Siedlce z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Siedlce ze zm.

<sup>8</sup> Stanowiący załącznik do uchwały nr XXX/328/2020 Rady Miasta Siedlce z dnia 22 grudnia 2020 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasta Siedlce na lata 2021 – 2025” (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 13558).

W § 13 ust. 4 załącznika do Uchwały Rady Miasta Siedlce Nr XI/127/2007 z dnia 25 maja 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Siedlce<sup>9</sup> wskazano, że umowę najmu lokalu zawiera się w terminie 14 dni od daty doręczenia skierowania do zawarcia umowy.

W zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy - Miasta Siedlce wprowadzonych uchwałą Nr XXXIV/352/2021 Rady Miasta Siedlce z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Siedlce<sup>10</sup> nie określono terminu w jakim powinna zostać podpisana umowa najmu, po przekazaniu skierowania do jej zawarcia do STBS i wnioskodawcy.

Na podstawie badania 31 umów<sup>11</sup> zawartych w latach 2019-2022, z tego 24 umów najmu i siedmiu umów najmu socjalnego<sup>12</sup> ustalono, że wszystkie umowy zostały zawarte w terminie 14 dni od przekazania przez Urząd Miasta ww. skierowania.

(akta kontroli str. 81-86, 161-163)

Objęte badaniem 24 umowy najmu zawarte w okresie objętym kontrolą z osobami niepełnosprawnymi lub w których gospodarstwie domowym znajdowała się osoba niepełnosprawna, zostały podpisane na czas nieokreślony, zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o zasobie mieszkaniowym.

W 23 umowach, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z pkt 11 załącznika nr 4 do umowy wykonawczej z 2019 r., Spółka zawierała postanowienia o wysokości pobranej od najemcy kaucji mieszkaniowej lub adnotację informującą o zwolnieniu z jej wpłacenia. W jednym przypadku w umowie nie wskazano informacji dotyczącej kaucji, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 161-163, 277-280)

Badanie siedmiu umów najmu socjalnego zawartych z osobami niepełnosprawnymi w okresie objętym kontrolą wykazało, że podpisywane były one zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o zasobie mieszkaniowym, tj. na czas określony (na okres jednego roku).

Terminy zakończenia umów zawartych na czas oznaczony monitorowane były przez Spółkę w programie czynszowym oraz poprzez prowadzenie odrębnej ewidencji. Nie stwierdzono przypadków bezumownego korzystania z mieszkania przez osoby niepełnosprawne.

(akta kontroli str. 81-86, 161-163, 233-237, 368)

Ustalono, że w okresie objętym kontrolą wszystkie skierowania do zawarcia umowy dotyczące osób niepełnosprawnych zakończyły się ich podpisaniem i nie stwierdzono odmowy zawarcia umowy.

(akta kontroli str. 81-86, 161-163, 233-237)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W powyższym obszarze stwierdzono nieprawidłowość polegającą na nierzetelnym sporządzeniu jednej umowy najmu poprzez niewskazanie w niej informacji o pobranej kaucji lub zwolnieniu z jej pobrania.

W umowie z 14 marca 2022 r. nie zawarto postanowienia o wysokości pobranej od najemcy kaucji mieszkaniowej lub adnotacji informującej o zwolnieniu z jej wpłacenia, co było niezgodne z punktem 11 załącznika nr 4 do umowy wykonawczej z 2019 r.

<sup>9</sup> Dz. Urz. Woj. Maz. nr 170, poz. 4638 ze zm., dalej: Zasady gospodarowania.

<sup>10</sup> Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 3035, dalej: Zasady najmu.

<sup>11</sup> Badaniem objęto umowy zawarte na podstawie pozytywnie rozpatrzonych wniosków złożonych przez osoby niepełnosprawne, w oparciu o dokumentację uzyskaną w Urzędzie Miasta Siedlce.

<sup>12</sup> W 2019 r. 10 umów najmu i jedna umowa najmu socjalnego, w 2020 r. osiem umów najmu i dwie umowy najmu socjalnego, w 2021 r. cztery umowy najmu, w 2022 r. (do 30 czerwca) dwie umowy najmu i cztery umowy najmu socjalnego.

Określono w nim obowiązek ujmowania przez Spółkę w umowach najmu postanowień w tym zakresie.

Prezes Spółki wyjaśnił, że przyczyną niezawarcia w umowie informacji dotyczącej kaucji był brak takiej informacji w skierowaniu do zawarcia umowy przesłanym przez Prezydenta Miasta. Dodał także, że każda umowa najmu lokalu zawiera tylko dane przekazane przez właściciela zasobów mieszkaniowych w skierowaniu do zawarcia umowy.

(akta kontroli str. 161-163, 272-283, 285-334)

Zdaniem NIK, brak w skierowaniu do zawarcia umowy postanowień dotyczących pobrania kaucji lub zwolnienia z jej pobrania nie stanowił podstawy do niewypełnienia obowiązków wynikających z umowy wykonawczej, dotyczących wskazania w umowie informacji o kaucji. Spółka powinna zwrócić się do Urzędu Miasta o uzupełnienie wymaganych danych w celu prawidłowego zawarcia umowy z najemcą.

#### Ocena cząstkowa

NIK pozytywnie ocenia zawieranie z osobami niepełnosprawnymi umów najmu lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta Siedlce.

Stwierdzona nieprawidłowość dotycząca niewskazania w jednej umowie informacji o pobranej kaucji lub zwolnieniu z jej pobrania, miała charakter jednostkowy i nie wpłynęła na realizację zadań przez Spółkę.

#### OBSZAR

### **3. Eksploatacja i utrzymywanie we właściwym stanie technicznym istniejących budynków mieszkalnych, w których znajdują się lokale dla osób niepełnosprawnych.**

#### Opis stanu faktycznego

W okresie objętym kontrolą do STBS wpłynęło 10 wniosków o zgodę na przeprowadzenie remontu łazienki w związku z niepełnosprawnością, w szczególności wymiany wanny na kabinę prysznicową.

Ustalono, że każdorazowo na wykonanie remontu wydawana była przez STBS, po uzgodnieniu z Urzędem Miasta, pisemna zgoda z zastrzeżeniem, że prace remontowe zostaną wykonane na koszt najemcy, bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych kosztów z Urzędu Miasta.

STBS nie sprawował jednak nadzoru inspektorskiego nad pracami remontowymi realizowanymi przez najemców, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 233- 274)

W objętych badaniem pięciu budynkach<sup>13</sup> wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Siedlce zarządzanego przez STBS, w których w latach 2019-2022 zostały zakwaterowane osoby niepełnosprawne, dojście do budynków było utwardzone i miało szerokość co najmniej 1,5 m. Budynki nie posiadały żadnych ogrodzeń i furtek ograniczających dostęp osobom niepełnosprawnym. Przy budynkach znajdowało się co najmniej jedno miejsce postojowe oznaczone dla osób niepełnosprawnych.

W trzech z pięciu objętych badaniem budynków<sup>14</sup> nie wykonano pochylni oraz nie zamontowano urządzeń technicznych umożliwiających dostęp osobom niepełnosprawnym do mieszkań położonych na pierwszej kondygnacji naziemnej.

<sup>13</sup> Do oględzin wybrano budynki ul. Młynarska 14, ul. Młynarska 19, ul. Pułaskiego 31, ul. Daszyńskiego 6 i ul. Spokojna 24, w których w okresie objętym kontrolą, tj. w latach 2019 - 2022 przydzielono (wynajęto) lokale osobom niepełnosprawnym.

<sup>14</sup> ul. Daszyńskiego 6, Młynarska 14 i Pułaskiego 31.

Prezes Spółki wyjaśnił, że w latach 2019-2022 STBS nie podejmowało działań inwestycyjnych i modernizacyjnych w zarządzanych budynkach, gdyż zakres tych prac nie był objęty umową wykonawczą zawartą z Miastem Siedlce.

Ustalono, że w okresie objętym kontrolą nie zawarto umów najmu lokalu w ww. budynkach z osobami niepełnosprawnymi ruchowo.

(akta kontroli str. 81-101, 161-163, 367)

Badanie pięciu książek obiektu budowlanego<sup>15</sup> pięciu budynków mieszkalnych, w których w okresie objętym kontrolą wynajęto lokale osobom niepełnosprawnym wykazało, że były one zgodne ze wzorem zawartym w załączniku do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>16</sup>. Do książek dołączone były protokoły przeprowadzonych rocznych kontroli stanu technicznego budynku i instalacji oraz protokoły z przeprowadzonych kontroli pięcioletnich, wskazane w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo budowlane. Nie dołączono do nich natomiast protokołów z kontroli systemów ogrzewania i klimatyzacji, o których mowa w art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków<sup>17</sup> gdyż, jak wyjaśnił Prezes Spółki, cztery budynki komunalne<sup>18</sup> były wyposażone w instalację centralnego ogrzewania, a węzły ciepłownicze zamontowane w tych budynkach były własnością Przedsiębiorstwa Energetycznego w Siedlcach, które wykonywało wszystkie czynności związane z ich obsługą i eksploatacją. Przegląd i konserwacja węzła ciepłownego dla jednego budynku<sup>19</sup> został przeprowadzony 8 lipca 2022 r.

Stwierdzono również, że książki obiektów budowlanych były prowadzone nierzetelnie, gdyż m.in. nie aktualizowano danych osób upoważnionych do dokonywania wpisów oraz nie wskazano w nich danych osób wystawiających protokoły z okresowych przeglądów stanu technicznego, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 102-160, 335-355)

Dla czterech z pięciu objętych kontrolą budynków, STBS nie posiadał świadectwa charakterystyki energetycznej, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 335-337 )

W latach 2019 – 2022 kontrole stanu technicznego pięciu budynków objętych szczegółowym badaniem prowadzone były zarówno przez pracowników STBS jak i osoby niebędące pracownikami Spółki.

Wszystkie osoby dokonujące powyższych kontroli posiadały uprawnienia do dokonywania okresowych przeglądów budynków i instalacji, zgodnie z art. 62 ust. 4-6 ustawy Prawo budowlane.

(akta kontroli str. 164-189)

W protokołach z przeprowadzanych okresowych kontroli i przeglądów obiektów zalecono np.: dla budynku przy ul. Młynarskiej 14 w 2019 r. i 2020 r. przeprowadzenie remontu kominów, a w 2020 r. remontu instalacji elektrycznej w piwnicy; dla budynku przy ul. Warszawskiej 190, w ramach kontroli pięcioletniej - wykonanie naprawy chodnika do budynku.

Ustalono, że remont instalacji elektrycznej został wykonany w 2021 r., a w 2021 r. i 2022 r. sprawdzono i naprawiono instalację kominową. Prace zostały wykonane przez pracowników STBS.

<sup>15</sup> Badaniem objęto książki obiektów budowlanych budynków: ul. Młynarska 14, ul. Młynarska 19, ul. Pułaskiego 31, ul. Daszyńskiego 6 i ul. Warszawska 190.

<sup>16</sup> Dz. U. Nr 120, poz. 1134, dalej: rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego.

<sup>17</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 497.

<sup>18</sup> Przy ul.: Młynarskiej 14, Młynarskiej 19, Pułaskiego 31 i Warszawskiej 190.

<sup>19</sup> Przy ul. Daszyńskiego 6

W zakresie zalecenia dotyczącego remontu chodników i drogi dojazdowej do budynku przy ul. Warszawskiej 190, Prezes Spółki wyjaśnił, że *nie zostało zrealizowane ponieważ planuje się kompleksowe zagospodarowanie terenu przy przedmiotowym budynku oraz sąsiednich budynkach komunalnych (...). Istniejące nawierzchnie chodników, drogi dojazdowej i parkingów przy budynku ul. Warszawska 190 wykonane z płyt chodnikowych oraz trylinki są sukcesywnie i w miarę potrzeb wymieniane, w ramach bieżących remontów.*

(akta kontroli str. 192-203, 347-365)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

1. Niezapewnienie nadzoru i brak udziału Spółki w odbiorach prac remontowych wykonywanych przez najemców w lokalach mieszkalnych.

Zgodnie z punktem 47 załącznika nr 4 do umowy wykonawczej określającym zadania Spółki z zakresu zarządzania, STBS zobowiązane było do sprawowania nadzoru inspektorskiego nad pracami remontowymi prowadzonymi przez najemców oraz dokonywanie odbiorów tych prac.

W okresie objętym kontrolą złożono 10 wniosków o zgodę na przeprowadzenie remontu w celu dostosowania lokali w związku z niepełnosprawnością. Ustalono, że w żadnym przypadku Spółka nie prowadziła nadzoru inspektorskiego nad pracami i nie dokonywała odbioru tych prac.

Prezes Spółki wyjaśnił, że *brak nadzoru inspektorskiego i nieuczestniczenie w odbiorach prac remontowych było spowodowane tym, że remonty były wykonywane przez najemców na własny koszt i we własnym zakresie.* Dodał także, że od 1 września 2022 r. Spółka zobowiązuje się do każdorazowego sprawowania nadzoru i sporządzania protokołów.

(akta kontroli str. 238-274, 284-334, 366)

NIK zauważa, że określone w umowie wykonawczej zobowiązanie STBS do sprawowania nadzoru dotyczy wszystkich prac remontowych wykonywanych przez najemców, w szczególności tych, o których Spółka jako zarządca została poinformowana i wyraziła zgodę na ich przeprowadzenie.

2. Nierzetelne prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych.

We wszystkich (pięciu) objętych szczegółowym badaniem ksiązkach obiektu budowlanego:

- w Dziale I, tablica nr 1 jako upoważnione do dokonywania wpisów widniały osoby niebędące pracownikami Spółki lub których zakres obowiązków nie obejmował nadzoru nad ksiązkami obiektów budowlanych;
- w Działach VI – IX, tablice nr 4-8, w części wpisów dotyczących wykazów protokołów rocznych i pięcioletnich kontroli, a także protokołów odbioru robót remontowych i modernizacyjnych oraz wykazów opracowań technicznych, nie zawarto danych osoby wystawiającej dokument, którego dotyczy wpis, co było niezgodne z § 6 ust. 2 pkt. 1 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego.

Ponadto, w czterech z pięciu ksiąg obiektu budowlanego<sup>20</sup>, w Dziale II, tablica nr 2, dane identyfikacyjne budynków były niekompletne – nie zostały uzupełnione informacje dotyczące dokumentacji odbioru budynku.

(akta kontroli str. 102-160, 192-232, 284-334)

<sup>20</sup> Dotyczy budynków: ul. Młynarska 14, ul. Młynarska 19, ul. Pułaskiego 31 i ul. Warszawska 190.



Prezes Spółki wyjaśnił, że błędy w prowadzeniu ksiąg obiektów budowlanych w zakresie poprawności i kompletności dokonywanych wpisów wynikały z niedopatrzenia pracowników dokonujących wpisów. Dodał także, że pracownicy dokonujący wpisów do ksiąg obiektów budowlanych zostali poinstruowani o konieczności wykonywania dokładnego i pełnego zapisu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W zakresie braku dokumentacji dotyczącej odbioru czterech budynków objętych kontrolą, Prezes Spółki wyjaśnił, że STBS nie posiada dokumentacji odbioru ww. budynków<sup>21</sup>. Książki obiektów zostały przekazane Spółce przez poprzednich zarządców bez ww. wpisów i STBS nie ma możliwości ich uzupełnienia.

Nieprawidłowość w zakresie wpisów w ksiągkach kontroli osób upoważnionych do kontroli, prowadzonych kontroli i przeglądów stanu technicznego budynków i instalacji oraz protokołów odbioru robót remontowych i modernizacyjnych i wykazów opracowań technicznych została usunięta w trakcie kontroli NIK.

(akta kontroli str. 102-160, 192-232, 284)

### 3. Brak świadectw charakterystyki energetycznej dla czterech z pięciu objętych badaniem budynków.

Zapewnienie przez właściciela albo zarządcę budynku lub części budynku sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku zbywanego lub wynajmowanego jest obowiązkiem wynikającym z art. 3 ust. 1 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków. Ustawa wskazuje także, że świadectwo jest ważne przez okres 10 lat od daty wystawienia.

Ustalono, że STBS posiadało aktualne świadectwo charakterystyki energetycznej dla jednego budynku przy ul. Daszyńskiego 6 wybudowanego w 2007 r. Dla pozostałych czterech objętych kontrolą budynków Spółka nie posiadała takiego świadectwa.

Prezes Spółki wyjaśnił, że dla dwóch budynków - przy ul. Młynarskiej 14 i ul. Młynarskiej 19, Spółka posiada audyty energetyczne przeprowadzone w 2009 r. Dla budynków przy ul. Warszawskiej 190 i ul. Pułaskiego 31 dokumenty nie zostały przekazane przez poprzednich zarządców.

(akta kontroli str. 102-160, 335-346)

NIK zauważa, że audyt energetyczny nie stanowi świadectwa charakterystyki energetycznej w rozumieniu ww. ustawy, a ponadto wskazane przez Prezesa Spółki audyty energetyczne dwóch budynków przy ul. Młynarskiej, przeprowadzone zostały w 2009 r., tj. ponad 10 lat temu. W odniesieniu do braku świadectwa charakterystyki energetycznej dla dwóch budynków, zdaniem NIK, nieprzekazanie dokumentów przez poprzednich zarządców, nie może stanowić podstawy braku realizacji przez Spółkę obowiązków ustawowych związanych z posiadaniem świadectwa charakterystyki energetycznej.

#### Ocena cząstkowa

W latach 2019 - 2022 Spółka prawidłowo wydawała zgody na wykonanie przez najemców remontów dostosowujących lokal do ich potrzeb w związku z niepełnosprawnością. Nie sprawowała jednak nadzoru inspektorskiego i nie dokonywała odbiorów prac remontowych pomimo takiego obowiązku wynikającego z umowy wykonawczej.

Spółka zapewniła bezpieczeństwo ludzi i mienia w zamieszkałych budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Siedlce poprzez dokonywanie

<sup>21</sup> Budynki zostały oddane do użytkowania w latach: 1977 r. - ul. Młynarska 14, 1980 r. - ul. Młynarska 19, 1900 r. - ul. Pułaskiego 31 i 1996 r. - ul. Warszawska 190.

obowiązkowych rocznych i pięcioletnich przeglądów stanu technicznego budynków i instalacji oraz wykonywanie zaleceń wykazanych w ramach tych przeglądów. Książki obiektów budowlanych były założone dla wszystkich objętych kontrolą budynków, jednak były one prowadzone nierzetelnie, gdyż wpisy w nich zawarte były niekompletne. Nieprawidłowość ta miała jednak charakter formalny i nie wpłynęła na zapewnienie właściwej eksploatacji i utrzymania budynków mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Miasta, zarządzanych przez STBS.

## **IV. Wnioski**

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujące wnioski:

Wnioski

1. Zawieranie we wszystkich umowach najmu lokalu na czas nieoznaczony informacji dotyczącej pobranej kaucji lub adnotacji o zwolnieniu z jej wpłacenia.
2. Zapewnienie nadzoru inspektorskiego nad pracami remontowymi wykonywanymi przez najemców w lokalach zarządzanych przez STBS oraz udział w odbiorach prac remontowych, zgodnie z umową wykonawczą.
3. Zapewnienie sporządzenia świadectw charakterystyki energetycznej dla budynków zarządzanych przez STBS.
4. Rzetelne prowadzenie książek obiektów budowlanych.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Departamentu Administracji Publicznej Najwyższej Izby Kontroli. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie 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.

Warszawa,     października 2022 r.

Kontrolerzy  
Marcin Grochal  
Specjalista k.p.

Najwyższa Izba Kontroli  
Departament Administracji Publicznej  
Dyrektor  
Bogdan Skwarka

.....  
podpis

.....  
*podpis*

Dariusz Komorowski  
Starszy inspektor k.p.

.....  
*podpis*