



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Departament Administracji Publicznej

KAP.410.003.08.2022

Pan
Grzegorz Głazewski
Prezes Zarządu
Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa
Społecznego Sp. z o.o.
ulica Berka Joselewicza 1
07-410 Ostrołęka

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., ulica Berka Joselewicza 1, 07-410 Ostrołęka (dalej: OTBS lub Spółka)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Grzegorz Głazewski, Prezes Zarządu Ostrołęckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. od 15 marca 2019 r. (dalej: Prezes). Poprzednio, w okresie objętym kontrolą, funkcję kierownika pełnili: Elżbieta Szewczyk-Ziegler od 31 stycznia 2019 r. do 14 marca 2019 r., Grzegorz Makowiecki od 27 lipca 2017 r. do 31 stycznia 2019 r. (akta kontroli str. 5-10)
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Warunki organizacyjno-prawne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w gminie.2. Uwzględnianie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym.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.
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2019 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych, tj. do 16 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 ¹ (dalej: ustawa o NIK).
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Departament Administracji Publicznej
Kontrolerzy	Iwona Kasprzyk-Młynarczyk, główny specjalista kontroli państwowej – upoważnienie do kontroli nr KAP/70/2022 z 1 sierpnia 2022 r. Magdalena Wardzyńska, główny specjalista kontroli państwowej – upoważnienie do kontroli nr KAP/71/2022 z 1 sierpnia 2022 r. (akta kontroli str. 1-4)

¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 623.

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Badanie umów najmu³ lokali mieszkalnych z 62 osobami niepełnosprawnymi, lub w których gospodarstwie domowym znajdowała się osoba niepełnosprawna (dalej: osoby z niepełnosprawnościami) wykazało, że były one zawierane na czas nieokreślony lub na czas określony w przypadku najmu socjalnego, zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁴ (dalej: ustawa mieszkaniowa).

W latach 2019 – 2022 (do 30 czerwca 2022 r.), w sześciu objętych kontrolą budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrołęki (dalej: Miasto), zarządzanych przez Spółkę, w których zamieszkiwały osoby niepełnosprawne 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 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁵ (dalej: Prawo budowlane).

Stwierdzone w toku kontroli nieprawidłowości dotyczyły:

- niespełniania niektórych wymogów wymienionych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁶ (dalej: rozporządzenie o warunkach technicznych), w odniesieniu do czterech badanych budynków;
- nierzetelnego prowadzenia sześciu ksiąg obiektów budowlanych objętych kontrolą;
- nieposiadania świadectwa charakterystyki energetycznej dla czterech z sześciu budynków objętych kontrolą, co było niezgodne z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków⁷ (dalej: ustawa o charakterystyce energetycznej).

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej⁸ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1. W dniu 19 maja 1997 r. został podpisany akt notarialny⁹ zawiązania OTBS. Założycielami Spółki byli: Miasto, Ostrołęckie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Ostrołęce oraz dwie osoby fizyczne. Od listopada 2000 r. jedynym udziałowcem OTBS jest Miasto. Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

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

³ Zawarto z 61 osobami umowy najmu socjalnego lokali oraz z jedną osobą umowę najmu lokalu komunalnego.

⁴ Dz. U. z 2022 r. poz. 172, ze zm.

⁵ Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, ze zm.

⁶ Dz. U. z 2022 r. poz. 1225.

⁷ Dz. U. z 2021 r. poz. 497.

⁸ Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁹ Repertorium A nr 4379/97 z 19 maja 1997 r.

Na podstawie umowy wykonawczej zawartej pomiędzy Miastem a OTBS¹⁰, Spółce powierzono realizację następujących zadań:

- zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta, w których znajdują się lokale mieszkalne, socjalne, użytkowe bądź pomieszczenia tymczasowe – wykaz nieruchomości stanowił załącznik nr 2 do umowy wykonawczej¹¹,
- wykonywanie praw i obowiązków właścicielskich, w stosunku do lokali stanowiących własność Miasta, ale znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni mieszkaniowych i innych budynkach oraz administrowanie tymi lokalami – wykaz budynków wraz z lokalami stanowił załącznik nr 3 do umowy wykonawczej¹².

Organizację, zasady funkcjonowania, przedmiot działania oraz zakres obowiązków, uprawnień i odpowiedzialności komórek organizacyjnych OTBS określał Regulamin organizacyjny¹³, przyjęty uchwałą Nr 75/2022 Zarządu Ostrołęckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z dnia 23 czerwca 2022 r.

(akta kontroli str. 11-55, 107-254)

Na wniosek Miasta Spółka przekazała¹⁴ materiały do opracowania *Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Ostrołęki w latach 2018 – 2022* (dalej: Program 2022¹⁵) oraz *Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Ostrołęki na lata 2021 – 2025* (dalej: Program 2025)¹⁶. Prezes poinformował, że zakres przekazanych materiałów obejmował wydatki związane z bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego Miasta, źródła finansowania zasobu, koszty bieżącego utrzymania i koszty dostawy mediów do lokali, koszty napraw i remontów, wydatki związane z modernizacją budynków socjalnych i użytkowych oraz wydatki związane z nowym budownictwem.

(akta kontroli str. 70-96)

1.2. OTBS nie uczestniczył w opracowaniu zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta¹⁷.

(akta kontroli str. 70-75)

1.3. Prezes poinformował, że Spółka nie przeprowadzała analiz oraz nie sporządzała raportów/informacji dotyczących zapotrzebowania na mieszkania przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, potrzeb w zakresie rozbudowy mieszkaniowego zasobu gminy pod względem przystosowania go do potrzeb osób niepełnosprawnych,

¹⁰ Z dnia 19 grudnia 2012 r. nr GKOS 7131.2.2012.

¹¹ Zgodnie z umową wykonawczą Miasto Ostrołęka miało prawo do zmian załącznika nr 2 i 3 bez zmiany umowy, wykazy były aktualizowane na koniec każdego roku kalendarzowego.

¹² J.w.

¹³ W okresie kontrolowanym obowiązywały regulaminy organizacyjne OTBS wprowadzone uchwałami: nr 5/2018 z 14 lutego 2018 r., nr 10/2018 z 12 czerwca 2018 r., nr 13/2018 z 14 sierpnia 2018 r., nr 1a/2019 z 7 stycznia 2019 r., nr 3/2019 z dnia 12 lutego 2019 r., nr 5/2019 z 11 marca 2019 r., nr 13/2020 z 12 maja 2020 r., nr 25/2020 z 28 października 2020 r., nr 28/2020 z 31 grudnia 2020 r., nr 17/2021 z 21 kwietnia 2021 r., nr 43/2021 z 7 września 2021 r., nr 105/2021 z 3 grudnia 2021 r., nr 11/2022 z 22 lutego 2022 r. oraz nr 74/2022 z 22 czerwca 2022 r., 75/2022 z 23 czerwca 2022 r. – tekst jednolity.

¹⁴ Odpowiednio, pismem z 24 kwietnia 2018 r. (znak: GK/691/2018) oraz z 17 lutego 2021 r. (znak: KE/245/2021).

¹⁵ Przyjęty uchwałą Rady Miasta Ostrołęki nr 501/LXVII/2018 z 28 czerwca 2018 r.

¹⁶ Przyjęty uchwałą Rady Miasta Ostrołęki nr 486/L/2021 z dnia 30 września 2021 r.

¹⁷ Uchwała Rady Miasta Ostrołęki nr 119/XIX/2007 z dnia 25 października 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta oraz uchwała nr 136/XIII/2019 z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, zmieniona uchwałą nr 581/LXII/2022 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 26 maja 2022 r.

potrzeb lokalowych w powiązaniu z różnego rodzaju niepełnosprawnością.

(akta kontroli str. 70-75)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

W związku z tym, że OTBS nie odpowiadał za ustanowienie warunków organizacyjno-prawnych związanych z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi w Mieście, a jedynie przekazał wkład merytoryczny do przygotowania projektów wieloletnich programów, NIK odstępuje od oceny niniejszego obszaru.

OBSZAR

2. Uwzględnianie potrzeb osób niepełnosprawnych w zarządzaniu gminnym zasobem mieszkaniowym

Opis stanu
faktycznego

2.1. OTBS zarządzał mieszkaniowym zasobem Miasta na podstawie umowy wykonawczej. W latach 2019 – 2022 (do 30 czerwca) według sporządzonego przez Spółkę zestawienia¹⁸ zasób ten obejmował: 640 (stan na 1 stycznia 2019 r.), 624 (stan na koniec 2019 r.), 584 (stan na koniec 2020 r.), 529 (stan na koniec 2021 r.) i 518 (stan na koniec I półrocza 2022 r.) lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta. Zmniejszenie mieszkaniowego zasobu Miasta wynikało głównie ze sprzedaży lokali komunalnych.

Lokali przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych było pięć w każdym z powyższych okresów.

(akta kontroli str. 57-69)

2.2. Prezes poinformował, że OTBS nie posiadało danych dotyczących lokali dla osób niepełnosprawnych będących w dyspozycji Miasta, a nie wchodzących w skład jego zasobu mieszkaniowego.

(akta kontroli str. 57-65)

2.3. Zgodnie z treścią umowy wykonawczej, do kompetencji Spółki należało zawieranie umów najmu lokali i pomieszczeń, na podstawie wskazań Miasta. Ustalono, że w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2022 r. zostało przyznanych 10 lokali mieszkalnych osobom z niepełnosprawnościami (dziewięć lokali w ramach najmu socjalnego lokalu oraz jedna umowa najmu komunalnego). Umowa najmu komunalnego lokalu została zawarta na czas nieoznaczony zgodnie z art. 5 ust.2 ustawy mieszkaniowej.

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 21 lipca 2022 r. OTBS podpisywał w imieniu Miasta umowy najmu socjalnego lokalu na czas określony z 61 osobami z niepełnosprawnościami (w tym z dziewięcioma osobami umowy najmu socjalnego lokalu zawarto po raz pierwszy). Szczegółowe badanie wszystkich umów wykazało, że umowy najmu socjalnego lokalu były zawierane na czas określony, zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy mieszkaniowej. Stwierdzono, że 16 umów (z 14 osobami) było zawieranych po upływie od trzech do 10 miesięcy od wygaśnięcia poprzedniej umowy. W przypadku ośmiu osób umowy wygasły, a do czasu zakończenia kontroli NIK osoby pozostawały w tych lokalach bez tytułu prawnego do ich zajmowania (w tym jedna osoba od 2016 r.). Zgodnie z umową wykonawczą Spółka zawierała umowy najmu lokali mieszkalnych wyłącznie po otrzymaniu wskazania w tym zakresie od Miasta.

¹⁸ Zestawienie dotyczące lokali mieszkalnych będących w dyspozycji Miasta Ostrołęka - załącznik nr 1 do pisma Prezesa Ostrołęckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., znak: WM/938/2022 z 5 sierpnia 2022 r.

Wszystkie umowy poddane szczegółowemu badaniu były zawierane przez Spółkę niezwłocznie po otrzymaniu skierowania od Miasta. Prezes OTBS wyjaśnił, że przydzielanie lokali mieszkalnych i socjalnych należy do obowiązków Miasta. Osoby zainteresowane przydziałem lokali składają stosowne wnioski do Urzędu Miasta Ostrołęki.

Prezes poinformował, że do 31 grudnia 2021 r. monitorowanie terminów wygaśnięcia umów najmu socjalnego lokali polegało na sporządzeniu przez pracownika na stanowisku administratora wykazu zawartych umów najmu socjalnego lokalu z terminem obowiązywania umowy. Od 1 stycznia 2022 r. wszystkie umowy były skanowane i wprowadzane do programu, przy każdym uruchomieniu programu wyświetlany był komunikat o wygaśnięciu umowy. Po wygaśnięciu umowy pracownik przygotowywał pismo do Urzędu Miasta z informacją o zakończeniu obowiązywania danej umowy najmu.

Podał także, że w § 4 umowy wykonawczej Nr GKOS 7131.2.2012 (...) wymienione zostały obowiązki Spółki. W umowie wykonawczej brak jest zapisanego obowiązku naszej spółki polegającego na każdorazowym pisemnym informowaniu Miasta Ostrołęki o wygaśnięciu poszczególnych umów najmu. Wyjaśniamy, że przyjęta praktyka przygotowania pisemnej informacji przez pracownika zatrudnionego na stanowiska administratora po wygaśnięciu umowy najmu wynika z ustnych uzgodnień w latach poprzednich pomiędzy pracownikami Urzędu Miasta a pracownikami OTBS. Z posiadanych w spółce dokumentów wynika, że informacje o wygaśniętych umowach przekazywane były systematycznie do Urzędu Miasta po wygaśnięciu poszczególnych umów najmu co najmniej od 2008 roku.

(akta kontroli str. 70-75, 526)

2.4 W latach 2019 – 2022 (wg stanu na dzień 3 sierpnia 2022 r.) do OTBS nie wpłynęły skargi od obywateli związane z przydzielaniem lokali dla osób niepełnosprawnych.

(akta kontroli str. 57-67)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

NIK pozytywnie ocenia działania podejmowane przez Spółkę w ww. obszarze. OTBS zawierał umowy najmu komunalnego lokalu i najmu socjalnego lokalu z osobami niepełnosprawnymi zgodnie z przepisami ustawy mieszkaniowej.

OBSZAR

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

Opis stanu
faktycznego

3.1. Prezes poinformował, że w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 9 sierpnia 2022 r. OTBS nie realizował na zlecenie Miasta inwestycji, w wyniku której utworzono by lokale mieszkalne. Spółka nie inicjowała zadań inwestycyjnych i modernizacyjnych, pełniła jedynie funkcję administratora. Natomiast z inicjatywy Miasta (beneficjenta), w zarządzanych przez OTBS budynkach przy ulicy Sienkiewicza 46 i 48 założono

centralne ogrzewania z sieci miejskiej w czerwcu 2021 r. w ramach projektu¹⁹ z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2014 – 2020.

(akta kontroli str. 70-75, 265-270)

3.2. OTBS, według informacji Prezesa, w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 16 sierpnia 2022 r. nie realizował żadnych zadań modernizacyjnych w zakresie mieszkalnictwa, w wyniku których zostałyby utworzone lub pozyskane lokale mieszkalne, ponieważ Spółka nie posiadała w swych zasobach nieruchomości, które mogłyby zostać wykorzystane do utworzenia lokali mieszkalnych.

(akta kontroli str. 70-75)

3.3. Szczegółowym badaniem objęto sześć budynków mieszkalnych wielorodzinnych²⁰, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, w których zostały zakwaterowane osoby niepełnosprawne.

W wyniku dokonanych oględzin stwierdzono, że dojścia do drzwi wejściowych do klatek schodowych w budynkach, w których znajdowały się lokale mieszkalne przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych²¹ były utwardzone i miały szerokość co najmniej 1,5 m. Przed jednym budynkiem zamontowany był podjazd dla wózków inwalidzkich, prowadzący z poziomego chodnika do drzwi wejściowych do klatek schodowych.

Jednakże w przypadku czterech budynków²² nie zostały spełnione wymogi wskazane w § 20, § 21 ust.1 pkt 2, § 62 ust. 1 i 3 rozporządzenia o warunkach technicznych. Szczegółowy opis w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 256-270, płyta CD_2)

W trakcie kontroli, w trybie art. 51 ust. 1 ustawy o NIK, kontroler powiadomił Prezesa OTBS o występującym bezpośrednim niebezpieczeństwie dla życia lub zdrowia ludzkiego, stwierdzonym w wyniku oględzin budynków przy ulicy Sienkiewicza 46 i 48. W obu budynkach drzwi wejściowe na klatkę schodową na parterze, miały popękane szyby. W budynku przy ulicy Sienkiewicza 48 okno na parterze (przy wejściu) było rozbite z pozostałymi resztkami szkła, natomiast okno na klatce schodowej na pierwszym piętrze było częściowo wyrwane i trzymało się tylko na jednym (dolnym) zawiasie.

W odpowiedzi na ww. pismo, Prezes poinformował o podjętych działaniach w celu wyeliminowania nieprawidłowości, tj.: demontażu popękanych szyb w drzwiach wejściowych do klatek schodowych oraz zabezpieczeniu okna na parterze przy wejściu do budynku. Ponadto podał, że zamówiono szyby do drzwi wejściowych, a wymiana okna została zlecona firmie zewnętrznej. Dodatkowo poinformował, że naprawione zostało okno na klatce schodowej na pierwszym piętrze.

W toku czynności kontrolnych stwierdzono usunięcie powyższych zagrożeń.

(akta kontroli str. płyta CD_2, 265-278)

¹⁹ Projekt pt. *Ograniczenie niskiej emisji poprzez wymianę źródeł ciepła i termomodernizację budynków socjalnych w Ostrołęce*.

²⁰ Budynki w Ostrołęce przy ulicach: Księcia Mieszka I 1, Koszarowej 6, Kołobrzeszkiej 18, Sienkiewicza 46 i 48, Żeromskiego 29B.

²¹ Dotyczyło budynków przy ulicach: Księcia Mieszka I 1, Koszarowej 6, Żeromskiego 29B.

²² Przy ulicach: Księcia Mieszka I 1, Koszarowej 6, Kołobrzeszkiej 18, Żeromskiego 29B.

3.4. Na podstawie umowy wykonawczej Miasto zleciło OTBS m.in.:

- prowadzenie wymaganej przepisami dokumentacji technicznej obiektów, jej właściwego przechowywania oraz udostępniania do wglądu na żądanie Miasta,
- organizowanie okresowych kontroli i przeglądów nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- zapewnienie właściwej i określonej przepisami ochrony przeciwpożarowej nieruchomości,
- przygotowanie propozycji zadań remontowych nieruchomości oraz poszczególnych lokali,
- dokonywanie oceny technicznej zasadności wymiany urządzeń, w które wyposażone są lokale,
- organizowanie prac remontowych organizowanych przez Miasto i ich nadzór techniczny.

Dla sześciu budynków mieszkalnych, objętych szczegółowym badaniem, prowadzone były książki obiektu budowlanego, które były zgodne ze wzorem zawartym w załączniku do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego²³ (dalej: rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego). Jednakże sprostowania błędów i zmian w treści dokonywano niezgodnie z § 6 ust.4 ww. rozporządzenia, a część książek nie zawierała wszystkich danych. Szczegółowy opis w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 56, płyta CD_1 pliki 001-006, 255, 503-508)

3.5. Do książek obiektów budowlanych dołączone były protokoły z przeprowadzonych rocznych kontroli stanu technicznego budynku i instalacji oraz protokoły z przeprowadzonych kontroli pięcioletnich, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane.

Dla trzech z sześciu objętych kontrolą budynków, OTBS nie posiadał świadectwa charakterystyki energetycznej, a dla jednego budynku Spółka przedstawiła nieaktualne świadectwo, co było niezgodne z art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy o charakterystyce energetycznej. Szczegółowy opis w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 279-283, 289-300, 426-429, 503-508)

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

Wszystkie osoby przeprowadzające kontrole posiadały uprawnienia do dokonywania okresowych przeglądów budynków i instalacji.

(akta kontroli str. 432-446, 512-515, 521-524)

3.7. Z zaleceń ujętych w protokołach z przeprowadzonych okresowych kontroli i przeglądów obiektów dla budynku przy ul. Kołobrzeskiej 18 wynikało, że od 2018 r. do zakończenia czynności kontrolnych nie przeprowadzono naprawy powłok malarskich na klatce schodowej budynku. Prezes Spółki wyjaśnił, że naprawa powłok malarskich była zgłaszana do właściciela budynku. Wiceprezydent Miasta wyjaśniła, że nie wykonano remontu powłok malarskich z powodu ograniczonych środków finansowych w budżecie oraz wykonywania pilniejszych remontów.

²³ Dz. U. nr 120, poz. 1134.

W jednym lokalu mieszkalnym w ww. budynku, w 2013 r., została stwierdzona niedrożność przewodów kominowych, którą zlikwidowano dopiero po sześciu latach, tj., 4 grudnia 2019 r. Została ona usunięta w trakcie większego remontu ze względu na niedostępność miejsca awarii.

(akta kontroli str. 503-508, 527-528, płyta CD_1 pliki 001-006)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Nie zostały spełnione wymogi określone w rozporządzeniu o warunkach technicznych w czterech obiektach, tj.:

a) miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych przy budynku Kołobrzaska 18 nie były oznakowane poziomo białą farbą, a przy budynku przy ulicy Księcia Mieszka I 1 miały 335 i 355 cm. Było to niezgodne odpowiednio z § 20 oraz z § 21 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia o warunkach technicznych. Zgodnie z ww. przepisami, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, z których korzystają wyłącznie osoby niepełnosprawne, wymagają odpowiedniego oznakowania oraz powinny mieć wymiary wynoszące co najmniej 3,6 m szerokości i 5 m długości. Prezes OTBS wyjaśnił, że *stanowiska postojowe przy ulicy Księcia Mieszka I są dwa i mają szerokość odpowiednio: 340 cm, zwężenie wynika z niedostatku przestrzeni do parkowania pojazdów, poszerzenie do wymaganych 360 cm spowodowałoby utratę jednego miejsca postojowego. (...) Mimo niespełnienia przepisowej szerokości, osoby korzystające z tego miejsca nie zgłaszały niedogodności. Co do drugiego miejsca parkingowego wyjaśnił, że 360 cm od strony chodnika, natomiast szerokość stanowiska od strony placu manewrowego zawęża się do 356 cm. To prawdopodobnie wynika z częściowego wytarcia się farby, którą zastosowano. Natomiast w przypadku stanowiska postojowego dla osoby niepełnosprawnej przy ul. Kołobrzeskiej 18 (...) wymaga wykonania prawidłowego oznakowania. (...) Nowe oznakowanie zostanie wykonane niezwłocznie.*

b) próg do jednego mieszkania przy ulicy Koszarowej 6, przystosowanego dla osób z niepełnosprawnościami wynosił 3 cm. Było to niezgodne z § 62 ust. 3 rozporządzenia o warunkach technicznych, który stanowi że w drzwiach do mieszkań i pomieszczeń mieszkalnych w budynku zamieszkania zbiorowego wysokość progów nie może przekraczać 0,02 m. Prezes wyjaśnił, że wysokość progu do mieszkania była pierwotnie prawidłowa. Niestety wykruszyła się *podlewka pod progiem*, stąd zawyżenie. Poinformował także, że zostaną podjęte działania w celu wykonania niezbędnych prac w tym zakresie.

c) drzwi do jednego mieszkania w budynku przy ulicy Żeromskiego 29B miały 80 cm szerokości. Było to niezgodne z § 62 ust. 1 rozporządzenia o warunkach technicznych, ponieważ drzwi wejściowe do budynku i ogólnodostępnych pomieszczeń użytkowych oraz do mieszkań powinny mieć w świetle ościeżnicy co najmniej: szerokość 0,9 m i wysokość 2 m. Prezes wyjaśnił, że *drzwi do mieszkania (...) w świetle ościeżnicy mają 85,5 cm – budynek wybudowano w 1920 r., zmodernizowano w 2006 r. i wówczas wykonano adaptację lokalu (...) dla potrzeb osób niepełnosprawnych. W posiadanej dokumentacji, brak jest zapisów o odstępstwach od projektu. Dotychczas nikt nie zgłaszał problemów*

z eksploatacją mieszkania i z uwagi na to nie przeprowadzono kontroli w zakresie szerokości otworów drzwiowych.

(akta kontroli str. 449-457)

2. Nierzetelnie prowadzono książki obiektów budowlanych.

We wszystkich objętych badaniem sześciu książkach obiektu budowlanego dokonywano zmiany treści zapisów przez zamazanie korektorem, co było niezgodne z § 6 ust.4 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego, który stanowi, że sprostowania błędów we wpisach dokonuje się przez przekreślenie wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenie daty i podpisu osoby dokonującej zmiany. Prezes wyjaśnił, że dokonywanie sprostowania błędów w książkach obiektów budowlanych poprzez zamazanie korektorem miało na celu uczynienie książek czytelnymi i estetycznymi.

Ponadto, w dwóch z sześciu książek obiektu budowlanego²⁴, w poz.9 i 10 Tablicy nr 2 nie zostały ujęte dane dotyczące odbioru obiektów oraz pozwoleń na użytkowanie, a także w pozycji od 1 do 5 Tablicy nr 3 – nie było informacji w zakresie spisu dokumentacji dołączonej do książki obiektu. Prezes Spółki wyjaśnił, że (...) *wymagane dokumenty do wpisu w poz. 9, 10 w Tablicy nr 2 oraz Tablicy nr 3 w książkach obiektu budowlanego dla budynków przy ul. Sienkiewicza 46 i 48 prawdopodobnie uległy spaleniowi podczas pożaru budynku przy ul. Kurpiowskiej 20 w Ostrołęce, w którym w latach ubiegłych była przechowywana dokumentacja administrowania budynków.*

(akta kontroli str. płyta CD_1 pliki 005-006, 426-429, 503-508)

3. Nie posiadano świadectw charakterystyki energetycznej dla trzech²⁵ z sześciu objętych badaniem budynków oraz aktualnego świadectwa dla jednego²⁶ budynku, co było niezgodne z art. 3 ust. 1 ustawy o charakterystyce energetycznej.

Prezes Spółki wyjaśnił, że OTBS rozpoczęło procedurę zmierzającą do wykonania świadectw energetycznych dla wszystkich budynków.

(akta kontroli str. 279-283, 426-429, 519-520, 525)

OCENA CZĄSTKOWA

Spółka prawidłowo przeprowadzała roczne i pięcioletnie przeglądy stanu technicznego budynków objętych kontrolą. Jednakże stan techniczny dwóch budynków wymagał zasygnalizowania niebezpieczeństwa przez kontrolera kierownikowi jednostki kontrolowanej. W czterech budynkach nie zostały spełnione niektóre wymogi wynikające z rozporządzenia o warunkach technicznych.

OTBS nie dysponował świadectwami charakterystyki energetycznej wymaganymi przepisami ustawy o charakterystyce energetycznej. Spółka posiadała książki obiektów budowlanych dla wszystkich objętych kontrolą budynków. Skontrolowane książki były prowadzone nierzetelnie, jednak nieprawidłowości te miały charakter formalny i nie wpłynęły na zapewnienie właściwej eksploatacji i utrzymania budynków.

²⁴ Dotyczy budynków przy ulicy Sienkiewicza 46 i 48.

²⁵ Przy ulicach: Żeromskiego 29B oraz Sienkiewicza 46 i 46.

²⁶ Przy ulicy Koszarowej 6.

IV. Wnioski

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

1. Doprowadzenie do technicznej zgodności kontrolowanych budynków z wymogami ustalonymi przez rozporządzenie o warunkach technicznych.
2. Uzyskanie świadectw charakterystyki energetycznej dla budynków zarządzanych przez OTBS.
3. Rzetelne prowadzenie ksiąg 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.

Kontroler
Magdalena Wardzyńska
Główny specjalista k.p.

Najwyższa Izba Kontroli
Departament Administracji Publicznej
Dyrektor
Bogdan Skwarka

.....
podpis

.....
podpis