



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Departament Infrastruktury

KIN.411.007.01.2022

Pan Janusz Gronkiewicz
Dyrektor
Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami
Praga Południe m.st. Warszawa
ul. Walewska 4
04-022 Warszawa

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

zmienione zgodnie z treścią uchwały nr KPK-KPO.441.40.2023 Zespołu Orzekającego Komisji Rozstrzygającej w Najwyższej Izbie Kontroli z dnia 4 kwietnia 2023 r.

I/22/007 – Utrzymanie komunalnych budynków mieszkalnych przez wybrane zakłady gospodarowania nieruchomościami w m.st. Warszawie.

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy (dalej: ZGN). ul. Walewska 4, 04 – 022 Warszawa
Kierownik jednostki kontrolowanej	Janusz Gronkiewicz, Dyrektor ZGN od 1 lutego 2012 r. (akta kontroli str. 3)
Zakres przedmiotowy kontroli	Realizacja wniosków pokontrolnych.
Okres objęty kontrolą	Od grudnia 2020 r. do dnia zakończenia kontroli, z uwzględnieniem faktów i dowodów wykraczających poza ten okres mających znaczenie dla badanej działalności.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ¹
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Departament Infrastruktury
Kontrolerzy	1. Kazimierz Cymerys, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr KIN/90/2022 z 21 listopada 2022 r.; 2. Robert Mecha, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr KIN/91/2022 z 21 listopada 2022 r. (akta kontroli str. 1-2)

¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA	Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy podejmował rzetelne działania w celu należytego utrzymania komunalnych budynków mieszkalnych. ZGN zrealizował wszystkie zalecenia zawarte w decyzjach administracyjnych wydanych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego (dalej: PINB).
OBSZAR	1. Realizacja zaleceń wynikających z kontroli okresowych budynków, w szczególności w przypadku wystąpienia zagrożenia życia i zdrowia ludzi bądź bezpieczeństwa mienia.
Opis stanu faktycznego	Realizację w okresie objętym kontrolą zaleceń sformułowanych w wyniku – przeprowadzonych – kontroli okresowych 10 losowo wybranych budynków mieszkalnych ³ zarządzanych przez ZGN. Zweryfikowano na podstawie analizy protokołów ⁴ kontroli rocznych i pięcioletnich tych budynków sporządzonych w okresie od grudnia 2020 r. do dnia zakończenia kontroli NIK. Analiza dokumentacji 10 budynków nie wykazała nieprawidłowości. W żadnym z ww. 10 budynków nie stwierdzono przypadków zagrożenia życia i zdrowia ludzi bądź bezpieczeństwa mienia. W jednym budynku mieszkalnym ⁵ nie sformułowano zaleceń, a w przypadku trzech budynków zalecenia zrealizowano ⁶ .
Stwierdzone nieprawidłowości	(akta kontroli str. 4-338) W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.
OCENA CZĄSTKOWA	ZGN realizował zalecenia wynikające z kontroli okresowych budynków, zgodnie z terminami wykonania i określonymi stopniami pilności.
OBSZAR	2. Dokonywanie bieżących konserwacji i napraw elementów obiektów budowlanych, w celu zachowania właściwości użytkowych i sprawności technicznej budynków.

Opis stanu faktycznego

Analiza 10 ksiązek budynków mieszkalnych w złym stanie technicznym zarządzanych przez ZGN wykazała, że książki obiektów były prowadzone w prawidłowy sposób i zawierały wszystkie elementy wymagane art. 62 ust. 1 – Prawo budowlane⁷. We wszystkich obiektach poddanych kontroli stwierdzono, że od grudnia 2020 r. do zakończenia kontroli wykonano wszystkie wymagane okresowe kontrole tych obiektów. W okresie objętym kontrolą ZGN wykonywał w zarządzanych budynkach mieszkalnych prace związane z bieżącą konserwacją i naprawami elementów budowlanych. W objętych kontrolą budynkach mieszkalnych wykonano m.in.: ul. Międzyborska 88 – w 2021 r. wymieniono okienka w piwnicach oraz zabezpieczono okna strychowe, ul. Łukowska 21 i ul. Suchodolska 13 w 2020 r. naprawiono kominy

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

³ ul. Komorska 58, ul. Grochowska 215, ul. Karczewska 31, ul. Karczewska 33, ul. Modrzewiowa 7, ul. Znicza 1, ul. Pustelnicka 42, ul. Sulejowska 45, ul. Czapelska 22, ul. Pustelnicka 46.

⁴ Analizie poddano po 2 protokoły z przeglądów kontroli okresowych z lat 2020 – 2022 każdego budynku.

⁵ Ul. Komorska 58

⁶ Ul. Modrzewiowa 7, ul. Karczewska 33, ul. Sulejowska 45

⁷ Dz.U. 1994 r. Nr 89, poz. 414 ze zm.

ponad dachem, ul. Suchodolska 13 w 2021 r. wykonano miejscową naprawę dachu oraz udrożniono i naprawiono rynny i rury spustowe, ul. Międzyborska 85 – usunięto spękania oraz tynki na płytach balkonowych, ul. Serocka 26 – naprawiono furtkę, oczyszczono przewody kominowe, naprawiono rury spustowe, udrożniono kanalizację w piwnicy oraz studzienki, ul. Lubartowska 21 – oczyszczono przewody dymowe, zabezpieczono dach, udrożniono instalację kanalizacyjną, dokonano przeglądu instalacji elektrycznej, ul. Lipska 38 – naprawiono dach z pokryciem wykonanym z blachy, zabezpieczono możliwość wejścia na balkon, zabezpieczono balkony podwieszanymi siatkami, skuto i usunięto odspojony tynk z balkonu, wykonano obróbkę blacharską zadaszenia nad wejściem wraz z pokryciem papą termozgrzewalną, ul. Alzacka 1 – oczyszczono dach oraz rynny i rury spustowe, zamocowano wkrętami blachę pokrycia dachowego i jego uszczelnienie, skuto odspojone tynki zewnętrzne oraz wykonano nowe tynki, naprawiono opaskę betonową wokół budynku, wymieniono okna na poddaszu i w piwnicach oraz zamontowano drzwi oddzielające piwniczną od parteru, zdemontowano uszkodzone kraty w oknach piwnicznych.

(akta kontroli str. 359-734, 978-1060)

W przypadku zbadanych budynków mieszkalnych w wyniku przeprowadzonych przeglądów okresowych wydano zalecenia do wykonania, których termin wykonania do czasu zakończenia kontroli nie był wymagalny. W zakresie trzech budynków tj. przy ul. Wiatracznej 2, ul. Lubartowskiej 21 oraz ul. Serockiej 26 nie wszystkie zalecenia były wykonywane z uwagi na przyszłe przeznaczenia tych budynków (np. wyłączenie z użytkowania, rozbiórka, opróżnienie). ZGN ograniczył się w przypadku tych budynków do wykonania niezbędnych prac w celu umożliwienia bezpiecznego ich zamieszkiwania.

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

OCENA
CZĄSTKOWA ZGN w zakresie bieżących konserwacji i napraw elementów obiektów budowlanych, w celu zachowania właściwości użytkowych i sprawności technicznej budynków postępował w sposób prawidłowy.

OBSZAR **3. Informowanie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o wykonaniu nakazów określonych w decyzjach wydanych przez PINB.**

Opis stanu
faktycznego Od grudnia 2020 r. do zakończenia kontroli PINB wydał ZGN 14 decyzji administracyjnych dotyczących budynków mieszkalnych zarządzanych przez ZGN. W jedenastu decyzjach PINB nie wydał zaleceń, decyzje dotyczyły m.in. orzeczenia o odstąpieniu od nakładania obowiązków, wyłączenia z użytkowania, zmiany terminu wykonania decyzji, umorzenia postępowania. W przypadku trzech decyzji PINB wydał ZGN zalecenia do wykonania. Zalecenia dotyczyły naprawy balustrady na klatkach schodowych, wymiany nadproża w piwnicy budynku, zabezpieczenia stalowych belek stropu oraz monitoringu rys na ścianach budynku. ZGN powyższe zalecenia wykonał i poinformował o tym PINB.

(akta kontroli str. 793-866)

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

OCENA
CZĄSTKOWA

NIK pozytywnie ocenia ZGN w zakresie wykonywania zaleceń określonych w decyzjach PINB. ZGN wykonał zalecenia PINB i informował o ich wykonaniu.

III. 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 Infrastruktury 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.

Warszawa, 26 stycznia 2023 r.

Kontrolerzy:
Kazimierz Cymerys
Doradca ekonomiczny

/-/
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Departament Infrastruktury
p.o. Dyrektor
Marek Maj
/-/
podpis

Zmian w wystąpieniu pokontrolnym dokonał:
p.o. Wicedyrektor Departamentu Infrastruktury

Paweł Zambrzycki
DYREKTOR
Departamentu Infrastruktury
z up.
podpis
Paweł Zambrzycki
p.o. Wicedyrektor

