



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Katowicach

LKA.410.007.05.2022

Pani
Grażyna Kita
Prezes Żywieckiego Towarzystwa Budownictwa
Społecznego Sp. z o.o.
ul. Zamkowa 14
34-300 Żywiec

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

**P/22/078 – Działania gmin na rzecz poprawy stanu technicznego budynków z mieszkaniami
o warunkach substandardowych**

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Żywieckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ¹ , ul. Zamkowa 14, 34-300 Żywiec
Kierownik jednostki kontrolowanej	Grażyna Kita, Prezes TBS ² , od 14 czerwca 2006 r. (akta kontroli: str. 3-4)
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Rozwiązania organizacyjne w zakresie realizacji zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. 2. Realizacja obowiązków w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i polepszenia stanu technicznego budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. 3. Planowanie, finansowanie i realizacja działań związanych z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.
Okres objęty kontrolą	Lata 2019-2021. Badaniami kontrolnymi mogą być objęte również działania i zdarzenia, z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed lub po tym okresie.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ³
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach
Kontroler	Aleksander Małysz, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKA/68/2022 z 23 marca 2022 r. (akta kontroli: str. 1-2)

¹ Dalej: TBS lub Spółka. Gmina Żywiec posiadała 100% udziałów w TBS.

² Dalej: Prezes.

³ Dz. U. z 2022 r. poz. 623; dalej: ustawa o NIK".

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W TBS wprowadzono rozwiązania organizacyjne zapewniające realizację zadań związanych z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków komunalnych, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych⁵. Środki zapewnione przez Miasto Żywiec na wykonywane zadania nie były jednak w pełni adekwatne do potrzeb zgłoszonych przez Spółkę, co skutkowało niepełną realizacją zadań remontowych i modernizacyjnych w zarządzanych budynkach, przy czym prowadzono wspólnie z Urzędem Miasta działania zmierzające do pozyskania dodatkowych środków finansowych ze źródeł zewnętrznych na realizację tych zadań. Podejmowane działania pozwoliły na wykonanie najpilniejszych zadań, nie zapewniły jednak utrzymania w stanie niepogorszonym wszystkich zarządzanych budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Nie zrealizowano niektórych zadań określonych w *Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy (...) na lata 2019-2024*.

W okresie objętym kontrolą wykonywano obowiązki w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, natomiast działania zmierzające do polepszenia stanu technicznego tych budynków realizowano w niepełnym zakresie, w ramach posiadanych środków finansowych. Kontrole okresowe budynków zlecano osobom, które posiadały wymagane uprawnienia lub kwalifikacje. Realizowano zalecenia wynikające z okresowych kontroli i przeglądów mogące mieć bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia. Inne zadania, w tym zadania wpływające na podniesienie standardu użytkowania, tj. remonty i modernizacje lokali mieszkalnych, realizowano w wybranych budynkach w ramach posiadanych środków finansowych.

Podejmowano działania mające na celu zmniejszenie zaległości czynszowych.

NIK negatywnie ocenia niewykonanie wymaganych co najmniej raz w roku oraz co najmniej raz na pięć lat kontroli stanu technicznego 3 z 24 obiektów budowlanych, w których znajdowały się mieszkania substandardowe, co stanowiło naruszenie art. 62 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁶. Negatywnie ocenia również niewykonywanie wymaganych co najmniej dwa razy w roku przeglądów elementów budynku użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia, przeznaczonych do wspólnego użytkowania, co stanowiło naruszenie § 10 ust 1

⁴ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁵ Mieszkania o warunkach substandardowych – takie, które charakteryzują się złym stanem technicznym, niedostatecznym wyposażeniem w instalacje oraz takie, w których mieszka zbyt dużo osób. Substandardowe warunki mieszkaniowe (wg opracowań własnych Głównego Urzędu Statystycznego) klasyfikowane są w trzech kategoriach ze względu na:

1) kategoria pierwsza wyodrębniona ze względu na zły stan techniczny budynku i zalicza się:

- mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1979, z liczbą mieszkań 1 i z 1 izbą,
- mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945, bez kanalizacji (z nieustaloną informacją o kanalizacji),
- mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1971, bez wodociągu (z nieustaloną informacją o wodociągu),

2) kategoria druga wyodrębniona ze względu na niedostateczne wyposażenie mieszkania w instalacje – obejmuje mieszkania bez ustępu, ale z wodociągiem oraz mieszkania bez ustępu i bez wodociągu, znajdujące się w budynkach niezaliczonych do pierwszej kategorii,

3) kategoria trzecia wyodrębniona została ze względu na nadmierne zaludnienie - obejmuje mieszkania, w których na 1 pokój przypadało 3 i więcej osób, niezaliczone do kategorii pierwszej i drugiej.

Definicję mieszkań substandardowych opublikowano na stronie internetowej Głównego Urzędu Statystycznego <https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/1145,pojecie.html>

⁶ Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, ze zm.; dalej: Prawo budowlane.

rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Powyższe nieprawidłowości zdaniem NIK mogły mieć wpływ na bezpieczne użytkowanie budynków z mieszkaniem o warunkach substandardowych oraz poprawę ich stanu technicznego.

Stwierdzono, że nie zapewniono prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego w sposób uwzględniający wszystkie wymagane wpisy. Nie sporządzano również dla zarządzanych budynków zestawień robót remontowych budynku, wymaganych przez § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁷.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej⁸ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Rozwiązania organizacyjne w zakresie realizacji zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniem o warunkach substandardowych.

Opis stanu faktycznego

1.1. Zasób mieszkaniowy Gminy w latach 2019-2021 stanowiło od 43 do 44 budynków⁹ mieszkalnych, w których zlokalizowano od 253 do 255 mieszkań, w tym 24 budynki, w których znajdowały się 52 mieszkania substandardowe¹⁰. Budynki z mieszkaniem substandardowym stanowiły 55,8% zasobu mieszkaniowego¹¹ Gminy. Spośród 24 budynków z mieszkaniem o warunkach substandardowych w zasobie mieszkaniowym Gminy znajdowały się 3 budynki, które zaliczono¹² do kategorii drugiej wyodrębnionej ze względu na niedostateczne wyposażenie mieszkania w instalacje¹³ oraz 21 budynków kategorii trzeciej wyodrębnionej ze względu na nadmierne zaludnienie, tj. mieszkania, w których na 1 pokój przypadło 3 i więcej osób. Prowadzona przez TBS ewidencja zawierała aktualne dane dotyczące obiektów budowlanych wchodzących w skład zasobu budynków komunalnych.

(akta kontroli: str. 31-32, 37-52)

1.2. Przyjęte w TBS rozwiązania organizacyjne zapewniały realizację zadań związanych z gospodarowaniem budynkami komunalnymi, w tym z mieszkaniem o warunkach substandardowych. Zadania w ww. zakresie realizował Prezes oraz

⁷ Dz. U. Nr 74 poz. 836 ze zm.; dalej: rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Na mocy art. 66 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1062) rozporządzenie to zachowuje moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 i 3 ustawy Prawo budowlane, w brzmieniu nadanym przywołaną ustawą z dnia 19 lipca 2019 r., nie dłużej jednak niż przez 36 miesięcy od dnia jej wejścia w życie, tj. do dnia 19 września 2022 r.

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 Uwzględniono budynki, w których Gmina posiadała 100% udział, tj. 43 budynki wg stanu na 1 stycznia 2019 r. oraz 44 budynki wg stanu na 31 grudnia każdego roku w latach 2019-2021. Aktem notarialnym z dnia 7 lutego 2019 r. Gmina nabyła nieruchomości poprzez przyjęcie darowizny od osoby fizycznej.

¹⁰ W tym: 49 mieszkań kategorii trzeciej wyodrębnionej ze względu na nadmierne zaludnienie (mieszkania w których na 1 pokój przypadło 3 i więcej osób) oraz 3 mieszkania kategorii drugiej wyodrębnionej ze względu na niedostateczne wyposażenie mieszkania w instalacje (mieszkania bez ustępu, ale z wodociągiem oraz mieszkania bez ustępu i bez wodociągu).

¹¹ Według stanu na 31 grudnia 2021 r.

¹² Na potrzeby niniejszej kontroli.

¹³ Mieszkania bez ustępu, ale z wodociągiem oraz mieszkania bez ustępu i bez wodociągu.

siedem osób zatrudnionych na łącznie 6,4 etatu, przy czym w Dziale Technicznym zatrudniono Kierownika i trzy osoby. Kierownikowi tego działu w zakresie czynności powierzono m.in.: nadzór nad realizacją zadań związanych z inwestycjami, remontami, utrzymaniem budynków oraz prowadzenie rejestru zgłoszonych awarii, usterek i potrzeb remontowych. TBS nie zatrudniał osób posiadających uprawnienia do wykonywania wymaganych przeglądów i kontroli okresowych, a zadania te były zlecane osobom, posiadającym wymagane uprawnienia. Zakres przeprowadzania obowiązkowych okresowych kontroli i przeglądów w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych przedstawiono w pkt 2.2. niniejszego wystąpienia.

(akta kontroli: str. 8-29, 246-270, 276-311)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

W Spółce wprowadzono rozwiązania organizacyjne zapewniające realizację zadań związanych z gospodarowaniem budynkami komunalnymi, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

2. Realizacja obowiązków w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i polepszenia stanu technicznego budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych

Opis stanu
faktycznego

2.1. W TBS prowadzono książki obiektu budowlanego¹⁴ dla budynków, w których były mieszkania o warunkach substandardowych, zgodnie z art. 64 ust 1 Prawa budowlanego. W wyniku badania książek obiektów prowadzonych dla 10 z 24 budynków (41,7%) z mieszkaniami o warunkach substandardowych, stwierdzono że nie zawierały one wpisów dotyczących: wykazu dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej właścicielowi (zarządcy) przy zakładaniu książki, planu sytuacyjnego obiektu z zaznaczonymi granicami nieruchomości oraz numeru i daty sporządzenia protokołu odbioru obiektu, co szerzej przedstawiono w pkt 1 sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

W pozostałym zakresie książki obiektów spełniały wymogi określone w § 4 i § 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego¹⁵, tj. zawierały strony ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą, wpisy w książce obejmowały m.in.: dane identyfikujące obiekt, dane ogólne o obiekcie, do książek obiektów dołączono protokoły kontroli oraz badań określonych w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane, a także przeprowadzonych remontów.

Wpisy w książkach były dokonywane zgodnie z wymogami określonymi w § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia i zawierały dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określały ustalenia w nim zawarte oraz dane identyfikujące osobę, która wystawiła dokument. Wpisów o których mowa w § 5 pkt 1 lit. a i b dokonywała osoba upoważniona przez zarządcę obiektu. Wpisy cechowały się jednoznacznością i zwięzłością. Sprostowań błędów we wpisach dokonywano przez przekreślenie wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenie daty i podpisu osoby dokonującej zmiany.

(akta kontroli: str. 215-218)

¹⁴ Dalej: książki obiektu lub książki.

¹⁵ Dz. U. Nr 120, poz. 1134; dalej: rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego.

2.2. Nie przeprowadzono wymaganych co najmniej raz w roku oraz co najmniej raz na pięć lat kontroli stanu technicznego 3 z 24 zarządzanych obiektów budowlanych, w których znajdowały się mieszkania substandardowe oraz nie przeprowadzono wymaganych co najmniej raz w roku kontroli instalacji piorunochronnych w żadnym z obiektów budowlanych, w których znajdowały się mieszkania substandardowe. Powyższe szerzej przedstawiono w pkt 2 sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”. W pozostałym zakresie w obiektach budowlanych, w których znajdowały się mieszkania substandardowe przeprowadzono kontrole okresowe (roczne i 5 letnie¹⁶), wymagane przez art. 62 ust.1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego.

W latach 2019-2021 kontrole okresowe stanu technicznego budynków, w których zlokalizowane były mieszkania o warunkach substandardowych przeprowadzono w porze wiosennej¹⁷, tj. w terminie określonym w § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Sprawdzeniem objęto stan techniczny elementów określonych w § 5 ust. 1 i 2 ww. rozporządzenia, tj. m.in.: zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych, elementów ścian zewnętrznych, elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich, pokryć dachowych, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku. Kontrole 5 letnie oprócz ww. obejmowały wszystkie pozostałe elementy budynku, a także estetykę budynku i jego otoczenia. Budynki, których przeglądy okresowe objęto badaniem nie były wyposażone w atyki, filary, gzymsy, loggie lub balkony. W protokołach zawarto zapisy jakie elementy obiektu zostały objęte kontrolą. Do protokołów kontroli dotyczących stanu technicznego instalacji elektrycznych dołączano wyniki pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej. Kontrole przewodów kominowych oraz instalacji gazowych budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych były wykonywane i dokumentowane protokołami zawierającymi opis elementów objętych kontrolą.

TBS nie zarządzał budynkami o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m², w których były zlokalizowane mieszkania o warunkach substandardowych.

W latach 2019-2021 do TBS nie wpływały zgłoszenia osób zamieszkujących lokale mieszkalne w budynkach o warunkach substandardowych o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie były spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane.

Kontrolującemu nie przedłożono dokumentacji potwierdzającej przeprowadzenie w latach 2019-2021 kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu, o których mowa w art. 62 ust.1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2 ww. ustawy, tj. m.in. wyładowań atmosferycznych, silnych wiatrów, intensywnych opadów atmosferycznych.

(akta kontroli: str. 34, 233, 271-275)

Prezes wyjaśniła:

W latach 2019-2021 w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych wystąpiły (...) okoliczności o których mowa w art. 61 pkt 2 ustawy Prawo Budowlane tj. wyładowania atmosferyczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne w wyniku, których mogło dojść do uszkodzenia obiektu budowlanego lub mogło wystąpić bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem (...) Po każdorazowym

¹⁶ Zachowano okres pomiędzy kolejnymi kontrolami wymaganymi co najmniej raz na 5 lat.

¹⁷ Badaniem objęto protokoły kontroli okresowych stanu technicznego budynków z lat 2019-2021 dotyczące 10 budynków mieszkalnych, w których ww. kontrole przeprowadzono w dniach: 24 i 25 kwietnia 2019 r., 17 kwietnia 2020 r. i 25 czerwca 2020 r., 30 marca 2021 r. i 21 kwietnia 2021 r.

wystąpieniu powyższych zjawisk, Kierownik Działu Technicznego zlecał pracownikom (...) TBS (...) wykonanie przeglądu budynków pod kątem m.in. uszkodzeń dachów, wyłazów dachowych, kominów, obróbek blacharskich, anten, zewnętrznych instalacji piorunochronnych, wyłączeń instalacji elektrycznych itd. Ewentualne powstałe uszkodzenia były weryfikowane i usuwane, natomiast nie sporządzano z tych czynności odrębnych protokołów. Nie zlecano wykonywania przeglądów (kontroli) technicznych obiektów budowlanych po każdorazowym wystąpieniu wymienionych zjawisk atmosferycznych z uwagi na brak dodatkowych środków finansowych Gminy Żywiec przeznaczonych na ten cel (...) Pozostałe zjawiska wymienione w art. 61 pkt 2 ustawy Prawo Budowlane tj. wstrząsy sejsmiczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, powodzie nie występowały, a tym samym nie miały oddziaływania na budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych będące w zarządzaniu przez spółkę.

(akta kontroli: str. 271-276)

W latach 2019-2021 w budynku z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie wykonywano wymaganych co najmniej dwa razy w roku przeglądów elementów budynku użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia, przeznaczonych do wspólnego użytkowania, tj. schodów i klatek schodowych, co szerzej przedstawiono w pkt 3 sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

W odniesieniu do zapewnienia zapoznania się osób przeprowadzających kontrole okresowe z protokołami z poprzednich kontroli Pani Prezes wyjaśniła:

Przed rozpoczęciem kontroli okresowych wykonywanych w latach 2019-2021 osoby je przeprowadzające zapoznawały się z protokołami z poprzednich kontroli, były informowane o zgłoszeniach użytkowników lokali oraz dokonywały sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli. Fakt zapoznania się nie był dokumentowany.

(akta kontroli: str. 271-275, 610)

2.3. Kontrole okresowe¹⁸ w budynkach, w których były mieszkania o warunkach substandardowych, przeprowadzane były przez osoby posiadające wymagane uprawnienia lub kwalifikacje wg stanu na dzień wykonywania kontroli, tj.:

- kontrole stanu technicznego elementów budynku, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a i pkt 2 Prawa budowlanego, wykonywały osoby posiadające uprawnienia budowlane w wymaganej specjalności¹⁹, zgodnie z art. 62 ust. 4 tej ustawy;

- kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych i piorunochronnych, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, wykonywały osoby posiadająca kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych²⁰, zgodnie z art. 62 ust. 5 tej ustawy;

¹⁸ Wymagane co najmniej raz w roku oraz co najmniej raz na pięć lat.

¹⁹ Tj.: J.K. - posiadający uprawnienia do pełnienia samodzielnej funkcji kierownika budowy oraz projektanta w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, stwierdzone decyzjami Głównego Architekta Wojewódzkiego w Bielsku-Białej: nr 208/89 B-B z dnia 29 września 1989 r. i nr 124/92 B-B z dnia 5 października 1992 r., należący do Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w dniu wykonywania kontroli okresowych oraz T.J. - posiadający uprawnienia do pełnienia samodzielnej funkcji kierownika budowy w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, stwierdzone decyzją Głównego Architekta Wojewódzkiego w Bielsku-Białej: nr UAN-VI-1227/153/86 z dnia 9 lipca 1986 r., należący do Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w dniu wykonywania kontroli okresowych.

²⁰ Tj. J.G. posiadający świadectwo kwalifikacyjne nr D/3751/123/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r. do wykonywania pracy na stanowisku dozoru w zakresie m.in. kontrolno-pomiarowym urządzeń, instalacji i sieci elektroenergetycznych.

- kontrole stanu technicznego przewodów kominowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego wykonywała osoba posiadająca kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim²¹, zgodnie z art. 62 ust. 6 pkt 1 tej ustawy;

- kontrole stanu technicznego instalacji gazowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego przeprowadzały osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci gazowych.

(akta kontroli: str. 233, 246-270)

2.4. Protokoły²² kontroli rocznych i pięcioletnich zawierały elementy, o których mowa w § 4 ust. 4 pkt 1-3 i 5 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, tj.: określenie stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą oraz stopnia zużycia ww. elementów, zakresu wymaganych robót remontowych oraz zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.

(akta kontroli: str. 413-514)

Protokoły kontroli okresowych rocznych i 5 letnich, sporządzone od 19 września 2020 r. zawierały elementy określone w art. 62a Prawa budowlanego²³, tj.: datę przeprowadzenia i zakres kontroli; imię, nazwisko, nr uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością, w której zostały wydane, osoby przeprowadzającej kontrolę oraz jej podpis; nazwę zarządcy i określenie kontrolowanego obiektu budowlanego umożliwiające jego identyfikację, ustalenia dokonane w zakresie kontroli i zalecenia, jeżeli zostały stwierdzone nieprawidłowości oraz zakres niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli. W zaleceniach pokontrolnych wskazano czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości. Do protokołów dołączone zostały kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego oraz kopie decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności, o których mowa w art. 62 ust. 5 ww. ustawy.

(akta kontroli: str. 413-514)

2.5. W dniu 23 listopada 2018 r. Komenda Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Żywcu²⁴ przeprowadziła w jednym z budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych czynności kontrolno-rozpoznawcze²⁵, w wyniku których ustalono m.in., że *piece na paliwo stałe w mieszkaniach zostały połączone do przewodu kominowego niezgodnie z przepisami i sztuką budowaną (brak właściwych uszczelnień)*. Komendant PPSP decyzją nr 69/18 z dnia 27 listopada 2018 r. zakazał TBS użytkowania zbiorczego grawitacyjnego przewodu kominowego dymowego, do którego przyłączono piece na paliwo stałe z czterech mieszkań w budynku wielorodzinnym przy ul. Browarnej 68 w Żywcu²⁶. W uzasadnieniu tej decyzji wskazano, że: *sposób podłączenia urządzeń grzewczych stwarza zagrożenie dla osób przebywających w budynku*. Ww. decyzja została przekazana do wiadomości Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Żywcu²⁷.

²¹ Tj. T.K. posiadający dyplom mistrza w zawodzie kominarz nr 34/2013 z dnia 26 kwietnia 1990 r., wydany przez Beskidzką Izbę Rzemiosła i Przedsiębiorczości w Bielsku-Białej.

²² Ww. protokoły sporządzały podmioty zewnętrzne.

²³ Z wyjątkiem metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, o których mowa w art. 62a ust. 2 pkt 8 Prawa budowlanego

²⁴ Dalej: „PPSP”.

²⁵ Przeprowadzone m.in. w związku z informacją przekazaną przez mieszkańców budynku przy ul. Browarnej 68 w Żywcu, którzy 5 listopada 2018 r. poinformowali o zadymianiu mieszkania przez sąsiadów.

²⁶ Dalej: budynek wielorodzinny lub budynek.

²⁷ Dalej: PINB.

Pismami z dnia 26 listopada 2018 r. i 27 grudnia 2018 r. Prezes TBS wezwała²⁸ mieszkańców budynku wielorodzinnego do niezwłocznego usunięcia wszystkich materiałów palnych składowanych na strychu nieużytkowym. Decyzją nr 74/2018 z dnia 14 grudnia 2018 r. Komendant PPSP nakazał TBS w terminie do dnia 31 sierpnia 2019 r. m.in.: usunąć materiały palne na strychu nieużytkowym w budynku wielorodzinnym oraz wyposażyć budynek w przeciwpożarowy wyłącznik prądu. Pismem 22 lipca 2019 r. Prezes TBS poinformowała Komendanta PPSP o wyposażeniu budynku w przeciwpożarowy wyłącznik prądu.

(akta kontroli: str. 312-348, 359, 396)

Prezes wyjaśniła: pismami z dnia 26 listopada 2018 r. oraz 27 grudnia 2018 r. dwukrotnie wzywałam mieszkańców budynku mieszkalnego wielorodzinnego (...), do niezwłocznego usunięcia wszystkich materiałów palnych składowanych na strychu nieużytkowym przedmiotowego budynku (...) W związku z brakiem możliwości porozumienia się z mieszkańcami budynku oraz krótkim czasem wykonania postanowień decyzji, byliśmy zmuszeni usunąć składowane materiały kosztem i staraniem TBS Sp. z o.o. Krótki czas realizacji uniemożliwił pisemne powiadomienie PPSP w Żywcu o wykonaniu nakazanych obowiązków, w związku z czym, po uprzednim ustaleniu z przedstawicielami ww. jednostki, informacje przekazano telefonicznie w celu dochowania nadanego terminu.

(akta kontroli: str. 394)

W dniu 16 października 2019 r. Komenda PSPS przeprowadziła w budynku czynności kontrolno-rozpoznawcze w wyniku których stwierdzono, że wykonano zalecenia wynikające z decyzji nr 74/2018 z dnia 14 grudnia 2018 r.

(akta kontroli: str. 353-356)

PINB w okresie objętym kontrolą wydał jedną decyzję w odniesieniu do budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, tj. decyzję nr 41/2019 z dnia 4 lutego 2019 r. w której nakazano TBS w terminie do dnia 31 lipca 2019 r. m.in.: zdemontować wszystkie przewody wentylacyjne wykonane z rur PCV i wykonać te przewody z materiałów niepalnych oraz wyprowadzić wszystkie przewody kominowe i wentylacyjne ponad połąć dachową. TBS pismem z dnia 24 lipca 2019 r. wniosło o wydłużenie wykonania decyzji nr 41/2019 PINB, co uzasadniono m.in.: planowaną zmianą sposobu ogrzewania budynku wielorodzinnego na ogrzewanie gazowe oraz uzyskaniem decyzji Starosty Żywieckiego²⁹ o pozwoleniu na budowę wewnętrznej instalacji gazowej w tym budynku. Decyzją nr 201/2019 z dnia 7 sierpnia 2019 r. PINB ustalił na dzień 31 grudnia 2019 r. termin wykonania robót określonych w decyzji nr 41/2019 z dnia 4 lutego 2019 r. Pismem z dnia 28 maja 2020 r. Prezes poinformowała PINB o wykonaniu prac budowlanych nakazanych decyzją nr 41/2019 z dnia 4 lutego 2019 r. PINB decyzją nr 136/2020 z dnia 4 sierpnia 2020 r. - na podstawie oględzin przeprowadzonych w dniach 10 stycznia 2019 r i 3 sierpnia 2019 r. - stwierdził wykonanie obowiązków nałożonych na TBS decyzjami 41/2019 i 201/2019.

(akta kontroli: str. 349-358, 389-391)

Prezes wyjaśniła: zgodnie z ostateczną decyzją nr 201/2019 (...) wydaną przez PINB termin wykonania nakazów wskazanych w decyzji 41/2019 upływał z dniem 31 grudnia 2019 r. W związku z problemami związanymi z pozyskaniem wykonawcy oraz brakiem odpowiednich środków finansowych, które w danym roku budżetowym tj. 2019 wystarczyłyby na pokrycie kosztów całości inwestycji związanej m.in. z modernizacją systemu wentylacji i przewodów kominowych, podpisano w dniu

²⁸ W wyniku przeprowadzonej 23 listopada 2018 r. przy udziale PPSP wizji lokalnej na terenie budynku.

²⁹ Znak WB.6740.757.2019.

5 września 2019 r. umowę z terminem wykonania robót od dnia 1 października 2019 do 31 grudnia 2019 r. oraz aneks nr 1 do niniejszej umowy z dnia 23 grudnia 2019 r. przedłużający termin zakończenia robót do dnia 6 marca 2020 r. Tym samym roboty oraz finansowanie zostało rozłożone na lata 2019/2020. (...) Przedłużyły się roboty związane z zamówieniem i montażem nasad kominowych (...) Ostatecznie możliwym było w maju 2020 r. złożenie zawiadomienia do PINB o kompleksowym wykonaniu decyzji nr 41/2019 zmienionej na decyzje 201/2019.

(akta kontroli: str. 395)

W wyniku czynności kontrolno-rozpoznawczych przeprowadzonych przez PPSP na zlecenie NIK³⁰ w dniach 21 i 26 kwietnia 2022 r. w zakresie przestrzegania obowiązujących przepisów przeciwpożarowych w 4 budynkach komunalnych³¹ PPSP dokonała ustaleń przedstawionych szerzej w pkt 4 sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

(akta kontroli: str. 360-380)

2.6. W latach 2019-2021 w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie wystąpiły przypadki zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, o których mowa w art. 71 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

(akta kontroli: str. 129-131)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Stwierdzono, że objęte badaniem kontrolnym książki obiektu budowlanego, prowadzone dla 10 z 24 budynków (41,7%) z mieszkaniami o warunkach substandardowych, nie były prowadzone w wymagany sposób, tj. nie zawierały wpisów dotyczących: wykazu dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej właścicielowi (zarządcy) przy zakładaniu książki oraz planu sytuacyjnego obiektu z zaznaczonymi granicami nieruchomości, określającego usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i ciepła, co stanowiło naruszenie § 5 pkt 2 i 3 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego. Ponadto do 8 z 10 analizowanych książek nie wpisano numeru i daty sporządzenia protokołu odbioru obiektu, co naruszało § 5 pkt 1 lit. c ww. rozporządzenia.

(akta kontroli: str. 215-218)

Specjalista Działu Technicznego odpowiedzialny za aktualizację i uzupełnianie książek obiektów wyjaśnił: *z powodu niedopatrzenia nie uzupełniłem książek obiektu*, natomiast Kierownik Działu Technicznego sprawująca nadzór wyjaśniła: *z powodu braku czasu nie dopilnowałam uzupełnienia książek obiektu budowlanego*.

(akta kontroli: str. 231-232)

Prezes wyjaśniła: *nie posiadałam wiedzy o braku wpisów w książkach obiektów*.

(akta kontroli: str. 271-273)

2. W latach 2019-2021 nie przeprowadzono wymaganych co najmniej raz w roku oraz co najmniej raz na pięć lat³² kontroli stanu technicznego 3 z 24 zarządzanych

³⁰ Na podstawie art. 12 pkt 3 ustawy o NIK.

³¹ Tj. budynkach nr: 56, 58, 59, 60, w których znajdowało się łącznie 19 mieszkań o warunkach substandardowych.

³² Kontroli wymaganych co najmniej raz na pięć lat nie wykonywano również w okresie poprzedzającym lata 2019-2021.

obiektów budowlanych³³, w których znajdowały się mieszkania substandardowe, co stanowiło naruszenie art. 62 ust.1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego.

(akta kontroli: str. 34, 233, 246-254)

Prezes wyjaśniła:

Zlecenie przeprowadzenia kontroli okresowych należy do obowiązków Działu Technicznego. (...) Nadmienić należy, że objekty te przeznaczone były na pobyt ludzi jedynie w związku z pilną potrzebą zapewniania schronienia. Objekty użytkowane są jako pomieszczenia tymczasowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (...) tj. pomieszczenia dla osób eksmitowanych bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub też doraźnie dla osób dotkniętych bezdomnością oczekujących na przydział lokalu (...) Brak przeglądów wynikał z błędnego przekonania, że w obiektach tych brak jest obowiązku wykonywania kontroli.

(akta kontroli: str. 271-273)

Kierownik Działu Technicznego sprawująca bezpośredni nadzór nad wykonywaniem kontroli okresowych obiektów budowlanych wyjaśniła: *nie zlecałam przeglądów w 3 budowlanych obiektach tymczasowych, ponieważ byłam w błędnym przekonaniu, iż objekty te nie podlegają przeglądom. (...) Byłam w błędnym przekonaniu, iż instalacja piorunochronna podlega okresowej kontroli jedynie co najmniej raz na pięć lat.*

(akta kontroli: str. 234-235)

3. W latach 2019-2021 w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie wykonywano wymaganych co najmniej dwa razy w roku przeglądów elementów budynku użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia, przeznaczonych do wspólnego użytkowania, tj. schodów i klatek schodowych, co stanowiło naruszenie § 10 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Kierownik Działu Technicznego wyjaśniła: *nie zlecałam przeprowadzenia wymaganych co najmniej dwa razy w roku przeglądów elementów budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania, użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia, tj. schodów i klatek schodowych. Przyczyną był brak wiedzy o konieczności przeprowadzenia tych przeglądów.*

(akta kontroli: str. 518)

4. PPSP w wyniku czynności kontrolno-rozpoznawczych przeprowadzonych na zlecenie NIK³⁴ w dniach 21 i 26 kwietnia 2022 r. stwierdziła w 4 budynkach³⁵ objętych kontrolą:

- użytkowanie instalacji niesprawnych technicznie (dotyczyło instalacji piorunochronnych (odgromowych) we wszystkich budynkach oraz przewodów kominowych w jednym budynku);
- składowanie materiałów palnych na drogach ewakuacyjnych oraz umieszczanie przedmiotów zawężających szerokość dróg ewakuacyjnych;
- brak umieszczenia we wszystkich budynkach instrukcji postępowania na wypadek pożaru;
- brak oznakowania miejsc lokalizacji przeciwpożarowych wyłączników prądu;

³³ Tj. 3 tymczasowych obiektów budowlanych zlokalizowanych w Żywcu przy ul.: Wolności 26a, Łączki 46a/1 oraz Łączki 46a/2.

³⁴ Na podstawie art. 12 pkt 3 ustawy o NIK.

³⁵ Tj. budynkach zlokalizowanych w Żywcu przy ul. Kabaty nr: 56, 58, 59, 60.

- brak normatywnej wysokości fragmentów dróg ewakuacyjnych na klatkach schodowych w budynkach oraz normatywnych szerokości biegów klatek schodowych w budynkach

- nieustalenie klasy odporności ogniowej przegród oddzielających poddasza użytkowe od palnych konstrukcji dachów.

Komendant PPSP decyzją³⁶ z dnia 16 maja 2022 r. nakazał TBS wykonanie obowiązków w związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami w terminie do dnia 31 października 2022 r.

(akta kontroli: str. 360-380)

Prezes wyjaśniła:

W latach 2019-2021 w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie wystąpiły przypadki, o których mowa w art. 70 pkt. 1 Prawa Budowlanego tj. uszkodzenia lub braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwo mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem. W trakcie kontroli okresowych usterki (tj. np. uszczelnienie rynien i rur spustowych, usuwanie przecieków dachu, naprawa obróbek blacharskich, naprawa kominów) zarządzający usuwał w miarę posiadanych środków finansowych.

(akta kontroli: str. 392)

OCENA CZĄSTKOWA

Podjęmowano działania dla zapewnienia bezpieczeństwa budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych, natomiast działania zmierzające do polepszenia stanu technicznego tych budynków wykonywano w niepełnym zakresie, w ramach posiadanych środków finansowych. Kontrole okresowe budynków zlecano osobom, które posiadały wymagane uprawnienia lub kwalifikacje.

Nie zapewniono prowadzenia w wymagany sposób ksiąg obiektu budowlanego, nie przeprowadzono kontroli okresowych stanu technicznego 3 z 24 zarządzanych obiektów budowlanych, w których znajdowały się mieszkania substandardowe oraz niewykonywano wymaganych przeglądów elementów budynku użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia, przeznaczonych do wspólnego użytkowania.

PPSP w wyniku kontroli przeprowadzonej na zlecenie NIK stwierdziła m.in.: użytkowanie instalacji piorunochronnych niesprawnych technicznie, składowanie materiałów palnych na drogach ewakuacyjnych, brak umieszczenia we wszystkich budynkach instrukcji postępowania na wypadek pożaru, brak oznakowania miejsc lokalizacji przeciwpożarowych wyłączników prądu; nieustalenie klasy odporności ogniowej przegród oddzielających poddasza użytkowe od palnych konstrukcji dachów.

3. Planowanie, finansowanie i realizacja działań związanych z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych

Opis stanu faktycznego

3.1. TBS złożył do Urzędu Miejskiego w Żywcu zapotrzebowania na środki finansowe na zadania związane z gospodarowaniem budynkami komunalnymi, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych, na kwoty: 3 658,0 tys. zł w 2019 r.,

³⁶ Nr 13/PZ/2022.

4 528,6 tys. zł w 2020 r. i 2 677,0 tys. zł w 2021 r. W uchwałach budżetowych Miasta³⁷ na ww. zadania zaplanowano³⁸ łącznie kwotę 7 479,8 tys. zł, w tym:

- w 2019 r. łącznie 2 655,0 tys. zł, w tym: 1 055,0 tys. zł na zadania bieżące oraz 1 600,0 tys. zł na zadania inwestycyjne;
- w 2020 r. łącznie 2 650,0 tys. zł, w tym: 1 050,0 tys. zł na zadania bieżące oraz 1 600,0 tys. zł na zadania inwestycyjne;
- w 2021 r. łącznie 2 174,8 tys. zł, w tym: 1 074,8 tys. zł na zadania bieżące oraz 1 100,0 tys. zł na zadania inwestycyjne.

W uchwałach budżetowych Miasta uwzględniono odpowiednio: 72,6%, 58,5% i 81,2% zapotrzebowania TBS.

(akta kontroli: str. 103-128)

W odniesieniu do obowiązujących w TBS zasad planowania środków Prezes wyjaśniła: *środki finansowe niezbędne do realizacji zadań związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych w budynkach mieszkalnych stanowiących własność Gminy zostały zaplanowane na podstawie wysokości środków poniesionych na ten cel w roku ubiegłym z uwzględnieniem zmian cen towarów, usług, bieżących kosztów materiałów, rozeznaj cenowych rynku.*

(akta kontroli: str. 129-136)

W okresie objętym kontrolą Prezes TBS dwukrotnie występowała do Burmistrza o przyznanie dodatkowych środków na realizację zadań remontowo-inwestycyjnych realizowanych w zarządzanych budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych, tj. pismem z 8 sierpnia 2019 r. o kwotę 50,0 tys. zł. oraz pismem z 22 października 2019 r. o kwotę 20,0 tys. zł. W uzasadnieniu wskazywano na konieczność wykonania dodatkowych, nieplanowanych zadań w niektórych budynkach, tj. m.in. remontu kominów, więźby dachowej oraz pokrycia dachowego. Wnioskowane środki zostały przekazane do TBS.

(akta kontroli: str. 109, 592-612)

Prezes TBS wyjaśniła, że zaplanowane kwoty nie zapewniały realizacji wszystkich zadań związanych z gospodarowaniem budynkami komunalnymi oraz, że *dążono do wykonania najważniejszych prac związanych głównie ze zmianą sposobu ogrzewania budynków oraz do wykonania prac naprawczych w celu niedopuszczenia do degradacji budynków (...). Przewidziane na dany rok budżetowy prace remontowe były przesunięte na następne lata (...). Otrzymane środki finansowe przeznaczano na polepszenie warunków zamieszkiwania min. wykonywanie zmian sposobu ogrzewania budynków z indywidualnych pieców węglowych na ogrzewanie gazowe, wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej, zmiana pokrycia dachu, wymiana stolarki okiennej, termomodernizacja budynku.*

(akta kontroli: str. 91, 129-135)

TBS przekazywał Gminie wpływy z dochodów czynszu najmu lokali komunalnych, w związku z art. 4 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego³⁹. Łączna wysokość dochodów przekazanych w okresie objętym kontrolą wynosiła 2 908,7 tys. zł, w tym: 992,7 tys. zł w 2019 r., 935,6 tys. zł w 2020 r. i 980,4 tys. zł w 2021 r.

³⁷ Tj. uchwałach budżetowych: na 2019 r. - Nr III/18/2018 z 20 grudnia 2018 r., na 2020 r. - Nr XX/137/2019 z 19 grudnia 2019 r., na 2021 r. - Nr XXXIV/259/2020 z 30 grudnia 2020 r.

³⁸ Plan po zmianach.

³⁹ Dz.U. z 2021 r. poz. 1672, ze zm.

Dochody z czynszu najmu mieszkań o warunkach substandardowych wynosiły w okresie objętym kontrolą łącznie 2 417,8 tys. zł, w tym: 758,6 tys. zł w 2019 r., 814,5 tys. zł w 2020 r. i 844,7 tys. zł w 2021 r. Dochody te pokrywały w poszczególnych latach odpowiednio: 75,4%, 61,4% i 70,1% łącznych wydatków na ich bieżące utrzymanie i eksploatację, które wynosiły 3 530,2 tys. zł⁴⁰, w tym: 1 005,6 tys. zł w 2019 r., 1 327,3 tys. zł w 2020 r. i 1 197,3 tys. zł w 2021 r.

(akta kontroli: str. 36, 87-88, 213-214)

Prezes wyjaśniła:

Dochody z czynszów najmu w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie były wystarczające na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem i eksploatacją oraz remontem i modernizacją budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych (...) Środki wydatkowane na remonty i modernizacje pokrywane były z budżetu Gminy Żywiec (...) i dofinansowania w ramach Programu Integracji Społeczności Romskiej w Polsce na lata 2014-2020 (...) Wpływy z tytułu czynszów z najmu w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych przekazywane są do Gminy po potrąceniu tzw. kosztów kwartalnych, tj. kosztów bieżącej eksploatacji poniesionych w danym kwartale.

(akta kontroli: str. 129-132)

Zaległości z tytułu opłat czynszowych za użytkowanie mieszkań o warunkach substandardowych w latach objętych kontrolą⁴¹ wzrosły z 69,7 tys. zł w 2019 r. do 79,9 tys. zł w 2020 r. i 91,2 tys. zł w 2021 r., a z opłatami czynszowymi zalegało odpowiednio: 25, 22 i 23 najemców. W celu zmniejszenia zaległości z tytułu opłat czynszowych kierowano do dłużników wezwania do zapłaty.

(akta kontroli: str. 35, 519-562)

W odniesieniu do działań pomocowych podjętych w celu zmniejszenia zaległości z tytułu opłat czynszowych i uzyskanych efektów, Prezes wyjaśniła:

W latach 2019-2021 w odniesieniu do dłużników z tytułu opłat czynszowych za użytkowanie mieszkań o warunkach substandardowych stosowano działania pomocowe polegające m.in. na pomocy w uzyskaniu dodatku mieszkaniowego, odpracowaniu zadłużenia czy też rozłożeniu zadłużenia na raty (...) Najemcy lokali mieszkalnych o warunkach substandardowych złożyli w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Żywcu wnioski o przyznanie dodatków mieszkaniowych (...) Dodatek mieszkaniowy przyczynił się do zmniejszenia bieżącego zadłużenia u 6 dłużników. Natomiast w przypadku 5 dłużników pomimo wsparcia w postaci dodatku mieszkaniowego zaprzestali oni dokonywania wpłat (...) W budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych (...) zawarto umowy o odpracowanie zadłużenia obejmujące takie prace, jak sprzątnięcie klatek schodowych, porządkowanie terenu wokół budynku. (...) Umowy o odpracowanie zadłużenia oraz regulowanie należności czynszowych wpłynęły na zmniejszenie stanu zadłużenia u jednego z najemców. (...) Ponadto w 2021 r. zawarto 3 ugody na spłatę zadłużenia w ratach z najemcami lokali o warunkach substandardowych (...) z czego 2 ugody są realizowane, a 1 ugoda (...) nie jest realizowana.

(akta kontroli: str. 129-133, 137-153)

3.2. W okresie objętym kontrolą nie sporządzano dla zarządzanych budynków zestawień robót remontowych budynku, wymaganych przez § 7 ust. 1 ww.

⁴⁰ W tym: koszty bieżącej eksploatacji, które wynosiły łącznie 1 076,4 tys. zł, koszty zarządu, które wynosiły łącznie 1 026,1 tys. zł, koszty remontów i modernizacji, które wynosiły łącznie 1 427,7 tys. zł.

⁴¹ Według stanu na 31 grudnia każdego roku.

rozporządzenia, co szerzej przedstawiono w pkt nr 1 sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

W latach 2019-2021 sporządzano plany robót remontowych⁴², wymagane przez § 7 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków mieszkalnych. W planach wskazywano kwoty środków i źródła finansowania zaplanowanych zadań remontowych i inwestycyjnych. Uwzględniano roboty wynikające z zaleceń wynikających z przeprowadzonych w latach 2019-2021 rocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego, o których mowa w art. 62 Prawa budowlanego.

W planach remontowych budynków substandardowych uwzględniano eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku poprzez m. in.: wymianę pokryć dachowych budynków, wykonanie wyłączników prądu na wypadek pożaru, wykonanie odwodnienia budynków.

W planach nie uwzględniono wszystkich zadań przewidzianych do realizacji w latach 2019-2021 w *Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy (...) na lata 2019-2024*⁴³, przyjętym Uchwałą⁴⁴ Rady Miejskiej z dnia 4 lipca 2019 r., przy czym uwzględniono również dodatkowe zadania nieplanowane w tym programie.

(akta kontroli: str. 54-74)

Prezes wyjaśniła: *plany robót remontowych wykonywane są min. w oparciu o (...) bieżące potrzeby remontowe, wieloletni program tworzony jest w dłuższej perspektywie czasowej, gdzie trudno przewidzieć wszystkie prace remontowe czy też konsekwencje niewykonania ich w danym zaplanowanym czasie (...) Z uwagi na brak środków finansowych często przesuwano realizację zadań w czasie tj. na kolejne lata lub etapowano je (...) Plany robót remontowych sporządzano na podstawie protokołów przeglądów okresowych budynków, wytycznych wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żywiec, bieżących wizji w obiektach (...) Podstawą szacowania wartości robót remontowych były stawki SEKOCENBUD, realne koszty materiałów, ceny robót wg. wcześniejszych podobnych zakresów i umów z Wykonawcami.*

(akta kontroli: str. 129-136)

3.3. W okresie objętym kontrolą koszty utrzymania i eksploatacji budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych wynosiły: 1 005,6 tys. zł w 2019 r., 1 327,3 tys. zł w 2020 r. i 1 197,3 tys. zł w 2021 r. Łączne koszty wyniosły 3 530,2 tys. zł, z czego:

- największy udział miały koszty remontów i modernizacji, które wynosiły łącznie 1 427,7 tys. zł (40,4%), w tym: 388,8 tys. zł w 2019 r., 617,7 tys. zł w 2020 r. i 421,2 tys. zł w 2021 r.;
- koszty bieżącej eksploatacji budynków wykazywały tendencje rosnącą i wynosiły łącznie 1 076,4 tys. zł (30,5%), w tym: 281,0 tys. zł w 2019 r., 364,4 tys. zł w 2020 r. i 431,0 tys. zł w 2021 r.;
- koszty zarządu wynosiły łącznie 1 026,1 tys. zł (29,1%), w tym: 335,9 tys. zł w 2019 r., 345,1 tys. zł w 2020 r. i 345,1 tys. zł w 2021 r.

(akta kontroli: str. 36)

W odniesieniu do wzrostu kosztów remontów i modernizacji z kwoty 388,8 tys. zł w 2019 r., do kwoty 617,7 tys. zł w 2020 r. Główna Księgowa wyjaśniła: *wzrost*

⁴² Dalej: Plany.

⁴³ Dalej: Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy lub Program.

⁴⁴ Nr XII/85/2019. Rada Miejska nie dokonywała zmian w projekcie ww. uchwały.

wartości nakładów na remonty w (...) 2020 r. wynikał z realizacji kompleksowego remontu i modernizacji lokali mieszkalnych dla rodzin romskich w budynku przy ul. *Wesołej 74*. Całość prac remontowych wyniosła 249,9 tys. zł, z czego kwota 200,0 tys. zł stanowiła dofinansowanie uzyskane w ramach Programu Integracji Społeczności Romskiej w Polsce na lata 2014-2020 (Uchwała Rady Ministrów 202/2014 z dnia 7 października 2014 r.) W budynku przy ul. *Wesołej 74* znajdują się 2 lokale mieszkalne, w tym jedno o warunkach substandardowych.

(akta kontroli: str. 36)

W latach 2019-2021 nie zrealizowano niektórych zadań określonych w Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz zaleceń wynikających z okresowych kontroli i przeglądów budynków, co potwierdzały przeprowadzone w trakcie kontroli oględziny 4 budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Powyższe szerzej przedstawiono w pkt nr 2 sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

Wykonywano natomiast zadania określone w Programie oraz zalecenia wynikające z okresowych kontroli i przeglądów mogące mieć bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia, tj. m.in.: remonty kominów, naprawy instalacji elektrycznych i wodnych, usuwanie nieszczelności w przewodach kominowych oraz instalacjach odprowadzających wodę z budynków. Na elewacjach wszystkich objętych oględzinami budynków znajdowały się wymagane tabliczki z numerem porządkowym budynku oraz nazwą ulicy, stosownie do art. 47b ust. 1 i 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne*⁴⁵.

Zrealizowano zadania wpływające na podniesienie standardu i zwiększenie bezpieczeństwa użytkownika m.in.: remonty i modernizacje lokali mieszkalnych w pięciu z 24 budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, które obejmowały: remont klatki chodowej w jednym budynku oraz remont chodnika przy budynku, termomodernizacje, naprawy pokryć dachowych, wykonano kotłownie gazowe oraz wewnętrzne instalacje gazowe oraz przebudowano piece grzewcze. Wykonując remonty budynków zapewniono realizację robót w kolejności wynikającej z opracowanego planu remontów, stosownie do § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Realizowano również zalecenia wynikające ze zgłoszeń lokatorów oraz decyzji Komendanta PSPS oraz PINB, co szerzej przedstawiono w pkt 2.5. niniejszego wystąpienia.

(akta kontroli: str. 236-241, 349-358, 389-391, 563-623)

W odniesieniu do zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników i osób trzecich oraz stosowania rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali oraz podnoszących walory użytkowe lokali, Prezes wyjaśniła, że w budynkach objętych remontami: *zastosowano rozwiązania techniczne pozwalające wyeliminować przecieki do mieszkań (podwójne obróbki blacharskie, uszczelniacze, usunięto stare spękane tynki, wyremontowano czapki kominowe), dokonano wymiany pieców węglowych na piece spełniające normy ekologiczne, zapewniające większe bezpieczeństwo przy użytkowaniu.*

(akta kontroli: str. 236-243)

3.4. Spółka w latach 2020-2021 r. korzystała ze środków dotacji uzyskanych przez Gminę Żywiec na realizację zadania pn. *Remont i modernizacja lokali mieszkalnych dla rodzin romskich zamieszkujących w Żywcu w ramach Programu integracji*

⁴⁵ Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 ze zm.

społeczności romskiej w Polsce⁴⁶. Na podstawie porozumienia z 9 lipca 2020 r.⁴⁷ dotyczącego udzielenia dotacji z budżetu państwa, zawartego przez Burmistrza Miasta Żywiec z Wojewodą Śląskiem⁴⁸, Gmina uzyskała w 2020 r. dofinansowanie na kwotę 200,0 tys. zł oraz została zobowiązana do wniesienia wkładu własnego w kwocie 50,0 tys. zł, a na podstawie porozumienia z 3 sierpnia 2021 r. Gmina uzyskała w 2021 r. dofinansowanie na kwotę 158,4 tys. zł i została zobowiązana do wniesienia wkładu własnego w kwocie 28,0 tys. zł.

Ww. środki zostały wykorzystane przez TBS zgodnie z przeznaczeniem na remonty 4 budynków, w tym 3 budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych⁴⁹, tj. m.in.: remonty dachu, termomodernizację budynku z wymianą okien i drzwi, wykonanie nowej instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz centralnego ogrzewania wraz z kotłownią gazową i montażem grzejników stalowych.

(akta kontroli: str. 197-212)

W zakresie działań zmierzających do pozyskania środków ze źródeł zewnętrznych dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych Prezes TBS wyjaśniła: *w latach 2019-2021 były prowadzone rozmowy między Spółką, a Gminą Żywiec dotyczące możliwości pozyskania środków ze źródeł zewnętrznych (w tym z Banku Gospodarstwa Krajowego) na realizację zadań w budynkach z mieszkaniami substandardowymi. Niestety, każdy z tych programów - zarówno kredyt z Banku Gospodarstwa Krajowego, jak również działalność w ramach partnerstwa publiczno-prawnego wymagała wkładu własnego Gminy Żywiec, która nie dysponowała w budżecie wolnymi środkami na ten cel.*

(akta kontroli: str. 96)

Budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie uwzględniono w Programie Rewitalizacji Miasta (...) do roku 2022, przyjętym uchwałą⁵⁰ Rady Miejskiej z dnia 31 sierpnia 2017 r.

Według wyjaśnień Pani Prezes: *Program rewitalizacji był tworzony przez Gminę. Zaplanowane w projekcie przedsięwzięcia wynikały z diagnozy przeprowadzonej z udziałem grup docelowych procesów rewitalizacji i na tej podstawie wyłonione zostały zadania istotne do uwzględnienia w programie rewitalizacji (...) Miasto Żywiec, mając na uwadze możliwości finansowe wytypowało do programu rewitalizacji przedsięwzięcia, które uznało za priorytetowe (...)*

(akta kontroli: str. 236-238)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Nie sporządzano dla zarządzanych budynków zestawień robót remontowych budynku, o których mowa w § 7 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków mieszkalnych oraz planów robót remontowych budynku (§ 7 ust. 3 i 4 ww. rozporządzenia) na podstawie tych zestawień.

⁴⁶ Tj. programu realizowanego na podstawie uchwały nr 202/2014 Rady Ministrów z dnia 7 października 2014 r. w sprawie ustanowienia programu wieloletniego Programu integracji społeczności romskiej w Polsce na lata 2014-2020 oraz uchwały nr 190/2020 Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie ustanowienia programu wieloletniego Programu integracji społeczności romskiej w Polsce na lata 2021-2030.

⁴⁷ Porozumienie z 9 lipca 2020 r. zmieniono aneksem nr 1 z dnia 13 listopada 2020 r.

⁴⁸ Reprezentowanym przez II Wicewojewodę.

⁴⁹ Tj. remonty i modernizacje budynków zlokalizowanych w Żywcu przy ul.: Wesolej 74 na kwotę 250,0 tys. zł, Wolności 26 na kwotę 122,4 tys. zł i Reymonta 31 na kwotę 40,0 tys. zł.

⁵⁰ Nr XLII/305/2017.

Kierownik TBS wyjaśniła: *w latach 2019-2021 (...) nie sporządzałam zestawień robót remontowych, o których mowa w § 7 rozporządzenia (...) gdyż nie posiadałam wiedzy o powyższym wymogu, nie występowały również odgórne polecenia w tym zakresie.*

(akta kontroli: str. 68)

Prezes wyjaśniła: *nie egzekwowałam sporządzania zestawień robót remontowych budynku, ponieważ nie wiedziałam o istnieniu takiego obowiązku.*

(akta kontroli: str. 132)

2. W latach 2019-2021 nie zrealizowano niektórych zadań określonych w Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz niektórych zaleceń wynikających z okresowych kontroli i przeglądów budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. I tak, nie zrealizowano zadań zaplanowanych w Programie do wykonania w 11 budynkach zlokalizowanych w Żywcu, tj.: termomodernizacji budynku przy ul. Przemysłowej 17, konserwacji pokrycia dachu, remontu klatki schodowej i ogrodzenia posesji budynku przy ul. Browarnej 68, remontu klatek schodowych w 5 budynkach przy ulicy Kabaty 56, 57, 58, 59 i 60, remontu elewacji oraz malowania klatek schodowych w budynku przy ul. Wyzwolenia 2, remontu pokrycia dachowego wraz z remontem kominów, remontu elewacji i klatki schodowej w budynku przy ul. Garbarskiej 6, termomodernizacji budynku przy ul. Niezapominajki 10, remontu klatki schodowej przy ul. Powstańców Śląskich 7. Nie wykonano niektórych zaleceń wynikających z okresowych kontroli i przeglądów budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, tj.: nie uzupełniono ubytków tynków wewnętrznych i zewnętrznych oraz nie pomalowano klatek schodowych i korytarzy w 4 budynkach⁵¹ zlokalizowanych na Osiedlu Kabaty, tj. we wszystkich budynkach objętych oględzinami NIK. W objętych oględzinami budynkach na elewacjach zewnętrznych widoczne były pojedyncze odpryski lub uszkodzenia tynku. Tynki wewnętrzne i lamperie wewnętrznych korytarzy i klatek schodowych budynków były punktowo uszkodzone lub zabrudzone, co wskazywało na potrzebę odnowienia klatek schodowych i korytarzy we wszystkich budynkach. W klatkach schodowych dwóch z czterech budynków (przy ul. Kabaty 56 i 58) stwierdzono punktowe braki płytek stanowiących okładzinę zewnętrzną biegów schodowych.

(akta kontroli: str. 54-67, 563-580, 569-609)

Kierownik Działu Technicznego wyjaśniła:

Zarządca budynków (...) w pierwszej kolejności dąży do sprawnego usuwania usterek, które mogą wpłynąć na bezpieczeństwo użytkowników budynku jak i samego budynku. Usuwane są awarie związane z przeciekami, pękającymi kominami, nieszczelnymi połączeniami pieców grzewczych, przepalonymi rurami dymowymi itp. Z uwagi na brak odpowiednich środków finansowych przeznaczonych na kompleksowe remonty budynków oraz konieczność priorytetowania robót, realizację wszystkich pozostałych zaleceń pokontrolnych odkładamy w czasie do późniejszego wykonania.

(akta kontroli: str. 515-518)

W ocenie NIK niewykonanie zaleceń wynikających z przeglądów okresowych może skutkować pogorszeniem stanu technicznego zarządzanych budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

OCENA CZĄSTKOWA

Realizowano zadania określone w Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz zalecenia wynikające z okresowych kontroli i przeglądów, które mogły mieć bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia. Inne zadania, w tym

⁵¹ Nr: 56, 58, 59, 60.

zadania wpływające na podniesienie standardu użytkowania (remonty i modernizacje lokali mieszkalnych) realizowano w niepełnym zakresie w ramach posiadanych środków finansowych. Wspólnie z Urzędem Miasta prowadzono działania zmierzające do pozyskania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych. Podejmowano działania mające na celu zmniejszanie zaległości czynszowych.

W latach 2019-2021 nie wykonywano dla zarządzanych budynków zestawień robót remontowych. Nie zrealizowano niektórych zadań określonych w Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz niektórych zaleceń wynikających z okresowych kontroli i przeglądów budynków z mieszkaniem o warunkach substandardowych.

IV. Uwagi i wnioski

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

Uwagi NIK zwraca uwagę na konieczność podjęcia działań dla realizacji niewykonanych w latach 2019-2021 zadań określonych w Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz zaleceń wynikających z okresowych kontroli i przeglądów budynków z mieszkaniem o warunkach substandardowych.

NIK wnioskuje o:

- Wnioski
1. Wykonywanie dla zarządzanych budynków zestawień robót remontowych, które będą stanowić podstawę do sporządzania planów robót remontowych.
 2. Podjęcie działań dla uzupełnienia wymaganych wpisów w książkach obiektu budowlanego oraz prowadzenie ich w wymagany sposób.
 3. Przeprowadzenie kontroli okresowych wymaganych co najmniej raz w roku oraz co najmniej raz na pięć lat w 3 tymczasowych obiektach budowlanych, w których znajdowały się mieszkania substandardowe.
 4. Zapewnienie wykonania przeglądów elementów budynku użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia, przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
 5. Podjęcie działań dla zapewnienia realizacji decyzji Komendanta PPSP nr 13/PZ/2022 z dnia 16 maja 2022 r.

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 Delegatury NIK w Katowicach. 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
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

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

Katowice, 28 lipca 2022 r.

**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach**

**Kontroler
Aleksander Małysz
Gł. specjalista kontroli państwowej**

.....