



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Katowicach

LKA. 410.007.06.2022

Pan  
Jerzy Krótki  
Prezes Zarządu Miejskiego Przedsiębiorstwa  
Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwa  
Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.  
ul. 1 Maja 218, 41-710 Ruda Śląska

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

# I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. , ul. 1maja 218, 41-710 Ruda Śląska <sup>1</sup>
Kierownik jednostki kontrolowanej	Zarząd w składzie: Prezes Jerzy Krótki, Wiceprezes Bogusław Waćko (od 1 października 2019 r.) oraz Tomasz Rzeżucha, od 4 lipca 2012 r. <sup>2</sup> , do nadal. Poprzednio w okresie od 10 listopada 2016 r. do 30 września 2019 r. Prezesem Zarządu był Bogusław Waćko. (akta kontroli str. 3)
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Rozwiązania organizacyjne w zakresie realizacji dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych</li><li>2. Realizacja obowiązków w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i polepszenia stanu technicznego budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych</li><li>3. Planowanie, finansowanie i realizacja działań związanych z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych</li></ol>
Okres objęty kontrolą	Lata 2019-2021 z uwzględnieniem okresów wcześniejszych, jeśli zdarzenia mające wówczas miejsce miały wpływ na kontrolowany okres.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>3</sup> .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach
Kontroler	Jerzy Piasecki, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKA/71/2022 z 25 marca 2022 r.  (akta kontroli str.1-2)

<sup>1</sup> Dalej: MPGM lub Zarządca.

<sup>2</sup> Dalej: Zarząd.

<sup>3</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623; dalej: ustawa o NIK.

## II. Ocena ogólna<sup>4</sup> kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

MPGM w ramach posiadanych środków wykonywało niezbędne działania zapewniające niepogorszony stan techniczny budynków. Działania te obejmowały w szczególności najpilniejsze roboty remontowe, zapewniające utrzymanie mieszkań o warunkach substandardowych<sup>5</sup> w stanie technicznym i estetycznym, umożliwiającym ich bezpieczne użytkowanie.

Uzasadnienie  
oceny ogólnej

Organizacja MPGM zapewniała realizację zadań w zakresie utrzymania odpowiedniego stanu technicznego i bezpieczeństwa eksploatacji budynków z mieszkaniami substandardowymi. Wszystkie budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych stanowiły wyeksploatowaną substancję mieszkaniową, większość z nich była wybudowana przed 1945 r., co dodatkowo wpływało na koszty ich remontu i dostosowania do obecnych standardów. Stan techniczny kontrolowanych budynków był zróżnicowany, a ich stan estetyczny w dużej mierze zależał od zachowania lokatorów. Zarządca podejmował działania w zakresie utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych, tj. założono i prowadzono książki obiektów budowlanych, przeprowadzano w budynkach obowiązkowe okresowe kontrole i przeglądy przez uprawnione osoby i podmioty, sporządzano protokoły z tych kontroli i przeglądów. Przeprowadzano co najmniej dwa razy w roku przeglądy pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynków użytkowanych intensywnie użytkowanych lub narażonych na uszkodzenie. Zrealizowano większość zaleceń Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Rudzie Śląskiej<sup>6</sup>. Ponadto wspólnie z Miastem Ruda Śląska pozyskano środki finansowe ze źródeł zewnętrznych na zadania w zakresie utrzymania budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych we właściwym stanie technicznym i estetycznym, w wyniku których oddano do użytku 16 nowych lokali socjalnych, przeprowadzono termomodernizację siedmiu budynków wraz z modernizacją systemu grzewczego.

W kontroli stwierdzono jednak, że kontrole okresowe co najmniej raz w roku były przeprowadzane w okresie jesienno-zimowym, a nie jak to było wymagane - wiosennym. Sprostowania błędów w książkach obiektów budowlanych nie były rzetelnie potwierdzane. Nie zrealizowano wszystkich zaleceń wynikających z przeglądów okresowych (rocznych). Nie przestrzegano terminów dostarczenia do Urzędu Miasta Ruda Śląska wykazów propozycji napraw głównych budynków. Ponadto nie przeprowadzono okresowych przeglądów przeciwpożarowych wyłączników prądu.

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

<sup>5</sup> Mieszkania o warunkach substandardowych (mieszkania substandardowe) to 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:

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

- mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1979, z 1 mieszkaniem i 1 izbą,
- mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945, bez kanalizacji,
- mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1971, bez 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.

<sup>6</sup> Dalej: PINB.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe<sup>7</sup> kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1. W dniu 4 czerwca 2014 r. zawarto Porozumienie pomiędzy Miastem Ruda Śląska a MPGM dotyczące ujednoczenia *Umowy wykonawczej* zawartej 5 października 2012 r.<sup>8</sup> w sprawie powierzenia MPGM zarządzania m.in. nieruchomościami stanowiącymi własność lub będącymi w użytkowaniu wieczystym Miasta. Ponadto *Umowa wykonawcza* nakładała następujące obowiązki na Zarządcę w zakresie:

- prowadzenia na bieżąco dokumentów określonych przepisami prawa budowlanego, m.in. książki obiektu budowlanego, protokołów badań i odbioru urządzeń technicznych, książki obsługi kotłowni lokalnych, książki usług kominiarskich i wydawanych opinii, dokumentacji powykonawczej robót budowlanych i remontów wraz z protokołami odbioru tych robót,
- przedkładania Miastu miesięcznych, kwartalnych, półrocznych informacji rzeczowo finansowych z realizacji zadań określonych w pkt. 1-12 ust. 2 *Umowy wykonawczej*, w terminie sześciu tygodni po upływie okresu, którego dotyczą, a w przypadku miesiąca grudnia, czwartego kwartału, drugiego półrocza oraz rocznego - w terminie do 31 marca roku następnego.

(akta kontroli str. 17-20)

MPGM zarządzało mieniem komunalnym ze 100% udziałem Miasta, w skład którego na dzień 31 grudnia 2021 r. wchodziły 263 budynki mieszkalne i 71 budynków niemieszkalnych. W ramach powyższej umowy MPGM zarządzał również Wspólnotami Mieszkaniowymi z 310 budynkami mieszkalnymi i 13 budynkami niemieszkalnymi, na podstawie umów-zlecenia zawartych ze Wspólnotami Mieszkaniowymi, bądź na podstawie aktów notarialnych o powierzeniu przez Wspólnotę Mieszkaniową zarządu MPGM, jak również częścią komunalną w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez innych zarządców w 41 budynkach mieszkalnych. W ramach tej *Umowy* zarządzano jednocześnie budynkami stanowiącymi własność osób fizycznych w 50 budynkach mieszkalnych i dwóch niemieszkalnych, jak i budynkami położonymi na działkach o nieuregulowanym stanie prawnym w 10 budynkach mieszkalnych. Poza tym MPGM zarządzał mieniem Skarbu Państwa, tj. dwoma budynkami mieszkalnymi i czterema budynkami niemieszkalnymi. Dodatkowo współwłaściciele budynków prywatnych z terenu Miasta powierzyli MPGM zarząd nad trzema budynkami mieszkalnymi na podstawie zawartych umów-zleceń o zarządzanie.

(akta kontroli str.47-50)

W okresie objętym kontrolą (lata 2019-2021) MPGM zarządzał odpowiednio 264, 263 i 263 budynkami i mieszkalnymi z 100% udziałem Miasta, w których zlokalizowanych było odpowiednio 2707, 2693 i 2690 mieszkań, w tym budynkami o warunkach substandardowych w liczbie odpowiednio 157, 156 i 156, w których zlokalizowanych było odpowiednio 1199, 1199 i 1189 mieszkań o warunkach substandardowych, które stanowiły odpowiednio 59,5%, 59,3% i 59,3% zarządzanych budynków oraz odpowiednio 44,3%, 44,5% i 44,2% zarządzanych lokali mieszkalnych przez MPGM.

<sup>7</sup> Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

<sup>8</sup> Umowa nr UM/1107/AL./237/WB-W/2012.

Struktura zarządzanych budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych ze względu na rok budowy przedstawiała się następująco:

- budynki wybudowane przez 1945 r.<sup>9</sup> stanowiły odpowiednio 92,4%, 92,3% i 2,3% zarządzanego zasobu,
- budynki wybudowane przed 1971 r.<sup>10</sup> stanowiły odpowiednio 6,4%, 6,4% i 6,4% zarządzanego zasobu.

W okresie objętym kontrolą w odpowiednio 153, 152 i 149 budynkach (co stanowiło odpowiednio 97,5%, 97,4% i 95,5% zarządzanego zasobu) brak było dostępu do lokalnej kotłowni lub centralnego ogrzewania.

Natomiast stan techniczny budynków<sup>11</sup> z mieszkaniami substandardowymi wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. kształtował się następująco: budynków w stanie bardzo dobrym nie było, w stanie dobrym było 28, w stanie średnim 121, w stanie dopuszczającym sześć oraz w stanie złym jeden budynek.

W okresie objętym kontrolą nastąpiły zmiany w liczbie zarządzanych przez MPGM budynków oraz mieszkań o warunkach substandardowych, zasób uległ zmniejszeniu o jeden budynek (z 157 na 156) oraz uległa zmniejszeniu o dziesięć liczba mieszkań (z 1199 na 1189).

(akta kontroli str.47 i 51-57)

Jak wyjaśnił Wiceprezes Zarządu MPGM, w badanym okresie stan zasobów komunalnych podlegał zmianom z uwagi na rozbiórkę jednego z budynków, powstanie Wspólnoty Mieszkaniowej, przejęcie wybudowanego budynku, jak również łączenie lokali mieszkalnych, ich modernizację lub zmieniającą się liczbę osób zameldowanych w danym lokalu mieszkalnym.

(akta kontroli str. 669)

Wg Wiceprezesa Zarządu MPGM jednym z głównych problemów związanych z zarządzanymi budynkami było stosowanie ogrzewania mieszkań piecami węglowymi, które mogły doprowadzić do podtrucia tlenkiem węgla a także zabezpieczenie miejsca do składowania opału, kontrole techniczne i przeglądy przewodów kominowych wraz z remontami i czyszczeniem.

(akta kontroli str.49)

**1.2.** Zgodnie z postanowieniami Regulaminu Organizacyjnego MPGM, do zadań Biura Inwestycji i Remontów (TIR) należało m.in.:

- przygotowywanie wykazu propozycji remontowych budynków w oparciu o wcześniejszą kontrolę ich stanu technicznego w układzie rzeczowo-finansowym,

---

<sup>9</sup> Odpowiednio 145, 144 i 144.

<sup>10</sup> Odpowiednio 10, 10 i 10.

<sup>11</sup> Przyjęto w niniejszej kontroli następujące oceny stanu technicznego; jako bardzo dobry, dobry, średni, dopuszczający, zły. I tak: bardzo dobry – zużycie 0-15%, elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) nie wykazują zużycia i uszkodzeń, budynek jest dobrze utrzymany i na bieżąco konserwowany. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm. Budynek jest nowy lub po kapitalnym remoncie.

dobry – zużycie 16-30%, elementy budynku utrzymane należycie, budynek nie wykazuje większego zużycia, wymaga jedynie konserwacji, impregnacji, drobnych napraw (uzupełnień). Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia (szczególnie mechaniczne), które wynikają z bieżącego użytkowania.

średni – zużycie 31-50%, elementy budynku utrzymane w stanie zadowalającym. W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.

dopuszczający – zużycie 51-70%, w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana poszczególnych elementów.

zły – zużycie 71-100%, w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie. Budynek może też nadawać się do rozbiórki.

- dokonywanie oceny pilności realizacji potrzeb remontowych. W przypadku braku środków na pełną realizację potrzeb, uczestniczenie w ustalaniu hierarchii potrzeb przy udziale przedstawicieli Miasta,
- wykonywanie remontów w oparciu o plan remontów budynków na dany rok ustalany przez prezydenta Miasta w drodze zarządzenia,
- przeprowadzanie wizji lokalnych, udział w wizjach i rozprawach administracyjnych,
- kontrola i rozliczanie środków finansowych wydatkowanych na realizację zadań ujętych w planie remontów i napraw głównych,
- nadzorowanie realizacji zaleceń wynikających z zapisów książki obiektu budowlanego,
- zlecanie, nadzorowanie i dokonywanie odbiorów technicznych robót wykonywanych przez obcych wykonawców będących w gestii biura,
- wykonywanie przeglądów ogólnobudowlanych budynków zgodnie z Prawem budowlanym,
- prowadzenie całokształtu spraw związanych z zawarciem umów kominiarskich.
- sprawowanie nadzoru nad doprowadzaniem do budynków nowych instalacji.
- sprawowanie nadzoru nad dokumentami tworzonymi w Spółce, a wynikającymi z przepisów Prawa budowlanego,
- nadzór nad sporządzanymi przez Rejony Eksploatacji Budynków (REB) sprawozdaniami z wydatkowania środków z technicznego utrzymania budynków zgodnie z *Umową wykonawczą*.

Natomiast do zadań REB w zakresie spraw remontowo-konserwacyjnych należało m.in:

- dokonywanie przeglądów stanu technicznego budynków i określanie na ich podstawie potrzeb konserwacyjno-remontowych,
- nadzór nad prawidłowym stanem technicznym urządzeń przeciwpożarowych (np. hydranty, instalacje odgromowe, itp.) przeznaczonych dla potrzeb administrowanych budynków,
- nadzór nad stanem instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, domofonowej, dźwigami osobowymi, przewodami kominowymi oraz czuwanie nad systemem urządzeń pomiarowych stanowiących podstawę do rozliczania należności za wynikające stąd usługi,
- nadzór nad usługami remontowymi realizowanymi przez konserwatorów i obcych wykonawców oraz uczestniczenie w odbiorach technicznych wykonanych robót,
- powadzenie dokumentacji określonej przepisami Prawa budowlanego i przepisami dozoru technicznego dla obiektów i urządzeń technicznych oraz prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

(akta kontroli str. 60 - 61)

Wg stanu na koniec 2019, 2020 i 2021 roku w MPGM w TIR i w sześciu REB zatrudnionych było w każdym przypadku 58 osób. Na koniec 2021 r. w MPGM zatrudnionych było czterech inspektorów nadzoru posiadających uprawnienia i kwalifikacje do przeprowadzania okresowych przeglądów budynków, jeden inspektor nadzoru posiadający uprawnienia i kwalifikacje z zakresu dozoru i eksploatacji urządzeń elektrycznych oraz 18 konserwatorów posiadających m.in. uprawnienia w zakresie eksploatacji gazu, dozoru gazu, eksploatacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej.

(akta kontroli str.66 - 82)

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

W ocenie NIK w przyjęte w MPGM rozwiązania organizacyjne pozwalały na realizację zadań w zakresie utrzymania odpowiedniego stanu technicznego zarządzanych budynków komunalnych w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

Stwierdzone  
nieprawidłowości

OCENA CZĄSTKOWA

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

Opis stanu faktycznego

2.1. Szczegółową analizą poddano 10 książek obiektów budowlanych<sup>12</sup> budynków zarządzanych przez MPGM, w których zlokalizowanych było łącznie 43 mieszkań o warunkach substandardowych.

(akta kontroli str.165)

Ustalono, że dla wszystkich poddanych kontroli budynków prowadzono książki obiektu budowlanego. Książki prowadzono zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>13</sup> W odniesieniu do wszystkich książek obiektu budowlanego strony były ponumerowane i zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą (§ 4 i § 5 ww. rozporządzenia). Wpisy w książkach obejmowały: dane identyfikujące obiekt, dane ogólne o obiekcie, ponadto w 2 przypadkach<sup>14</sup>, załączono wykaz dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej właścicielowi (zarządcy) przy zakładaniu książki.

(akta kontroli str.166 i 174-348)

Jak wyjaśnił Wiceprezes Zarządu MPGM nie posiada pełnej dokumentacji technicznej dla zarządzanych budynków, gdyż poprzedni właściciele bądź zarządcy nie przekazali takiej dokumentacji do MPGM. Przedmiotowe dokumentacje zostaną uzupełnione.

(akta kontroli str. 669)

W dokumentacji dotyczącej wszystkich analizowanych budynków z mieszkaniami substandardowymi znajdowały się protokoły z okresowej kontroli stanu technicznego obiektu<sup>15</sup> określone w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy *Prawo budowlane*<sup>16</sup>, a także z przeprowadzonych remontów. Dokumenty te były sporządzone i podpisane przez osoby wykonujące kontrole i remonty.

Wpisów w książkach obiektu budowlanego dokonywano zgodnie z wymogami rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego (§ 6 ust. 2 - 4), tj. zawierały dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określały ważne ustalenia w nim zawarte oraz dane identyfikujące osobę, która wystawiła dokument. Wpisów, o których mowa w § 5 pkt 1 lit. a i b ww. rozporządzenia dokonywał zarządca obiektu, a wpisy cechowały się jednoznacznością i zwięzłością. W sześciu przypadkach dokonano skreśleń bez wskazania daty i podpisu osoby dokonującej skreśleń, co stanowiło nieprawidłowość i zostało opisane w sekcji *Stwierdzone Nieprawidłowości*.

(akta kontroli str.167 i 174-348)

Wiceprezes Zarządu MPGM wyjaśnił, że osoby odpowiedzialne za wpisy do KOB, poprzez niedopatrzenie nie dokonały poprawnych skreśleń. Pracownicy zostali w tej sprawie pouczeni.

(akta kontroli str. 669)

<sup>12</sup> Wybranych celowo tj., z największą ilością mieszkań o warunkach substandardowych zlokalizowanych w budynkach przy ul. Matejki 12, ul. Sienkiewicza 3, ul. Teatralnej 2, ul. 1 Maja 99, ul. Bielszowicka 114, ul. Gliwicka 10, ul. Kochłowska 144, ul. Szafranka 8, ul. Furgoła 1 i ul. Damrota 5.

<sup>13</sup> Dz. U. Nr 120, poz. 1134, dalej *rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego*.

<sup>14</sup> Dla budynku przy ul. Matejki 12 i Damrota 5.

<sup>15</sup> Protokoły z kontroli okresowej, co najmniej raz w roku i okresowej, co najmniej raz na 5 lat.

<sup>16</sup> Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.

**2.2.** MPGM przeprowadzało kontrole okresowe co najmniej raz w roku oraz co najmniej raz na pięć lat, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy *Prawo budowlane*.

(akta kontroli str.169)

We wszystkich 10 przypadkach roczne kontrole przeprowadzono w okresie jesienno-zimowym, co stanowiło nieprawidłowość i zostało opisane w sekcji *Stwierdzone Nieprawidłowości*.

(akta kontroli str.171)

Pomimo, braku określenia przez Miasto Ruda Śląska, częstotliwości dokonania, co najmniej dwa razy w roku przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynków użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenie, o których mowa w § 10 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*, MPGM przeprowadził co najmniej dwukrotnie stosowne przeglądy.

(akta kontroli str. 349 - 417)

Powierzchnia zabudowy analizowanych 10 budynków z mieszkaniami substandardowymi nie przekraczała 2000 m<sup>2</sup>. Ponadto nie było obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>, w związku z tym nie przeprowadzano kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy *Prawo budowlane*.

Z uwagi na niewystąpienie okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2 ustawy *Prawo budowlane* nie przeprowadzano kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu, o czym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy *Prawo budowlane*.

Osoby zamieszkujące mieszkania w analizowanych 10 budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie zgłosiły dokonania nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane*, w związku z powyższym nie przeprowadzano kontroli w ciągu trzech dni od otrzymania zgłoszenia.

Osoby przeprowadzające roczne kontrole przed ich rozpoczęciem zapoznawały się z zaleceniami z poprzednich kontroli oraz dokonywały ich sprawdzenia poprzez wpis do protokołu z kontroli. Kontrole okresowe stanu technicznego obiektu budowlanego przeprowadzały osoby posiadające uprawnienia budowlane, kontrole okresowe przewodów kominowych przeprowadzał „mistrz z rzemiośle *Kominiarstwo*”. Kontrole okresowe przewodów kominowych przeprowadzano w 10 budynkach z mieszkaniami substandardowymi.

(akta kontroli str. 83-164)

W okresie objętym w dziewięciu budynkach kontrole okresowe pięcioletnie przeprowadzono w 2018 r. oraz w jednym przypadku w 2022 r.<sup>17</sup>

**2.3.** Kontrole okresowe stanu technicznego obiektu budowlanego oraz stanu technicznego instalacji elektrycznych i piorunochronnych przeprowadzały osoby posiadające odpowiednie uprawnienia<sup>18</sup>. Kontrole okresowe stanu technicznego instalacji gazowych przeprowadzały również osoby posiadające stosowne

<sup>17</sup> Okres, który nie został objęty kontrolą NIK.

<sup>18</sup> I tak Inspektorzy M.H., P.G., R.L., M.G. i J.W. posiadali uprawnienia m.in. w zakresie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych, byli wpisani do Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów. W przypadku Inspektora J.B. posiadał on m.in. uprawnienia w zakresie eksploatacji urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku dozoru oraz był wpisany Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów.



uprawnienia<sup>19</sup>. Natomiast kontrole przewodów kominowych przeprowadziło sześciu „mistrzów w rzemiośle *Kominiarstwo*”.

W aktach osobowych pracowników MPGM znajdowały się odpisy potwierdzające ich uprawnienia budowlane, elektryczne i gazowe oraz MPGM dysponowało odpisami dyplomów potwierdzających tytuł mistrzowski kominiarza.

(akta kontroli str.83-164)

**2.4.** Z kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane* sporządzano protokoły, które zawierały elementy wymienione w art. 62a<sup>20</sup> ust. 2 ww. ustawy, m.in.: parametry obiektu budowlanego, jego dane konstrukcyjne, stan techniczny elementów budynku, urządzenia mocowane do ścian i do dachu, elementy odwodnienia i obróbek blacharskich, pokrycie dachu, sposób ogrzewania obiektu, instalacja wodnokanalizacyjna, przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku, inne - jak schody zewnętrzne, komórki gospodarcze. W protokołach z kontroli sporządzonych po 18 września 2020 r. wskazywano m.in. stan techniczny elementów budynku, ich rozmiar zużycia, zakres robót remontowych oraz kolejność ich wykonania i zakresu niewykonanych robót remontowych zleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli.

(akta kontroli str. 173)

**2.5.** W badanym okresie PINB przeprowadził łącznie 14 kontroli stanu technicznego budynków<sup>21</sup>, w których zlokalizowane były mieszkania substandardowe. Ponadto Państwowy Inspektor Sanitarny przeprowadził dwie kontrole<sup>22</sup> w zakresie bytowania obrzeżków oraz pluskiew i zanieczyszczenia klatki schodowej przez uciążliwego lokatora.

W przypadku przeprowadzonych kontroli przez PINB wydał on m.in. następujące zalecenia:

- dla budynku przy ul. Orzegowskiej 62 – nakazał naprawę przerdzewiałego słupka stalowego mocującego płytę do stropów wraz z uzupełnieniem wykruszonego betonu. Zalecenie wykonano.

- dla budynku przy ul. A. Hlonda 46 – nakazał m.in. wymianę tynków, odgrzybienie w lok. nr 3A, odbicie luźnych tynków na elewacji i naprawę biegów schodowych, wykonanie zaleceń z przeglądu kominiarskiego oraz zaleceń z protokołu 5-letniego. Zalecenia wykonano, poza jednym dotyczącym remontu zewnętrznych komórek gospodarczych. Wystąpiono do właściciela o zgodę na remont lub wyburzenie zabudowań. Do końca niniejszej kontroli nie uzyskano odpowiedzi od właściciela.

- dla budynku przy ul. Bytomskiej 10 – nakazał wykonanie robót w zakresie wymiany przegniłej podstopnicy między 3 i 4 kondygnacją. Zalecenie wykonano.

- dla budynku przy ul. Bytomskiej 39 – nakazał zabezpieczenie muru oporowego konstrukcją drewnianą. Zalecenie wykonano.

- dla budynku przy ul. W. Pileckiego 23 – nakazał doraźne zabezpieczenie muru oporowego konstrukcją drewnianą. Ponadto nakazał naprawę zniszczonych schodów do piwnicy, uzupełnienie płytek w stopnicach schodów na klatce schodowej, otynkowanie kominów przestrzeni stropodachu, uzupełnienie brakujących dachówek, zabezpieczenie okna na klatce schodowej pomiędzy 3 i 4 piętrem, skucie odspojonych tynków na stopie klatki schodowej na poziomie 4 piętra, usunięcie nieprawidłowości wskazanych w protokole okresowej kontroli rocznej stanu technicznego budynku z 4 grudnia 2020 r. Zalecenie wykonano poza remontem

<sup>19</sup> W MPGM było zatrudnionych 13 pracowników posiadających uprawnienie dozоровe gazowe oraz 19 pracowników posiadających uprawnienia eksploatacyjne gazowe.

<sup>20</sup> Art. 62a dodany przez art. 1 pkt 50 ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy *Prawo budowlane* oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 471, ze zm.) z dniem 19 września 2020 r.

<sup>21</sup> W 2019 r. przeprowadzono kontrolę w budynkach przy ul. Orzegowskiej 62 i Kard. A. Hlonda 46, Dąbrowskiego 7, Kingi 68 i 1 Maja 272, w 2020 r. w budynkach przy ul. Bytomskiej 10, Bytomskiej 39, Sienkiewicza 13, Krasieńskiego 6 i 1 Maja 99, w 2021 r. w budynkach przy ul. W. Pileckiego 23 i Kunickiego 24.

<sup>22</sup> W 2021 r. w budynkach przy ul. Podgórze 6/6 i Podgórze 13/7

- dachu, który został ujęty w planie remontów i napraw głównych na 2022 r.
- dla budynku przy ul. 1 Maja 272 – nakazał dostarczenie aktualnego protokołu z okresowej kontroli rocznej, kontroli instalacji gazowej oraz kontroli okresowej przewodów kominowych. Zalecenia wykonano.
  - dla budynku przy ul. Sienkiewicza 13 – nakazał wyrównanie wybrzuszeń w posadzce na parterze, wymianę pękniętej witryny sklepowej oraz drzwi wejściowych do lokalu użytkowego, wymianę drzwi wejściowych do lokali mieszkalnych. Zalecenia wykonano.
  - dla budynku przy ul. Kunickiego 24 – nakazał naprawę uszkodzonych stopni drewnianych na klatce schodowej; uzupełnienie ubytków w tynkach na kominach w części strychowej, dostarczenie aktualnego protokołu z okresowej kontroli rocznej budynku, instalacji elektrycznej, przewodów kominowych oraz demontaż kuchenek zasilanych na propan-butan. Zalecenia wykonano.
  - dla budynku przy ul. Dąbrowskiego 7 – nakazał przemalowanie pęknięć ścian w piwnicach, uzupełnienie ubytków tynków w piwnicach, uzupełnienie złuszczonej posadzki w piwnicach, naprawę połączeń dachowej, uzupełnienie wypłukanych fug w zachodniej ścianie budynku, uzupełnienie tynków w cokole, zabezpieczenia wyspów do piwnic. Zalecenia zrealizowano częściowo, tj. usunięto uszkodzenia spowodowane eksploatacją górnictwem. Pozostały zakres robót związany będzie z planowaną termomodernizacją budynku na przełomie 2022/2023 roku.
  - dla budynku przy ul. Krasińskiego 6 – nakazał wyłączenie z użytkowania w trybie natychmiastowym budynku po pożarze, wykonanie trwałego zabezpieczenia przed dostępem osób trzecich do drzwi i okien w poziomie parteru. Zalecenie wykonano, budynek został przewidziany do remontu i termomodernizacji.
  - dla budynku przy ul. 1 Maja 99 – nakazał uszczelnienie przewodów kominowych, dostarczenie protokołu potwierdzającego usunięcie nieprawidłowości z kontroli przewodów kominowych. Zalecenie wykonano, budynek przewidziany do termomodernizacji.
  - dla budynku przy ul. Kingi 68 – nakazał uzupełnienie tralek w pierwszym biegu schodowym, uzupełnienie elewacji, schodów wejściowych oraz kominów ponad dachem budynku. Zaleceń nie wykonano, budynek obecnie jest przedmiotem remontu.

PINB w badanym okresie nie wydał decyzji, nakazujących usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, o których mowa w art. 66 ustawy Prawo budowlane.

(akta kontroli str. 418 - 421)

**2.6.** W badanym okresie w budynkach poddanych szczegółowej kontroli (dziesięciu) ustalono, że budynki, w których zlokalizowane były mieszkania o warunkach substandardowych były użytkowane zgodnie z przeznaczeniem i nie było przypadków zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

(akta kontroli str. 51 - 57)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

**1.** Coroczne kontrole okresowe wszystkich budynków objętych kontrolą zostały przeprowadzone w okresie jesienno-zimowym, co było niezgodne z przepisem § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych<sup>23</sup>, który obowiązuje do ich wykonywania w porze wiosennej.

Jak wyjaśnił Wiceprezes Zarządu, kontrole roczne przeprowadzane były w porze jesienno-zimowej z uwagi na fakt, iż w porze wiosennej inspektorzy nadzoru

<sup>23</sup> Dz. U. z 1999 r. nr 74 poz. 836 ze zm.

uczestniczą w zebraniach Wspólnot Mieszkaniowych, jak również uczestniczą w procesie przygotowawczym zadań remontowych i inwestycyjnych. Spółka nie dysponuje środkami finansowymi, aby zlecić firmie zewnętrznej przeprowadzenie kontroli.

(akta kontroli str. 169,177, 201, 212, 226, 668)

2. W sześciu przypadkach<sup>24</sup> w książkach obiektów budowlanych dokonano skreśleń bez wskazania m.in. daty i podpisu osoby dokonującej skreśleń, co było niezgodne z przepisem § 6 ust. 4 *rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego*, który w przypadku do wprowadzonych sprostowań błędów obliguje do przekreślenia wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenie daty i podpisu osoby dokonującej zmiany.

Jak wyjaśnił Wiceprezes Zarządu, osoby odpowiedzialne za wpisy, poprzez niedopatrzenie nie dokonały poprawnych skreśleń.

(akta kontroli str. 166 i 669)

OCENA CZĄSTKOWA

MPGM podejmowało działania mające na celu utrzymanie we właściwym stanie technicznym mieszkań o warunkach substandardowych, tj. prowadzono książki obiektów budowlanych, przeprowadzano okresowe kontrole co najmniej raz w roku, przeprowadzano co najmniej dwa razy w roku przeglądy pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynków użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenie. Stwierdzono jednakże, że coroczne kontrole okresowe były przeprowadzane w okresie jesienno-zimowym zamiast w okresie wiosennym a sprostowania błędów w książkach obiektów budowlanych nie były rzetelnie potwierdzone.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

3.1. W *Umowie wykonawczej* w § 5 ust. 1 pkt 1 i 2 ustalono m.in. obowiązki Zarządcy w zakresie administracyjno-konserwacyjnym, do których należało w szczególności, prowadzenie na bieżąco dokumentów określonych przepisami prawa budowlanego, w tym książek obiektu budowlanego, protokołu badań i odbioru urządzeń technicznych, książki usług kominiarskich i wydawanych opinii. Ponadto przygotowano wykaz propozycji napraw głównych budynków, rozbiórek oraz zadań z zakresu tzw. „małej architektury” sporządzanego w oparciu o kontrolę ich stanu technicznego, w układzie rzeczowo-finansowym uwzględniającym adres obiektu, rodzaj, zakres i przedmiar robót, szacunkowy koszt robót, stan przygotowania dokumentacyjnego, ocenę pilności realizacji potrzeb remontowych. Umowa nakładała obowiązek dostarczenia Miastu ww. wykazu w terminie do 31 sierpnia każdego roku.

(akta kontroli str. 17 – 18)

W badanym okresie MPGM przedłożył plany – wykazy napraw głównych budynków. I tak na 2019 r. wykaz przedłożono 12 września 2018 r., na 2020 r. przedłożono 11 września 2019 r. i na 2021 r. przedłożono 11 września 2020 r. tj., odpowiednio 12, 11 i 11 dni po terminie wskazanym w *Umowie wykonawczej*. Było to działanie nierzetelne i zostało opisane w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 433, 462, 487)

MPGM w planie remontów i napraw głównych na 2019 r. zaproponowało 69 zadań remontowych oraz remonty lokali mieszkalnych i socjalnych w uzgodnieniu

<sup>24</sup> Dotyczyło to następujących budynków przy ul. Matejki 12, 1 Maja 99, Bielszowickiej 114, Kochłowskiej 144, Szafranka 8 i Furgoła 1.

z Wydziałem Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Ruda Śląska oraz wymianę stolarki okiennej. Plan nie wyszczególniał zadań związanych z utrzymaniem budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Łączna wartość zaproponowanych zadań do realizacji przez MPGM wyniosła 14 400 tys. zł. W przypadku 2020 r. zaproponowano realizację 63 zadań remontowych oraz remonty lokali mieszkalnych i socjalnych w uzgodnieniu z Wydziałem Spraw Lokalowych oraz wymianę stolarki okiennej. Łączna wartość zaproponowanych zadań do realizacji przez MPGM wyniosła 13 290 tys. zł. Natomiast na 2021 r. zaproponowano 67 zadań remontowych oraz remonty lokali mieszkalnych i socjalnych w uzgodnieniu z Wydziałem Spraw Lokalowych oraz wymianę stolarki okiennej. Łączna wartość zaproponowanych zadań do realizacji przez MPGM wyniosła 13 530 tys. zł.

(akta kontroli str. 433 - 515)

Natomiast Miasto na remonty i naprawy główne w badanym okresie zaplanowało odpowiednio 910 tys. zł<sup>25</sup>, 660 tys. zł<sup>26</sup> i 740 tys. zł<sup>27</sup>, co stanowiło 6,3%, 4,9% i 5,5% zaproponowanych wydatków przez MPGM. Natomiast wykonanie wyniosło odpowiednio 945,7 tys. zł, 560,5 tys. zł i 705,6 tys. zł, co stanowiło 103,9%, 84,9% i 95,4% zaplanowanych przez Miasto wydatków na remonty i naprawy główne budynków. W tym odpowiednio 768,3 tys. zł, 444,6 tys. zł i 259,4 tys. zł przypadło na budynki o warunkach substandardowych, z tego wydatkowano środki w wysokości 112,3 tys. zł. na remont dachu budynku z mieszkaniami substandardowymi przy ul. Ks. Tunkla 1.

(akta kontroli str. 516 - 522)

Ponadto MPGM wydatkowało odpowiednio 951,5 tys. zł, 997,5 tys. zł i 1 089,0 tys. zł z otrzymanych środków z Miasta na bieżące techniczne utrzymanie budynków. I tak np. zamontowano stolarkę okienną w budynku przy ul. Wolności 18, wyremontowano lokale mieszkalne przy ul. Bankowej 24/1, Sześć Boże 53/8, Kałusa 26/11.

(akta kontroli str. 522 - 525)

Uzyskane dochody<sup>28</sup> i poniesione wydatki<sup>29</sup> na budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych kształtowały się w latach 2019-2021, odpowiednio:

- 4 648,8 tys. zł / 4 493,3 tys. zł (103,5 %);

- 4 600,2 tys. zł / 4 234,5 tys. zł (108,6 %);

- 4 939,9 tys. zł / 4 491,9 tys. zł (109,9 %).

W okresie objętym kontrolą na działania inwestycyjne budynków z mieszkaniami substandardowymi MPGM nie wydatkowało środków finansowych.

(akta kontroli str. 523)

W badanym okresie (wg stanu na koniec grudnia) wystąpiły następujące zaległości z tytułu opłat czynszowych za użytkowanie mieszkań o warunkach substandardowych: odpowiednio 5 944,9 tys. zł, 6 325,3 tys. zł i 6 756,7 tys. zł<sup>30</sup>.

(akta kontroli str. 526)

<sup>25</sup> Zaplanowano remont kapitalny dachu przy ul. Ks. Tunkla 1 w wysokości 150 tys. zł, remonty lokali mieszkalnych, socjalnych i do zasiedlenia w wysokości 560 tys. zł i wymianę stolarki okiennej w wysokości 200 tys. zł.

<sup>26</sup> Zaplanowano remonty lokali mieszkalnych, socjalnych i do zasiedlenia w wysokości 500 tys. zł i wymianę stolarki okiennej w wysokości 160 tys. zł.

<sup>27</sup> Zaplanowano trzy remonty dachów przy ul. Kokota 3, ul. Modrzejewskiej 7 i ul. Podgórze 40-42 w wysokości 400 tys. zł, remonty lokali mieszkalnych, socjalnych i do zasiedlenia w wysokości 240 tys. zł i wymianę stolarki okiennej w wysokości 100 tys. zł.

<sup>28</sup> Czynsze z najmu oraz inne dochody.

<sup>29</sup> Koszty zarządu, bieżąca eksploatacja oraz remonty i modernizacje.

<sup>30</sup> W stosunku do odpowiednio 665, 635 i 629 najemców zalegających z opłatami.

MPGM w 2019 r. wystawiło 578 wezwań do zapłaty, uzyskało 185 wyroków sądowych oraz w wyniku wszczętych 238 egzekucji komorniczych uzyskało łącznie 534,7 tys. zł z tytułu należności za użytkowanie mieszkań o warunkach substandardowych. W 2020 r. oraz 2021 r. w wyniku ww. działań (1 283 i 2 497 wystosowanych wezwań do zapłaty, 119 i 158 wyroków sądowych oraz 150 i 266 egzekucji komorniczych) uzyskało odpowiednio 306,2 tys. zł i 423,8 tys. zł.

(akta kontroli str. 527)

W wyniku działań w zakresie spłaty zadłużenia za korzystanie z lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Ruda Śląska, w okresie objętym kontrolą odpowiednio pięć, dwie i trzy osoby podjęło pracę na rzecz MPGM, w wyniku której odzyskano środki z tytułu zadłużenia w wysokości odpowiednio 21,6 tys. zł, 8,8 tys. zł i 19,8 tys. zł. Ponadto w 2019 r. dokonano dziewięciu zamian mieszkań ze spłatą zadłużenia na łączną kwotę 118,5 tys. zł. W 2020 r. dokonano trzech zamian mieszkań ze spłatą zadłużenia na łączną kwotę 25 tys. zł, a w 2021 r. w wyniku zamiany trzech mieszkań uzyskano kwotę 40 tys. zł.

(akta kontroli str. 529 - 530)

**3.2.** MPGM sporządziło<sup>31</sup> zestawienia robót remontowych, o których mowa w § 7 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Wskazano w nich m.in. wykaz robót konserwacyjnych, napraw bieżących i napraw głównych.

(akta kontroli str.538 - 544)

Natomiast nie sporządziło dziewięciu planów robót remontowych, o których mowa w § 7 ust. 4 cyt. wyżej rozporządzenia. Jedynie posiadało plan remontów dla budynku przy ul. 1 Maja 99, w którym wskazano zakres naprawy głównej oraz szacunkowe koszty, który został załączony do planu napraw głównych na 2019 r.

(akta kontroli str.448)

Jak wyjaśnił Wiceprezes Zarządu MPGM, plany remontowe zostały sporządzone jedynie dla budynku, który na wówczas nie został przewidziany do pozyskania środków finansowych z innych źródeł. W przypadku pozostałych budynków, po analizie uznano, że budynki nie wymagają przeprowadzenia napraw głównych.

(akta kontroli str. 670)

W dwóch przypadkach spośród 10 poddanych kontroli budynków mieszkalnych z mieszkaniem o warunkach substandardowych<sup>32</sup>, budynki te przewidziano w dokumentach planistyczno-strategicznych Miasta Ruda Śląska do termomodernizacji wraz z uciepłowieniem.

**3.3.** Uzyskane dochody<sup>33</sup> i poniesione wydatki<sup>34</sup> dla 10 budynków z mieszkaniem o warunkach substandardowych w latach 2019-2021, wyniosły odpowiednio:

- 284,4 tys. zł / 241,2 tys. zł (117,9 %);
- 305,5 tys. zł / 220,6 tys. zł (138,5 %);
- 328,3 tys. zł / 215,1 tys. zł (150,3 %).

Koszty Zarządu w ww. latach przedstawiały się następująco odpowiednio; 100,6 tys. zł, 103,9 tys. zł i 116,1 tys. zł. Koszty bieżącej eksploatacji przedstawiały się następująco odpowiednio; 46,1 tys. zł, 53,3 tys. zł i 50,8 tys. zł. Natomiast środki na remonty i modernizacje wyniosły odpowiednio; 94,6 tys. zł, 63,4 tys. zł i 48,3 tys. zł.

<sup>31</sup> Dotyczy siedmiu budynków mieszkalnych z mieszkaniem substandardowymi objętych kontrolą. W pozostałych trzech przypadkach dotyczy budynków przy ul. Matejki 12, Sienkiewicza 3 i Teatralna 2, nie sporządzono zestawienia robót remontowych z powodu braku potrzeb remontowych tych obiektów.

<sup>32</sup> Przy ul. Matejki 12 i Damrota 5.

<sup>33</sup> Czysze z najmu oraz inne dochody.

<sup>34</sup> Koszty zarządu, bieżąca eksploatacja oraz remonty i modernizacje.

Ww. środki pochodziły ze środków otrzymanych w ramach technicznego utrzymania budynków, stosownie do zawartej *Umowy wykonawczej*, odpowiednio 58,4 tys. zł, 52,8 tys. zł i 48,3 tys. zł. Ponadto wydatkowano otrzymane środki z Miasta Ruda Śląska na remonty i wymianę stolarki okiennej w wysokości odpowiednio 36,2 tys. zł, 10,6 tys. zł. W 2021 r. nie wydatkowano środków na remonty i wymianę stolarki okiennej. Środków na inwestycje nie wydatkowano.

(akta kontroli str.545 - 546)

We wszystkich analizowanych dokumentacjach 10 budynków zalecono przeprowadzenie napraw wynikających z przeglądów okresowych (jednorocznych) oraz wynikających ze wskazań kierowników REB-ów, do których zaliczono m.in.

- w przypadku budynku przy ul. Bielszowickiej 114 - wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na klatce schodowej, naprawa tynków ścian i sufitów na klatce schodowej, malowanie klatki schodowej, naprawa tynków w piwnicy i białkowanie, naprawę pokrycia dachowego na pomieszczeniu gospodarczym oraz częściową wymianę instalacji kanalizacyjnej,

- w przypadku budynku przy ul. Gliwickiej 10 – wymianę tynków elewacji, malowanie klatek schodowych, wymianę okien i drzwi wejściowych do klatki schodowej oraz wykonanie chodnika do budynku,

- w przypadku budynku przy ul. Kochłowskiej 144 - wymianę stolarki okiennej w klatce schodowej oraz drzwi wejściowych do budynku, malowanie klatki schodowej,

- w przypadku budynku przy ul. Damrota 5 – uzupełnienie tynków ścian i stropów piwnic, uzupełnienie tynków elewacji, montaż daszków przed wejściami do klatek schodowych, wymiana kanalizacji zewnętrznej.

We wszystkich ww. przypadkach nie zrealizowano zaleceń wynikających z przeglądów okresowych. W jednym częściowo – dotyczyło to wymiany części instalacji kanalizacyjnej w budynku przy ul. Bielszowickiej 114.

(akta kontroli str.547 - 549)

W sprawie przyczyn niezrealizowania zaleceń wynikających z przeglądów okresowych rocznych Wiceprezes Zarządu MPGM wyjaśnił, że (...) *przyczyną był brak wystarczających środków finansowych przekazanych przez właściciela Gminę Miasto Ruda Śląska Spółce (...).*

(akta kontroli str. 669)

Natomiast w przypadku budynków przy ul. Kochłowskiej 144 i Sienkiewicza 3 wydatkowano środki z Miasta w ramach *Umowy wykonawczej* na remonty i wymianę stolarki okiennej. W 2019 r. wydatkowano 36,2 tys. zł na remont mieszkań w budynku przy ul. Kochłowskiej 144 oraz w 2020 r. wydatkowano 10,6 tys. zł na wymianę stolarki okiennej w mieszkaniach w budynkach przy ul. Kochłowskiej 144 oraz Sienkiewicza 3.

(akta kontroli str.546)

Ponadto w ramach środków na techniczne utrzymanie budynków, stosownie do *Umowy wykonawczej* w badanym okresie wydatkowano odpowiednio 58,4 tys. zł, 52,8 tys. zł i 48,3 tys. zł, które przeznaczono m.in. na naprawę oświetlenia budynku przy ul. Bielszowickiej 114, instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Matejki 12 oraz drzwi z klatki chodowej w budynku przy ul. Teatralnej 2.

(akta kontroli str. 550 - 556)

**3.4.** W badanym okresie MPGM nie podejmował działań celem pozyskania środków ze źródeł zewnętrznych na zadania realizowane w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych. W wyniku wspólnych działań Miasta Ruda Śląska oraz MPGM złożono łącznie 13 wniosków o środki na dziewięć zadań inwestycyjnych związanych z budynkami, w których zlokalizowane były mieszkania o warunkach substandardowych.

Wnioskowano o środki na adaptację lokali mieszkalnych i użytkowych na mieszkania socjalne etap II, zmianę sposobu użytkowania wymagającą przebudowy lokalu użytkowego przy ul. Matejki 2B/01, ul. Objazdowej 3A/01, adaptację lokali socjalnych, termomodernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sobieskiego 58, modernizację energetyczną budynków przy ul. Matejki 2, 2A, 2B, 4, 6, 7, 8, 9, 10 i 12 wraz z ociepleniem, modernizację energetyczną budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kokota 149 wraz z ociepleniem, modernizację energetyczną wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Bytomskiej 39 – 41 oraz przy ul. Damrota 5. W ramach zawartych umów Miasto otrzymało środki w wysokości 9 805,0 tys. zł. W dwóch przypadkach otrzymane środki pochodziły z Banku Gospodarstwa Krajowego<sup>35</sup>, w czterech przypadkach z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020<sup>36</sup>, w dwóch przypadkach środki pochodziły z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej<sup>37</sup> oraz w jednym przypadku z Rządowego Funduszu Inwestycji Lokalnych.<sup>38</sup>

(akta kontroli str. 557 - 558)

We wszystkich dziewięciu przypadkach zdania zostały zrealizowane i osiągnięto założone cele, m.in. oddano do użytku 16 nowych lokali socjalnych, przeprowadzono termomodernizację siedmiu budynków wraz z modernizacją systemu grzewczego.

**3.5.** W wyniku przeprowadzonej kontroli przez Komendę Miejską Państwowej Straży Pożarnej w Rudzie Śląskiej w zakresie prawidłowości zastosowania zabezpieczenia przeciwpożarowego w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych<sup>39</sup> ustalono, że we wszystkich przypadkach brak było okresowego przeglądu przeciwpożarowego wyłącznika prądu oraz w jednym przypadku<sup>40</sup> odnotowano składowanie materiałów palnych na nieużytkowanym poddaszu.

(akta kontroli str.574 - 613)

W dniu 9 maja 2022 r. Komendant Miejskiej Straży Pożarnej w Rudzie Śląskiej wydał 10 decyzji – nakazów dotyczących przeglądu technicznego oraz czynności konserwacyjnych przeciwpożarowych przełączników prądu z terminem wykonania do 30 czerwca 2022 r.

(akta kontroli str. 614 - 649)

W trakcie niniejszej kontroli MPGM dokonał przeglądu technicznego stosownych przełączników w 10 budynkach skontrolowanych przez Miejską Komendę Straży Pożarnej w Rudzie Śląskiej.

(akta kontroli str. 650 - 660)

W wyniku przeprowadzonych oględzin czterech budynków spośród dziesięciu poddanych kontroli, ustalono m.in., że na poddaszu budynku przy ul. Teatralnej 2 nie składowano żadnych materiałów w tym palnych, każdy z budynków był oznaczony i posiadał tabliczkę lub plafon z nr adresu i nr budynku. Części wspólne, tj. klatki schodowe były w stanie technicznym dobrym, pomimo brudnych pomalowanych ścian. Dwa budynki przy ul. Matejki 12 i Gliwickiej 10 były po termomodernizacji.

(akta kontroli str. 661 – 667)

<sup>35</sup> Dotyczyły zmiany sposobu użytkowania lokali przy ul. Objazdowej 3A/01 i Matejki 2B/01.

<sup>36</sup> Dotyczyły; Adaptacji lokali mieszkalnych i użytkowych na mieszkania socjalne, termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sobieskiego 58, Modernizacja energetyczna budynków przy ul. Matejki 2, 2A, 2B, 4, 6, 7, 8, 9, 10 i 12 oraz przy ul. Kokota 149.

<sup>37</sup> Modernizacja energetyczna wielorodzinnego budynku przy ul. Bytomskiej 39-41 oraz przy ul. Damrota 5.

<sup>38</sup> Na adaptację lokali socjalnych.

<sup>39</sup> Na zlecenie w trybie art. 12 pkt 3 ustawy o NIK, Komenda Miejska przeprowadziła 10 kontroli budynków objętych kontrolą NIK.

<sup>40</sup> Dotyczy budynku przy ul. Teatralnej 2

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

1) MPGM w badanym okresie z opóźnieniem wynoszącym odpowiednio 12, 11 i 11 dni dostarczył do Urzędu Miasta Ruda Śląska wykazy propozycji napraw głównych budynków. Stanowiło to naruszenie przepisów, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 2 *Umowy wykonawczej*.

(akta kontroli str. 433, 462, 487)

Jak wyjaśnił Wiceprezes Zarządu, przyczyną niedotrzymania terminu dostarczenia stosownych wykazów propozycji napraw głównych były dodatkowe ustalenia z Miastem oraz urlipy odpowiedzialnych pracowników MPGK.

(akta kontroli str. 669 – 670)

2) W wyniku przeprowadzonej kontroli przez Komendę Miejską Państwowej Straży Pożarnej w Rudzie Śląskiej w zakresie prawidłowości zastosowania zabezpieczenia przeciwpożarowego w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych, MPGM we wszystkich przypadkach (dziesięciu poddanych kontroli) nie przeprowadziło okresowego przeglądu przeciwpożarowego wyłącznika prądu.

(akta kontroli str. 574 - 613)

OCENA CZĄSTKOWA

MPGM wykonywało w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych niezbędne i najpilniejsze roboty remontowe. Podejmowało działania mające na celu zmniejszenia zaległości czynszowych. Ponadto wspólnie z Miastem Ruda Śląska podejmowało skuteczne działania na rzecz pozyskania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych na zadania w zakresie utrzymania budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych we właściwym stanie technicznym i estetycznym, w wyniku których oddano do użytku 16 nowych lokali socjalnych. Przeprowadzono termomodernizację siedmiu budynków wraz z modernizacją systemu grzewczego. Stwierdzono jednakże, że nie zrealizowano wszystkich zaleceń wynikających z przeglądów okresowych rocznych, nie przeprowadzono okresowych przeglądów przeciwpożarowych wyłączników prądu. Ponadto nie przestrzegano terminów dostarczenia do Urzędu Miasta Ruda Śląska wykazu propozycji napraw głównych budynków.

## IV. Uwagi

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

1. potrzebę rzetelnego prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych,
2. przeprowadzanie kontroli okresowych w porze wiosennej,
3. przestrzeganie terminów dostarczenia do Urzędu Miasta Ruda Śląska wykazu propozycji napraw głównych budynków.

## 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



Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykonania uwag

z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania uwag 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, 27 lipca 2022 r.

Kontroler  
Jerzy Piasecki  
Gł. specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Katowicach

.....