



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Katowicach

LKA.410.007.07.2022

Pan
Janusz Kopacz
Dyrektor
Zakładu Działalności Komunalnej i Mieszkaniowej
w Krzepicach
ul. Targowa 19, 42-160 Krzepice

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Zakład Działalności Komunalnej i Mieszkaniowej w Krzepicach, ul. Targowa 19, 42-160 Krzepice ¹
Kierownik jednostki kontrolowanej	Janusz Kopacz Dyrektor Zakładu ² , od 19 listopada 2002 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">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	Wojciech Graca, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKA/75/2022 z 29 marca 2022 r.

(akta kontroli str. 1-4)

¹ Dalej: „Zakład”.

² Dalej: „Dyrektor”.

³ Dz. U. z 2022 r. poz. 623. Dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Zakład, w latach 2019–2021, podejmował działania w zakresie utrzymania czterech budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, mające na celu ich bezpieczne użytkowanie, jednak zdaniem NIK zakres tych zadań był niewystarczający.

Organizacja Zakładu nie zapewniała w pełni właściwej realizacji zadań związanych z gospodarowaniem budynkami, w których znajdowały się mieszkania o warunkach substandardowych. Zakład nie zatrudniał pracowników z odpowiednimi uprawnieniami do przeprowadzania obowiązkowych kontroli okresowych stanu technicznego budynków oraz nie zlecał ich przeprowadzenia podmiotom zewnętrznym. Skutkowało to nieprzeprowadzaniem takich kontroli zarówno rocznych jak i pięcioletnich. Przeglądy pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania przeprowadzano tylko raz do roku. Zaniechanie kontroli okresowych oraz ograniczenie przeglądów spowodowało brak możliwości określenia, czy i w jakim zakresie substancja mieszkaniowa ulegała zmianom (tj. czy stan budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych ulegał pogorszeniu lub poprawie). Ponadto miało ono wpływ na brak rzetelnego planowania podejmowanych działań, w tym realizacji zaleceń pokontrolnych oraz zadań przewidzianych w Wieloletnim Programie. Budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych pochodziły z początku XX wieku i były wyeksploatowane, co dodatkowo wpływało na ich estetykę oraz potrzeby remontowe. Działania Zakładu ograniczały się do prowadzeniu książek obiektu budowlanego, przeprowadzania okresowych kontroli przewodów kominowych oraz pomiarów ochronnych instalacji elektrycznych.

W latach 2019-2021 Zakład nie podejmował działań w celu pozyskania środków ze źródeł zewnętrznych na realizację zadań w zakresie remontów i modernizacji oraz inwestycji w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

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

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej⁵ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.a. Zakład był zarządcą gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy Krzepice⁶ od 1991 r. na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w sprawie utworzenia zakładu budżetowego⁷. W § 1 ust. 1 pkt 1 ww. uchwały zapisano „Powołuje się zakład budżetowy w celu zapewnienia wykonania zadań Gminy w zakresie budownictwa komunalnego i zarządu gminnymi zasobami lokalowymi”. Z kolei w § 5 ust. 1 pkt 3 zapisano „Zakład będzie finansowany z następujących źródeł: czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych”. Brak było innych uregulowań (umów, porozumień) w zakresie mieszkań substandardowych pomiędzy Gminą i Zakładem.

Ponadto zgodnie z § 3 pkt 3 Statutu Zakładu⁸ jego celem było odpłatne wykonywanie w imieniu i na rzecz Gminy jej zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej i gospodarowania lokalami użytkowymi. Do jego zadań w tym zakresie zgodnie z § 4 pkt 4 należało administrowanie budynkami i przyległymi do nich terenami przydomowymi stanowiącymi własność komunalną, utrzymywanie w należytym stanie komunalnej substancji mieszkaniowej, prowadzenie remontów budynków, lokali mieszkalnych i użytkowych oraz obsługa mieszkańców wynikająca z zadań wynajmującego oraz innych obowiązków prawem przewidzianych.

(akta kontroli str. 7-14)

W prowadzonych ewidencjach zarejestrowano 18 budynków z 57 mieszkaniami, w tym 100% własność Gminy stanowiło 13 budynków z 44 mieszkaniami, z czego w czterech budynkach⁹ (22% budynków będących 100% własnością Gminy) występowało osiem mieszkań o warunkach substandardowych (18%). Spośród ww. ośmiu mieszkań cztery odpowiadały¹⁰ kategorii drugiej (brak ustępu), a pozostałe kategorii trzeciej (przeludnienie). Stan techniczny trzech budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych określono jako dopuszczający¹¹, a jednego jako dobry¹² (Solna 6a).

W sprawie problemów występujących w kontrolowanej jednostce, związanych z zarządzaniem budynkami z mieszkaniami o warunkach substandardowych Dyrektor wyjaśnił: *Głównym problemem jest wiek budynków, w których znajdują się lokale o warunkach substandardowych. Wybudowane na początku XX wieku lub wcześniej budynki te nie są w stanie spełnić obecnych warunków, można je w pewnym stopniu ulepszać ale ich przystosowanie do obecnie obowiązujących przepisów budowlanych jest w praktyce niemożliwe (np. nie można poszerzyć klatki schodowej w budynku). Budynki wybudowano na potrzeby wówczas panujące i nie zawsze były to potrzeby*

⁵ 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.

⁶ Dalej: „Gmina”.

⁷ Nr 71/XVIII/91 z 23 lipca 1991 r., dalej „uchwała w sprawie utworzenia Zakładu”.

⁸ Uchwała nr 09.051.2011 Rady Miejskiej w Krzepicach z 27 kwietnia 2011 r., dalej: „Statut”.

⁹ Budynki przy ul. Krakowskiej 4 (lokal nr 2), Krakowskiej 22 (lokale nr 1, 2 i 6, Sienkiewicza 11 (lokale nr 4, 6 i 7) oraz Solna 6a (lokal nr 2).

¹⁰ Jedno z ww. mieszkań (lokal nr 7 w budynku przy ul. Sienkiewicza 11 spełniało również kryteria z kategorii pierwszej (jedna izba)

¹¹ Wg skali określonej na potrzeby niniejszej kontroli: 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.

¹² Jw. zużycie 16-30%, elementy budynku utrzymane należyście, budynek nie wykazuje większego zużycia, wymaga jedynie konserwacji, impregnacji, drobnych napraw (uzupełnień). Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia (szczególnie mechaniczne), które wynikają z bieżącego użytkowania.

mieszaniowe (np. budynki w podwórku posesji Krakowska 22 były budynkami zlewni mleka). Ściany budowano z cegły, kamienia wapiennego czy wręcz z niewypalanej cegły. Budynki nie posiadają izolacji poziomej ścian (co powoduje podciąganie wilgoci z gruntu i odpadanie tynku), kominów wentylacyjnych czy dostatecznej do obecnego podziału ilości kanałów kominowych. Problemem są również wielokrotne zmiany adaptacyjne mieszkań dokonywane w latach poprzednich (zmieniano np. przynależność pokoi do danego mieszkania, lub zmieniano funkcję pomieszczenia), oraz brak możliwości wykonania np. odpowiedniej średnicy pionu kanalizacyjnego bez naruszenia lokali sąsiednich. Zawilgocenie ścian w tych budynkach wynika głównie z braku izolacji poziomych ścian. Centralne ogrzewanie z sieci miejskiej (w Krzepicach jej nie ma) w znacznym stopniu rozwiązałoby problem z przewodami kominowymi oraz brakiem miejsca w lokalach na kotłownię indywidualne.

(akta kontroli str. 32-53, 80-96)

2.a. Zgodnie z § 10 Regulaminu Organizacyjnego Zakładu¹³ Oddział wykonawstwa robót, usług i zaopatrzenia¹⁴ z siedzibą w Krzepicach ul. Targowa 19 prowadzi m.in. sprawy w zakresie administrowania budynkami i przyległymi do nich terenami przydomowymi stanowiącymi własność komunalną oraz wystawiania faktur za czynsz z lokali mieszkalnych i użytkowych. Pracą Oddziału kieruje Kierownik, który podlegał bezpośrednio Dyrektorowi. Zdaniem Dyrektora: *Obsada kadrowa (...) była wystarczająca do wykonywania zadań związanych z gospodarowaniem zasobem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Zarząd budynkami komunalnymi był jedną z kilku działalności prowadzonych przez zakład. Ma to na celu zminimalizowanie kosztów realizacji zadań powierzonych przez gminę zakładowi. Obsada kadrowa pozwala na realizację zadań związanych z gospodarowaniem zasobem budynków komunalnych w zakresie określonym w statucie zakładu. Prace remontowe (np. konserwacja dachów czy roboty budowlane) są zlecane firmom zewnętrznym, a dodatkowo w 2021 roku jeden pracownik zakładu zajmuje się wykonywaniem drobnych bieżących napraw i konserwacji w budynkach komunalnych z uwagi na coraz to trudniejszą sytuację dostępności firm zewnętrznym do wykonywania zleconych prac. Do 30 listopada 2021 roku zakład zatrudniał na stanowisku kierownika osobę z wykształceniem o kierunku budowlanym.*

(akta kontroli str. 15-31, 80-96)

2.b. W okresie objętym kontrolą Zakład nie zatrudniał osób posiadających stosowne uprawnienia, kwalifikacje do wykonywania wymaganych przeglądów i kontroli okresowych jak również nie zlecał ich wykonywania podmiotom zewnętrznym, co szczegółowo opisano w części *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 22-31, 80-96, 293-300)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

W okresie objętym kontrolą Zakład nie zatrudniał osób posiadających stosowne uprawnienia, kwalifikacje do wykonywania wymaganych przeglądów i kontroli okresowych jak również nie zlecał ich wykonywania podmiotom zewnętrznym, co skutkowało ich niewykonywaniem. W tej sprawie Dyrektor wyjaśnił: *Zakład nie planował zatrudnienia osoby do przeprowadzania przeglądów. Zadanie to miało być zlecane osobom z zewnątrz zakładu. Jednak zakład tego nie zrealizował. Podane*

¹³ Z 14 października 2011 r.

¹⁴ Dalej: „Oddział”.

w zakresach czynności kierowników zadanie poddawania obiektów okresowym kontrolom stanu technicznego było rozumiane bardziej jako wykonywanie przeglądów na potrzeby znajomości stanu technicznego i potrzeb remontowych budynków. Jak wyjaśnił Dyrektor niezlecenie ww. zadań wynikało z zaniedbania Zakładu.

(akta kontroli str. 22-31, 80-96, 293-300)

OCENA CZĄSTKOWA

W ocenie NIK organizacja Zakładu nie zapewniała w pełni właściwej realizacji zadań związanych z gospodarowaniem budynkami, w których znajdowały się mieszkania o warunkach substandardowych. Zakład nie zatrudniał pracowników z odpowiednimi uprawnieniami do przeprowadzania obowiązkowych kontroli okresowych stanu technicznego budynków oraz nie zlecał ich przeprowadzenia podmiotom zewnętrznym, co skutkowało ich nieprzeprowadzaniem.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.a. Dla wszystkich czterech objętych kontrolą budynków¹⁵ prowadzono książki obiektów budowlanych, w których strony były ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą¹⁶. Żadna z książek nie była wypełniona w całości (nie posiadała więcej niż jednego tomu). Wpisy w książce obejmowały: dane identyfikujące obiekt, dane ogólne o obiekcie. Brak było wykazów dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej właścicielowi (zarządcy) przy zakładaniu książki z uwagi na nieprzekazanie takiej dokumentacji w związku z jej brakiem. W książkach zamieszczano plan sytuacyjny obiektu, z zaznaczonymi granicami nieruchomości, określający również usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci, uzbrojenia terenu. Do książek nie dołączono protokołów kontroli oraz badań określonych w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane¹⁷ i przebudowy obiektu z uwagi na ich nieprzeprowadzanie, a także przeprowadzonych remontów z uwagi na ich niesporządzenie, co szczegółowo opisano w pkt. 1.b. niniejszego wystąpienia.

(akta kontroli str. 80-96, 128-187)

1.b. We wszystkich czterech książkach obiektów objętych kontrolą brak było wpisów dotyczących: osoby upoważnionej do dokonywania wpisów, co szczegółowo opisano w części *Stwierdzone nieprawidłowości*. Ponadto nie wpisywano danych identyfikujących dokumenty, na podstawie których dokonywano wpisów¹⁸. Jak wyjaśnił Dyrektor: *Zakład nie sporządzał oddzielnych protokołów remontów, ponieważ wykonywane remonty były niewielkie (np. pokrycie dachu, wymiana stolarki okiennej w jednym lokalu, tynkowanie ściany budynku, malowanie elewacji itp.) dlatego dokumentację ograniczono do minimum. Małe zlecenia były dokonywane z „wolnej ręki” w drodze umowy telefonicznej po rozpoznaniu cen rynkowych i negocjacji. Na miejscu wykonania usługi z wykonawcą określano zakres robót. Po wykonaniu zleconych robót kierownik dokonywał odbioru wykonanych prac, a wykonawca wystawiał fakturę, która została następnie opisana przez kierownika. (...) Innych danych identyfikujących niż rok nie było wpisywanych, ponieważ remonty*

¹⁵ Wszystkie budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych: Sienkiewicza 11, Solna 6a, Krakowska 22 oraz Krakowska 4.

¹⁶ Przewiązane sznurkiem zabezpieczonym pieczęcią lakową.

¹⁷ Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm., dalej: „ustawa Prawo budowlane”.

¹⁸ Zamieszczano jedynie datę kontroli lub rok.

w budynkach są pojedyncze, a jedynym dokumentem były faktury. Wpisów dokonywali pracownicy zakładu.

(akta kontroli str. 80-96, 128-187)

2.a. Zakład w okresie objętym kontrolą nie przeprowadzał kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich, wynikających z art. 62 ust.1 pkt 1 lit. a i b oraz ust. 2 ustawy Prawo budowlane) w żadnym z budynków, w których były mieszkania o warunkach substandardowych, we właściwym zakresie i terminach, co szczegółowo opisano w części *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 54, 80-96, 127)

2.b. Zakład dokonywał corocznie we wszystkich czterech budynkach okresowej kontroli przewodów kominowych¹⁹. W zakresie kontroli przewodów kominowych w obiektach co roku stwierdzano uchybienia m.in. dot. zamontowanych nieprawidłowo kotłów c.o., które w okresie objętym kontrolą powtarzały się w każdej kontroli i nie były usuwane, co szczegółowo opisano w części *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 191-222, 293-300)

Badania ochronne w zakresie pomiarów ochronnych instalacji elektrycznych przeprowadzono we wszystkich czterech budynkach w 2021 i 2022 r. we wszystkich protokołach stwierdzano, że wszystkie wyniki pomiarów spełniają wymagane normy, a instalacja nadaje się do eksploatacji. Przy czym nie wykonano pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej w lokalu nr 5 w budynku przy ul. Sienkiewicza 11, co szczegółowo opisano w części *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 223-250, 293-300, 393-401)

2.c. Powierzchnia zabudowy objętych niniejszą kontrolą budynków nie przekraczającej 2000 m². W związku z tym nie było obowiązku przeprowadzania dwa razy w roku kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane.

(akta kontroli str. 80-96, 129-187)

2.d. W okresie objętym kontrolą w ww. budynkach nie stwierdzono wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2 ustawy Prawo budowlane²⁰ i w związku z tym nie przeprowadzono kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu (art. 62 ust.1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane).

(akta kontroli str. 80-96)

2.e. W okresie objętym kontrolą do Zakładu nie wpłynęły zgłoszenia o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń w budynkach objętych kontrolą, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane i w związku z tym nie przeprowadzono kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 4a ustawy Prawo budowlane.

(akta kontroli str. 80-96)

2.f. Właściciel ww. budynków (Gmina Krzepice) nie określił częstotliwości przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia zgodnie z § 10 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych

¹⁹ Wykonano 3 czerwca 2019, 2020 oraz 2021 r.

²⁰ Tj. wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych²¹.

W objętych kontrolą czterech budynkach przeglądy, o których mowa w § 10 ww. rozporządzenia, przeprowadzano raz w roku²², co szczegółowo opisano w części *Stwierdzone nieprawidłowości*.

W protokołach z ww. przeglądów zapisywano m.in.: dach do konserwacji, rynny i obróbki do konserwacji, korytarz do malowania, elewacja do naprawy, balkon do naprawy, komin do naprawy (Krakowska 22), ubytki tynków od podwórka do uzupełnienia, korytarz do malowania, drzwi wejściowe do wymiany, elewacja budynku do remontu (Krakowska 4), korytarz do pomalowania, uzupełnienie tynków elewacji, do wymiany rynny i obróbki, dach do konserwacji (Solna 6a) oraz elewacja budynku do malowania, rynny i obróbki do konserwacji, korytarz do malowania i strop do naprawy (Sienkiewicza 11). W sprawie ich nieusuwania Dyrektor wyjaśnił: *protokoły kontroli stanu technicznego wykonywanych przez pracowników zakładu zawierają głównie uwagi, zapisy związane z estetyką budynków i części wspólnych. Zakład stara się wykonywać w pierwszej kolejności remonty najpilniejsze związane z budynkiem i lokalami, a dopiero później związane z estetyką budynku. W związku z tym np. w budynku przy ulicy Krakowskiej 22 wymieniono drzwi wejściowe do budynku, obecnie trwają prace remontowe jednego z lokali, naprawiono tynki kominów w części strychowej, a w drugiej kolejności nastąpi naprawa tynków na elewacji. Na ul. Solnej 6a w budynku pomalowano korytarz, dokonano utwardzenia tłuczniem wjazdu na terenie posesji. W budynku na ul. Sienkiewicza 11 naprawiono strop w mieszkaniu oraz wykonano toaletę w tym lokalu. Wymieniono także fragment rynny. W budynku na ul. Krakowskiej 4 w bieżącym roku nastąpi uzupełnienie tynków od podwórka.*

(akta kontroli str. 80-96, 127, 251-267, 293-300)

3.a. Przeprowadzający kontrole przewodów kominowych posiadał kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiarskim²³, a przeprowadzający kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznych uprawnienia do przeprowadzania prac pomiarowo kontrolnych²⁴. Kopie ww. uprawnień były w posiadaniu Zakładu.

(akta kontroli str. 188-190, 227-228, 279-280)

4.a. Protokoły wykonanych w 2022 r. kontroli okresowych (rocznych) wszystkich czterech objętych kontrolą budynków zawierały wszystkie elementy, o których mowa w §4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków. W protokołach podano m.in. określenie: stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą, rozmiarów zużycia lub uszkodzenia ww. elementów, zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania. Nie zawierały zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych z uwagi na ich wcześniejsze niewykonywanie.

(akta kontroli str. 275-292)

4.b. Ponadto ww. protokoły zawierały wszystkie elementy określone w art. 62a tej ustawy, tj. m.in. datę przeprowadzenia kontroli²⁵; imię i nazwisko, a także numer uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością, w której zostały wydane, osoby przeprowadzającej kontrolę oraz jej podpis; imię i nazwisko, nazwę zarządcy użytkowanego obiektu budowlanego; określenie kontrolowanego obiektu budowlanego umożliwiające jego identyfikację; zakres kontroli; ustalenia dokonane

²¹ Dz.U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836 ze zm., dalej: „rozporządzenie w sprawie warunków”.

²² Odpowiednio: 17 grudnia 2019 r., 10 listopada 2020 r. oraz 12 października 2021 r.

²³ Wpisany do Rejestru KPP pod nr 721.

²⁴ Nr GR.1E/296/1053/2018 oraz GR.1E/296/1056/2018.

²⁵ 11 maja 2022 r.

w zakresie kontroli. Do protokołów dołączone zostały kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane, oraz kopie decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności.

We wszystkich ww. protokołach określono zakresy wymaganych robót remontowych, natomiast dla dwóch obiektów²⁶ we wnioskach końcowych stwierdzono, że należy sporządzić ekspertyzę ich stanu technicznego.

(akta kontroli str. 275-292)

5.a. W okresie objętym kontrolą w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych, nie były przeprowadzane kontrole przez podmioty/organy zewnętrzne, w tym w szczególności przez organy nadzoru budowlanego. W związku z tym nie było zaleceń pokontrolnych takich organów oraz nie stwierdzano przez te organy stanów zagrożenia dla zdrowia lub życia. Ponadto nie było wydanych przez właściwy organ nadzoru budowlanego decyzji, nakazujących usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, o których mowa w art. 66 ustawy Prawo budowlane.

(akta kontroli str. 80-96, 305-308)

5.b. W trakcie niniejszej kontroli na zlecenie NIK (na podstawie art. 12 pkt 3 ustawy o NIK) Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej w Kłobucku²⁷ przeprowadził kontrolę ww. czterech budynków. W protokołach ustaleń z czynności kontrolno-rozpoznawczych KP PSP stwierdzono nieprawidłowości we wszystkich budynkach, co szczegółowo opisano w części *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 369- 392)

W trakcie kontroli przeprowadzono oględziny²⁸ wszystkich czterech objętych kontrolą budynków. Budynki były o konstrukcji murowanej z dachami pokrytymi papą, dwa parterowe z nieużytkowym poddaszem (strych) i niepodpiwniczone, jeden częściowo z dwoma kondygnacjami i podpiwniczony²⁹, a jeden podpiwniczony z dwoma kondygnacjami³⁰. Brak w nich było instalacji c.o. oraz gazu. Ponadto w trakcie ww. oględzin stwierdzono brak tabliczek z numerem domu na budynkach przy ul. Krakowskiej 4 oraz Solnej 6a, co szczegółowo opisano w części *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 268-274, 293-300, 310)

6.a. W okresie objętym kontrolą w ww. budynkach nie wystąpiły przypadki zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

(akta kontroli str. 80-96)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. We wszystkich czterech książkach obiektów objętych kontrolą wpisów dokonywali pracownicy Zakładu, którzy nie byli do tego formalnie upoważnieni. Brak było wpisów dot.: osoby upoważnionej do ich dokonywania. W tej sprawie Dyrektor wyjaśnił: *Pracownicy ci byli upoważnieni ustnie przeze mnie, jednak przez uchybienia nie byli wpisani do książek obiektów.*

²⁶ Krakowska 22 i Sienkiewicza 11.

²⁷ Dalej: „KP PSP”.

²⁸ W dniu 11 i 12 maja 2022 r.

²⁹ Sienkiewicza 11.

³⁰ Solna 6a.

W trakcie niniejszej kontroli uzupełniono ww. książki m.in. o zapis w zakresie osób upoważnionych oraz kontroli okresowych (rocznych przeprowadzonych w trakcie niniejszej kontroli).

(akta kontroli str. 80-96, 128-187)

2. Zakład w okresie objętym kontrolą nie przeprowadzał we właściwym zakresie kontroli okresowych (rocznych i 5 letnich – art. 62 ust.1 pkt 1 lit. a i b oraz ust. 2 ustawy Prawo budowlane) we wszystkich budynkach, w których były mieszkania o warunkach substandardowych. Kontroli pięcioletnich nie przeprowadzano również w latach wcześniejszych. Jak wyjaśnił Dyrektor: *Nieprzeprowadzanie przez Zakład kontroli okresowych (rocznych i 5 letnich – art. 62 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo budowlane) we wszystkich budynkach, w których były mieszkania o warunkach substandardowych wynika z zaniedbania zakładu.*

W trakcie niniejszej kontroli Zakład zlecił dokonanie kontroli rocznych, które zostały wykonane w dniu 11 maja 2022 r.

(akta kontroli str. 54, 127, 80-96, 275-292)

3. Zakład nie dokonywał usunięcia uchybień wykazywanych w protokołach przeprowadzanych we wszystkich czterech budynkach okresowej kontroli przewodów kominowych³¹. W tym zakresie co roku stwierdzano uchybienia dot. zamontowanych nieprawidłowo kotłów c.o. (brak wydzielonego miejsca) oraz braku wentylacji wywiewno-nawiewnej, spękanych przewodów kominowych, które w okresie kontroli powtarzały się w każdej kontroli i nie były usuwane. Dopiero w trakcie niniejszej kontroli³² usunięto ww. uchybienia w budynkach przy ulicy Krakowskiej 4 oraz Solnej 6a. W budynku przy ul. Krakowskiej 22 nieusunięte uchybienia dot. nieprawidłowego zamontowania kotła c.o. w trzech mieszkaniach (w dwóch brak wydzielonego miejsca oraz w jednym zbyt mała kubatura). Ponadto w jednym przypadku należało odsunąć więźbę dachową na części strychowej od przewodu kominowego. W budynku przy ul. Sienkiewicza 11 nie usunięto uchybień dot. kotła c.o. w trzech lokalach (brak wydzielonego miejsca oraz zbyt mała kubatura). W tej sprawie Dyrektor udzielił następujących wyjaśnień: *Zakład stara się usuwać wszelkie nieprawidłowości i uchybienia wynikające z protokołów kontroli jednak w niektórych przypadkach wymaga znacznych nakładów i nie zawsze przynosi od razu pożądany efekt. W lokalach wybudowanych na początku XX wieku brak jest kanałów wentylacyjnych wybudowanych wraz z budynkiem. W ww. lokalach istniały dobudowane z rur kanały wentylacyjne jednak nie zawsze działały skutecznie (np. złe zakończenie wylotu kanału). W przypadku nieprawidłowo zamontowanych kotłów c.o. (brak wydzielonego miejsca lub zbyt mała kubatura pomieszczenia) wymaga zmiany źródła ciepła na innego rodzaju paliwo. Tego uchybienia zakład nie jest w stanie niezwłocznie usunąć. Więźba dachowa została odsunięta od komina.*

W trakcie kontroli Dyrektor przedstawił m.in. protokoły kominiarskie potwierdzające usunięcie ww. nieprawidłowości oraz dokumentację fotograficzną potwierdzającą odsunięcie więźby dachowej.

(akta kontroli str. 191-222, 293-300)

4. Badania w zakresie pomiarów ochronnych instalacji elektrycznych nie przeprowadzono w jednym lokalu znajdującym się w budynku objętym kontrolą (nr 5 w budynku przy ul. Sienkiewicza 11).

Jak wyjaśnił Dyrektor: *Lokal przy ul. Sienkiewicza 11 był niedostępny dla zakładu przez wiele lat, ponieważ najemca w nim nie zamieszkiwał i nie znane było miejsce jego pobytu. Dopiero od kwietnia 2022 roku gmina uzyskała sądową zgodę*

³¹ Wykonano 3 czerwca 2019, 2020 oraz 2021 r.

³² Protokoły nr 100, 101 i 102 z 9 maja 2022 r. oraz 115 z 10 maja 2022 r.

wymeldowania najemcy i uzyskała dostęp do lokalu. Obecnie lokal nr 5 w budynku przy ul. Sienkiewicza 11 jest remontowany i nie posiada licznika energii elektrycznej. Planowany jest również przegląd i w razie konieczności remont instalacji elektrycznej w lokalu. Po zakończonym remoncie zostaną wykonane pomiary ochronne instalacji elektrycznej i przeglądy kominarskie.

Zdaniem NIK konieczność ich wykonania wynikała m.in. z ustaleń i zaleceń kontroli wykonanej przez KP PSP.

(akta kontroli str. 223-250, 293-300, 393-401)

5. W objętych kontrolą czterech budynkach przeglądy, o których mowa w § 10 rozporządzenia w sprawie warunków, przeprowadzano raz w roku³³.

Zgodnie z § 10 ww. rozporządzenia pomieszczenia w budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania oraz elementy i urządzenia stanowiące wyposażenie budynku użytkowane intensywnie lub narażone na uszkodzenia powinny być objęte przeglądami co najmniej dwa razy w roku.

Jak wyjaśnił Dyrektor: *Przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania nie wykonywano dwa razy do roku przez niedopatrzenie. Pracownicy zakładu sporządzali protokół z przeglądu jeden raz w roku, pomimo tego, że wielokrotnie bywali w budynkach w ciągu roku ze względu na różne inne obowiązki. Dokumentowali jednak tylko jeden przegląd w roku. W budynkach tych nie zamieszkuje dużo osób w związku z tym części wspólne nie są narażone na intensywne użytkowanie.*

Zdaniem NIK zamieszkiwanie ww. budynków przez niedużą liczbę osób nie zwalnia z obowiązku wykonywania przeglądów.

(akta kontroli str. 80-96, 127, 251-267, 293-300)

6. Zakład nie wykonał wszystkich zaleceń wynikających z kontroli przeprowadzonej przez KP PSP. W protokołach ustaleń z czynności kontrolno-rozpoznawczych KP PSP stwierdzono następujące nieprawidłowości w budynkach:

Krakowska 4: składowanie materiałów palnych (meble drewnopochodne) na drogach komunikacji ogólnej służących ewakuacji na kondygnacji parteru oraz w pomieszczeniach technicznych, na nieużytkowych poddaszach i strychach oraz na drogach komunikacji ogólnej w piwnicach (składowanie materiałów palnych – m.in. opakowania kartonowe, materace, trociny ok. 1m³ na strychu).

Krakowska 22: składowanie materiałów palnych w pomieszczeniach technicznych, na nieużytkowych poddaszach i strychach oraz na drogach komunikacji ogólnej w piwnicach (składowanie materiałów palnych – m.in. opakowania kartonowe, materace, kołdry, opony, meble drewniane, styropian na strychu) oraz niewyposażenie w przeciwpożarowy wyłącznik prądu.

Sienkiewicza 11: składowanie materiałów palnych w pomieszczeniach technicznych, na nieużytkowych poddaszach i strychach oraz na drogach komunikacji ogólnej w piwnicach (składowanie materiałów palnych – m.in. materace, stare meble materiały drewnopochodne, drewniane skrzynki, kartony ze starymi ubraniami na strychu), niewyposażenie w przeciwpożarowy wyłącznik prądu oraz nieprzeprowadzenie badań instalacji elektrycznej w stosunku do wszystkich lokali mieszkalnych.

Solna 6a: składowanie materiałów palnych (drewniane skrzynki, mebel z materiałów drewnopochodnych) na drogach komunikacji ogólnej służących ewakuacji na

³³ Odpowiednio: 17 grudnia 2019 r., 10 listopada 2020 r. oraz 12 października 2021 r.

spoczniku klatki schodowej kondygnacji I piętra oraz w pomieszczeniach technicznych, na nieużytkowych poddaszach i strychach oraz na drogach komunikacji ogólnej w piwnicach (składowanie materiałów palnych – m.in. opakowania kartonowe, meble z materiałów drewnopochodnych w piwnicy).

Ponadto we wszystkich budynkach jako nieprawidłowość ustalono niezrealizowanie zaleceń z przeglądów kominarskich opisanych w pkt 2b niniejszego wystąpienia.

Nieprawidłowości dot. przeglądów kominarskich oraz pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej opisano powyżej w pkt 3 i 4.

W sprawie usunięcia pozostałych nieprawidłowości Dyrektor udzielił następujących wyjaśnień: *Zakład nakazał najemcom uprzątnąć ich rzeczy zalegające na strychach i prace te są już na ukończeniu. (...) Więźba dachowa została odsunięta od komina. Natomiast wyposażenie w przeciwpożarowe wyłączniki prądu budynków przy ul. Krakowskiej 22 i Sienkiewicza 11 wymaga wykonania projektu, uzgodnienia go z dostawcą energii elektrycznej oraz specjalistą do spraw przeciwpożarowych. W związku z tym jest to proces wymagający dłuższego czasu realizacji.*

(akta kontroli str. 293-300, 309, 369- 401)

7. W trakcie oględzin ww. budynków w dniu 11 maja 2022 r. stwierdzono brak tabliczek z numerem domu na budynkach przy ul. Krakowskiej 4 oraz Solnej 6a. Zgodnie z art. 47b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne³⁴ właściciele nieruchomości zabudowanych lub inne podmioty uwidocznione w ewidencji gruntów i budynków, które takimi nieruchomościami władają, mają obowiązek umieszczenia w widocznym miejscu na ścianie frontowej budynku tabliczki z numerem porządkowym w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o ustaleniu tego numeru.

Jak wyjaśnił Dyrektor: *Brak tabliczek z numerami posesji wynikał z przeoczenia (nikt nie zwracał uwagi na ten brak).*

Tabliczki na ww. domach zostały umieszczone w trakcie trwania niniejszej kontroli.

(akta kontroli str. 268-274, 293-300, 310)

OCENA CZĄSTKOWA

Zakład, w latach 2019–2021, podejmował działania w zakresie utrzymania czterech budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, mające na celu ich bezpieczne użytkowanie, jednak zdaniem NIK były one niewystarczające.

Zaniechanie kontroli okresowych oraz ograniczenie przeglądów spowodowało brak możliwości określenia, czy i w jakim zakresie substancja mieszkaniowa ulegała zmianom (tj. czy stan budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych ulegał pogorszeniu lub poprawie). Ponadto miało ono wpływ na brak rzetelnego planowania podejmowanych działań, w tym realizacji zaleceń pokontrolnych oraz zadań przewidzianych w Wieloletnim Programie. Budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych pochodziły z początku XX wieku i były wyeksploatowane, co dodatkowo wpływało na ich estetykę oraz potrzeby remontowe. Działania Zakładu ograniczały się do prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego, przeprowadzania okresowych kontroli przewodów kominowych oraz pomiarów ochronnych instalacji elektrycznych.

³⁴ Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, ze zm.

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

Opis stanu faktycznego

1.a. W Zakładzie nie określono szczegółowych zasad planowania środków na zadania związane z utrzymaniem budynków komunalnych, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Zgodnie z zapisem w § 5 uchwały w sprawie utworzenia Zakładu był on finansowany z dotacji z budżetu Gminy, własnej działalności gospodarczej, czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz innych źródeł, a jego rozchody powinny przede wszystkim zapewnić sprawne funkcjonowanie zasobów mieszkaniowych Gminy. Przy czym w okresie objętym kontrolą Gmina nie dotowała kontrolowanej działalności. Jak wyjaśnił Dyrektor: *w projekcie planu finansowego zakładu planowano środki na podstawie potrzeb wynikających z bieżącego nadzoru i przeglądów budynków wykonywanych przez kierownika oddziału, wykonania z lat poprzednich i nie przekraczających wpływów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.*

(akta kontroli str. 7-14, 80-96)

1.b. Plany przychodów i wydatków Zakładu na lata 2019-2021 zawierały m.in. plan finansowy Zakładu, w którym ujmowano m.in. etaty, stan funduszu obrotowego na początek roku, przychody ogółem, w tym wpływy z usług oraz koszty ogółem w podziale na paragrafy. Podobne dane zamieszczano w sprawozdaniach. Do projektu planu oraz sprawozdania Dyrektor sporządzał plan przychodów i wydatków zakładu w podziale na rozdziały (działalności), w tym m.in. ZBK (rozdział 70005) z podziałem na poszczególne paragrafy. Zarówno plany jak i sprawozdania nie zawierały podziału na poszczególne budynki, mieszkania, w tym o warunkach substandardowych. Brak w nich było również zapisów dot. remontów poszczególnych budynków czy lokali.

Wpływy z czterech budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w okresie objętym kontrolą wyniosły ogółem odpowiednio 8 189,90 zł³⁵, 9 538,73 zł³⁶ oraz 9 568,20 zł³⁷, natomiast koszty wyniosły odpowiednio 12 359,28 zł³⁸, 17 404,73 zł³⁹ oraz 14 443,33 zł⁴⁰, co stanowiło odpowiednio 110%, 182% oraz 151% wpływów. Wzrost wpływów w 2020 i 2021 r. w stosunku do roku 2019 wynikał ze zmiany stawek czynszu od 1 września 2019 roku. Natomiast wzrost kosztów wynikał głównie ze zwiększenia wydatków na remonty i bieżącą eksploatację tych budynków.

Jak wyjaśnił Dyrektor: *W projekcie planu finansowego zakładu nie wydzielano odrębnych środków na zadania związane z utrzymaniem budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Potrzeby określano na podstawie bieżącego nadzoru nad stanem technicznym budynków realizowanym przez kierownika oddziału i starano się je realizować niezwłocznie. Wszystkie budynki są na bieżąco utrzymywane i remontowane. Niedostateczne wyposażenie 4 lokali (brak wc) wynika głównie z braku możliwości technicznych ich wykonania np. nie można włączyć do kanalizacji sanitarnej rury odpływowej odpowiedniej średnicy z mieszkania socjalnego zlokalizowanego na piętrze bez naruszenia ścian i podłóg w mieszkaniu na parterze.*

(akta kontroli str. 56-79, 293-300)

1.c. Dochody z najmu najmu/czynszu budynków/mieszkań o warunkach substandardowych nie były wystarczające na pokrycie wydatków związanych

³⁵ W tym z czynszu 5 824,20 zł, a z opłat za wodę i ścieki 2 365,70 zł.

³⁶ W tym z czynszu 6 883,08 zł, a z opłat za wodę i ścieki 2 655,65 zł.

³⁷ W tym z czynszu 6 883,08 zł, a z opłat za wodę i ścieki 2 685,12 zł.

³⁸ W tym koszty zarządu 4 453,81 zł, koszty bieżącej eksploatacji 5 505,47 zł, środki na remonty 2 400,00 zł.

³⁹ W tym koszty zarządu 3 812,26 zł, koszty bieżącej eksploatacji 8 054,42 zł, środki na remonty 5 538,05 zł.

⁴⁰ W tym koszty zarządu 7 181,91 zł, koszty bieżącej eksploatacji 6 286,42 zł, środki na remonty 975,00 zł.

z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją tych budynków oraz na wykonanie ich remontów i modernizacji, a ich uzupełnienia dokonywano z innych źródeł w ramach budżetu Zakładu (wpływy z innych budynków, w tym lokali użytkowych). Jak wyjaśnił Dyrektor: *Faktyczne plany były sporządzane dla wszystkich budynków. Kwoty dochodów limitowały kwoty wydatków. Nie robiliśmy modernizacji budynków, a na bieżące niewielkie remonty środków wystarczało. Na potrzeby kontroli dokonano podziału kosztów na budynki z lokalami substandardowymi i z tak wykonanego zestawienia wynika, że nie brakowało środków na bieżące utrzymanie i niewielkie remonty w budynkach z lokalami substandardowymi.*

(akta kontroli str. 56-79, 293-300)

1.d. Zaległości z tytułu opłat czynszowych z tytułu najmu mieszkań o warunkach substandardowych w latach 2019-2021, wg stanu na 31 grudnia danego roku wynosiły odpowiednio 835,38 zł, 2 470,24 zł oraz 2 039,37 zł, a liczba najemców zalegających z opłatami w 2019 r. wynosiła dwa, a w kolejnych latach trzy. W ramach pomocy w spłacie zaległości z tytułu opłat czynszowych Zakład na prośbę najemcy rozkładał zadłużenie na raty. Jednak jak wyjaśnił Dyrektor nie przyniosło to wymiernych efektów (najemca nie dokonywał w deklarowanym terminie zaległych opłat).

(akta kontroli str. 55, 80-96)

1.e. Wysokość środków przeznaczonych w latach 2019-2021 na mieszkania o warunkach substandardowych zapewniała realizację wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją tych budynków oraz na wykonanie remontów. W budynkach tych nie wykonywano modernizacji oraz inwestycji oraz nie ponoszono wydatków związanych z wykonaniem zadań wynikających z decyzji właściwych organów, gdyż takich nie wydawano w okresie objętym kontrolą. Jak wyjaśnił Dyrektor: *w planie finansowym zakładu nie wydzielano odrębnych środków na zadania związane z utrzymaniem budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Środki finansowe planowano na całość zadań związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy. (...) Zaplanowane środki wystarczały do realizacji bieżącego utrzymania budynków komunalnych w stanie niepogorszonym. Zakład nie występował do gminy lub innych podmiotów o dodatkowe środki na realizację zadań z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.*

(akta kontroli str. 80-126)

2.a. W Zakładzie nie sporządzano zestawień robót remontowych dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych (o których mowa w §7 rozporządzenia w sprawie warunków), co szczegółowo opisano w części *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 80-96)

2.b. W Zakładzie nie sporządzano również planów robót remontowych dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, co szczegółowo opisano w części *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 80-96)

2.c. Nie sporządzano zestawień ani planów robót (remontów i inwestycji).

(akta kontroli str. 80-96)

2.d. W Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice na lata 2017 - 2022⁴¹ planowano w okresie objętym kontrolą w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych następujące remonty: Krakowska 4 - w 2022 r. instalację wod.-kan.; Krakowska 22 - w 2019 r. roboty budowlane, w 2020 r. obróbki blacharskie i konserwacja ogrodzenia, w 2021 r. malowanie elewacji oraz w 2022 r. naprawa ścian i elewacji; Sienkiewicza 11 - w 2019 r. konserwacja dachu i naprawa elewacji, w 2020 r. wymiana stolarki drzwiowej oraz Solna 6A – w 2021 r. obróbki blacharskie. Spośród ww. zaplanowanych remontów nie wykonano żadnego. Jak wyjaśnił Dyrektor: *Plan remontów określony w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Krzepice na lata 2017 – 2022 jest dokumentem, który jest sporządzany na kilka lat w przód i wg stanu potrzeb na ten czas. Natomiast niejednokrotnie sytuacja powoduje, że pewne prace muszą być wykonane wcześniej niż zaplanowano (np. przeciekający dach), a inne prace mogą być odłożone na później. Stąd wynika przyczyna przesunięć remontów w stosunku do planu.*

(akta kontroli str. 293-300)

3. W okresie objętym kontrolą w ww. budynkach wykonano m.in.: Krakowska 4: projekt przyłącza kanalizacji sanitarnej (2019 r.- 1 650 zł), wykonanie ww. przyłącza (2020 r. – 4 305 zł) oraz naprawę pokrycia dachu (2021 r. – 200 zł); Krakowska 22: tynkowanie ściany (2020 r. - 3 780 zł); Sienkiewicza 11: naprawa rynien (2019 r. – 300 zł), wymiana okna (2021 r. – 1 050 zł); Solna 6a: naprawa dachu (2019 r. – 450 zł).

Jednak jak wyjaśnił Dyrektor: Zakład cały czas podejmuje działania w celu poprawy stanu technicznego i zapewnienia bezpieczeństwa w budynkach komunalnych z mieszkaniami substandardowymi. Na realizację tego zagadnienia należy spojrzeć z dłuższej perspektywy czasowej niż okres kontroli. Np. w 2015 roku w budynku przy ul. Krakowskiej 22 wykonano naprawę tynków elewacji i pomalowano korytarz, w budynku przy ul. Krakowskiej 4 i Sienkiewicza 11 naprawiono instalację elektryczną, wykonano tynkowanie kominów na Krakowskiej 4. W innych budynkach, w których nie było węzłów sanitarnych w 2016 roku wykonano toalety w lokalu przy ul. Solnej 23 oraz Muznerowskiego 14 (łącznie koszt – 7344,00 zł), w 2018 roku naprawiono pokrycie dachu na ul. Sienkiewicza 11 – koszt 947,10 zł. W 2021 roku w lokalu na ul. Krakowskiej 22 (po przekwaterowaniu najemcy do innego lokalu) rozpoczęto remont lokalu (który jeszcze trwa). Całkowicie przebudowano instalację wod.-kan. (wykonano pomieszczenie na łazienkę z prysznicem – wcześniej była tylko wydzielona niewielka toaleta), wymieniono instalację elektryczną, oraz naprawiono sufit. Wymieniono także drzwi wejściowe do lokalu i budynku. W roku 2022 na ul. Sienkiewicza 11 w lokalu substandardowym (po przekwaterowaniu najemców do innego lokalu) dokonano naprawy sufitu i wykonano toaletę w tym lokalu i wymieniono instalację elektryczną. W każdym przypadku należy wziąć pod uwagę możliwości wykonania np. toalety czy jest miejsce, czy są możliwe do wykonania odprowadzenia itd. Dodatkowo przy takich remontach należy najczęściej przekwaterować do innego lokalu najemcę, a takiej możliwości często nie ma.

(akta kontroli str. 293-300, 311-368)

4. Zakład nie podejmował działań celem pozyskania środków ze źródeł zewnętrznych na zadania realizowane w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych, jak również zadania takie nie były ujęte w programie rewitalizacji.

⁴¹ Uchwała Nr 30.275.2017 Rady Miejskiej w Krzepicach z 12 września 2017 r., Dz. Urz. Woj. Śląsk. z 2017 r. poz. 4988. Dalej: *Program*.

Jak wyjaśnił Dyrektor: *Zakład jako jednostka nieposiadająca osobowości prawnej nie występował do żadnych instytucji zewnętrznych celem pozyskania środków.*

(akta kontroli str. 80-96)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

W Zakładzie nie sporządzano zestawień robót remontowych oraz planów robót remontowych dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, o których mowa w § 7 rozporządzenia w sprawie warunków.

Zgodnie z ww. przepisem dane zawarte w protokołach kontroli, o których mowa w § 4 ww. rozporządzenia (przeeglądach okresowych), powinny stanowić podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych budynku. Natomiast zgodnie z § 7 ust. 3 ww. zestawienia stanowią podstawę do sporządzenia planu robót remontowych.

Jak wyjaśnił Dyrektor: *Nie widzieliśmy potrzeby sporządzania takiego planu. Jesteśmy małą gminą z niedużym zasobem mieszkaniowym, który zarówno kierownikowi jak i pracownikom jest znany na co dzień i naszym zdaniem nie wymaga sporządzania takich dokumentów, a zadania realizowano po rozpoznaniu bieżących potrzeb i określeniu niezbędnej kolejności ich wykonania.*

NIK zwraca uwagę, że zalecenia z kontroli przewodów kominowych, winny również być wykorzystane do sporządzania ww. zestawień.

(akta kontroli str. 80-96)

OCENA CZĄSTKOWA

Zdaniem NIK przyjęte w Zakładzie rozwiązania w zakresie planowania, finansowania i realizacji działań nie zapewniały prawidłowego gospodarowania zasobem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych z uwagi na niesporządzanie wymaganych zestawień i planów robót remontowych. Ponadto w latach 2019-2021 w Zakładzie nie podejmował działań w celu pozyskania środków ze źródeł zewnętrznych na realizację zadań w zakresie remontów i modernizacji oraz inwestycji w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

IV. Wnioski

Wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK wnosi o podjęcie działań organizacyjnych mających na celu:

1. Przeprowadzanie wymaganych kontroli okresowych;
2. Pełnej realizacji wydanych zaleceń z kontroli okresowych, przeprowadzonych przez KP PSP oraz kontroli przewodów kominowych;
3. Wykonanie brakujących pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej;
4. Przeprowadzenie pomiarów ochronnych instalacji elektrycznych w jednym lokalu;
5. Przeprowadzenie przeglądów pomieszczeń dwa razy w roku;
6. Sporządzanie zestawień i planów robót remontowych.

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
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Katowice, 28 lipca 2022 r.

Kontroler prowadzący
Miroslaw Sekuła
Doradca techniczny

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach

.....