



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Krakowie

LKR – 4101-012-01/2014

P/14/032

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

## I. Dane identyfikacyjne kontroli

<i>Numer i tytuł kontroli</i>	P/14/032 – Gospodarowanie zasobami najstarszych budynków komunalnych w latach 2011-2013.
<i>Jednostka przeprowadzająca kontrolę</i>	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Krakowie
<i>Kontroler</i>	Andrzej Krawczyk, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 88106 z dnia 15 maja 2014 r.  (dowód: akta kontroli str. 1-2)
<i>Jednostka kontrolowana</i>	Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, os. Złotej Jesieni 14, 31-828 Kraków <sup>1</sup> .
<i>Kierownik jednostki kontrolowanej</i>	Katarzyna Zapał, dyrektor ZBK.  (dowód: akta kontroli str. 3)

## II. Ocena kontrolowanej działalności

### Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości<sup>2</sup> działalność ZBK w zakresie gospodarowania zasobami najstarszych budynków komunalnych.

### Uzasadnienie oceny ogólnej

Powyższa ocena ogólna wynika z ocen cząstkowych poszczególnych obszarów działalności objętych kontrolą.

ZBK prawidłowo była przygotowana do realizacji zadań z zakresu gospodarowania zasobami komunalnymi. Dla każdego obiektu budowlanego prowadzono książki obiektu budowlanego. Analizowano i monitorowano poziom i strukturę kosztów eksploatacji i utrzymania budynków komunalnych. Podejmowano działania na rzecz poprawy wyposażenia budynków i lokali. Prawidłowo wykorzystywano środki finansowe na poprawę stanu technicznego zasobu komunalnego.

Stwierdzone nieprawidłowości polegały głównie na:

- dokonywaniu sprostowań błędów we wpisach ksiąg niezgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
- nie wykonaniu pełnego zakresu robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych,
- nie udokumentowaniu przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.

<sup>1</sup> Dalej: ZBK

<sup>2</sup> Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

### **III. Opis ustalonego stanu faktycznego**

#### **1. Ocena zarządzania zasobem budynków komunalnych oraz sprawowania nadzoru właścicielskiego nad zarządcami nieruchomości komunalnych**

Opis stanu faktycznego

1.1. Rada Miasta Krakowa<sup>3</sup> uchwałą z dnia 21 grudnia 1994 r. do wykonywania zadań w zakresie zarządzania zasobem nieruchomości komunalnych Gminy Miasta Krakowa powołała własną jednostkę zakład budżetowy pn. „Zarząd Budynków Komunalnych” w Krakowie, działającą od 1 stycznia 1995 r. Następnie uchwałą z dnia 12 marca 2003 r. Rada przekształciła wymieniony zakład budżetowy w jednostkę budżetową pod tą samą nazwą.

(dowód: akta kontroli str. 5-8)

1.2. Do zadań ZBK należało wykonywanie zwykłego zarządu budynkami komunalnymi Gminy Miasta Krakowa, a w szczególności zaspokajanie potrzeb mieszkańców w zakresie administracji zasobami, nadzór nad eksploatacją budynków, wnętrz osiedlowych i terenów przynależnych oraz realizacja remontów, konserwacji i napraw w zasobach mieszkaniowych. Gmina powierzyła zarządcy (ZBK) zarządzanie budynkami i lokalami stanowiącymi własność, względnie współwłasność w częściach ułamkowych Miasta Krakowa, własność osób fizycznych nieznanych z miejsca pobytu, zmarłych, których spadkobiercy nie są znani, względnie nie wyrażających woli przejęcia zarządu oraz lokalami stanowiącymi własność Miasta Krakowa znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Zadania te zostały określone w statucie ZBK oraz regulaminie organizacyjnym, szczegółowo określone dla każdej komórki organizacyjnej, wprowadzone przez Prezydenta Miasta Krakowa. Kontrolę i nadzór nad działalnością ZBK sprawował Prezydent Miasta Krakowa.

(dowód: akta kontroli str. 5-45)

1.3. ZBK realizował obowiązki wynikające z powierzonego zarządu, w tym administrowania nieruchomościami, prowadzenia ewidencji zasobu budynków oddanych w zarząd, utrzymania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, planowania potrzeb oraz wykonywania remontów i modernizacji zasobu budynków.

Z realizacji powierzonego zarządu, w tym realizacji zadań i planów remontów zasobu mieszkaniowego gminy, ZBK sporządzał sprawozdania i przysyłał je do Prezydenta Miasta Krakowa względnie Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa.

(dowód: akta kontroli str. 75-119)

1.4. Zadania o charakterze eksploatacyjnym i technicznym dotyczące administrowania i zarządzania nieruchomościami umieszczono w pionie zastępcy dyrektora ds. technicznych. Natomiast zadania finansowo-księgowe zapewniające realizację wymienionych zadań powierzono zastępcy dyrektora ds. finansowych. Struktura ta zapewniała właściwy nadzór i kontrolę obiektów budowlanych w zakresie odpowiedniego utrzymania i użytkowania. Wykonywanie przeglądów i kontroli okresowych obiektów budowlanych ZBK zlecał w ramach przetargów osobom posiadającym wymagane uprawnienia. Zadania dotyczące ustalania potrzeb remontowych oraz nadzoru nad realizacją tych robót zostały określone w zakresach czynności pracowników Referatu Technicznego. W badanym okresie dla pracowników ZBK prowadzono szkolenia z zakresu obowiązujących przepisów prawa zamówień publicznych.

W badanym okresie nie odnotowano wpłynięcia skarg dotyczących stanu technicznego najstarszych budynków, zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w związku z niewłaściwym ich użytkowaniem oraz prowadzenia prac z zakresu utrzymania, użytkowania oraz prowadzenia napraw i remontów obiektów mieszkalnych. Zgłoszone skargi w liczbie sześciu dotyczyły utrzymania porządku na terenie między ulicami, na których były zlokalizowane

---

<sup>3</sup> Dalej: Rada.

najstarsze budynki, niestosownego zachowania przedstawiciela służb technicznych podczas kontroli nieruchomości oraz nieprawidłowości w postępowaniu służb w związku z wynajmem pracowni twórczej. Skargi te zostały rozpatrzone, a osoby skarżące poinformowane pisemnie o sposobie ich załatwienia.

(dowód: akta kontroli str. 17-20, 46-69, 74)

**1.5.** Ewidencję zasobu budynków komunalnych ZBK prowadził w sposób tradycyjny (papierowy) jak i w postaci elektronicznej za pomocą Zintegrowanego Systemu Zarządzania Nieruchomościami „Granit”. System ten obsługuje cały zasób budynków, w tym najstarsze budynki komunalne. Baza danych tego systemu aktualizowana jest na bieżąco i zapewnia kompleksową obsługę zasobów nieruchomości, najemców i użytkowników oraz finansowo-księgową. W ewidencji gromadzone są podstawowe dane dotyczące wielkości zasobu, rodzaju obiektów, wieku budynków, liczby lokali, powierzchni użytkowej, wyposażenia w instalacje i urządzenia oraz źródła ogrzewania. System ten zapewniał pełną informację o gospodarowanym zasobie oraz bieżące przekazywanie organom gminy danych w tym zakresie.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. liczba budynków komunalnych wynosiła 571, w tym budynków mieszkalnych 240, z tego 143 budynki zostały oddane do użytkowania przed 14 sierpnia 1961 r. Stanowiły one 25,0% całego zasobu. Ponadto 114 budynków zostało oddanych do użytkowania przed 1945 r. (20,0% ogółu zasobu). Liczba lokali ogółem w budynkach mieszkalnych w tym okresie wyniosła 3 307, z tego 1 180 lokali w budynkach oddanych do użytkowania przed 14 sierpnia 1961 r. oraz 908 lokali w budynkach oddanych do użytkowania przed 1945 r. Według stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. liczba budynków komunalnych wynosiła 559, w tym budynków mieszkalnych 236, z tego 142 budynki zostały oddane do użytkowania przed 14 sierpnia 1961 r., które stanowiły 25,4% całego zasobu, 113 budynków oddano do użytkowania przed 1945 r. (20,2% ogółu zasobu). Liczba lokali ogółem w budynkach mieszkalnych w tym okresie wyniosła 3 264, z tego 1 144 lokali w budynkach oddanych do użytkowania przed 14 sierpnia 1961 r. oraz 872 lokale w budynkach oddanych do użytkowania przed 1945 r. Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. liczba budynków komunalnych wynosiła 541, w tym budynków mieszkalnych 224, z tego 133 budynki oddane zostały do użytkowania przed 14 sierpnia 1961 r. ( 24,6% całego zasobu) i 105 budynków oddano do użytkowania przed 1945 r. (19,4% zasobu). Liczba lokali ogółem w budynkach mieszkalnych w tym okresie wyniosła 3 279, z tego 1 015 lokali w budynkach oddanych do użytkowania przed 14 sierpnia 1961 r. oraz 771 lokali w budynkach oddanych do użytkowania przed 1945 r.

(dowód: akta kontroli str. 70-73)

**1.6.** W badanym okresie Biuro Kontroli Wewnętrznej Urzędu Miasta Krakowa przeprowadziło 4 kontrole ZBK. Zakres tych kontroli obejmował realizację zaleceń pokontrolnych w zakresie udzielania i spłaty pożyczek udzielonych na remonty w budynkach wspólnot mieszkaniowych, przyjmowania do realizacji zadań typowanych przez poszczególne dzielnice oraz udzielania zamówień publicznych na wykonanie remontów lokali komunalnych. Z ustaleń kontroli wynika, że zalecenia dotyczące spłaty pożyczek na remonty w zasadniczej części zostały zrealizowane i podjęto działania windykacyjne, co skutkowało zmniejszeniem się należności z tytułu zaległych rat pożyczek i odsetek z kwoty 463,2 tys. zł do 243,5 tys. zł (stan na 31 lipca 2011 r.). W wyniku kontroli zamówień publicznych na wykonywanie remontów lokali sformułowano zalecenia dotyczące stosowania ustawy o zamówieniach publicznych w sytuacji przekroczenia kwoty określonej w ustawie, terminowego regulowania należności z tego tytułu i odbioru robót, naliczania kar umownych po terminie umownym wykonania robót oraz żądania wyjaśnień od oferentów w przypadkach rażąco niskich cen w stosunku do wartości zamówienia. Zalecenia te zostały zrealizowane. Przedmiotem tych kontroli nie było wywiązywanie się ZBK z obowiązku przeprowadzania kontroli okresowych budynków.

W badanym okresie NIK nie kontrolował ZBK w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

(dowód: akta kontroli str. 120-198)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki nie stwierdzono nieprawidłowości w zarządzaniu zasobem budynków komunalnych.

## 2. Ocena utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków, w tym instalacji oraz przestrzegania zasad bezpieczeństwa ich użytkowania

Opis stanu faktycznego

2.1. Analiza dobranej próby 10 ksiąg obiektów budowlanych wykazała, że:

- dla wszystkich obiektów budowlanych prowadzono ksiągę obiektu budowlanego,
- dla wszystkich obiektów budowlanych strony książki były ponumerowane (74) oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą (przesnurowane, opieczutowane i opisane o zawartości stron),
- zakładając kolejny tom książki dla poszczególnych obiektów wpisano na jego stronie tytułowej kolejny numer oraz datę założenia (§ 4 rozporządzenia w sprawie książki obiektu<sup>4</sup>),
- wszystkie książki wykonano w sposób trwały, zapewniający przydatność do użytkowania w całym okresie użytkowania obiektu (§ 3 rozporządzenia w sprawie książki obiektu),
- wpisy do wszystkich ksiąg obiektu obejmowały: podstawowe dane identyfikujące obiekt, dane ogólne o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji, plan sytuacyjny obiektu, protokoły kontroli oraz badań i pomiarów określonych w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane<sup>5</sup>, a także informacje o przeprowadzonych remontach i modernizacji obiektu (§ 5 rozporządzenia w sprawie książki obiektu),
- wszystkie wpisy zawierały wymagane dane, cechowały się jednoznacznością i zwięzłością, wpisu danych identyfikujących obiekt dokonała osoba upoważniona przez zarządcę,
- do wszystkich ksiąg obiektów budowlanych systematycznie dołączano protokoły z kontroli obiektu budowlanego,
- sprostowania błędów w 8 na 10 ksiąg obiektów we wpisach, dokonano przez wybiłkowanie i wpisanie na nim prawidłowych danych, bądź przez kilkakrotne przekreślenie liniami względnie przekreślenie pojedynczą linią z parafką bez daty, a nie przekreślenie wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenia daty i podpisu osoby dokonującej zmiany.

(dowód: akta kontroli str. 236-250)

2.2. Z analizy dobranej próby 10 ksiąg obiektów budowlanych i załączonych do nich protokołów z kontroli okresowych przeprowadzonych w badanym okresie wynika, że:

- kontrole okresowe ZBK przeprowadzał corocznie w obiektach budowlanych w okresie od 24 maja do 30 września,
- kontroli okresowej poddano elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
- protokoły z kontroli okresowych obiektów mieszkalnych zawierały informacje o stanie sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, o których mowa w § 5 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania<sup>6</sup>, dotyczące elewacji, ścian zewnętrznych, fundamentów, ścian wewnętrznych, stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachowego, elementów odwodnienia, obróbek blacharskich, kominów, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz

<sup>4</sup> Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134), zwanego dalej: „rozporządzeniem w sprawie książki obiektu”.

<sup>5</sup> Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013, poz. 1409 ze zm. - j.t.), zwanej dalej: „ustawą – Prawo budowlane”.

<sup>6</sup> Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.) zwanego dalej „rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania”.

kanalizacji, a nie zawierały informacji odnośnie zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku, przejść przyłączy instalacji przez ściany budynku, a także estetyki budynku i jego otoczenia (§ 6 ww. rozporządzenia),

- w protokołach z kontroli okresowej określone zostały rozmiary zużycia lub uszkodzenia elementów budynku,
- sprawdzano wykonanie zaleceń z poprzednich takich kontroli lecz nie odnotowano faktu niezrealizowanych zaleceń w protokołach,
- wyniki przeprowadzonych kontroli wykorzystano do sporządzenia planu remontu budynków jednak nie wszystkie zalecenia zostały zrealizowane,
- nie udokumentowano przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania. W protokołach z przeglądów okresowych zawarto wzmianki wskazujące na poddanie przeglądowi pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania, to jednak drugiego przeglądu tych pomieszczeń nie udokumentowano.

Z analizy protokołów kontroli okresowych obiektów mieszkalnych wynika, że:

- osoby przeprowadzające kontrole okresowe w zakresie ogólnobudowlanym posiadały uprawnienia o specjalności konstrukcyjno-budowlanej,
- kontrole okresowe (co najmniej raz w roku) przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych, były prowadzone przez osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim,
- kontrole okresowe (co rok) stanu technicznego instalacji gazowych były prowadzone przez osoby posiadające kwalifikacje wykonywania dozoru nad eksploatacją urządzeń sieci gazowych,
- kontrole okresowe stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych (raz na pięć lat) posiadały kwalifikacje wykonywania dozoru nad eksploatacją urządzeń sieci energetycznych.

(dowód: akta kontroli str. 236-250)

**2.3.** Analiza 10 książek obiektu budowlanego i załączonych do nich protokołów z kontroli przeprowadzonych w badanym okresie wykazała, że protokoły zawierały określenie:

- stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą,
- rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów,
- zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania,
- metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników.

Protokoły nie zawierały wyszczególnienia zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.

W toku oględzin trzech wybranych budynków przy ul. Kobierzyńskiej 218A, ul. Skotnickiej 86A i ul. Czarnowiejskiej 23 ustalono, że nie wykonano następujących prac remontowych dotyczących:

- ul. Kobierzyńskiej 218A uzupełnienia ubytków tynku i likwidacji pęknięć na ścianach zewnętrznych budynków względnie jego ocieplenie, wykonania izolacji fundamentów budynków z powodu zawilgocenia, uzupełnienia ubytków tynku na murku ograniczającym schody zewnętrzne,
- ul. Skotnickiej 86A wykonania ekspertyzy technicznej w zakresie nierównomiernego osiadania fundamentów (zakotwienia), uzupełnienia ubytków cegieł i tynku zewnętrznego na jednym z czterech kominów, wymiany okien piwnicznych,
- ul. Czarnowiejskiej 23 uzupełnienia ubytków tynku i likwidacji pęknięć na ścianach zewnętrznych budynków, odnowienia ścian wewnętrznych klatki schodowej poprzez uzupełnienie ubytków tynku i malowanie, wykonania izolacji fundamentów budynków z powodu zawilgocenia, uporządkowanie otoczenia w podwórku ze zniszczonych wersalek i wanien łazienkowych.

W protokołach z przeglądów okresowych stanu technicznego wymienionych budynków za lata 2011-2013 podano, że zakresem prac remontowo-konserwacyjnych należy objąć:

- budynek przy ul. Czarnowiejskiej 23, w 2011 r. tynki zewnętrzne ubytki i pęknięcia (III stopień), ściany wewnętrzne klatki schodowej tynki do odnowienia ubytki i malowanie (II stopień), okna piwniczne do remontu (II stopień), drzwi piwniczne do odnowienia (III stopień), pokrycie dachowe przecieka (III stopień), oraz wiatrołap rysy i pęknięcia, gzymsy zacieki, w 2012 r. fundamenty izolacja do wykonania (II stopień) oraz tynki

- zewnętrzne wymagają osuszenia i ocieplenia (II stopień), w 2013 r. tynki zewnętrzne ubytki i pęknięcia (III stopień), ściany wewnętrzne klatki schodowej tynki do odnowienia ubytki i malowanie (II stopień) oraz pokrycie dachowe przecieka (III stopień);
- budynek przy ul. Skotnickiej 86A, w 2011 r. usunąć przyczyny zawilgocenia piwnic, ścian przyziemia, osuszyć, odgrzybić i wykonać izolację pionową (II stopień), przeprowadzić remont elewacji, naprawa i wzmocnienie ścian i stropów, remont dachu i wymiana rynien, uzupełnić ubytki tynku na kominach i stopni na schodach zewnętrznych (III stopień), wykonać ekspertyzę techniczną odnośnie nierównomiernego osiadania fundamentów, stabilności ścian i wykonania ewentualnych zabezpieczeń (I stopień), w 2012 r. osiadanie fundamentów, które wymagają zakotwienia (I stopień), tynki oraz schody zewnętrzne wymagają remontu (II stopień), wymienić okna do piwnic (II stopień), rynny odcinkami do naprawy (II stopień) oraz pokrycie dachowe (w trakcie robót), w 2013 r. nierównomierne osiadanie fundamentów, tynki oraz schody zewnętrzne wymagają remontu (II stopień), wymienić okna do piwnic (II stopień), wyremontować kominy z ubytków cegieł i tynku (II stopień) oraz zły stan instalacji odgromowej;
  - budynek przy ul. Koberzyńskiej 218A, w 2011 r. tynki zewnętrzne ubytki i pęknięcia oraz wilgoć (II stopień), remont schodów zewnętrznych i balustrady (II stopień), brama wejściowa do wymiany lub naprawy (II stopień), w 2012 r. fundamenty izolacje do wykonania (II stopień), ściany zewnętrzne do osuszenia i ocieplenia (II stopień), naprawa stropów (III stopień) oraz kominy i wywiewki ubytki tynków (III stopień), w 2013 r. ściany zewnętrzne do osuszenia i ocieplenia (II stopień), remont schodów zewnętrznych i montaż balustrady (II stopień), brama wejściowa do wymiany lub naprawy (II stopień) oraz zawilgocone fundamenty.

Wymienione prace zostały zakwalifikowane do wykonania o stopniu pilności I, II względnie III co oznaczało ich niezwłoczną naprawę (I), do kolejnego przeglądu (II) względnie w ciągu najbliższych 3 lat (III). Z porównania zakresu robót remontowych w poszczególnych latach i stopnia pilności ich wykonania wynika, że termin ich wykonania już minął a prace nie zostały zrealizowane.

(dowód: akta kontroli str. 217, 236-250)

#### 2.4. Z analizy protokołów kontroli okresowych obiektów mieszkalnych wynika, że:

- zestawienie robót remontowych budynku zawierało podział robót na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne (§ 7 ust. 3 rozporządzenia warunków technicznych użytkowania),
- kolejność realizacji robót remontowych, poza 3 ww. przypadkami, była zgodna z postanowieniami § 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania.

(dowód: akta kontroli str. 236-250)

#### 2.5. W badanym okresie nie były przeprowadzane kontrole przez organy nadzoru budowlanego względnie inne organy (Państwową Straż Pożarną, Inspekcję Ochrony Środowiska, Inspekcję Sanitarną i Państwową inspekcję Pracy). Analiza protokołów kontroli okresowych, dobranej próby 10 książek obiektów, w zakresie przeglądów kominiarskich wykazała, że:

- w badanym okresie we wszystkich obiektach przeprowadzono coroczne przeglądy kominiarskie,
- w 5 z 30 przeglądów kominiarskich, przeprowadzonych w latach 2011-2012, stwierdzono uszkodzenia przewodów wentylacyjnych i dymowych kotłowni, pomieszczeń kuchennych i łazienek a także stwierdzono brak dostępu do wlotów poprzez zamontowanie wiatraków i pochłaniaczy do kratki wentylacyjnych względnie braku nawiewu przy szczelnych oknach,
- we wszystkich protokołach zamieszczono informacje, że uchybienia te mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz zgodnie z art. 70 ustawy Prawo budowlane, podlegają usunięciu – naprawie bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli technicznej,
- stwierdzone uszkodzenia zostały usunięte i uzupełniono braki a wykonanie ww. czynności było potwierdzone w wydanych opiniach względnie w protokole z kontroli technicznej obiektu,

- w protokołach z przeglądu kominiarskiego nie zamieszczono informacji o usunięciu uszkodzeń i braków stwierdzonych w poprzedniej kontroli okresowej oraz o przesłaniu kopii tego protokołu do powiatowego inspektora nadzoru budowlanego przez osoby dokonujące kontroli (przeglądu).

(dowód: akta kontroli str. 120-121, 236-250)

**2.6.** W okresie objętym kontrolą nie było przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, zaliczanego do zasobu najstarszych budynków komunalnych.

(dowód: akta kontroli str. 200)

**2.7.** Podczas przekazywania w zarząd najstarszych budynków komunalnych ZBK nie otrzymał żadnej kompletnej dokumentacji budowy lub dokumentacji powykonawczej tych budynków. Dla 45 najstarszych budynków brakowało dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej. ZBK podejmował działania w celu uzupełnienia i odtworzenia brakującej dokumentacji dla 88 budynków. Średni koszt uzupełnienia i odtworzenia dokumentacji wynosił około 2 700 zł. Szacunkowy łączny koszt uzupełnienia brakującej dokumentacji dla 88 najstarszych budynków wyniósł około 240 tys. zł. ZBK przechowywał dokumentację techniczną robót wykonanych w użytkowania obiektu. Istniejąca dokumentacja powykonawcza poszczególnych obiektów przechowywana była w Biurach Obsługi Mieszkańców stosownych dla lokalizacji danego obiektu. Obejmowała ona dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w czasie prowadzenia robót, w tym opracowania projektowe i dokumenty techniczne wykonanych robót w obiekcie w czasie jego użytkowania.

(dowód: akta kontroli str. 201)

**2.8.** W badanym okresie nie były składane skargi dotyczące niewłaściwego utrzymania i użytkowania najstarszych obiektów budowlanych.

(dowód: akta kontroli str. 202, 251)

Ustalone  
nieprawidłowości

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

1. Sprostowania błędu w 8 na 10 ksiąg obiektów we wpisach, dokonano przez wybiłkowanie i wpisanie na nim prawidłowych danych, bądź przez kilkakrotne przekreślenie liniami względnie przekreślenie pojedynczą linią z parafką bez umieszczenia daty poprawki.

Zgodnie z § 6 ust. 4 rozporządzenia w sprawie książki obiektu, sprostowania błędu we wpisach dokonuje się przez przekreślenie wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenia daty i podpisu osoby dokonującej zmiany.

Jak wyjaśniła Dyrektor ZBK według przyjętych ustaleń na spotkaniach Dyrekcji ZBK z kierownikami poszczególnych komórek organizacyjnych, pracownicy jednostki odpowiedzialni za dokonywanie sprostowań w księgach zostali pouczeni o prawidłowym dokonywaniu poprawek na dokumentach. W przypadku pojawienia się dalszych nieprawidłowości we wpisach w stosunku do pracowników odpowiedzialnych zostaną wyciągnięte konsekwencje służbowe. Zostanie również przeprowadzone w najbliższym czasie szkolenie pracowników w zakresie Prawa budowlanego.

(dowód: akta kontroli str. 252-255)

2. W toku oględzin trzech budynków komunalnych ustalono, że nie wykonano pełnego zakresu robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych. Zakres rzeczowy nie wykonanych prac remontowych obejmował: uzupełnienia ubytków tynku i likwidacji pęknięć na ścianach zewnętrznych budynków względnie jego ocieplenie, wykonania izolacji fundamentów budynków z powodu zawilgocenia, uzupełnienia ubytków tynku na murku ograniczającym schody zewnętrzne, wykonania ekspertyzy technicznej w zakresie nierównomiernego osiadania fundamentów (zakotwienia), uzupełnienia ubytków cegieł i tynku zewnętrznego na jednym z czterech kominów, wymiany okien piwnicznych, odnowienia ścian wewnętrznych klatki schodowej poprzez uzupełnienie ubytków tynku i malowanie.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1-7 ustawy Prawo budowlane, obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do



nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami.

Jak wyjaśniła zastępca dyrektora ds. technicznych wielkość środków otrzymywanych corocznie z budżetu miasta jest niewystarczająca na usunięcie jednocześnie wszystkich zagrożeń, awarii i nieprawidłowości wyszczególnionych w protokołach z kontroli okresowych. W pierwszej kolejności usuwane są awarie i zagrożenia związane bezpośrednio z zagrożeniem życia, a także roboty budowlane związane z naprawą konstrukcji dachów, klatek schodowych, schodów zewnętrznych, z wymianą instalacji gazowych i elektrycznych. W dalszej kolejności zlecane są naprawy elewacji i ocieplenia budynków. Przedmiotowe prace zostaną sukcesywnie zrealizowane, jednak dopiero po zlikwidowaniu w pierwszej kolejności niskiej emisji w budynkach (ul Koberzyńska 218A i ul. Czarnowiejska 23).

(dowód: akta kontroli str. 309-313)

3. Analiza 10 ksiązek obiektu budowlanego i załączonych do nich protokołów z rocznych przeglądów przeprowadzonych wykazała, że nie udokumentowano przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania. W protokołach z tych przeglądów zawarto wzmianki wskazujące na poddanie przeglądowi pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania, to jednak drugiego przeglądu tych pomieszczeń nie udokumentowano.

(dowód: akta kontroli str. 236-250, 322)

Zgodnie z § 10 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania, 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.

Uwagi dotyczące  
badanej działalności

NIK zwraca uwagę na konieczność zamieszczania informacji w protokołach z przeglądów kominarskich o usunięciu stwierdzonych uchybień i braków w przewodach kominowych i wentylacyjnych z poprzedniej kontroli przez osoby przeprowadzające przeglądy, zgodnie z dyspozycją § 4 ust. 4 pkt 5 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność kontrolowanej jednostki w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym budynków oraz przestrzegania zasad bezpieczeństwa ich użytkowania.

### **3. Ocena działań na rzecz poprawy standardu wyposażenia budynków, w tym prowadzonych modernizacji i remontów**

Opis stanu  
faktycznego

3.1. W badanym okresie ZBK dokonał oceny stanu technicznego najstarszych budynków mieszkalnych i zakwalifikował je do naprawy głównej, naprawy bieżącej i konserwacji w następujący sposób:

- w 2011 r. do naprawy bieżącej 123 budynki, tj. 86,0% ogółu najstarszych budynków, naprawy głównej trzy budynki (2,1%), opróżnienia i wyburzenia dwa budynki (1,4%), opróżnienia i sprzedaży dwa budynki (1,4%) oraz innego wykorzystania jeden budynek (0,7%),
- w 2012 r. do naprawy bieżącej 131 budynki, tj. 92,2% ogółu najstarszych, naprawy głównej trzy budynki (2,1%), opróżnienia i wyburzenia trzy budynki (2,1%), opróżnienia i sprzedaży siedem budynków (4,9%) oraz innego wykorzystania jeden budynek (0,7%),
- w 2013 r. do naprawy bieżącej 123 budynki, tj. 92,5% ogółu najstarszych, naprawy głównej cztery budynki (3,0%), opróżnienia i wyburzenia trzy budynki (2,3%), opróżnienia i sprzedaży 17 budynków (12,8%) oraz innego wykorzystania trzy budynki (3,3%).

(dowód: akta kontroli str. 203)

**3.2.** W badanym okresie realizacja planu remontów i modernizacji najstarszych budynków komunalnych, ujętego w wieloletnim programie mieszkaniowym gospodarowania zasobem gminy, przebiegała następująco:

- w 2011 r. dla 123 budynków (1040 lokali) potrzeby remontowe określono na kwotę 21 586,6 tys. zł, z tego w planie remontowym ujęto 25 budynków (266 lokali) na kwotę 2 218,6 tys. zł, a wykonano remont 72 budynków (725 lokali) na kwotę 1 380,6 tys. zł, tj. 62,2% ujętych w planie,
- w 2012 r. dla 126 budynków (1030 lokali) potrzeby remontowe określono na kwotę 25 178,5 tys. zł, z tego w planie remontowym ujęto 10 budynków (106 lokali) na kwotę 420,2 tys. zł, a wykonano remont 70 budynków (667 lokali) na kwotę 1 035,2 tys. zł, tj. 246,4% ujętych w planie,
- w 2013 r. dla 134 budynków (1094 lokali) potrzeby remontowe określono na kwotę 28 589,3 tys. zł, z tego w planie remontowym ujęto 6 budynków (61 lokali) na kwotę 403,2 tys. zł, a wykonano remont 67 budynków (667 lokali) na kwotę 813,4 tys. zł, tj. 201,7% ujętych w planie.

ZBK w badanym okresie dokonał korekty analizy potrzeb i planu remontów budynków i lokali, które wynikały ze stanu technicznego w następujący sposób:

- w planie remontowym na 2011 r. dokonano korekty i wprowadzono 55 budynków (518 lokali) na kwotę 766,3 tys. zł,
- w planie remontowym na 2012 r. dokonano korekty i wprowadzono 61 budynków (567 lokali) na kwotę 822,6 tys. zł,
- w planie remontowym na 2013 r. dokonano korekty i wprowadzono 63 budynki (618 lokali) na kwotę 673,2 tys. zł.

W ramach remontów realizowano następujące przedsięwzięcia:

- w 2011 r. wykonano m.in. przyłącza wody do budynków, przyłącza kanalizacji sanitarnej do budynków, dokonano wymiany pokrycia dachowego na budynkach, remont przewodów kominowych i wentylacyjnych w budynkach, remont elewacji budynków, dokonano wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i elektrycznej
- w 2012 r. wykonano m.in. remont przewodów kominowych w budynkach, remont pokrycia dachowego na budynkach i bram wjazdowych, remont drewnianych ganków komunikacyjnych w budynkach, wykonano wzmocnienia konstrukcji ścian w budynku, remont studni czerpalnej,
- w 2013 r. wykonano m.in. remont przewodów kominowych w budynkach, dokonano wymiany pokrycia dachowego na budynkach, wymiany instalacji podłączeniowej elektrycznej, oświetlenia klatki schodowej, zasilania elektrycznego lokali z montażem liczników na klatkach schodowych w budynkach, przebudowy instalacji gazowej, prace wyburzeniowe pieców kaflowych.

Ponadto w ramach inwestycji w 2013 r. wykonano podłączenia: wodne do jednego budynku, kanalizacyjne (jednego budynku) oraz 8 budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej przez co zlikwidowano paleniska węglowe.

(dowód: akta kontroli str. 204-213)

Jak wyjaśniła Halina Marcisz zastępca dyrektora ds. technicznych iż wszelkie działania mające na celu modernizację budynków traktowane są jako zadania inwestycyjne ujmowane odrębnie w budżecie miasta niezależnie od środków bieżących przeznaczonych na remonty. ZBK nie prowadzi osobnego planu dotyczącego remontów najstarszych budynków. Plan remontów (zakres rzeczowy) na rok 2011 został opracowany przy założeniu, iż ZBK otrzyma do dyspozycji na remonty budynków gminnych i prywatnych, w tym m.in. na remonty pustostanów, remonty lokatorskie w budynkach gminnych, prywatnych i własności mieszanej oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych kwotę 13 310 tys. zł. W trakcie roku zrezygnowano z wykonania remontu 6 budynków z uwagi na konieczność wykonania pilniejszych robót.

(dowód: akta kontroli str. 309-313)

**3.3.** W badanym okresie nie prowadzono prac remontowych dotyczących nadbudowy, rozbudowy względnie przebudowy najstarszych budynków. W zasobie najstarszych budynków nie znajdują się budynki, które wymagały dostosowania do obowiązujących norm.

(dowód: akta kontroli str. 220)

**3.4.** W wyniku prowadzonych w latach 2011-2013 remontów i modernizacji oraz działań zapobiegających dekapitalizacji zasobu, uzyskano następujące efekty dla poprawy bezpieczeństwa i standardu użytkowania najstarszych budynków:

- zlikwidowano źródła niskiej emisji 151 szt. pieców opalanych paliwem stałym a budynki i lokale zostały podłączone do miejskiej sieci ciepłej (105 szt.) względnie zamienione na ogrzewanie elektryczne (46 szt.),
- w 2013 r. nie stwierdzono przypadku nieprawidłowości w funkcjonowaniu przewodów kominowych i wentylacyjnych,
- założono lub wymieniono wodomierze w lokalach mieszkalnych i użytkowych w liczbie 7 066 szt. przez co uzyskano oszczędności w wydatkach związanych z dostawą wody do lokali,
- w latach 2001-2010 przeprowadzono termomodernizację 13 budynków, która obecnie skutkuje oszczędnością energii cieplnej poprzez poprawę wskaźnika przenikalności ciepłej ścian,
- nastąpił wzrost o 9,4% lokali, do których doprowadzono centralne ogrzewanie z sieci miejskiej oraz wzrost o 2,4% lokali posiadających doprowadzoną ciepłą wodę użytkową.

Ponadto w badanym okresie dokonano sprzedaży 24 nieruchomości, w tym 3 najstarszych budynków w drodze przetargu. Decyzję zbycia nieruchomości podejmowano z uwzględnieniem interesu ekonomicznego gminy, stanu technicznego budynku, możliwości prowadzenia dalszej jego eksploatacji oraz przydatności budynku do realizacji zdań właściciela.

(dowód: akta kontroli str. 214, 216, 221-228)

**3.5.** W badanym okresie nie podejmowano decyzji o wyłączeniu najstarszych budynków z użytkowania ze względu na stan techniczny, a następnie wyburzeniach lub sprzedaży najstarszych obiektów budowlanych.

(dowód: akta kontroli str. 200)

Ustalone  
nieprawidłowości

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

Uwagi dotyczące  
badanej działalności

W badanym okresie nastąpił spadek nakładów na realizację remontów i modernizacji najstarszych budynków komunalnych z 1 380,6 tys. zł w 2011 r. do 813,4 tys. zł w 2013 r. przez co ograniczono zakres rzeczowy robót. Postępująca tendencja spadkowa nakładów na remonty i modernizację najstarszych budynków w kolejnych latach wiąże się z ryzykiem pogorszenia się stanu technicznego tych budynków.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zakresie działań na rzecz poprawy standardu wyposażenia budynków, w tym prowadzonych modernizacji i remontów.

## **4. Ocena kształtowania kosztów eksploatacji i utrzymania budynków komunalnych**

Opis stanu  
faktycznego

**4.1.** Wysokość i struktura kosztów utrzymania zasobu najstarszych budynków ponoszonych w poszczególnych latach badanego okresu, wg stanu na 31 grudnia, przedstawiała się następująco:

- w 2011 r. koszty ogółem utrzymania wynosiły 3 468 tys. zł, w 2012 r. odpowiednio 2 879 tys. zł oraz w 2013 r. odpowiednio 2 663 tys. zł,
- w 2011 r. koszty zarządu wynosiły 830 tys. zł, których udział w kosztach ogółem wynosił 23,9%, w 2012 r. odpowiednio 869 tys. zł (30,2%) oraz w 2013 r. odpowiednio 788 tys. zł (29,6%),
- w 2011 r. koszty bieżącej eksploatacji wynosiły 566 tys. zł, których udział w kosztach ogółem wynosił 16,4%, w 2012 r. odpowiednio 436 tys. zł (15,1%) oraz w 2013 r. odpowiednio 393 tys. zł (14,8%),

- w 2011 r. koszty zrealizowanych remontów i modernizacji wynosiły 2 072 tys. zł, których udział w kosztach ogółem wynosił 59,7%, w 2012 r. odpowiednio 1 574 tys. zł (54,7%) oraz w 2013 r. odpowiednio 1 482 tys. zł (55,6%).

(dowód: akta kontroli str. 215)

Jak wyjaśniła zastępca dyrektora ds. technicznych wzrost potrzeb remontowych wynika w znacznej mierze z podjęcia nowych zadań – działań związanych z ochroną środowiska i powietrza nad Krakowem, a w szczególności z wprowadzeniem programu likwidacji źródeł niskiej emisji. Część z tych zadań realizowana jest w ramach inwestycji, a nie remontów bieżących. ZBK występuje z wnioskami do budżetu miasta o dodatkowe środki finansowe na poszczególne zadania oraz o dotacje m.in. do WFOŚiGW i SKOZK. Do wykazów potrzeb remontowych wprowadzany jest planowany koszt wykonania nowych instalacji centralnego ogrzewania oraz koszt nowych przyłączy. Nowe zadania generują dodatkowe (nie planowane w latach ubiegłych) koszty związane m. in. z koniecznością wyposażenia instalacji c.o. Spadek wydatków w 2013 r. na remonty i modernizacje jest pozorny, gdyż część zadań, takich jak przyłącza wodne i kanalizacyjne, nowe instalacje c.o., zostały wykonane w ramach inwestycji (dotychczas wykonywane ze środków bieżących).

(dowód: akta kontroli str. 309-313)

**4.2.** ZBK w badanym okresie prowadził analizę kosztów poszczególnych budynków najstarszych związanych z ich utrzymaniem. W analizie tej uwzględniono zarówno dochody i pożytki uzyskane dla poszczególnych budynków oraz rozliczenie kosztów ich eksploatacji, konserwacji i przeprowadzonych remontów. Analiza ta nie obejmowała kształtowania się kosztu 1 m<sup>2</sup> utrzymania i eksploatacji najstarszego zasobu jak i całego zasobu komunalnego będącego w zarządzie. Analiza ta była podstawą do zgłoszenia potrzeby omówienia sposobu zagospodarowania danej nieruchomości przez Zespół Zadaniowy ds. wskazania sposobu zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność gminy i Skarbu Państwa. Zespół ten został powołany zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa i jego zadaniem było ocenić nieruchomość pod kątem zasadności jej eksploatacji, prowadzenia prac remontowych, naprawczych, zabezpieczających bądź rozbiórkowych a także rozpoczęcia sprzedaży lokali usytuowanych w budynkach stanowiących własność gminy.

(dowód: akta kontroli str. 229-235)

**4.3.** ZBK podejmował następujące działania w celu ograniczenia kosztów utrzymania i eksploatacji najstarszych budynków komunalnych:

- przeprowadził postępowanie przetargowe w 2011 r. na zakup kompleksowy energii elektrycznej dla całego zasobu, przez co spadły koszty zakupu energii 1 260 tys. zł,
- przeprowadzone remonty bram wejściowych i okien klatek schodowych zmniejszyły koszty związane ze zużyciem energii cieplnej w budynkach,
- usuwanie nielegalnego graffiti na elewacjach budynków przez zatrudnienie skazanych, co dało efekt oszczędnościowy w 2014 r. w kwocie około 70 tys. zł,
- założono lub wymieniono wodomierze w lokalach mieszkalnych i użytkowych w liczbie 7 066 szt. przez co uzyskano oszczędności w wydatkach związanych z dostawą wody do lokali.

(dowód: akta kontroli str. 300-302)

**4.4.** ZBK nie sporządzał rocznych i wieloletnich planów rzeczowo-finansowych dla budynków oddanych do użytkowania przed 14 sierpnia 1961 r.

Jak wyjaśniła zastępca dyrektora ds. technicznych ZBK plany roczne dotyczące remontów opracowywane są na podstawie uaktualnianych potrzeb remontowych w całym zarządzanym zasobie. Zarówno potrzeby remontowe jak i plany roczne uwzględniają roboty remontowe do wykonania w najstarszych budynkach. Nie są opracowywane osobno ani potrzeby remontowe ani roczne plany remontowe tylko i wyłącznie dla budynków najstarszych. Potrzeby remontowe indywidualne dla każdego budynku wynikają wprost z zaleceń protokołów przeglądów technicznych zlecanych dla każdego budynku i zestawiane są zbiorczo w tabeli dla wszystkich budynków. Z tabeli potrzeb całego zasobu typowane są do rocznego planu na dany rok najpilniejsze remonty.

(dowód: akta kontroli str. 227)

**4.5.** Wielkość dochodów (czynsze i pożytki) uzyskanych z najmu, dzierżawy lokali i powierzchni najstarszych budynków w poszczególnych latach badanego okresu, wg stanu na dzień 31 grudnia, przedstawiała się następująco:

- w 2011 r. wynosiły 4 771 tys. zł,
- w 2012 r. odpowiednio 4 555 tys. zł,
- W 2013 r. odpowiednio 3 705 tys. zł.

Uzyskane dochody były wystarczające na finansowanie wydatków związanych z utrzymaniem w dobrym stanie technicznym tych obiektów. W badanym okresie nie było dopłat z budżetu gminy do utrzymania tych zasobów.

(dowód: akta kontroli str. 215)

**4.6.** Wielkość dodatków mieszkaniowych w poszczególnych latach badanego okresu kształtowała się następująco (dane wg systemu Granit i BIP):

- w 2011 r. kwota dodatków mieszkaniowych wypłaconych ogółem dla najemców lokali w budynkach komunalnych wyniosła 16 341,6 tys. zł, w tym w budynkach najstarszych wyniosła 180,9 tys. zł,
- w 2012 r. kwota dodatków mieszkaniowych wypłaconych ogółem dla najemców lokali w budynkach komunalnych wyniosła 20 963,3 tys. zł, w tym w budynkach najstarszych wyniosła 207,8 tys. zł,
- w 2013 r. kwota dodatków mieszkaniowych wypłaconych ogółem dla najemców lokali w budynkach komunalnych wyniosła 22 286,5 tys. zł, w tym w budynkach najstarszych wyniosła 229,4 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 303-304)

Ustalone  
nieprawidłowości

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

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność ZBK w zakresie kształtowania się kosztów eksploatacji i utrzymania budynków komunalnych.

## **5. Ocena zapewnienia i wykorzystania środków finansowych na poprawę stanu technicznego zasobu**

Opis stanu  
faktycznego

**5.1.** Wielkość środków zaplanowanych w budżecie gminy na utrzymanie zasobu w poszczególnych latach badanego okresu oraz wykorzystanie przez ZBK kształtowała się następująco:

- w 2011 r. na realizację zadania dotyczącego bieżącej eksploatacji zasobów gminy i budynków prywatnych pozostających w zarządzie ZBK zaplanowano kwotę ogółem 113,2 tys. zł a wykonanie wyniosło 106,4 tys. zł, co stanowiło 94,0% planu,
- w 2012 r. na realizację powyższego zadania zaplanowano kwotę ogółem 123,2 tys. zł a wykonanie wyniosło 116,6 tys. zł, co stanowiło 94,7% planu,
- w 2013 r. na realizację powyższego zadania zaplanowano kwotę ogółem 115,8 tys. zł a wykonanie wyniosło 115,3 tys. zł, co stanowiło 99,6% planu,
- w 2011 r. na realizację zadania dotyczącego remontów budynków i lokali pozostających w zarządzie ZBK oraz udziału gminy w remontach wspólnot mieszkaniowych zaplanowano kwotę ogółem 39,4 tys. zł a wykonanie wyniosło 35,3 tys. zł, co stanowiło 89,6% planu,
- w 2012 r. na realizację powyższego zadania zaplanowano kwotę ogółem 33,0 tys. zł a wykonanie wyniosło 31,5 tys. zł, co stanowiło 95,4% planu,
- w 2013 r. na realizację powyższego zadania zaplanowano kwotę ogółem 30,1 tys. zł a wykonanie wyniosło 29,6 tys. zł, co stanowiło 98,3% planu.

Wydatkowanie wymienionych środków było zgodne z celami na które zostały przeznaczone.

(dowód: akta kontroli str. 256-299)

**5.2.** Środki finansowe przekazane ZBK przez gminę i zaplanowane w budżecie na każdy rok badanego okresu, nie w pełni zapewniały realizację zadań związanych z utrzymaniem obiektów w nie pogorszonej formie użytkowo-technicznej kształtowały się następująco:

- w 2011 r. na realizację powyższych zadań ZBK otrzymał środki w kwocie ogółem 35 268,3 tys. zł (planowane 39 424,0 tys. zł), w tym na remonty budynków i lokali 10 829,0 tys. zł, udział w kosztach remontów budynków wspólnot mieszkaniowych w kwocie 16 944,5 tys. zł. ZBK oszacował niedobór środków w kwocie ogółem 12 500 tys. zł,
- w 2012 r. na realizację powyższych zadań ZBK otrzymał środki w kwocie ogółem 31 544,9 tys. zł (planowane 33 050,1 tys. zł), w tym na remonty budynków i lokali 6 050,4 tys. zł, udział w kosztach remontów budynków wspólnot mieszkaniowych w kwocie 18 686,8 tys. zł. ZBK oszacował niedobór środków w kwocie ogółem 15 500 tys. zł,
- w 2013 r. na realizację powyższych zadań ZBK otrzymał środki w kwocie ogółem 29 593,7 tys. zł (planowane 30 073,4 tys. zł), w tym na remonty budynków i lokali 6 832,0 tys. zł, udział w kosztach remontów budynków wspólnot mieszkaniowych w kwocie 16 058,7 tys. zł. ZBK oszacował niedobór środków w kwocie ogółem 15 500 tys. zł,

W 2011 r. nie wykonano w stosunku do planu remontu najstarszych budynków następujących prac: przyłączy wodno-kanalizacyjnych, zabezpieczenia balkonów (wykonano prace zabezpieczające), remontu dachów i rozbiórki oficyny na łączną kwotę 275 tys. zł

W 2012 r. nie wykonano w stosunku do planu remontu najstarszych budynków następujących prac: uporządkowania i remontu przewodów kominowych oraz remontu dachów na łączną kwotę 240 tys. zł.

W 2013 r. nie wykonano w stosunku do planu remontu najstarszych budynków następujących prac: uporządkowania i remontu przewodów kominowych oraz remontu dachów na łączną kwotę 210 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 256-299, 305-308, 315-316)

**5.3.** ZBK w badanym okresie podejmował następujące działania w celu uzyskania dodatkowych środków na finansowanie inwestycji służących poprawie stanu technicznego i standardu wyposażenia najstarszych budynków:

- pozyskał środki finansowe ze Społecznego Komitetu Odnowy Zabytków Krakowa w kwocie 571,9 tys. zł (na remonty klatki schodowej, remont domu im. Józefa Piłsudskiego i fortów),
- w badanym okresie nie realizowano inwestycji termomodernizacyjnych (realizowano w latach 2001-2010),
- zasób najstarszych budynków objęty był lokalnym programem rewitalizacji, który był realizowany na obszarach o wysokim poziomie degradacji infrastruktury technicznej i budynków (Zabłocie i Stare Podgórze) i obejmował realizację prac remontowych, w tym lokatorskie, na które wydatkowano własne środki w kwocie ogółem 4 304,2 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 223-228, 317-321)

Ustalone  
nieprawidłowości

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

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność w badanym obszarze.

## IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>7</sup>, wnosi o:

- 1) dokonywanie sprostowań błędów we wpisach ksiąg obiektów zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
- 2) zapewnienie wykonania pełnego zakresu robót remontowych i modernizacyjnych zasobu najstarszych budynków,
- 3) dokumentowanie przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

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 Krakowie.

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykorzystania uwag  
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

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

Kraków, dnia      lipca 2014 r.

Kontroler  
Andrzej Krawczyk  
Główny specjalista k. p.

.....  
*podpis*

---

<sup>7</sup> Dz. U. z 2012 r., poz.82 ze zm.