



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Łodzi

LLO. 410.009.02.2022

Pan
Marcin Jędrasik
Prezes Zarządu
Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Pl. Kościuszki 1
26-300 Opoczno

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z ograniczona odpowiedzialnością ¹ , Pl. Kościuszki 1, 26-300 Opoczno
Kierownik jednostki kontrolowanej	Marcin Jędrasik, Prezes Zarządu ² , od 17 maja 2019 r. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnili: Zdzisława Bąkiewicz, Prezes Zarządu, od 19 grudnia 2013 r. do 17 maja 2019 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 mogły 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 Łodzi
Kontroler	Sylwia Piechota, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LLO/75/2022 z dnia 11 kwietnia 2022 r. (akta kontroli str. 1-5)

S.Ph

¹ Dalej: ZGM lub Spółka.

² Dalej także: Prezes.

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

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Przyjęte w Spółce rozwiązania organizacyjne umożliwiały wprowadzić wykonanie zadań związanych z utrzymaniem odpowiedniego stanu technicznego i bezpieczeństwa eksploatacji budynków z mieszkaniami substandardowymi⁵, ale ich realizacja nie zawsze była rzetelna i zgodna z przepisami prawa. W badanym okresie Spółka zapewniła przeprowadzenie i rzetelne udokumentowanie obowiązkowych kontroli okresowych budynków przez osoby posiadające stosowne uprawnienia i kwalifikacje. Jednakże, wbrew obowiązującym przepisom, nie wszystkie kontrole zostały przeprowadzone w porze wiosennej. Nie udokumentowano również przeprowadzenia jednego z dwóch obowiązkowych w każdym roku przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynków użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia. Skutkiem powyższego nie było możliwe dokonanie oceny rzetelności podejmowanych czynności. Ponadto w sposób nierzetelny i niezgodny z obowiązującymi przepisami prowadzono książki obiektu budowlanego⁶. Zidentyfikowane nieprawidłowości dotyczyły również: nieoznakowania budynków tabliczkami z numerem porządkowym i nazwą ulicy, niezapewnienia wykonania pomiarów elektrycznych w lokalach, które nie zostały udostępnione w trakcie obowiązkowej kontroli w lipcu 2019 r., niezapewnienia należytych warunków użytkowania lokali określonych w rozporządzeniu rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁷ (tj. dostępu do nieograniczonego światła dziennego, właściwego stanu technicznego, sanitarnohigienicznego i estetycznego pomieszczenia wc, ograniczenia dostępu osób trzecich do piwnic i strychu), niewyposażenia dwóch budynków o kubaturze powyżej 1000 m³ w wyłącznik prądu odcinający dopływ prądu, co zostało potwierdzone w trakcie przeprowadzonej na zlecenie NIK przez organy straży pożarnej kontroli bezpieczeństwa pożarowego. Pomimo że spółka nie sporządzała zakresów robót remontowych w podziale na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne oraz planów remontowych każdego budynku, w sposób rzetelny identyfikowała zakres rzeczowo-finansowy potrzeb, które przedstawiała Burmistrzowi w projektach planów remontowych i inwestycyjnych zasobu na każdy rok. Plany remontowe i inwestycyjne zadań dotyczące budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych były ograniczane przyznanymi przez Gminę środkami finansowymi, które nie zapewniały realizacji wszystkich zaleceń z kontroli okresowych budynków, a tym samym uniemożliwiły utrzymanie wszystkich budynków

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

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

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

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

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

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

⁶ Dalej: KOB lub książka.

⁷ Dz. U. Nr 74 poz. 836 ze zm.; dalej: rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

w niepogorszym stanie. Spółka nie pozyskiwała środków ze źródeł zewnętrznych na realizację zadań w zakresie remontów i modernizacji oraz inwestycji w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁸ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1. W latach 2019-2021 ZGM na podstawie umowy dzierżawy zawartej z Gminą Opoczno⁹ przyjął do używania i pobierania pożytków nieruchomości zabudowane, w tym m.in. stanowiące własność Gminy Opoczno oraz lokale stanowiące własność Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W ramach ww. umowy ZGM zobowiązał się m.in. do dokonywania napraw i przeglądów, remontów bieżących i konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji przedmiotu dzierżawy. Ponadto na podstawie zawartej z Gminą umowy o zarządzaniu nieruchomościami¹⁰ Spółka zarządzała budynkami niezamieszkanymi (tzw. pustostanami).

(akta kontroli str. 100-142)

W badanym okresie ZGM zarządzał łącznie 34 komunalnymi budynkami mieszkalnymi stanowiącymi w 100% własność Gminy, w tym w 32 budynkach znajdowały się mieszkania o warunkach substandardowych¹¹, co stanowiło 94% ww. zasobu. I tak:

- na dzień 1 stycznia 2019 r. były to 33 budynki komunalne z 286 lokalami mieszkalnymi, w tym w 31 budynkach znajdowało się łącznie 160 mieszkań o warunkach substandardowych (co stanowiło 56% lokali mieszkalnych ww. zasobu),
- na koniec 2019 roku – 34 budynki komunalne z 290 lokalami mieszkalnymi, w tym w 32 budynkach znajdowały się łącznie 164 mieszkania o warunkach substandardowych (co stanowiło 57% lokali mieszkalnych ww. zasobu),
- na koniec 2020 i 2021 r. – 34 budynki komunalne z 291 lokalami mieszkalnymi, w tym w 32 budynkach znajdowało się łącznie 165 mieszkań o warunkach substandardowych (co stanowiło 57% lokali mieszkalnych ww. zasobu).

Zmiany liczb budynków i mieszkań spowodowane były przekazaniem Spółce przez Gminę w trakcie 2019 r. w zarządzanie jednego pustostanu z czterema mieszkaniami oraz zaadaptowaniem w 2020 r. jednego lokalu użytkowego na lokal mieszkalny¹².

(akta kontroli str. 143-159, 161)

W badanym okresie spośród 32 budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych stanowiących 100% własność Gminy:

- 27 budynków, tj. 85% było wybudowanych przed 1979 r. z jednym mieszkaniem i jedną izbą, zaliczanych do pierwszej kategorii budynków z mieszkaniami

⁸ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁹ Umowa nie wskazuje daty jej zawarcia, a jedynie datę obowiązywania od dnia 1 stycznia 2014 r.

¹⁰ Umowa z dnia 31 grudnia 2016 r. aneksowana na koniec każdego roku kalendarzowego w związku z aktualizacją powierzchni zarządzanych nieruchomości.

¹¹ W tym dwa budynki będące pustostanami.

¹² We wszystkich tych lokalach były warunki substandardowe.

S.R.H.

o warunkach substandardowych wyodrębnionej ze względu na zły stan techniczny budynku i rok budowy,

- trzy budynki, tj. 9%, były zaliczone do pierwszej kategorii budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych wyodrębnionej ze względu na niedostateczne wyposażenie w instalacje¹³, z czego dwa budynki były w latach 2019-2021 niezamieszkałe¹⁴,
- dwa budynki, tj. 6%, były budynkami z mieszkaniami o warunkach substandardowych zaliczonymi do trzeciej kategorii wyodrębnionej ze względu na nadmierne zaludnienie¹⁵,

Według stanu na 31 grudnia 2021 r. w 12 budynkach 100% lokali posiadało warunki substandardowe, w pozostałych budynkach udział ten kształtował się na poziomie od 4% do 94%. Wszystkie budynki wyposażone były w instalację wodociagową i kanalizację, w dwóch budynkach mieszkania nie były wyposażone w instalację wc. W 19 z 30 budynków zamieszkałych, tj. 63% nie było dostępu do lokalnego (kotłowni) lub centralnego ogrzewania. Łącznie spośród 32 budynków komunalnych (zamieszkałych i niezamieszkałych), w których znajdowały się mieszkania o warunkach substandardowych, odnotowano trzy budynki w dobrym stanie technicznym¹⁶, 23 - w stanie dopuszczającym oraz 6 – w stanie złym.

(akta kontroli str. 144-153)

Budynki komunalne z mieszkaniami o warunkach substandardowych stanowiły najstarszą część zasobów komunalnych Gminy (75% tych budynków wybudowanych było w latach 1892-1928), co przekładało się na trudności w zarządzaniu nimi. Charakteryzowały się znacznym stopniem zużycia technicznego, wymagały gruntownych remontów i dużych nakładów finansowych na ich prowadzenie. Jak wskazywał Prezes¹⁷, w wielu przypadkach, po analizie kosztów przeprowadzenia remontów kapitalnych, należało rozważyć dokonanie rozbiórki budynków, a następnie wykonanie nowych budynków. Ważnym problemem istniejącym w zasobie komunalnym był też zły stan przewodów dymowych wynikający z naturalnego zużycia oraz brak wystarczającej ilości kanałów dymowych umożliwiających podłączenie źródeł grzejnych, co powodowało konieczność poszukiwania rozwiązań polegających

¹³ Bez ustępu, ale z wodociągiem oraz mieszkania bez ustępu i bez wodociągu niezaliczone do pierwszej kategorii.

¹⁴ Budynki przy ul. Sobieskiego 10 i Pl. Kościuszki 20 były niezamieszkałe – zostały wyłączone z użytkowania przed 2019 r. ze względu na stan techniczny, co zostało opisane w wystąpieniu pokontrolnym z kontroli przeprowadzonej w Urzędzie Miejskim.

¹⁵ Budynki z mieszkaniami, w których na 1 pokój przypadało 3 i więcej osób, niezaliczone do pierwszej lub drugiej kategorii.

¹⁶ Na potrzeby niniejszej kontroli przyjęto następującą skalę oceny stanu technicznego budynku:

Bardzo dobry – zużycie 0-15%, elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) nie wykazują zużycia i uszkodzeń, budynek jest dobrze utrzymany i na bieżąco konserwowany. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm. Budynek jest nowy lub po kapitalnym remoncie. Dobry – zużycie 16-30%, elementy budynku utrzymane należyście, budynek nie wykazuje większego zużycia, wymaga jedynie konserwacji, impregnacji, drobnych napraw (uzupełnień). Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia (szczególnie mechaniczne), które wynikają z bieżącego użytkowania.

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

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

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

¹⁷ W przedkładanych w Urzędzie Miejskim informacjach opisowych nt. mieszkaniowego zasobu komunalnego w Gminie.

S. R.

na wykonaniu instalacji centralnego ogrzewania, podłączenia budynków do ciepła systemowego z sieci miejskiej bądź zastosowania ogrzewania gazowego.

(akta kontroli str. 1740-1773)

Spółka na dzień 31 grudnia 2021 r. gospodarowała również 227 lokalami mieszkalnymi będącymi własnością Gminy znajdującymi się w łącznie 51 budynkach wspólnot mieszkaniowych. W badanym okresie liczba tych mieszkań i budynków ulegała zmianie, i tak na 1 stycznia 2019 Spółka gospodarowała 277 lokalami mieszkalnymi w 50 wspólnotach, zaś na koniec 2019 i 2020 r. odpowiednio 268 lokalami w 50 wspólnotach i 248 lokalami w 51 wspólnotach. Zmiany te spowodowane były przyjęciem w 2020 r. jednej wspólnoty z jednym lokalem oraz wykupem lokali przez najemców. Żadne z powyższych mieszkań nie posiadało warunków substandardowych.

(akta kontroli str. 143)

W ZGM ewidencję zasobu komunalnego prowadzono z wykorzystaniem dedykowanego programu komputerowego pozwalającego m.in. na identyfikację budynków i liczby lokali mieszkalnych, ich powierzchni i najemców. Prowadzona ewidencja obejmowała wszystkie obiekty budowlane wchodzące w skład zasobu budynków komunalnych, ale nie pozwalała na wyodrębnienie budynków i znajdujących się w nich mieszkań według kryteriów charakterystycznych dla budynków substandardowych.

Wielkość zarządzanego przez Spółkę zasobu była na bieżąco weryfikowana. Zgodnie z zawartą umową dzierżawy Spółka zobowiązana była do przekazywania Gminie miesięcznych informacji o zmianie powierzchni dzierżawionych nieruchomości, ponadto na koniec każdego roku sporządzany był aneks do umowy, w którym aktualizowano powierzchnię przedmiotu dzierżawy w odniesieniu do każdego z budynków wchodzących w skład zasobu.

(akta kontroli str. 178-218)

1.2. W badanym okresie strukturę organizacyjną ZGM regulującą podległość służbową poszczególnych stanowisk określały zarządzenia Zarządu Spółki¹⁸. Dokumenty te nie wskazywały zakresów działania poszczególnych wyodrębnionych komórek organizacyjnych, tj.: Działu Ogólnobudowlanego, Działu Administracji lokalowej, Działu Organizacyjnego, Działu Księgowości oraz Działu Utrzymania Czystości i Zieleni Miejskiej¹⁹.

Jak wskazał Prezes, Dział Administracyjny prowadził sprawy pracownicze oraz był odpowiedzialny za bezpośredni kontakt z klientem, realizował zadania związane z przyjmowaniem interesantów i korespondencji. Dział Ogólnobudowlany wykonywał m.in. prace elektryczne, stolarskie, hydrauliczne i inne na rzecz najemców oraz usługi remontowe w ramach planów remontów zasobów komunalnych²⁰. Dział Księgowości realizował zadania związane z rozliczaniem, naliczaniem i przyjmowaniem opłat związanych z eksploatacją i modernizacją powierzonych w zarząd budynków i lokali mieszkalnych oraz użytkowych. Dział Lokalowo-Gospodarczy odpowiedzialny był za utrzymanie czystości w powierzonych Spółce zasobach mieszkaniowych oraz placach zabaw, a także sporządzaniem umów najmu lokali w oparciu o decyzje

¹⁸ Zarządzenie wewnętrzne nr 4/2018 Zarządu ZGM z dnia 2 lipca 2018 r. w sprawie ustalenia nowej struktury organizacyjnej Spółki, zarządzenie wewnętrzne nr 2/2020 Zarządu ZGM z dnia 13 stycznia 2020 r. w sprawie ustalenia nowej struktury organizacyjnej Spółki, zarządzenie nr 8/2021 Zarządu ZGM z dnia 10 maja 2021 r. w sprawie wprowadzenia nowej struktury organizacyjnej w Spółce

¹⁹ Dział Utrzymania Czystości i Zieleni Miejskiej wyodrębniony został w strukturze Spółki od dnia 1 maja 2021 r., we wcześniejszym okresie od 13 stycznia 2020 r. do 30 kwietnia 2021 r. funkcjonował Dział Utrzymania Zieleni.

²⁰ A także inne zadania powierzone Spółce, tj. konserwacja oświetlenia ulicznego na terenie Gminy.

Urzędu Miejskiego w Opocznie²¹. Ponadto wyodrębniony w Spółce Dział Zieleni Miejskiej zajmował się utrzymaniem zieleni, czystości i porządku na terenie Gminy.

(akta kontroli str. 219-227)

Zadania związane z zarządzaniem i utrzymaniem budynków komunalnych określone zostały w zakresach czynności kierowników działów, zastępcy kierownika²² oraz poszczególnych pracowników Spółki i dotyczyły m.in. organizowania i nadzorowania wykonania przeglądów technicznych budynków, sporządzania planów remontów, napraw w administrowanym zasobie mieszkaniowym, prowadzenia, organizowania lub nadzorowania prac budowlanych lub remontowych, bieżącego kontrolowania utrzymania budynków w zakresie sprawności technicznej, prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych, rejestrowania i usuwania zgłaszanych usterek i awarii, uszkodzeń, utrzymania nieruchomości w czystości. Żaden z dokumentów nie definiował wprost zadań związanych z mieszkaniami substandardowymi.

(akta kontroli str. 235-302)

W latach 2019-2021 na koniec każdego roku Spółka zatrudniała odpowiednio 46, 60²³ i 66 pracowników²⁴, z tego realizacją zadań związanych z utrzymaniem i zarządzaniem budynkami komunalnymi z mieszkaniami o warunkach substandardowych zajmowało się odpowiednio: 27²⁵, 29²⁶ i 33 pracowników²⁷.

(akta kontroli str. 228-238)

W latach 2019-2021 Spółka zatrudniała dwóch pracowników posiadających uprawnienia w przedmiocie dozoru w zakresie m.in. obsługi, konserwacji i kontroli urządzeń, instalacji i sieci gazowych; czterech pracowników posiadających uprawnienia w przedmiocie dozoru w zakresie obsługi, konserwacji, remontów i montażu urządzeń i instalacji sieci elektroenergetycznych oraz jednego pracownika posiadającego uprawnienia konstrukcyjno-budowlane²⁸.

W 2019 r. kontrolę stanu technicznego instalacji gazowych przeprowadzili pracownicy Spółki, zaś w kolejnych latach zlecono ją podmiotowi zewnętrznemu posiadającemu stosowne kwalifikacje. Pozostałe obowiązkowe kontrole obiektów budowlanych wynikające z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane²⁹ powierzono również wykonawcom zewnętrznym posiadającym uprawnienia i kwalifikacje do wykonywania kontroli stanu technicznego budynków, kontroli przewodów kominowych bądź instalacji elektrycznych i piorunochronnych. Spółka, zawierając umowy, wskazywała zakres zlecenia, przedmiot kontroli, sposób dokonania rozliczeń, termin przeprowadzania przeglądów oraz obowiązek sporządzenia wymaganych protokołów z wykonanych kontroli. Realizacja umowy potwierdzana była przez

²¹ Dalej: Urząd Miejski.

²² Do maja 2021 r. Działem Ogólnobudowlanym kierował główny specjalista ds. techniczno-inwestycyjnych oraz jeden zastępca.

²³ W tym 16 pracowników zatrudnionych w powstałym w 2020 r. Dziale Utrzymania Zieleni Miejskiej.

²⁴ W tym 17 pracowników zatrudnionych w Dziale Utrzymania Czystości i Zieleni Miejskiej.

²⁵ W tym dwóch głównych specjalistów ds. techniczno-inwestycyjnych i jeden zastępca, ośmiu konserwatorów, 12 robotników gospodarczych, jeden pracownik budowlany, jeden kierownik ds. administracji lokalowej, pracownik administracyjno-biurowy oraz specjalista ds. księgowości.

²⁶ W tym główny specjalista ds. techniczno-inwestycyjnych i zastępca, ośmiu konserwatorów, 14 robotników gospodarczych, dwóch pracowników budowlanych, kierownik ds. administracji lokalowej, pracownik administracyjno-biurowy oraz specjalista ds. księgowości.

²⁷ W tym kierownik ds. techniczno-inwestycyjnych i jeden zastępca kierownika, ośmiu konserwatorów, 14 robotników gospodarczych, pięciu pracowników budowlanych, kierownik ds. administracji lokalowej, starszy inspektor ds. techniczno-inwestycyjnych, pracownik administracyjno-biurowy, oraz specjalista ds. księgowości.

²⁸ Pracownik oświadczył, iż jego uprawnienia są ograniczone do budynków o kubaturze do 1000 m³.

²⁹ Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, ze zm.

pracowników Spółki na protokołach z przeglądów lub załączanych zestawieniach do wystawionych faktur.

Jak wyjaśnił Prezes Zarządu, wykonywanie przeglądów i kontroli zlecano podmiotom zewnętrznym z uwagi na ograniczenia czasowe i obciążenie pracowników innymi pracami. W jego ocenie podmioty zewnętrzne bardziej obiektywnie i szczegółowo dokonywały oceny poszczególnych elementów, instalacji i wyposażenia budynków.

(akta kontroli str. 160, 303-438, 557, 2105-2116)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

NIK ocenia pozytywnie przyjęte w Spółce rozwiązania organizacyjne w zakresie realizacji zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

2.1. Badanie prawidłowości prowadzenia KOB przeprowadzono na próbie dokumentów założonych dla 10 wybranych budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych³⁰. Badanie to wykazało, iż prowadzone dla ww. budynków książki nie spełniały warunków określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego³¹. W pięciu przypadkach strony książek, zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia w sprawie KOB, były ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą, zaś w pozostałych – zapisów dokonano na wklejonych lub dołączonych kartkach. Dla dziewięciu budynków na stronie tytułowej założonego kolejnego tomu umieszczono, zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie KOB, jego numer, lecz z pominięciem daty założenia, w jednym zaś przypadku kolejny tom nie zawierał zarówno daty założenia, jak i numeru tomu. W każdej książce umieszczono informację o osobach upoważnionych do dokonywania wpisów, lecz zakres danych nie był pełny i aktualny. Wpisy w książkach obejmowały m.in. dane identyfikujące obiekt oraz dane ogólne o obiekcie, wraz z wykazem dokumentacji. Do każdej z KOB zgodnie z § 5 pkt 3 rozporządzenia w sprawie KOB załączono plan sytuacyjny obiektu z zaznaczonymi granicami nieruchomości, jednakże trzy plany nie określały usytuowania miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci. W odniesieniu do czterech budynków wpisów w KOB dotyczących przeprowadzonych przeglądów dokonano w niewłaściwych sekcjach. W czterech z sześciu przypadków, w których w latach 2019-2021 sporządzono dla budynków ekspertyzy budowlane, nie umieszczono w książkach wpisów dotyczących tych ekspertyz. Tylko w jednej książce znajdował się wpis o dokonanej w 2019 r. remoncie, natomiast pozostałe książki nie zawierały żadnych informacji o odbiorach robót remontowych bądź przebudowach przeprowadzonych w latach 2019-2021. Wystąpiły również przypadki dokonania sprostowań błędów we wpisach, przy użyciu korektora lub przez przekreślenie wyrazów, bez umieszczenia daty i podpisu osoby dokonującej zmiany. Szczegółowy opis ww. nieprawidłowości umieszczono w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*. Natomiast wpisy obejmujące protokoły kontroli wprowadzane były systematycznie,

³⁰ Budynki przy ulicy: ul. Janasa 15, ul. Janasa 19, ul. 1-go Maja 11, ul. Janasa 2, ul. Szewskiej 1, ul. Przemysłowej 3, Pl. Zamkowym 2, ul. Parkowej 34, Pl. Kościuszki 6, ul. Parkowej 1.

³¹ Dz.U. z 2003 r., Nr 120, poz. 1134, dalej rozporządzenie w sprawie KOB.

cechowały się jednoznacznością i zwięzłością, zawierały dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu oraz określały ważne ustalenia w nim zawarte. Brak jednak było danych identyfikujących osobę, która ten dokument wystawiła.

(akta kontroli str. 439-443, 445-523, 1178-1419)

2.2. Analiza protokołów kontroli okresowych przeprowadzonych w 10 ww. budynkach w latach 2019-2021 wykazała przedstawione poniżej okoliczności.

1) Spółka zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo budowlane przeprowadzała kontrole okresowe (roczne i 5 letnie) we wszystkich objętych badaniem budynkach, tj.:

- raz w roku przeprowadzano kontrolę polegającą na sprawdzeniu stanu technicznego: elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu; instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska; instalacji gazowych³² i przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
- raz na 5 lat³³ przeprowadzano kontrolę polegającą na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; instalacji elektrycznej oraz badanie pomiarów eksploatacyjnych urządzeń piorunochronnych.

(akta kontroli str. 558-569)

2) W protokołach kontroli okresowych dotyczących przewodów kominowych (dymowych, spalinowych lub wentylacyjnych) zawarta była informacja, pozwalająca na ustalenie jakie przewody w poszczególnych mieszkaniach zostały sprawdzone. Kontrole przewodów w lokalach przeprowadzane były w trakcie roku od jednego do dwóch razy³⁴, tj. w miesiącach maj – czerwiec oraz październik – grudzień. W przypadku braku udostępnienia lokalu Spółka wysyłała wezwania do lokatorów.

Jak wyjaśnił Prezes, kontrole przewodów kominowych dymowych i wentylacyjnych obejmowały cały budynek. Przewody dymowe są elementami zbiorczymi, które w górnej części wyprowadzone są ponad dach, a w dolnej części kończą się w piwnicach drzwiczkami wycierowymi. Dostęp do wykonania przeglądu i czyszczenia przewodów dymowych jest niezależny od udostępnienia lokali przez lokatorów. Przewody wentylacyjne również wyprowadzone są ponad dach i dostęp do wykonania kontroli i czyszczenia jest niezależny od lokatorów.

(akta kontroli str. 558-564)

3) We wszystkich budynkach przeprowadzono coroczne kontrole instalacji łączących butle gazowe (propan-butan) z kuchnią, co potwierdzano jednostkowymi protokołami z kontroli. W przypadku braku dostępu do lokalu, Spółka wysyłała wezwania do lokatorów i ustalała nowe terminy przeglądów.

Jak wyjaśnił Prezes Spółki, informacje o terminach przeprowadzanych przeglądów były wywieszane w formie ogłoszeń na klatkach schodowych. Duży wpływ na nieudostępnianie lokali miała sytuacja związana ze stanem epidemii Covid-19.

(akta kontroli str. 558-564)

³² Instalacji łączących butle propan-butan z kuchnią. Żaden z budynków nie był podłączony do sieci gazowej.

³³ Ostatnią kontrolę przeprowadzono w 2019 r., zaś poprzednią w 2014 r.

³⁴ Spółka nie wymagała w umowie ze zleceniobiorcą przeprowadzania dwukrotnych kontroli lokali mieszkalnych w roku.

S. R.

- 4) Dokumentacja z przeprowadzonych w lipcu 2019 r. kontroli okresowych stanu technicznego instalacji elektrycznych zawierała wyniki pomiarów, jakich dokonywano w zakresie badania skuteczności ochrony przeciwporażeniowej. Pomiary zostały przeprowadzone w 78 z 87 lokali o warunkach substandardowych, w pozostałych dziewięciu lokalach pomiarów nie przeprowadzono z uwagi na brak dostępu. Szerzej o tym w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 565-566)

- 5) Spółka zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, przeprowadziła w porze wiosennej tylko jedną roczną kontrolę stanu technicznego wszystkich budynków w maju 2020 r., dwie roczne kontrole przewodów kominowych we wszystkich budynkach w maju w 2019 r. i 2020 r. oraz kontrole w siedmiu budynkach w czerwcu 2021 r. Pozostałe kontrole zostały przeprowadzone w miesiącach letnich, jesiennych lub zimowych. Szerzej o tym w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 558-564)

- 6) W trakcie kontroli rocznych sprawdzaniem objęto stan techniczny: zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (gzymsy), balustrad i balkonów, urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku, elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich, pokryć dachowych, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku, przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku. Kontrole 5-letnie zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane oprócz ww. obejmowały m.in. również estetykę budynku i jego otoczenia.

(akta kontroli str. 558-565, 1011-1168)

- 7) Żaden z objętych badaniem budynków powierzchnią zabudowy nie przekraczał 2000 m² i nie wymagał przeprowadzenia kontroli na zasadach określonych w art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane dla tego typu budynków. Nie wystąpiły również okoliczności wskazane w art. 61 pkt 2 ww. ustawy, zobowiązujące do przeprowadzenia kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu. Nie odnotowano zgłoszeń osób zamieszkujących mieszkania o warunkach substandardowych w objętych badaniem budynkach, o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane.

(akta kontroli str. 558-564, 1731-1739)

- 8) Spółka nie posiadała kompletnych dokumentów potwierdzających przeprowadzenie dwukrotnie w ciągu roku przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynków użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia, o których mowa w § 10 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

W trakcie przeprowadzanych przeglądów rocznych stanu technicznego budynków kontrolą obejmowano również stan pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania, tj. korytarze, klatki schodowe, wc, piwnice i strychy. Zdaniem Prezesa pozostałe przeglądy były wykonywane w trakcie roku przez konserwatorów i pracowników gospodarczych. Spółka nie sporządzała protokołów z tych czynności. Szerzej o tym w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 1011-1168)

S. R. L.

- 9) Prezes Zarządu wyjaśnił, iż osoby wykonujące przeglądy miały udostępnioną do wglądu dokumentację techniczną dotyczącą danego budynku, która była w posiadaniu Spółki. Dotyczyło to zarówno dokumentacji technicznej budowlanej, jak również protokołów z poprzedniej kontroli, protokołów odbiorów robót, zgłoszeń użytkowników lokali dotyczących usterek, wad, uszkodzeń. Osoby, podmioty miały również możliwość sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzednich kontroli po zapoznaniu się w terenie ze stanem technicznym budynków.

(akta kontroli str. 1910-1923)

W dniach 25-26 maja 2022 r. Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Opocznie³⁵ na zlecenie NIK³⁶ przeprowadziła w pięciu budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych³⁷, kontrole w zakresie bezpieczeństwa pożarowego³⁸. W wyniku kontroli stwierdzono nieprawidłowości w zakresie przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, w tym wymogów dotyczących wyposażenia budynków w urządzenia stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe mające na celu dochowanie warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia. Szerzej o tym w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 2129-2176)

Przeprowadzone w trakcie kontroli oględziny pięciu ww. budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych³⁹ wykazały, że:

- na ścianie frontowej czterech z pięciu budynków umieszczone były, zgodnie z art. 47b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne⁴⁰, tabliczki z numerem porządkowym i nazwą ulicy, w tym na jednym z budynków tabliczka była w złym stanie technicznym, utrudniającym pełne odczytanie danych. Na jednym budynku nie umieszczono żadnej tabliczki⁴¹ (szerzej o tym w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*);
- pomieszczenia piwnic i strychów dwóch budynków⁴² nie były zabezpieczone przed dostępem osób trzecich, wbrew obowiązкови wynikającemu z § 12 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*);
- pomieszczenie w jednym budynku⁴³ przypisane do trzech lokali, w tym do jednego lokalu użytkowanego przez najemcę, utrzymywane było w niewłaściwym stanie technicznym, higieniczno-sanitarnym i estetycznym, niezapewniającym spełniania założonych funkcji, wbrew obowiązкови wynikającemu z § 11 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków (szerzej o tym w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*);

³⁵ Dalej: KP PSP.

³⁶ Wystosowane w trybie art. 12 pkt 3 ustawy o NIK.

³⁷ Pl. Zamkowy 2, ul. Parkowa 34, Pl. Kościuszki 6, ul. 1-go Maja 11, ul. Szewska 1.

³⁸ Zakres czynności kontrolnych obejmował: przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych, rozpoznanie innych miejscowych zagrożeń, rozpoznanie możliwości i warunków prowadzenia działań ratowniczych przez jednostki ochrony przeciwpożarowej postępowanie z substancjami kontrolowanymi, nowymi substancjami i fluorowanymi gazami cieplarnianymi w rozumieniu ustawy z dnia 15 maja 2015 r. o substancjach zubożających warstwę ozonową oraz niektórych fluorowanych gazach cieplarnianych (Dz. U. z 2020 poz. 2065, dalej: ustawa o substancjach zubożających warstwę ozonową), wykorzystywanymi w ochronie przeciwpożarowej, a także systemami ochrony przeciwpożarowej a także systemami ochrony przeciwpożarowej.

³⁹ Budynki zlokalizowane w Opocznie przy ul. 1-go Maja 11, ul., Parkowej 34, ul. Szewskiej 1, Pl. Kościuszki 6, Pl. Zamkowym 2.

⁴⁰ Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, ze zm.; dalej: ustawa Prawo geodezyjne.

⁴¹ Budynek przy Pl. Zamkowym 2.

⁴² Budynek przy ul. Parkowej 34 (piwnica i strych), i przy Pl. Kościuszki 6 (piwnica).

⁴³ Budynek przy ul 1-go Maja 11.

S-Rh

- w oknach na parterze budynku⁴⁴ w dwóch lokalach wstawione były płyty, w tym w jednym użytkowanym przez najemcę, pomimo że zgodnie z § 14a rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, budynek mieszkalny wielorodzinny powinien być użytkowany w sposób zapewniający nieograniczenie oświetlenia dziennego mieszkań (szerzej o tym w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli str. 525-556)

2.3. W latach 2019-2021 kontrole okresowe budynków wykonywały osoby posiadające stosowne uprawnienia lub kwalifikacje, i tak:

- w przypadku kontroli stanu technicznego budynków – uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i o odpowiednim zakresie⁴⁵, oraz posiadały ważne zaświadczenia potwierdzające wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego,
- w przypadku kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych – kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych,
- w przypadku kontroli przewodów kominowych – kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim.

(akta kontroli str. 160, 557)

2.4. Protokoły z kontroli rocznych i pięcioletnich stanu technicznego budynków zawierały elementy, o których mowa w § 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, w szczególności w zakresie określenia stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą, rozmiarów zużycia lub uszkodzenia ww. 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, zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.

Zgodnie z art. 62a ustawy Prawo budowlane w protokołach z kontroli okresowych sporządzanych od 19 września 2020 r. umieszczano m.in. datę przeprowadzenia kontroli; imię i nazwisko, a także numer uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością, w której zostały wydane, osoby przeprowadzającej kontrolę oraz jej podpis; dane Spółki; określenie kontrolowanego obiektu budowlanego umożliwiające jego identyfikację; zakres kontroli; ustalenia dokonane w zakresie kontroli, w tym wskazanie stwierdzonych nieprawidłowości i zaleceń, a także metody i środki użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników.

Do protokołów rocznych i pięcioletnich dołączone zostały kopie dokumentów potwierdzających posiadanie stosownych uprawnień i kwalifikacji do przeprowadzenia kontroli, a w przypadku kontroli stanu technicznego budynków - również dokumentacja zdjęciowa z przeprowadzonych oględzin.

Protokoły z kontroli okresowych stanu technicznego budynków zawierały informację o stanie realizacji zaleceń wykazanych w protokołach z poprzednich kontroli, wskazano również czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych

⁴⁴ Budynek przy ul 1-go Maja 11.

⁴⁵ W tym stosowne uprawnienia instalacyjno-inżynierskie w zakresie przeprowadzanych każdorazowo w budynkach kontroli stanu technicznego instalacji sanitarnych i urządzeń służących ochronie środowiska.

nieprawidłowości oraz zalecany czas wykonania robót remontowych i innych zaleceń.

(akta kontroli str. 558-570, 1011-1167)

2.5. W 2020 r. KP PSP przeprowadziła 14 kontroli budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych⁴⁶. Zakres kontroli obejmował: przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych, rozpoznanie możliwości i warunków prowadzenia działań ratowniczych przez jednostki ochrony przeciwpożarowej, rozpoznanie innych miejscowych zagrożeń, postępowanie z substancjami kontrolowanymi, nowymi substancjami i fluorowanymi gazami cieplarnianymi w rozumieniu ustawy o substancjach zubożających warstwę ozonową, wykorzystywanymi w ochronie przeciwpożarowej, a także systemami ochrony przeciwpożarowej oraz gaśnicami zawierającymi substancje kontrolowane, nowe substancje lub fluorowane gazy cieplarniane lub od nich uzależnionymi. W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, KP PSP wydała osiem decyzji, spośród których:

- pięć dotyczyło usunięcia materiałów palnych z miejsc wspólnego użytkowania,
- jedna nakazywała doprowadzenie do pełnej sprawności instalacji elektrycznej,
- dwie nakazywały dokonanie kontroli odpowiednio instalacji gazowej i instalacji elektrycznej we wskazanych lokalach.

W jednym przypadku, w związku z usunięciem w trakcie kontroli nieprawidłowości dotyczącej zalegania materiałów palnych, nie wydano decyzji. Spółka zrealizowała wszystkie zalecenia pokontrolne, co zostało potwierdzone w przeprowadzonych przez KP PSP kontrolach sprawdzających.

(akta kontroli str. 599-600, 609-656)

W latach 2019-2021 inne podmioty/organy kontrolne nie przeprowadzały kontroli w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Natomiast w wyniku przeprowadzonej w 2018 r. przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Opocznie⁴⁷ kontroli, w 2019 r. na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy Prawo budowlane została wydana decyzja nakazująca Gminie usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników budynku⁴⁸ poprzez m.in. wzmocnienie istniejących fundamentów, wykonanie pionowej i poziomej izolacji przeciwwilgociowej, wzmocnienie całego budynku ściągami, wykonanie remontu ściany zewnętrznej, wykonanie remontu nadproży, zlikwidowanie rys i pęknięć ścian, wykonanie remontu konstrukcji dachowej, klatki schodowej, kominów, gzymsów. Decyzja została zrealizowana w całości, co zostało potwierdzone protokołem z czynności kontrolnych PINB. Realizacją decyzji zajmowała się Gmina.

(akta kontroli str. 594-608)

W badanym okresie nie wystąpiły okoliczności, o których mowa w art. 70 ustawy Prawo budowlane. W trakcie przeprowadzanych kontroli okresowych, nie stwierdzono zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a także braków lub uszkodzeń mogących spowodować katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem. Protokoły z kontroli stanu technicznego budynków zawierały wnioski końcowe potwierdzające ich należyty stan techniczny, zapewniający dalsze, bezpieczne użytkowanie⁴⁹.

(akta kontroli str. 1011-1168)

⁴⁶ W tym jeden budynek był kontrolowany dwukrotnie.

⁴⁷ Dalej: PINB.

⁴⁸ Decyzja Nr 44/2019 z dnia 14.05.2019 r. dotycząca budynku przy ul. Dworcowej 2.

⁴⁹ Dane na podstawie analizy 10 budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

S. Pch

2.6. W latach 2019-2021 wystąpiły dwa przypadki zmiany sposobu użytkowania części budynku z mieszkaniami o warunkach substandardowych, tj.:

- w 2020 r. w jednym budynku⁵⁰ dokonano zmiany sposobu użytkowania lokalu handlowo-usługowego na lokal mieszkalny,
- w 2021 r. w jednym budynku⁵¹ dokonano podziału i przebudowy lokalu usługowego na lokal mieszkalny i usługowy.

Każdorazowo zmiany te zostały poprzedzone wydanymi przez Starostę Opoczyńskiego stosownymi pozwoleniami na budowę.

(akta kontroli str. 657-680)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Spółka w sposób nierzetelny i niezgodny z przepisami rozporządzenia w sprawie KOB dokonywała wpisów w książkach obiektów budowlanych. Analiza książek założonych dla 10 wybranych budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych⁵² wykazała przedstawione poniżej okoliczności.
 - 1) W pięciu przypadkach⁵³ zapisów w KOB dokonano na wklejonych lub dołączonych kartkach, co było niezgodne z § 4 ust. 1 rozporządzenia w sprawie KOB, w myśl którego strony książki powinny być ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą.
 - 2) Dla żadnego z budynków na stronie tytułowej założonego kolejnego tomu KOB nie umieszczono daty jego założenia, zaś w jednym przypadku również numeru kolejnego tomu, co było niezgodne z § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie KOB, w myśl którego w przypadku wypełnienia całej książki zakłada się jej kolejny tom, wpisując na stronie tytułowej numer kolejny tomu oraz datę założenia.
 - 3) Zakres wpisanych danych o osobach upoważnionych do dokonywania wpisu w KOB nie był pełny i aktualny, nie zawierał informacji o okresie upoważnienia osoby aktualnie dokonującej wpisów, zaś w odniesieniu do osoby, która nie była już zatrudniona w Spółce – umieszczony był wpis o bezterminowym upoważnieniu.
 - 4) W trzech przypadkach⁵⁴ książki nie zawierały na planie sytuacyjnym oznaczeń usytuowania miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, co było niezgodne z § 5 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia w sprawie KOB, w myśl którego wpisy do książki obejmują plan sytuacyjny obiektu, z zaznaczonymi granicami nieruchomości, określający również usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika.
 - 5) W odniesieniu do czterech budynków⁵⁵ wpisów w KOB dotyczących protokołów kontroli okresowych stanu technicznej sprawności obiektu

⁵⁰ Budynek przy Pl. Zamkowym 2.

⁵¹ Budynek przy Pl. Kościuszki 6. Wydzielenie lokalu nie miało wpływu na zwiększenie stanu lokali mieszkalnych w 2021 r., administracyjne nadanie numeru lokalowi nastąpiło w 2022 r.

⁵² Budynki przy ul. Przemysłowej 3, ul. Janasa 15, ul. Janasa 19, ul. 1-go Maja 11, ul. Janasa 2, ul. Szewskiej 1, Placu Zamkowy 2, ul. Parkowej 34, Pl. Kościuszki 6, Parkowej 1.

⁵³ Budynki przy ul. 1-go Maja 11, ul. Janasa 2, ul. Szewskiej 1, Pl. Zamkowym 2, ul. Parkowej 34.

⁵⁴ Budynki przy ul. Janasa 2, Szewskiej 1 oraz Pl. Kościuszki 6.

⁵⁵ Budynki przy ul. Janasa 15, ul. Szewskiej 1, ul. Parkowej 34, Parkowej 1.

S.Rh

przeprowadzanych co najmniej jeden raz w roku dokonano w sekcjach przeznaczonych dla wyników kontroli przeprowadzanych co 5 lat.

- 6) W czterech⁵⁶ z sześciu przypadków, w których w latach 2019-2021 sporządzono dla budynków ekspertyzy budowlane, nie umieszczono w książkach wpisów dotyczących tych ekspertyz, ponadto KOB nie zawierały pełnych danych o przeprowadzonych w latach 2019-2021 w badanych budynkach remontach lub przebudowach⁵⁷, co było naruszeniem § 5 rozporządzenia w sprawie KOB, zgodnie z którym wpisy do książki obejmują protokoły kontroli oraz badań określonych w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane oraz przeprowadzonych remontów i przebudowy obiektu. Ponadto zgodnie z załącznikiem do ww. rozporządzenia określającym wzór książki obiektu budowlanego, książka zawiera m.in. wykaz opracowań technicznych dotyczących obiektu, dane dotyczące opracowania technicznego, wykaz protokołów odbioru robót remontowych w obiekcie, dane dotyczące dokumentacji technicznej.
- 7) Wbrew obowiązкови określoneму w § 6 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia w sprawie KOB wpisy dotyczące kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) nie zawierały danych identyfikujących osobę, która wystawiła dokument w zakresie wpisu. W myśl ww. przepisu wpis do książki powinien m.in. zawierać dane identyfikujące osobę, która wystawiła dokument będący przedmiotem wpisu.
- 8) W dwóch KOB⁵⁸ sprostowań błędów we wpisach dokonywano przy użyciu korektora lub przez przekreślenie wyrazów, bez umieszczenia daty i podpisu osoby dokonującej zmiany, co stanowiło naruszenie § 6 ust. 4 rozporządzenia w sprawie KOB, zgodnie z którym sprostowania błędów we wpisach dokonuje się przez przekreślenie wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenie daty i podpisu osoby dokonującej zmiany.

(akta kontroli str. 439-443, 445-523, 1178-1419, 1630-1730)

Zastępca kierownika ds. techniczno-inwestycyjnych odpowiedzialny za prowadzenie KOB wyjaśnił, iż braki i niedopatrzienia ujawnione w KOB wynikały z nadmiaru obowiązków, w tym wynikających ze zmian przepisów i zwiększających się wymagań w stosunku do zarządców i administratorów nieruchomości. Prezes Zarządu wyjaśnił z kolei, iż stwierdzone błędy zostaną uzupełnione i poprawione, natomiast braki wpisów dotyczących danych identyfikacyjnych osób, które wystawiły protokoły z kontroli okresowych są nieistotne, gdyż dane te zawarto w protokołach oraz w załączonych kopiach dokumentów potwierdzających ich uprawnienia, ponadto w KOB nie wyszczególniono miejsca na dokonywanie tego typu zapisów.

(akta kontroli str. 444, 2105-2116, 2118-2127)

Zdaniem NIK stanowisko Prezesa Zarządu wskazujące na nieistotność wpisów dotyczących osób, które wystawiły protokoły z kontroli okresowych, nie zasługuje na uwzględnienie. Przepis § 6 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia w sprawie KOB wymaga, aby wpis do książki zawierał dane identyfikujące osobę, która wystawiła dokument będący przedmiotem wpisu i nie przewiduje w tym zakresie żadnych wyjątków.

2. W latach 2019-2021 w 10 badanych budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych kontrole okresowe ich stanu technicznego (w 2019

⁵⁶ Budynki przy ul. Janasa 15, ul. Parkowej 34, Pl. Kościuszki 6, Pl. Zamkowym 2.

⁵⁷ Np. budynki przy Pl. Zamkowym 2, Pl. Kościuszki 6, ul. Janasa 15, ul. Parkowa 34, ul. Parkowa 1.

⁵⁸ Budynki przy ul. Przemysłowej 3, ul. Janasa 19.

S. P. h

i 2021 r.)⁵⁹, kontrole instalacji gazowych (w 2019 r., w 2020 r., w 2021 r.)⁶⁰ oraz kontrole przewodów kominowych (w 2021 r.)⁶¹, zostały przeprowadzone w porze letniej, jesiennej lub zimowej, wbrew obowiązкови wynikającemu z § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, zgodnie z którym kontrole okresowe powinny być przeprowadzane w porze wiosennej.

(akta kontroli str. 558-564)

Jak wyjaśnił Prezes, ww. przepisy nie są jednoznacznie nakazujące wykonanie kontroli w terminie wiosennym. Przeprowadzenie ich w danym roku kalendarzowym, ale w innym terminie niż wiosna, nie ma istotnego znaczenia ani wpływu na stan techniczny budynku, i pozostałych elementów, przewodów kominowych, instalacji gazowych. Badany jest stan techniczny budynku i innych elementów w określonym czasie.

(akta kontroli str. 1910-1923)

Przepis § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych wskazuje, że kontrole okresowe powinny być przeprowadzane w porze wiosennej. Natomiast w myśl § 4 ust. 6 ww. rozporządzenia niezależnie od ww. obowiązkowych kontroli okresowych, mogą być również przeprowadzane przeglądy robocze mające na celu określenie stanu przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym. Przeprowadzenie kontroli w okresie wiosennym umożliwia ponadto określenie zakresu uszkodzeń poszczególnych elementów obiektu powstałych podczas zimy. Szybka identyfikacja nieprawidłowości powstałych podczas zimy w wielu przypadkach pozwala na ich usunięcie mniejszymi nakładami finansowymi, zaś późniejsze wykrycie uszkodzeń, może finalnie wiązać się z szerszym zakresem prac naprawczych.

3. Spółka nie udokumentowała wykonania obowiązkowych przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynków użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia, które zgodnie z § 10 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych powinny być objęte przeglądami co najmniej dwa razy w roku oraz poddawane odpowiedniej konserwacji.

W trakcie przeglądów okresowych rocznych stanu technicznego budynków kontrolą obejmowano m.in. pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytkowania, tj. korytarze, klatki schodowe, piwnice i strychy, w trakcie których zdaniem Prezesa przeprowadzane były obowiązkowe przeglądy. Spółka nie posiadała dokumentów potwierdzających przeprowadzenie w ciągu roku kolejnego przeglądu.

(akta kontroli str. 524, 571, 1011-1167)

Jak wyjaśnił Prezes Spółki, kolejne przeglądy w trakcie roku wykonywane były przez pracowników prowadzących prace konserwacyjne oraz pracowników gospodarczych, którzy podczas prac porządkowych zwracali szczególną uwagę na ewentualne usterki i na bieżąco przekazywali informacje do działu

⁵⁹ Wszystkich badanych budynków.

⁶⁰ Wszystkich badanych budynków.

⁶¹ Trzech z dziesięciu badanych budynków, tj: budynki przy ul. Przemysłowej 3, ul. Janasa 15, Pl. Zamkowy 2

technicznego⁶². Z uwagi na ciągły charakter przeglądów nie sporządzano protokołów z tych czynności.

(akta kontroli str. 524)

NIK zauważa, iż brak dokumentacji z przeprowadzonych przeglądów uniemożliwia ocenę rzetelności ich wykonania, potwierdzenia zakresu, wyników oraz realizacji ewentualnych zaleceń.

4. Na jednym⁶³ z pięciu skontrolowanych w trakcie oględzin budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie umieszczono tabliczki z numerem porządkowym i nazwą ulicy, co było niezgodne z art. 47b ust. 1 i 2 ustawy Prawo geodezyjne. Ponadto na jednym z budynków⁶⁴ umieszczona tabliczka, mimo że zawierała numer porządkowy i nazwę ulicy, była zniszczona i mało czytelna.

(akta kontroli str. 525-556)

Jak wyjaśnił Prezes Spółki, w budynku przy ulicy Plac Zamkowy 2 w 2021 roku przeprowadzona została termomodernizacja, w trakcie prowadzonych prac tablica informacyjna z numerem porządkowym została zdjęta.

Nowe tablice zostały zamówione i zamontowane na obu budynkach w trakcie trwania kontroli NIK, tj. w dniu 30 czerwca 2022 r.

(akta kontroli str. 2105-2117)

NIK wskazuje, że wykonanie obowiązku umieszczenia w widocznym miejscu na ścianie frontowej budynku tabliczki z numerem porządkowym jest niezwykle istotne, albowiem pozwala na odnalezienie poszukiwanego adresu nie tylko zainteresowanym osobom i organom administracji, lecz także służbom ratunkowym.

5. W badanym okresie Spółka nie wyposażyła dwóch⁶⁵ z badanych pięciu budynków o kubaturze powyżej 1000 m³ w wyłącznik prądu odcinający dopływ prądu wszystkich obwodów, z wyjątkiem obwodów zasilających instalacje i urządzenia, których funkcjonowanie jest niezbędne podczas pożaru, co było niezgodne z § 4 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków⁶⁶ w związku z § 183 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁶⁷.

(akta kontroli str. 2129-2176)

Jak wyjaśnił Prezes Spółki, ww. budynki były budowane w czasie, gdy nie obowiązywały przepisy dotyczące obowiązku wyposażenia ich w przeciwpożarowy wyłącznik. Spółka po wydaniu decyzji przez organ PSP przystąpi do wykonania projektów i przeprowadzi ich montaż.

(akta kontroli str. 2118-2127)

⁶² Zadania w zakresie zawiadamiania o dostrzeżonych uszkodzeniach lub wadliwym działaniu urządzeń, zapobiegania uszkodzeniom i zanieczyszczeniom znajdujących się na terenie nieruchomości pomieszczeń oraz instalacji urządzeń technicznych przeznaczonych do użytku wspólnego mieszkańców zostały powierzone w zakresach czynności robotnikom gospodarczym.

⁶³ Budynek przy Pl. Zamkowym 2.

⁶⁴ Dotyczyło budynku przy ul. Szewskiej 1.

⁶⁵ Budynek przy Pl. Kościuszki 6 i budynek przy ul Szewskiej 1.

⁶⁶ Dz. U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719, ze zm.

⁶⁷ Dz. U. z 2022 poz. 1225.

6. W badanym okresie Spółka nie zapewniła przeprowadzenia pomiarów elektrycznych w dziewięciu⁶⁸ z 87 lokali o warunkach substandardowych znajdujących się w objętych badaniem 10 budynkach, które z uwagi na brak dostępu nie zostały sprawdzone podczas przeprowadzonych w lipcu 2019 r. pomiarów ochronnych⁶⁹, co było naruszeniem art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane. Zgodnie z ww. przepisem kontrolą okresową, co najmniej raz na 5 lat, powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

(akta kontroli str. 565-566, 2129-2176)

Jak wyjaśnił Prezes Spółki, do lokatorów zostały wysłane wezwania o udostępnienie lokali. Natomiast w trzech lokalach w budynkach przy ul. Parkowej 34 i ul. 1-go Maja 11 badania wykonano w dniu 10 czerwca 2022 r.

(akta kontroli str. 1910-1923, 1952-1971, 2118-2127)

7. W dwóch⁷⁰ z pięciu skontrolowanych w trakcie oględzin budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych pomieszczenia piwnic i strychów nie były zabezpieczone przed dostępem osób trzecich, co stanowiło naruszenie § 12 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, zgodnie z którym pomieszczenia techniczne w budynku, piwnice, strychy oraz inne pomieszczenia, nie przewidziane do użytkowania przez osoby trzecie, powinny być zabezpieczone przed dostępem tych osób.

(akta kontroli str. 525-556)

Jak wyjaśnił Prezes Spółki, pomieszczenia piwniczne i strychy w budynkach przy ulicy Parkowej 34 i Pl. Kościuszki 6 zostały już zamknięte i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich.

(akta kontroli str. 2105-2116)

8. W jednym budynku⁷¹ w trakcie przeprowadzonych oględzin stwierdzono, że:
- a) w pomieszczeniu wc przypisanym do trzech lokali mieszkalnych, w tym do jednego lokalu użytkowanego przez najemcę, brak było muszli klozetowej, w podłodze zaś znajdował się otwór, przepełniony nieczystościami, wizualnie niedrożny.

Zgodnie z § 11 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców powinny być utrzymywane w stanie technicznym, higieniczno-sanitarnym i estetycznym zapewniającym właściwe spełnianie założonych funkcji przez cały okres użytkowania budynku.

(akta kontroli str. 525-556)

Jak wyjaśnił Prezes Spółki, w budynku przy ulicy 1-go Maja 11 pomieszczenie wc przypisane do trzech lokali jest wyposażone w ubikację kucaną /turecką/. Zarówno pomieszczenie jak i urządzenie są obecnie w złym stanie technicznym. ZGM w uzgodnieniu z Urzędem Miejskim

⁶⁸ Lokal nr 2 i 8 w budynku przy ul. Janasa 2, lokal nr 1 i 3 i 4a w budynku przy ul. Janasa 15, lokal nr 4 w budynku przy ul. Parkowej 1, lokale nr 4 i 5 w budynku przy ul. Parkowej 34, lokal nr 1 w budynku przy ul. 1-go Maja 11.

⁶⁹ M.in. z uwagi na wyjazd zagraniczny lokatora.

⁷⁰ Budynek przy ul. Parkowej 34 (piwnica i strych) i Pl. Kościuszki 6 (piwnica).

⁷¹ Budynek przy ul. 1-go Maja 11.

dokona stosownych napraw w celu doprowadzenia do należytego stanu technicznego tego pomieszczenia.

(akta kontroli str. 2105-2116)

- b) w oknach dwóch lokali wstawione były płyty, w tym w jednym użytkowanym przez najemcę, pomimo że zgodnie z § 14a rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, budynek mieszkalny wielorodzinny powinien być użytkowany w sposób zapewniający nieograniczenie oświetlenia dziennego mieszkańców.

(akta kontroli str. 525-556)

Jak wyjaśnił Prezes, okna zostały zabezpieczone płytami OSB z uwagi na wybite szyby. Zabezpieczenie okien w tym lokalu miało miejsce już kilkakrotnie: dwa razy w 2019 r., trzy razy w 2020 r., w tym jeden raz z powodu pożaru i trzy razy w 2021 r.

(akta kontroli str. 2105-2116)

OCENA CZĄSTKOWA

Spółka realizowała zadania w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa oraz polepszenia stanu technicznego dzierżawionych budynków komunalnych z mieszkaniem o warunkach substandardowych, jednak nie zawsze zadania te wykonywane były rzetelnie i zgodnie z przepisami prawa. ZGM założył książki dla każdego z 10 budynków objętych badaniem, ale prowadzono je w sposób niespełniający warunków określonych w rozporządzeniu w sprawie książki obiektu budowlanego. Pomimo że zgodnie z art. 62 ust. 4–6 ustawy Prawo budowlane Spółka zlecała przeprowadzenie kontroli okresowych rocznych i pięcioletnich ww. 10 budynków osobom posiadającym stosowne uprawnienia i kwalifikacje, a protokoły z kontroli sporządzane były rzetelnie i zgodnie z przepisami § 4 ust. 3 i 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, nie we wszystkich lokalach przeprowadzone zostały pomiary elektryczne. Ponadto większość z przeprowadzonych kontroli okresowych budynków wbrew obowiązkowi wynikającemu z § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych nie została wykonana w porze wiosennej. Spółka nie udokumentowała przeprowadzenia wszystkich obowiązkowych przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynków użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia, w związku z tym nie było możliwe ustalenie ich zakresów, wyników oraz realizacji ewentualnych zaleceń. Ponadto nie we wszystkich pięciu budynkach poddanych oględzinom zapewniono należyte warunki użytkowania lokali określone w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (tj. dostęp do nieograniczonego światła dziennego, właściwy stan techniczny, sanitarno-higieniczny i estetyczny pomieszczenia wc, ograniczenie dostępu osób trzecich do piwnic i strychów), a także przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych lub spełnienia obowiązku w zakresie umieszczania tabliczek z numerem porządkowym nieruchomości.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

3.1. Zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy Gmina zobowiązała się do pokrycia kosztów robót budowlanych (określonych jako budowa, przebudowa, montaż remont, rozbiórka, itp.), inwestycji, kosztów związanych z utrzymaniem obiektów budowlanych stanowiących przedmiot dzierżawy. W tym celu Spółka w badanym

S. R. h

okresie przedkładała Burmistrzowi corocznie w terminie do 15 listopada roku kalendarzowego poprzedzającego dany rok dwa projekty, tj. projekt planu prac remontowych i projekt planu prac inwestycyjnych. Projekty (oraz późniejsze plany) zawierały: adres budynku lub grupy budynków, zakres remontu lub inwestycji, koszty – tj. planowane środki finansowe na pokrycie kosztów Spółki⁷². Zgodnie z umową, plany wymagały uzgodnienia z Burmistrzem. W oparciu o projekty planów i środki finansowe ustalone w budżecie Gminy Spółka sporządzała plany na dany rok, które zatwierdzał Burmistrz. ZGM nie sporządzało odrębnych planów wydatków lub kosztów Spółki na zadania związane z utrzymaniem budynków komunalnych, w tym z mieszkaniami substandardowymi.

(akta kontroli str. 1731-1739)

W projektach i planach remontowych w zbiorczych pozycjach, tj. bez wskazywania adresów budynków, uwzględniane były planowane zadania takie jak np.:

- wymiana okien,
- montaż instalacji c.o. z piecokuchni, wymiana pieców i kuchni, udroźnianie przewodów kominowych,
- remont wolnych lokali, przeglądy roczne budynków, budowlane, kominiarskie, gazowe,
- naprawy bieżące dachów, schodów, wymiany podłóg, wymiany instalacji elektrycznych, sprawy awaryjne,
- przeglądy roczne budynków budowlane, kominiarskie, gazowe,
- wykonanie zaleceń z ekspertyz kominiarskich,
- naprawa tynków, przebudowa kominów,
- remonty budynków gospodarczych, naprawa więźby dachowej, krycie dachów papą termozgrzewalną, uzupełnienie i wymiana tynków, wymiana drzwi.

Ponieważ Spółka nie sporządzała do ww. pozycji wykazów uszczegóławiających, w którym budynku i na jaką kwotę zaplanowano realizację zadania, nie było możliwe wskazanie jaka część planowanych zadań dotyczyła wyłącznie budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

(akta kontroli str. 699-794)

Jak wyjaśnił Prezes, Spółka nie posiadała wykazów dotyczących budynków i kwot uwzględniających poszczególne pozycje w projektach planów remontowych. Projekty planów remontowych były tworzone i przygotowywane w roku poprzedzającym wykonanie planów remontowych, zawarte były w nich najpilniejsze potrzeby remontowe w zasobie komunalnym. Poszczególne pozycje w projektach planów na kolejny rok powtarzały się, gdyż zakres potrzeb remontowych od wielu lat był bardzo podobny. Środki finansowe na wykonanie tych prac były ustalane na podstawie wykonania planu remontowego z roku poprzedniego, z uwzględnieniem wzrastających kosztów zakupu materiałów i usług.

(akta kontroli str. 2105-2116)

W każdym roku badanego okresu zakres i wielkość zaakceptowanych planów odbiegały znacznie od propozycji przedstawionych przez Spółkę w projekcie i ulegały w trakcie roku wielokrotnym zmianom. W zakresie planów remontowych zasobu komunalnego⁷³:

⁷² Ujęte w planach wartości stanowiły planowane wynagrodzenie brutto Spółki należne od Gminy z tytułu realizacji poszczególnych zadań.

⁷³ Łącznie z zadaniami ujmowanymi w planach w pozycjach zbiorczych, lecz z wyłączeniem pozycji wskazujących wprost na ich realizację we wspólnotach mieszkaniowych.

- w projekcie Spółka przewidywała realizację 23 zadań w 2019 r. na łączną kwotę 1.178.000 zł, 18 zadań w 2020 r. na łączną kwotę 1.252.000 zł oraz 15 zadań w 2021 r. na kwotę 1.006.000 zł,
- pierwsze zaakceptowane plany obejmowały realizację 16 zadań w 2019 r. na łączną kwotę 700.000 zł, pięciu zadań w 2020 r. na łączną kwotę 247.000 zł oraz 14 zadań w 2021 r. na łączną kwotę 566.000 zł,
- ostatecznie po zmianach planów w trakcie roku Spółka zrealizowała 18 zadań w 2019 r. na łączną kwotę 718.000 zł (co stanowiło 61% zgłaszanego zapotrzebowania w projekcie planu), 10 zadań w 2020 r. na łączną kwotę 556.666 zł (44% zgłaszanego zapotrzebowania w projekcie planu) oraz 14 zadań w 2021 r. na łączną kwotę 485.137 zł (48% zgłaszanego zapotrzebowania)⁷⁴.

Natomiast w zakresie zadań inwestycyjnych w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych Spółka:

- w projekcie przewidywała realizację dziewięciu zadań inwestycyjnych w 2019 r. na łączną kwotę 2.010.000 zł, 15 zadań w 2020 r. na łączną kwotę 3.424.846 zł oraz 11 zadań w 2021 r. na kwotę 2.755.000 zł,
- pierwsze zaakceptowane plany obejmowały realizację jednego zadania inwestycyjnego w 2019 r. na łączną kwotę 222.000 zł, dwóch zadań w 2020 r. na łączną kwotę 109.846 zł oraz sześciu zadań w 2021 r. na łączną kwotę 660.000 zł,
- ostatecznie po zmianach planów w trakcie roku Spółka realizowała trzy zadania w 2019 r. na łączną kwotę 372.000 zł (co stanowiło 19% zgłaszanego zapotrzebowania w projekcie planu), trzy zadania w 2020 r. na łączną kwotę 231.622 zł (7% zgłaszanego zapotrzebowania w projekcie planu) oraz 11 zadań w 2021 r. na łączną kwotę 716.487 zł (26% zgłaszanego zapotrzebowania)⁷⁵.

(akta kontroli str. 699-717)

Jak wyjaśnił Prezes, wielkość środków zabezpieczonych na cele remontowe i inwestycyjne określała Rada Miejska w Opocznie w budżecie Gminy. Spółka nie posiadała informacji o przyczynach nieotrzymania od Gminy w latach 2019-2021 pełnych kwot przewidzianych w projektach planów remontowych i inwestycyjnych.

Ponadto Prezes Zarządu wyjaśnił, że koszty realizacji zadań remontowych ustalane były szacunkowo na podstawie aktualnych cen usług budowlanych na terenie powiatu opoczyńskiego oraz województwa łódzkiego. Zmiany dokonywane w trakcie roku w planach remontowych wynikały ze zmian szacowanych poszczególnych pozycji w stosunku do faktycznie poniesionych kosztów. Zmiany dotyczyły również zakresu ilościowego, np. zmiany w ilościach spraw awaryjnych, które miały miejsce w danym roku, tj. naprawy dachów, wymiany stolarki, częściowej wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnych, wymiany pieców i kuchni węglowych.

(akta kontroli str. 2105-2116, 2128)

W latach 2019-2021 na podstawie umowy dzierżawy środki należne od najemców lokali mieszkalnych stanowiły przychody Spółki.

Prezes wyjaśnił, iż przychodami z tytułu czynszu od najemców mieszkań o warunkach substandardowych pokrywane były koszty zarządu oraz koszty bieżącej eksploatacji, tj.: koszty związane z obsługą administracyjną, księgową, prawną i windykacyjną, utrzymaniem w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń

⁷⁴ Szerzej o realizacji planów remontowych w zakresie budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w pkt. 3.3. wystąpienia pokontrolnego.

⁷⁵ Szerzej o realizacji planów inwestycyjnych w zakresie budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w pkt. 3.3. wystąpienia pokontrolnego.

budynków oraz ich otoczenia, a także koszty związane z bieżącą konserwacją budynków i lokali mieszkalnych.

(akta kontroli str. 1731-1739)

Przychody z tytułu czynszów od najemców mieszkań o warunkach substandardowych, wynoszące w latach 2019-2021 odpowiednio: 307.138 zł, 370.510 zł i 383.539 zł były wystarczające na pokrycie wydatków związanych z ww. kosztami⁷⁶ jedynie w 59%, 69% i 59% szerzej o tym w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości). Poniesione w latach koszty kształtowały się na poziomie odpowiednio 516.237 zł, 548.282 zł i 647.398 zł.

(akta kontroli str. 808-825)

Jak wyjaśnił Prezes, średnia stawka czynszu w zasobie komunalnym dla mieszkań o warunkach substandardowych wynosiła w 2019 r. 2,56 zł/m², w 2020 r. - 3,12 zł/m², zaś w 2021 r. - 3,26 zł/m². Natomiast faktyczne koszty utrzymania zasobu rosły z uwagi na wzrost kosztów wynagrodzeń pracowników i cen materiałów. Ponadto zasób mieszkaniowy będący w niezadowolającym stanie technicznym wymagał ciągłych nakładów finansowych na konserwację i bieżące utrzymanie.

(akta kontroli str. 2105-2116)

Ponadto w latach 2019-2021 Spółka z tytułu gospodarowania budynkami z mieszkaniem o warunkach substandardowych osiągnęła:

- przychody netto z tytułu opłat za media w kwotach odpowiednio 469.569 zł, 483.425 zł i 556.951 zł. Osiągnięte wpływy z tytułu opłat czynszowych i opłat za media⁷⁷, wyniosły w poszczególnych latach odpowiednio: 766.133 zł w 2019 r. 801.320 zł w 2020 r. i 937.074 zł w 2021 r. Były to kwoty zbliżone do uzyskanych przychodów Spółki łącznie z ww. tytułów, które kształtowały się na poziomie: 776.707 zł w 2019 r., 853.935 zł w 2020 r. i 940.490 zł w 2021r.
- przychody netto z tytułu realizacji na rzecz Gminy usług remontowych i inwestycyjnych w budynkach z mieszkaniem o warunkach substandardowych (ujętych w planach remontowych i inwestycyjnych) w wysokości odpowiednio 816.183 zł, 535.595 zł i 1.036.022 zł.
- wpływy z tytułu odsetek i zwrotu kosztów wyroków sądowych oraz pozostałych przychodów z tytułu refundowanych przez Gminę pozostałych kosztów (np. dotyczących przeprowadzanych kontroli okresowych budynków⁷⁸), które wyniosły łącznie odpowiednio: 87.291 zł, 50.521 zł i 62.456 zł.

(akta kontroli str. 826-920)

Według stanu na koniec poszczególnych lat 2019-2021 zaległości z tytułu opłat czynszowych za użytkowanie mieszkań o warunkach substandardowych utrzymywały się na zbliżonym poziomie i wynosiły odpowiednio: 1.066.602 zł dla 155 najemców; 1.084.104 zł dla 134 najemców oraz 1.106.681 zł dla 134 najemców.

(akta kontroli str. 795-807)

W badanym okresie Spółka podejmowała szereg działań zmierzających do odzyskania należności od najemców. W poszczególnych latach skierowano od 40 do 252 wezwań i upomnień do najemców mieszkań o warunkach substandardowych, w upomnieniach m.in. informowano o możliwości skorzystania z pomocy finansowej

⁷⁶ Związanymi z obsługą administracyjną, księgową, prawną i windykacyjną, utrzymaniem w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków oraz ich otoczenia, a także kosztami związanymi z bieżącą konserwacją budynków i lokali mieszkalnych.

⁷⁷ Spółka nie była w stanie podać wielkości uzyskanych wpływów tylko z tytułu czynszów bez należnych opłat za media.

⁷⁸ Ujętych również w planach prac remontowych na dany rok.

w formie dodatku mieszkaniowego. Zawarto łącznie 39 ugód, w ramach których rozkładano należność na raty. Skierowano 55 spraw na łączną kwotę 226.864 zł na drogę sądową, zaś 43 sprawy na łączną kwotę 175.251 zł przekazano do egzekucji komorniczej. 24 dłużników zajmujących mieszkania o warunkach substandardowych zostało zgłoszonych do Krajowego Rejestru Długów. Ponadto Spółka współpracowała z Miejsko-Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej w zakresie możliwości skorzystania przez najemców z pomocy socjalnej. Informacja o dłużnikach i wysokości zadłużenia była przekazywana również do Urzędu Miejskiego.

(akta kontroli str. 1873-1906)

Zaplanowane na lata 2019-2021 środki zapewniały realizację zadań w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych jedynie w zakresie najpilniejszych wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją tych budynków, w tym na wykonanie decyzji KP PSP w związku z przeprowadzonymi w 2020 r. kontrolami. Nie przewidziano środków na wydatki związane z wykonaniem zaleceń wynikających z wydanej w 2019 r. decyzji PINB, ponieważ zadanie w tym zakresie zrealizowała bezpośrednio Gmina. Z uwagi na zły stan techniczny zasobu komunalnego, środki jakimi Spółka dysponowała w ramach planów remontowych nie pozwalały na realizację wszystkich potrzeb remontowych, co potwierdziły wyniki analiz realizacji zaleceń z kontroli okresowych stanu technicznego 10 budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych⁷⁹. Z drugiej strony, poprzez planowanie w latach 2019-2021 środków na przeprowadzenie inwestycji, tj. wykonanie instalacji centralnego ogrzewania, instalacji kanalizacji, instalacji C.W.U., przebudowę lokali mieszkalnych i wydzielenie pomieszczeń łazienkowych lub na docieplenie ścian budynku, zapewniano również polepszenie warunków zamieszkiwania oraz zmniejszenia kosztów eksploatacyjnych budynków i ich utrzymania⁸⁰.

(akta kontroli str. 789-792, 778-783, 760-761, 749-755, 739-740, 729-735)

3.2. W latach 2019-2021 Spółka corocznie sporządzała dla każdego budynku wykazy zaleceń pokontrolnych. Dokumenty te nie spełniały jednak wymogów określonych dla zestawienia robót remontowych w § 7 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Szerzej o tym w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 1774-1837)

W badanym okresie ZGM dokonywał oceny potrzeb rzeczowo-finansowych związanych z gospodarowaniem budynkami z mieszkaniami o warunkach substandardowych, której wyniki przedstawiane były w projektach, a następnie w planach remontowych i inwestycyjnych sporządzanych dla całego zasobu na dany rok, o czym była mowa w pkt 3.1 niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

Jak wyjaśnił Prezes Spółki, przy sporządzaniu planów remontowych i inwestycyjnych w pierwszej kolejności brane były pod uwagę remonty i naprawy określone w protokołach z przeglądów do wykonania w trybie natychmiastowym, ujmowane w planie remontowym jako sprawy awaryjne. W dalszej kolejności uwzględniano sprawy określone jako pilne, które występowały w większości budynków komunalnych. W projektach planów umieszczane były budynki, które według oceny Spółki wymagały najpilniejszego wykonania. Uwzględniano również remonty w lokalach na podstawie podań złożonych przez mieszkańców i dokonanych w tym zakresie przeglądów przez pracowników działu technicznego. Remonty w lokalach

⁷⁹ Szerzej opisano w pkt. 3.3. wystąpienia pokontrolnego.

⁸⁰ Wybrane poszczególne prace dotyczyły m.in. budynków: przy ul. Dworcowej 2, Pl. Zamkowym 2, ul. Parkowej 1, ul. Parkowej 5, ul. Parkowej 34, ul. Szpitalnej 3, Pl. Kościuszki 6, Pl. Kościuszki 7, ul. Janasa 15, ul. 1-go Maja 11, ul. Szewskiej 1.

dotyczyły głównie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wymiany urządzeń grzewczych, podłóg.

(akta kontroli str. 1873-1880)

Obowiązująca w badanym okresie Strategia Rozwoju Gminy Opoczno na lata 2016-2020 nie określała działań strategicznych w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym obejmującym budynki komunalne z mieszkaniami o warunkach substandardowych⁸¹.

Realizowane przez Spółkę w latach 2019-2021 zadania dotyczące budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych były spójne z działaniami określonymi w obowiązujących w badanym okresie wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy⁸², w tym w zakresie prowadzonych remontów budynków oraz realizowanych modernizacji, których głównym założeniem było zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Zgodnie z obowiązującymi ww. programami priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości powinno być w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków), w tym doposażenie budynków w brakującą infrastrukturę techniczną. Ponadto wśród zadań niezbędnych, zmierzających do systematycznej poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Opoczno, znajdujących potwierdzenie w wykonywanych przez ZGM pracach, wskazano m.in., termomodernizację budynków, likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła, doposażenie lokali mieszkalnych w instalację centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody, remonty lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu, dokonywanie ulepszeń lokali mieszkalnych przez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodnokanalizacyjnych, gazowych i centralnego ogrzewania, doposażenie lokali w ustępy splukiwane i łazienki.

(akta kontroli str. 1690-1739)

W latach 2019-2021 Spółka była również wykonawcą zadań wskazanych w Programie Ochrony Środowiska dla Gminy Opoczno na lata 2018-2021 z perspektywą do roku 2025⁸³, mających na celu poprawę jakości powietrza w Gminie, tj.: wykonania przyłączy do sieci ciepłowni miejskiej wraz z węzłem ciepłym w budynkach (w zakresie budynku przy pl. Kościuszki 6⁸⁴), wykonania przyłączy instalacji kanalizacyjnej (w budynkach przy ul. Parkowej 1, 5 i 34⁸⁵).

(akta kontroli str. 739-740, 760-761, 789-792)

⁸¹https://cdn02.sulimo.pl/media/userfiles/opoczno.cms2.sulimo.pl/Tresci_stale/Strategia_Rozwoju_Gminy_/64b6989d83257a88546b04fe35700ea5.pdf, stan na 05 lipca 2022 r.

⁸² Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2015-2019 przyjęty uchwałą nr XII/101/2015 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 sierpnia 2015 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Opoczno na lata 2015-2019 https://prawomiejskowe.pl/UrządMiejskiwOpocznie/document/803365/Uchwa%C5%82a-XII_101_2015 (stan na 5 lipca 2022 r.) oraz Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2020-2024, został uchwalony w 2020 r. przyjęty uchwałą nr XXVII/276/2020 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Opoczno na lata 2020-2024, https://prawomiejskowe.pl/UrządMiejskiwOpocznie/document/802872/Uchwa%C5%82a-XXVI_276_2020 (stan na 5 lipca 2022 r.).

⁸³ Przyjęty uchwałą nr XLVIII/519/2018 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 29 sierpnia 2018 r. Dalej: Program ochrony środowiska. https://prawomiejskowe.pl/UrządMiejskiwOpocznie/document/803542/Uchwa%C5%82a-XLVIII_519_2018 (stan na 5 lipca 2022 r.).

⁸⁴ Zadanie zostało zrealizowane w 2019 r. w ramach planu inwestycyjnego Spółki.

⁸⁵ Zadanie zostało zrealizowane w 2019 i 2021 r. w ramach planu inwestycyjnego Spółki z wyłączeniem budynku przy ul. Parkowej 34 – dla którego w pierwszej kolejności należało wykonać remont fundamentów.

Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Opoczno⁸⁶, obowiązujący w latach 2019-2021, przewidywał realizację w latach 2019-2021 przez ZGM projektu podstawowego nr 10, pn. „Remonty kapitalne budynków zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji i ich adaptacja do pełnienia funkcji społecznych (ul. Sobieskiego 1 i 10, Janasa 2 i 17, 1-go Maja 11)”.

Jak wyjaśnił Prezes, ZGM nie realizował projektu z uwagi na to, że Gmina nie podejmowała działań celem pozyskania środków z Unii Europejskiej na ww. zadanie. Programy mieszkaniowe prowadzone wówczas przez Bank Gospodarstwa Krajowego nie przewidywały dotacji do remontów i robót budowlanych w budynkach zamieszkałych, o ile beneficjent nie uzyskał wcześniej premii remontowej. Z uwagi na bardzo wysokie koszty, wykonanie zadania z środków własnych Gminy było trudne do realizacji. ZGM nie podejmował również działań celem realizacji projektu, gdyż właściciel nieruchomości, czyli Gmina odstąpiła od realizacji projektu.

(akta kontroli str. 1910-1923)

3.3. W latach 2019-2021 koszty utrzymania i eksploatacji budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych kształtowały się odpowiednio na poziomie: 1.793.071 zł, 1.569.507 zł i 2.312.731 zł, w tym:

- koszty zarządu stanowiły w każdym roku odpowiednio 9%, 9% i 6% kosztów ogółem i wynosiły: 156.382 zł, 142.991 zł i 149.680 zł,
- koszty prowadzonych remontów i inwestycji, stanowiły w każdym roku odpowiednio: 41%, 31%, 46% kosztów ogółem i wynosiły: 739.257 zł, 489.890 zł oraz 1.056.561 zł,
- największą pozycję (tj. odpowiednio 50%, 60% i 48% kosztów ogółem) stanowiły koszty bieżącej eksploatacji, tj. 897.433 zł w 2019 r. 936.625 zł z 2020 r. i 1.106.491 zł w 2021 r., na które składały się: koszty konserwacji ogólnobudowlanej, koszty obsługi administracyjnej, koszty utrzymania czystości zasobu (359.855 zł w 2019 r., 405.291 zł w 2020 r. i 497.719 zł w 2021 r.), koszty mediów, którymi następnie obciążani byli najemcy lokali (469.569 zł w 2019 r., 483.425 zł w 2020 r. i 556.951 zł w 2021 r.), pozostałe koszty refundowane przez Gminę, jak np. koszty kontroli okresowych budynków, czyszczenia kanalizacji (52.025 zł w 2019 r., 32.770 zł w 2020 r. 39.798 zł w 2021 r.) oraz koszty prowadzonych spraw sądowych (15.984 zł w 2019 r., 15.140 zł w 2020 r. i 12.023 zł w 2021 r.).

Kształtowanie się kosztów w poszczególnych latach uzależnione było głównie od zakresów realizowanych zadań i przyznanych na nie Spółce środków w ramach rocznych planów remontowych i inwestycyjnych. Miało to odzwierciedlenie kolejno w spadku i wzroście łącznych kosztów utrzymania i eksploatacji budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, tj. spadku kosztów w roku 2020 o 12% w stosunku do 2019 r. (tj. o 249.367 zł) i wzroście kosztów o 47% w 2021 r. w porównaniu do roku 2020 (tj. o 566.671 zł).

(akta kontroli str. 826-946)

Jak wyjaśnił Prezes, koszty dotyczące bieżącej eksploatacji budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych z roku na rok ulegały wzrostowi. Podyktowane to było zwiększeniem wynagrodzeń pracowników, cen materiałów, wzrostem kosztów ogólnozakładowych.

(akta kontroli str. 2118-2127)

W trakcie każdego roku plany remontowe i inwestycyjne Spółki w zakresie obejmującym budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych ulegały wielokrotnie zmianom. Zmiany te dotyczyły głównie przesunięć środków pomiędzy

⁸⁶ Przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Opocznie Nr XXVIII/339/2017 z dnia 20 stycznia 2017 r. Dalej: GPR.

zadaniami, podziału zadań lub wprowadzenia nowego zadania. Spółka realizowała zadania na podstawie zawartych z Gminą umów i planów prac remontowych i inwestycyjnych. Umowy zawierały postanowienia dotyczące m.in. zakresu prac, obowiązków stron, warunków i terminu odbioru robót, rozliczenia należnego wynagrodzenia. W miarę realizacji poszczególnych zadań ujętych w planie remontowym lub inwestycyjnym Spółka wystawiała Gminie faktury, do których załączano protokoły odbioru robót budowlanych, kosztorysy powykonawcze lub rozliczenia zużytych materiałów i wykonanych prac. I tak w badanym okresie:

- Spółka otrzymała od Gminy, tytułem realizacji planów remontowych⁸⁷ w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych, 100% planowanych środków, tj.: kwotę 601.811 zł brutto za 2019 r.⁸⁸, 405.628 zł brutto w 2020 r. i 454.742 zł brutto w 2021 r., w tym za remonty w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych odpowiednio: 536.148 zł, 365.321 zł i 405 850 zł.
- Spółka otrzymała od Gminy, tytułem realizacji planów inwestycyjnych w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych, 100% planowanych środków, tj. kwotę 372.000 zł brutto w 2019 r., 231.622 zł brutto w 2020 r. i 716.487 zł brutto w 2021 r.

(akta kontroli str. 699-720, 921-946)

Analiza protokołów z kontroli okresowych rocznych i 5-letnich przeprowadzonych w latach 2019-2021 w 10 budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych objętych próbą wykazała, że:

- 1) Spółka nie realizowała w odniesieniu do każdego z budynków od 6 do 26 zaleceń z poprzednich kontroli dotyczących nieprawidłowego stanu technicznego budynków⁸⁹. Zalecenia wydane w odniesieniu do ww. budynków dotyczyły m.in. naprawy fundamentów, elewacji, szkieletów nośnych budynków, ich stropów, ścian, posadzek i podłóg, klatek schodowych bądź schodów wewnętrznych i korytarzy oraz poprawy estetyki budynków. Brak realizacji zaleceń pokontrolnych potwierdziły przeprowadzone oględziny pięciu z ww. 10 budynków, w trakcie których tylko jeden budynek był w stanie wizualnym bardzo dobrym⁹⁰, co wynikało z przeprowadzonego jesienią 2021 r. generalnego remontu⁹¹. W odniesieniu do trzech budynków⁹² Spółka była w posiadaniu ekspertyz technicznych wykonanych w 2021 r. potwierdzających, że przyczyną istniejącego stanu technicznego budynków, wymagającego generalnego remontu, był m.in. brak troski o trwałość obiektu, brak planowanej i właściwej pod względem technologicznym konserwacji i remontów samego obiektu, a także

⁸⁷ Robót remontowych i pozostałych refundowanych kosztów – np. za wykonane obowiązkowe kontrole okresowe budynków.

⁸⁸ W tym kwotę 567.289 zł w 2019 r., zaś kwotę 34.522 zł w 2020 r. – tytułem realizacji zobowiązań za grudzień 2019 r.

⁸⁹ a) ul. Przemysłowa 3: w 2019 r. 13 z 13 zaleceń, w 2020 r. 26 z 26 zaleceń, w 2021 r. 18 z 23 zaleceń,
b) ul. Janasa: w 2019 r. 15: 12 z 13 zaleceń, w 2020 r. 19 z 19 zaleceń, w 2021 r. 22 z 24 zaleceń,
c) ul. Janasa 19: w 2019 r. 14 z 14 zaleceń, w 2020 r. 17 z 17 zaleceń, w 2021 r. 14 z 17 zaleceń,
d) ul. 1-go Maja 11: w 2019 r. 14 z 14 zaleceń, w 2020 r. 18 z 19 zaleceń, w 2021 r. 17 z 18 zaleceń,
e) ul. Janasa 2: w 2019 r. 13 z 13 zaleceń, w 2020 r. 17 z 17 zaleceń, w 2021 r. 23 z 23 zaleceń,
f) ul. Szewska 1: w 2019 r. 18 z 18 zaleceń, w 2020 r. 18 z 18 zaleceń, w 2021 r. 14 z 16 zaleceń,
g) Plac Zamkowy 2: w 2019 r. 19 z 20 zaleceń, w 2020 r. 17 z 20 zaleceń, w 2021 r. 16 z 21 zaleceń,
h) ul. Parkowa 34: w 2019 r. 14 z 14 zaleceń, w 2020 r. 13 z 16 zaleceń, w 2021 r. 9 z 17 zaleceń,
i) Pl. Kościuszki 6: w 2019 r. 18 z 20 zaleceń, w 2020 r. 20 z 21 zaleceń, w 2021 r. 19 z 20 zaleceń,
j) Parkowa 1: w 2019 r. 15 z 16 zaleceń, w 2020 r. 18 z 19 zaleceń, w 2021 r. 18 z 18 zaleceń.

⁹⁰ Budynek przy Pl. Zamkowym 2.

⁹¹ Remont został zakończony w grudniu 2021 r i obejmował docieplenie ścian zewnętrznych, docieplenie stropu na poddaszu, wymiana pokrycia dachu, wymiana okien, renowacja drzwi zewnętrznych.

⁹² Budynek przy ul. 1-go Maja 11, ul. Parkowej 34, ul. Janasa 15.

S. R.

terenów przyległych. Ponadto ZGM dysponował ekspertyzą techniczną z 2019 r. jednego z budynków⁹³, w której wskazano, iż *remont należy wykonać bezwzględnie i to jak najszybciej, ponieważ procesy niszczenia konstrukcji utrzymują się i cały czas pogarszają stan techniczny budynku, mogą doprowadzić do stanów awaryjnych.*

Informacje o wydanych zaleceniach dotyczących nieprawidłowego stanu technicznego budynków⁹⁴ oraz wyniki przeprowadzonych ekspertyz technicznych Spółka przekazywała do Urzędu Miejskiego.

Jak wyjaśnił Prezes, brak realizacji zaleceń z okresowych kontroli i przeglądów budynków wynikał z braku wystarczających środków finansowych, zaś działania dotyczące zapewnienia należytego stanu budynków były podejmowane w zakresie na jaki pozwalał budżet.

(akta kontroli str. 525-556, 572-593, 1178-1419, 2118-2127)

- 2) w żadnym przypadku w zaleceniach pokontrolnych nie stwierdzono stanów zagrażających bezpieczeństwu życia lub mienia, stany takie nie zostały również stwierdzone w związku ze zgłaszanymi wnioskami, skargami przez lokatorów lub inne osoby.

(akta kontroli str. 1011-1167)

Plany remontowe ujęte w obowiązujących w latach 2019-2021 wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie identyfikowały zadań w odniesieniu do budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, a także nie wskazywały wykonawcy planów. Prognozowały wielkości ponoszonych w poszczególnych latach łącznych nakładów na remonty, modernizacje w zasobie komunalnym lub wybranych rodzajów prac remontowych. Podejmowane przez Spółkę działania wpisywały się w realizację następujących rodzajów wydzielonych prac⁹⁵:

- w 2019 r. Spółka z prognozowanych dla wszystkich budynków komunalnych ośmiu remontów dachów wykonała prace remontowe lub naprawcze dachów w siedmiu budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych oraz w trzech przynależnych budynkach gospodarczych za łączną kwotę 23.138 zł, zaś z prognozowanych sześciu remontów instalacji wykonała remonty i naprawy instalacji (C.O., wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej) w 10 budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych na łączną kwotę 28.800 zł,
- w latach 2020 r. i 2021 r. Spółka z prognozowanych na wszystkie budynki nakładów na remonty dachów, tj. w kwotach: 8.973 na 2020 r. i 10.000 zł na 2021 r., zrealizowała remonty i naprawy dachów w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych odpowiednio w wartości 13.419 zł i 44.528 zł.

(akta kontroli str. 947-950, 1690-1730)

Analiza realizowanych przez Spółkę zadań remontowych i inwestycyjnych w 10 skontrolowanych budynkach z mieszkaniami substandardowymi wykazała, że w badanym okresie:

- 1) zadania remontowe obejmujące konserwacje oraz naprawy bieżące i główne, które związane były z bieżącą eksploatacją oraz zapewniały utrzymanie budynku

⁹³ Budynek przy ul. Janasa 2.

⁹⁴ Informacje przekazywane były w formie wykazów zaleceń opisanych szerzej w pkt. 3.2. wystąpienia pokontrolnego oraz w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości w obszarze trzecim.

⁹⁵ Wieloletni program na 2019 r. prognozował liczbę budynków objętych remontami dachów i instalacji, w kolejnych latach prognozowano wielkości poniesionych nakładów.

w stanie nie pogorszonym Spółka zrealizowała na łączną kwotę 595.712 zł⁹⁶, z tego w 2019 r. – 169.579 zł, w 2020 r. – 130.803 zł i w 2021 r – 295.330 zł, z tego na⁹⁷:

- remonty pomieszczeń - 186.869 zł,
 - remonty balkonów, elewacji i elementów zewnętrznych budynków – 119.648 zł,
 - wymianę okien i drzwi – 91.559 zł,
 - naprawy instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej - 47.200 zł,
 - wymiany urządzeń i wyposażenia (np. wodomierzy, bojlera, lamp oświetleniowych, baterii) – 30.506 zł,
 - remonty budynków gospodarczych, wiat śmietnikowych – 35.207 zł,
 - naprawy dachów oraz kominów - 33.448 zł,
 - ekspertyzy budynków - 28.400 zł,
 - wymiany pieców i kuchni – 22.875 zł,
- 2) zadania, które wpływały na podniesienie standardu lub zmniejszenie kosztów użytkowania Spółka zrealizowała w łącznej kwocie 625.557 zł brutto⁹⁸, z tego w 2019 r. – 210.876 zł, w 2020 r. – 106.932 zł i w 2021 r - 307.749 zł, z tego na⁹⁹:
- wykonanie instalacji (C.O., C.W.U. lub kanalizacyjnej) wraz z przebudową pomieszczeń - 324.129 zł,
 - docieplenie budynków – 169.323 zł,
 - przebudowa lokali użytkowych lub ich części na mieszkania – 132.105 zł.
- (akta kontroli str. 951-958)

Opracowane plany remontowe i inwestycyjne nie wskazywały kolejności wykonywanych robót.

Jak wyjaśnił Prezes, kolejność ich realizacji wynikała ze stopnia pilności wykonania, a także warunków atmosferycznych panujących w danym okresie. Przy sprzyjających warunkach w okresie wiosennym, letnim i wczesnej jesieni wykonywane były prace na zewnątrz budynków (elewacje, prace dekarские). W okresie późnojesiennym i zimowym wykonywane były prace wewnątrz lokali mieszkalnych (remonty lokali, roboty instalacyjne).

(akta kontroli str. 1731-1739)

3.4. W latach 2019-2021 Spółka nie podejmowała działań na rzecz pozyskania dodatkowych środków ze źródeł zewnętrznych na realizację zadań w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

Jak wyjaśnił Prezes, ZGM jako dzierżawca zasobu mieszkalnego nie występował do innych podmiotów o środki na realizację zadań. O środki takie występowała Gmina jako właściciel mieszkaniowego zasobu komunalnego.

(akta kontroli str.1731-1739)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

W latach 2019-2021 Spółka, wbrew obowiązkowi wynikającemu z § 7 ust. 1-3 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, nie sporządzała zestawień robót remontowych budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w podziale na: roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne. Sporządzane w Spółce

⁹⁶ W ramach środków finansowych wskazanych w planach remontowych.

⁹⁷ Podziału na grupy dokonano w oparciu o główny zakres poszczególnych prac.

⁹⁸ W ramach środków finansowych wskazanych w planach remontowych.

⁹⁹ Podziału na grupy dokonano w oparciu o główny zakres poszczególnych prac.

S-Rh

corocznie wykazy zaleceń pokontrolnych budynków nie zawierały obowiązkowego podziału robót. Na skutek powyższego Spółka nie sporządzała dla każdego z budynków planu robót remontowych określonego w § 7 ust. 3, zgodnie z którym zestawienie napraw bieżących i głównych stanowi podstawę do ich sporządzenia.

(akta kontroli str. 1774-1837)

Jak wyjaśnił Prezes Spółki, właściciel zasobu oraz Rada Miejska, którzy byli odbiorcami sporządzanych wykazów zaleceń (stanowiących zdaniem Prezesa zestawienie robót remontowych), nie zwracali się o jego uszczegółowienie.

(akta kontroli str. 1873-1880)

Zdaniem NIK wyjaśnienia te nie zasługują na uwzględnienie w świetle powołanych powyżej przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

OCENA CZĄSTKOWA

Przyjęte w Spółce rozwiązania w zakresie planowania, finansowania i realizacji działań nie zapewniały w pełni prawidłowego gospodarowania zasobem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Środki jakimi dysponował ZGM były nieadekwatne do występujących potrzeb, w efekcie czego w badanym okresie nie realizowano większości zaleceń z kontroli okresowych budynków, co uniemożliwiało utrzymanie budynków w stanie niepogorszonego. Pomimo że Spółka nie sporządzała zestawienia robót remontowych spełniającego wymogi z § 7 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, w sposób należyty identyfikowała występujące potrzeby w zakresie rzeczowo-finansowym, co przedstawiała Burmistrzowi w corocznych projektach planów remontowych i inwestycyjnych całego zasobu. ZGM rzetelnie wykonywał wyznaczone na dany rok zadania dotyczące budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, w oparciu o zatwierdzone plany remontowe i inwestycyjne.

IV. Uwagi i wnioski

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

- | | |
|---------|---|
| Uwagi | Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag. |
| Wnioski | <ol style="list-style-type: none">1. Prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych w sposób rzetelny i zgodny z wymogami rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego.2. Przeprowadzanie okresowych kontroli budynków w terminach wiosennych wymaganych przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.3. Wyposażenie budynków o kubaturze powyżej 1000 m³ w wyłączniki prądu odcinające dopływ prądu od wszystkich obwodów z wyłączeniem obwodów zasilających instalacje i urządzenia.4. Wykonanie w sześciu lokalach pomiarów elektrycznych, nieprzeprowadzonych w trakcie kontroli okresowej w 2019 r.5. Sporządzanie zestawień robót remontowych budynków w podziale na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne oraz planów robót remontowych w oparciu o zestawienia napraw bieżących i głównych.6. Dokumentowanie przeprowadzanych przeglądów okresowych pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń |

S. P. R.

stanowiących wyposażenie budynków użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia.

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 Łodzi. 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.

Łódź, 28... lipca 2022 r.

Kontroler
Sylwia Picchota
Specjalista k.p.


podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Łodzi
p.o. Dyrektora
Piotr Walczak


podpis