



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Łodzi

LLO.410.009.07.2022

Pan
Tadeusz Borkowski
Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk
Urząd Miasta i Gminy Lutomiersk
pl. Jana Pawła II 11
95-083 Lutomiersk

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta i Gminy Lutomiersk ¹ , 95-083 Lutomiersk, pl. Jana Pawła II 11
Kierownik jednostki kontrolowanej	Tadeusz Borkowski, Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk ² od 1 stycznia 2022 r., poprzednio Wójt Gminy Lutomiersk od 19 listopada 2018 r. ³
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Rozwiązania organizacyjne w zakresie realizacji zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych⁴.2. 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 ⁵
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi
Kontroler	Rafał Gorgoń, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LLO/54/2022 z 24 marca 2022 r. oraz LLO/120/2022 z 11 lipca 2022 r. (akta kontroli str. 1-2, 609-610)

¹ Dalej także: Urząd, UMiG.

² Dalej: Burmistrz.

³ Przekształcenie urzędu Wójta Gminy Lutomiersk w urząd Burmistrza Miasta i Gminy Lutomiersk nastąpiło na mocy uchwały nr XL/316/21 Rady Gminy Lutomiersk z dnia 5 listopada 2021 r. zmieniającej uchwałę w sprawie Statutu Gminy Lutomiersk (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 23 listopada 2021 r., poz. 5501) w zwązku z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 lipca 2021 r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast oraz nadania niektórym miejscowościom statusu miasta (Dz. U. poz. 1395).

⁴ Mieszkania, 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 wyodrębnionych ze względu na:

1) zły stan techniczny budynku i zalicza się do nich: mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1979 z 1 mieszkaniem i 1 izbą, mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945, bez kanalizacji (a także z nieustaloną informacją o kanalizacji), mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1971 bez wodociągu (a także z nieustaloną informacją o wodociągu),

2) 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) nadmierne zaludnienie – obejmuje mieszkania, w których na 1 pokój przypadało 3 i więcej osób, niezaliczone do kategorii pierwszej i drugiej.

⁵ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna⁶ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Działania na rzecz poprawy stanu technicznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w latach 2019-2021 były podejmowane przez Gminę Lutomiersk jedynie w ograniczonym zakresie – tylko w jednym spośród 19 budynków przeprowadzono remont, zaś w pozostałych przeprowadzono naprawy bieżące.

Zadania nałożone na mocy przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁷ na właściciela i zarządcę budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie były realizowane w sposób pełny i rzetelny. W całym okresie objętym kontrolą Gmina Lutomiersk nie wykonywała obowiązków dotyczących w szczególności prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych, wykonywania rocznych i pięcioletnich kontroli okresowych stanu technicznego obiektów budowlanych oraz wykonywania zaleceń wydanych po kontrolach przeprowadzonych przez mistrzów kominiarskich i Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Pabianicach⁸. Przyczyniły się do tego przyjęte w Urzędzie rozwiązania organizacyjne – jedynie dwóch pracowników Referatu Gospodarki Komunalnej i Lokalowej⁹ miało przypisane obowiązki z zakresu zarządzania mieszkaniami komunalnymi, a wykonywanie kontroli okresowych nie zostało powierzone podmiotom zewnętrznym. Ryzyko niewystarczającej obsady kadrowej nie zostało zidentyfikowane z powodu nierzetelnie prowadzonej w Urzędzie analizy ryzyka.

W Urzędzie nie sporządzano zestawień i planów robót budowlanych dla budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych, w konsekwencji czego planowanie środków na zadania w zakresie gospodarowania i utrzymania tych budynków opierało się na doraźnym i bieżącym rozpoznaniu zapotrzebowania przez pracowników RGKiL. Wysokość zaplanowanych w ten sposób środków umożliwiała realizację bieżących potrzeb oraz jedynie w ograniczonym zakresie, potrzeb remontowych. Obowiązująca Strategia Rozwoju Gminy Lutomiersk¹⁰ na lata 2014-2020¹¹ i Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2019-2023¹² były spójne, ale prace remontowe przewidziane w Wieloletnim Programie zostały zrealizowane jedynie w części.

⁶ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁷ Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.; dalej: Prawo budowlane.

⁸ Dalej: PINB.

⁹ Dalej także: Referat GKIL, RGKiL.

¹⁰ Dalej: Strategia.

¹¹ Strategia Rozwoju Gminy Lutomiersk na lata 2014-2020 stanowiła załącznik do uchwały nr LVI/377/14 Rady Gminy Lutomiersk z dnia 12 listopada 2014 r. W dniu 23 czerwca 2021 r. Rada Gminy Lutomiersk podjęła uchwałę nr XXXVII/292/21 w sprawie przystąpienia do opracowania Strategii Rozwoju Gminy Lutomiersk na lata 2022-2030. Uchwała określała harmonogram prac nad Strategią, zgodnie z którym jej uchwalenie zaplanowano na IV kwartał 2021 r. Jednocześnie zastrzeżono, że harmonogram miał charakter ramowy a wskazane w nim terminy były orientacyjne ze względu na trudny do przewidzenia rozwój sytuacji w związku z epidemią COVID-19, a także na ewentualną konieczność przeprowadzenia procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu Strategii.

¹² Uchwała nr XIX/153/19 Rady Gminy Lutomiersk z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2019-2023 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 4 lutego 2020 r., poz. 776), zmieniona uchwałą nr XL/318/21 Rady Gminy Lutomiersk z dnia 5 listopada 2021 r. w sprawie zmiany Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lutomiersk na lata 2019-2023 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 23 listopada 2021 r., poz. 5499); dalej: Wieloletni Program.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe¹³ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1. Ewidencja (wykaz) lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy była prowadzona w formie elektronicznej i zawierała informacje dotyczące wszystkich 70 lokali, mieszczących się w 22 budynkach. Zasób komunalnych budynków mieszkalnych, w których Gmina miała 100% udziału kształtował się na poziomie:

- według stanu na koniec 2019 r. i 2020 r. – 18 budynków mieszkalnych z 61 mieszkaniami, w tym osiem budynków (co stanowiło 44% budynków) z 24 mieszkaniami o warunkach substandardowych (co stanowiło 39% mieszkań)¹⁴,
- według stanu na koniec 2021 r. – 19 budynków mieszkalnych z 63 mieszkaniami, w tym dziewięć budynków (47%) z 25 mieszkaniami o warunkach substandardowych (39%). Zwiększenie stanu liczbowego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych oraz mieszkań zaliczanych do tej kategorii w stosunku do stanu na koniec 2020 r. wynikało z uprawomocnienia się postanowienia sądu o nabyciu przez Gminę prawa własności budynku.

W latach 2019-2021 liczba budynków i mieszkań o warunkach substandardowych wg poszczególnych kategorii kształtowała się następująco:

- w kategorii pierwszej, wyodrębnionej ze względu na zły stan techniczny budynku i rok budowy, odnotowano w każdym roku siedem mieszkań o warunkach substandardowych w trzech budynkach, co stanowiło w okresie objętym kontrolą od 29% do 28% ogólnej liczby mieszkań o warunkach substandardowych, w tym:
 - mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1979, z jednym mieszkaniem i jedną izbą – w każdym roku cztery mieszkania w jednym budynku, co stanowiło w okresie objętym kontrolą 16% ogólnej liczby mieszkań o warunkach substandardowych,
 - mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1971, bez wodociągu – w każdym roku trzy mieszkania w dwóch budynkach, co stanowiło 12% ogólnej liczby mieszkań o warunkach substandardowych,
- w kategorii drugiej wyodrębnionej ze względu na niedostateczne wyposażenie mieszkania w instalacje¹⁵ – w latach 2019-2021 odpowiednio 16, 16 i 17 mieszkań w czterech (wg stanu na koniec 2019 i 2020 r.) oraz pięciu budynkach (wg stanu na koniec 2021 r.), co stanowiło od 66% do 68% ogólnej liczby mieszkań o warunkach substandardowych,
- w kategorii trzeciej wyodrębnionej ze względu na nadmierne zaludnienie – w każdym roku jedno mieszkanie w jednym budynku, co stanowiło 4% ogólnej liczby mieszkań o warunkach substandardowych.

Według stanu na koniec 2021 r. w czterech spośród dziewięciu budynków z mieszkaniami substandardowymi znajdowały się wyłącznie mieszkania o warunkach substandardowych (łącznie 10 lokali), w pozostałych pięciu budynkach mieszkania substandardowe stanowiły jedynie część zasobu.

¹³ 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.

¹⁴ Analogiczny stan zasobu był na dzień 1 stycznia 2019 r.

¹⁵ Mieszkania bez ustępu, ale z wodociągiem oraz mieszkania bez ustępu i bez wodociągu, znajdujące się w budynkach niezaliczonych do pierwszej kategorii.

Spośród wszystkich mieszkań o warunkach substandardowych zarządzanych przez Gminę na koniec 2021 r.:

- jedno (4%) wyposażone było w instalację wodociągową, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania,
- jedno (4%) wyposażone było w instalację wodociągową, kanalizacyjną i WC,
- 16 (64%) wyposażonych było w instalację wodociągową i kanalizacyjną,
- siedem (28%) nie było wyposażonych w żadną z ww. instalacji.

Spośród 19 budynków komunalnych, w których znajdowały się mieszkania o warunkach substandardowych, odnotowano dziewięć budynków w dobrym stanie technicznym¹⁶, sześć – w stanie średnim, dwa – w stanie dopuszczającym oraz jeden – złym. Dodatkowo jeden z budynków był w trakcie remontu. Problemy z zarządzaniem budynkami z mieszkaniami o warunkach substandardowych wynikały głównie z ich wieku oraz związanego z nim wysokiego stopnia ich wyeksploatowania.

(akta kontroli str. 80-92)

2. Zadania z zakresu administrowania, gospodarowania i zarządzania lokalami mieszkalnymi i użytkowymi wraz ze związanymi z nimi nieruchomościami zostały powierzone w regulaminie organizacyjnym Urzędu Referatowi GKIL. W RGKIL zatrudnione były 23 osoby (z tego 14 pracowników obsługi i dziewięciu pracowników biurowych), spośród których dwie (ponad 8% pracowników Referatu ogółem, ponad 22% pracowników biurowych) zajmowały się sprawami związanymi z utrzymaniem budynków komunalnych i ich zarządzaniem:

- inspektor prowadził m.in. sprawy związane z: najmem lokali komunalnych (zawieranie umów najmu, wystawianie faktur, księgowanie wpłat) oraz z administrowaniem, gospodarowaniem i zarządzaniem lokalami (zapewnienie dostaw mediów, usuwanie odpadów komunalnych i nieczystości płynnych z nieruchomości komunalnych, remont i konserwacja budynków komunalnych),
- inspektor ds. gospodarowania komunalnym zasobem lokalowym¹⁷ prowadził m.in. sprawy związane z: zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych mieszkańców (w tym opracowywanie projektów dokumentów regulujących zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym, projektów uchwał dotyczących gospodarki mieszkaniowej, projektów ogłoszeń o oddaniu lokalu w najem), najmem lokali komunalnych (w tym przygotowywanie projektów umów najmu lokali, prowadzenie ewidencji zawartych umów najmu, wystawianie faktur, księgowanie wpłat, sporządzanie wezwań do zapłaty dla osób uchylających się od wnoszenia opłat, prowadzenie czynności windykacyjnych związanych z egzekucją należności pieniężnych za zajmowanie lokali mieszkalnych Gminy, przygotowywanie danych celem skierowania sprawy na drogę sądową, stały

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 Od 5 marca 2020 r.



monitoring zadłużenia celem uniknięcia przedawnienia należności), remontem i konserwacją budynków komunalnych (w tym planowanie i rozliczanie nakładów finansowych na ich utrzymanie), prowadzeniem ewidencji budynków komunalnych oraz sporządzaniem analiz, informacji i sprawozdań z zakresu gospodarowania komunalnym zasobem lokalowym.

Pracownicy RGKiL nie posiadali uprawnień i kwalifikacji do samodzielnego wykonywania kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego. W latach 2019-2021 nie zlecano również wykonania kontroli okresowych podmiotom zewnętrznym, w konsekwencji czego nie były one przeprowadzane, o czym szerzej w punkcie 2 obszaru 2 niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

Analiza realizacji zadań związanych z utrzymaniem i zarządzaniem budynkami komunalnymi z mieszkaniami o warunkach substandardowych, zawarta w obszarze 2 niniejszego wystąpienia pokontrolnego, wykazała, że obsada kadrowa Referatu nie była wystarczająca do wykonania obowiązków obciążających właściciela i zarządcę nieruchomości, w szczególności w zakresie prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych oraz przeprowadzania kontroli okresowych budynków.

(akta kontroli str. 7-35, 46-78, 95)

3. Referat GKIL w strukturze organizacyjnej Urzędu podlegał bezpośrednio Zastępcy Burmistrza¹⁸, który sprawował nad nim nadzór i jednocześnie, jako Kierownik Referatu, kierował jego pracami. W Urzędzie obowiązywał system kontroli zarządczej¹⁹, którego jednym z elementów składowych była identyfikacja i analiza ryzyka. Pomimo obowiązywania procedury zarządzania ryzykiem²⁰ w Urzędzie nie zidentyfikowano ryzyka wewnętrznego niewystarczającej liczebności personelu, co przyczyniło się do niewykonania obowiązków obciążających właściciela i zarządcę nieruchomości, w szczególności w zakresie prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych oraz przeprowadzania kontroli okresowych budynków. Szerzej o tym w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

W 2019 r., w ramach realizacji planu kontroli zarządczej, w RGKiL przeprowadzono kontrolę dotyczącą prawidłowości ustalania opłat czynszowych za lokale komunalne i ich egzekucji w latach 2016-2019, w wyniku której ustalono w szczególności nieopracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lutomiersk, ustalenie stawek czynszowych w nieprawidłowej wysokości, ściąganie należności Gminy z tytułu czynszów od dłużników ze zwłoką, nienaliczanie odsetek z tytułu nieterminowych wpłat czynszów, niewzywanie najemców do uregulowania zaległości. Kierownik Referatu GKIL poinformował Wójta Gminy Lutomiersk o wykonaniu zaleceń wydanych po ww. kontroli zgodnie z treścią zobowiązania nałożonego na niego w protokole z kontroli. Na 2022 r. ujęto w planie audytu Gminy Lutomiersk realizację tematu obejmującego wykorzystanie i administrację budynkami oraz lokalami, nabywanie i zbywanie nieruchomości oraz regulację stanów prawnych nieruchomości.

(akta kontroli str. 7-29, 36-45, 256-354, 460-468)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

¹⁸ Przed 1 stycznia 2022 r. – Zastępcy Wójta Gminy Lutomiersk.

¹⁹ Wprowadzony zarządzeniem nr 78/W/20 Wójta Gminy Lutomiersk z dnia 30 października 2020 r. w sprawie wprowadzenia systemu kontroli zarządczej w Urzędzie Gminy Lutomiersk i jednostkach organizacyjnych gminy. Zarządzenie uchylilo obowiązujące wcześniej zarządzenie nr 17/W/2015 Wójta Gminy Lutomiersk z dnia 1 czerwca 2015 r. w sprawie wdrożenia standardów kontroli zarządczej w Urzędzie Gminy Lutomiersk w celu tworzenia, analizy, oceny i doskonalenia systemu kontroli zarządczej.

²⁰ Dalej także: procedura ZR.

Nierzetelnie prowadzona analiza ryzyka w Urzędzie. Pomimo wykonywania procedury zarządzania ryzykiem, stanowiącej element systemu kontroli zarządczej, w Urzędzie nie zidentyfikowano ryzyka wewnętrznego niewystarczającej liczebności personelu Referatu GKIL wyznaczonego do realizacji zadań z zakresu administrowania, gospodarowania i zarządzania lokalami mieszkalnymi i użytkowymi wraz ze związanymi z nimi nieruchomościami, nie poddano go analizie i nie podjęto działań zmierzających do jego zmniejszenia. Skutkiem powyższego było niewykonanie obowiązków obciążających właściciela i zarządcę nieruchomości, w szczególności w zakresie prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych oraz przeprowadzania kontroli okresowych budynków. Przyczyną nieprawidłowości było nieuwzględnienie zadań z zakresu administrowania, gospodarowania i zarządzania lokalami mieszkalnymi i użytkowymi wraz ze związanymi z nimi nieruchomościami w rocznych planach działań Urzędu, które w konsekwencji wyłączyło te zadania spod zarządzania ryzykiem.

Burmistrz wyjaśnił, że w procedurze ZR przyjęto zasadę, zgodnie z którą podczas opracowywania planu pracy Urzędu na dany rok każdy z referatów przedstawiał najważniejsze zadania planowane do realizacji i określa dla nich ryzyko. Referat GKIL realizował w okresie objętym kontrolą liczne zadania, spośród których w planach działania ujęto:

- na 2019 r.: wybór wykonawcy zadania dotyczącego odbioru i zagospodarowania odpadów komunalnych, budowę oświetlenia ulicznego, wykonanie projektu wodociągu oraz montaż instalacji i pieca centralnego ogrzewania na gaz w jednym budynku komunalnym,
- na 2020 r.: wybór wykonawcy zadania dotyczącego odbioru i zagospodarowania odpadów komunalnych, aktualizację regulaminu dostarczania wody oraz gminnego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi w związku z nowelizacją przepisów,
- na 2021 r.: opracowanie taryfy na cenę wody.

Dla ww. zadań przeprowadzono analizę ryzyka. Natomiast w związku z nieujęciem w planach działania realizacji zadań dotyczących utrzymania budynków komunalnych i zarządzania nimi, nie określono ryzyka ich nierealizowania lub niewłaściwego realizowania.

(akta kontroli str. 358-360, 363-440)

NIK zauważa, że, zgodnie z preambułą do standardów B w komunikacie nr 23 Ministra Finansów z dnia 16 grudnia 2009 r. w sprawie standardów kontroli zarządczej dla sektora finansów publicznych²¹, zarządzanie ryzykiem ma na celu zwiększenie prawdopodobieństwa osiągnięcia celów i realizacji zadań jednostki sektora finansów publicznych. Zgodnie zaś ze standardem B 6 cele i zadania należy określać jasno i w co najmniej rocznej perspektywie, a ich wykonanie należy monitorować za pomocą wyznaczonych mierników. Z braku innych wytycznych w przedmiocie sposobu określania celów i zadań jednostki sektora finansów publicznych należy przyjąć, że standardy wymagają określenia celów i zadań dotyczących pełnego zakresu działań jednostki sektora finansów publicznych. W odniesieniu do określonych celów i zadań należy z kolei, zgodnie ze standardami B 7 i B 8, nie rzadziej niż raz w roku dokonać identyfikacji ryzyka. Zaś zidentyfikowane ryzyka należy poddać analizie mającej na celu określenie prawdopodobieństwa wystąpienia danego ryzyka i możliwych jego skutków oraz należy określić akceptowalny poziom ryzyka. Obowiązująca w Urzędzie procedura ZR powinna być realizowana w sposób zgodny z powołanymi powyżej standardami kontroli zarządczej. Procedura ta wymagała wprawdzie określenia zadań najważniejszych, ale przestrzeganie tego wymogu nie powinno być równoznaczne

²¹ Dz. Urz. MF z 2009 r. Nr 15, poz. 84; dalej: standardy kontroli zarządczej, standardy.

z pominięciem zadań Referatu GKIL wynikających z regulaminu organizacyjnego Urzędu. Określenie celów i zadań z pominięciem zadań wynikających z regulaminu organizacyjnego Urzędu niosło za sobą konsekwencje w postaci nieprowadzenia identyfikacji i analizy ryzyka w odniesieniu do nich. To z kolei spowodowało brak reakcji w przypadku zmaterializowania się ryzyka.

OCENA CZĄSTKOWA

Funkcjonujące w Urzędzie rozwiązania organizacyjne nie zapewniły pełnej i rzetelnej realizacji zadań właściciela i zarządcy budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. W szczególności nie prowadzono ksiąg obiektów budowlanych oraz nie wykonywano kontroli okresowych stanu technicznego budynków komunalnych. Przeszkodą w realizacji tych zadań było niepowierzenie ich podmiotom zewnętrznym oraz zbyt mała liczba pracowników Referatu GKIL odpowiedzialnych za ich wykonanie. Jedynie dwóch pracowników miało przypisane obowiązki z zakresu zarządzania mieszkaniami komunalnymi. Ryzyko niewystarczającej obsady kadrowej nie zostało zidentyfikowane z powodu nierzetelnie prowadzonej analizy ryzyka w Urzędzie.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1. Dla wszystkich dziewięciu budynków zawierających mieszkania o warunkach substandardowych założono książki obiektów budowlanych. Wszystkie książki były jednotomowe, miały format A4, miały ponumerowane strony zabezpieczone przed ich usunięciem lub wymianą oraz zawierały wpisy obejmujące podstawowe dane identyfikujące obiekty – ich rodzaj (nazwy i funkcje), adresy, właściciela. Książki obiektów budowlanych nie zawierały wymaganych przepisami wpisów, a w sześciu z nich błędy we wpisach sprostowano w sposób niezgodny z przepisami. Szerzej o tym w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

(akta kontroli str. 116-226, 256-257)

2. W budynkach komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych Gmina nie przeprowadzała:

- rocznych i pięcioletnich kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego (za wyjątkiem corocznych kontroli przewodów kominowych i wentylacyjnych),
- co najmniej dwa razy do roku przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia. Szerzej o tym w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

W okresie objętym kontrolą w ośmiu spośród dziewięciu budynków dokonywano jedynie corocznych kontroli przewodów kominowych. Nieprzeprowadzanie kontroli w jednym z budynków wynikało z jego wyłączenia z użytkowania²².

(akta kontroli str. 125-226, 253, 358-360, 362)

Gmina nie przeprowadzała kontroli:

²² Budynek pod adresem Babice 65. Wyłączenie z użytkowania nastąpiło w grudniu 2017 r.

- bezpiecznego użytkowania obiektów po wystąpieniu czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury²³, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem. Nieprzeprowadzenie kontroli wynikało z braku takich zdarzeń w okresie objętym kontrolą,
- w przypadku zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny znajdujący się w obiekcie budowlanym o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, ponieważ w okresie objętym kontrolą nie było takich zgłoszeń.

(akta kontroli str. 253, 362)

3. Kontrole okresowe przewodów kominowych przeprowadzane były przez osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim. Ustalenia kontroli zostały udokumentowane w protokołach zawierających m.in. określenie stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą, określenie rozmiarów ich zużycia lub uszkodzenia, określenie zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania. W protokołach kontroli przeprowadzonych od 19 września 2020 r. zawarto m.in. datę przeprowadzenia kontroli, imię, nazwisko i numer uprawnień kontrolera, oznaczenie właściciela budynku, określenie budynku w sposób umożliwiający jego identyfikację, wskazanie zakresu kontroli, ustalenia z kontroli, w tym wskazanie nieprawidłowości i zalecenia. W przypadku nieudostępnienia lokalu do kontroli okresowej przez lokatora w protokole zawierano zastrzeżenie, że wynik kontroli mógł ulec zmianie po udostępnieniu lokalu, a do czasu jego udostępnienia urządzenia grzewcze oraz gazowe nie mogły być użytkowane. Osoby wykonujące kontrole okresowe przewodów kominowych i wentylacyjnych były pracownikami firmy zewnętrznej, która w latach 2019-2021 przeprowadzała te kontrole oraz wykonywała czyszczenie przewodów kominowych i wentylacyjnych. Firma ta była w posiadaniu protokołów z poprzednich kontroli okresowych, wobec czego jej pracownicy nie występowali do Gminy Lutomiersk o ich udostępnienie celem zapoznania.

Zalecenia wydane w wyniku przeprowadzonych kontroli okresowych przewodów kominowych i wentylacyjnych nie zostały wykonane, a protokoły nie zawierały określenia zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych, o czym szerzej w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

(akta kontroli str. 129-134, 140-147, 153-155, 162-169, 174-178, 183-187, 190-195, 200-204, 217-222, 227-230, 358-360, 613-614)

4. W okresie objętym kontrolą w dwóch należących do Gminy Lutomiersk budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych PINB przeprowadził dwie kontrole w 2021 r.²⁴. Zakres kontroli obejmował dokumenty obiektu, w tym książki obiektów budowlanych, dokonywanie przeglądów okresowych rocznych i pięcioletnich, stan techniczny obiektu oraz użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem. W wyniku przeprowadzonych kontroli stwierdzono niedokonywanie wymaganych przepisami prawa wpisów w książkach obiektów budowlanych, niewykonywanie przeglądów okresowych budynków, zły stan techniczny części budynków (m.in. wentylacji lokalu mieszkalnego i ganku w jednym z nich oraz instalacji elektrycznej w części lokali mieszkalnych w drugim). W protokołach zawarto zalecenia dotyczące: niezwłocznego podparcia i zabezpieczenia przed zawaleniem ganku budynku, zabezpieczenia uszkodzonej instalacji elektrycznej, sporządzenia planu likwidacji występującego

²³ Takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie.

²⁴ Kontrola z dnia 26 stycznia 2021 r. w budynku mieszczącym się w Behcicach Kolonii 5 oraz kontrola z dnia 9 kwietnia 2021 r. w budynku mieszczącym się w Lutomiersku, Plac Bartłomieja 2.



zagrzybienia ścian oraz prawidłowej wentylacji lokali, wykonania sprawnej wentylacji w lokalu mieszkalnym, wykonania zaleceń z przeglądów kominiarskich, wykonania przeglądu kominiarskiego w lokalach, w których go nie przeprowadzono, wykonania przeglądów okresowych rocznych i pięcioletnich oraz poinformowania PINB o realizacji zaleceń we wskazanym terminie, w tym przekazania dokumentacji fotograficznej na okoliczność usunięcia nieprawidłowości. Gmina nie wykonała części zaleceń pokontrolnych oraz nie poinformowała PINB o wykonanych zaleceniach, o czym szerzej w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

W okresie objętym kontrolą PINB nie wydawał decyzji w odniesieniu do obiektów z mieszkaniami substandardowymi.

(akta kontroli str. 156-159, 223-226, 362)

5. W latach 2019-2021 w zasobie komunalnym Gminy Lutomiersk nie następowały zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub ich części z innego obiektu na budynek z lokalami mieszkalnymi.

(akta kontroli str. 253)

6. W wyniku przeprowadzonych w toku kontroli NIK oględzin pięciu budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych należących do Gminy Lutomiersk²⁵ stwierdzono, że:

- dwa budynki były w stanie wizualnym dobrym (przy czym otoczenie jednego z nich – parterowe zabudowania na podwórzu mieszczące toalety, pralnię i suszarnię – było w stanie wizualnym złym),
- jeden budynek był w stanie wizualnym złym (zniszczona elewacja i kolumny podtrzymujące balkon),
- dwa budynki były w stanie wizualnym bardzo złym. W obu budynkach stwierdzono m.in. nieszczelne dachy, popękane ściany i nadproża w otworach okiennych. Jeden z budynków był niezamieszkały, drugi był zamieszkały i w odniesieniu do niego skierowano do PINB zlecenie przeprowadzenia kontroli²⁶. W wyniku kontroli przeprowadzonej w zakresie stanu technicznego budynku mieszkalnego PINB stwierdził, że budynek ten stwarzał realne zagrożenie dla osób w nim zamieszkujących, o czym szerzej w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

Na pięciu budynkach poddanych oględzinom stwierdzono brak tabliczek z numerem porządkowym i nazwą miejscowości²⁷, o czym szerzej w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

(akta kontroli str. 231-252, 470-478)

7. W wyniku kontroli w zakresie prawidłowości zastosowania zabezpieczenia przeciwpożarowego, przeprowadzonej na zlecenie NIK²⁸ przez Komendę Powiatową Państwowej Straży Pożarnej w Pabianicach, w czterech²⁹ budynkach komunalnych

²⁵ Budynki pod adresami: Lutomiersk, Plac Bartłomieja 2, Szydłów 105, Zdziechów 92, Babice 65, Bechcice Kolonia 5.

²⁶ Zlecenie dotyczyło budynku pod adresem Zdziechów 92 i zostało skierowane na podstawie art. 12 pkt 3 ustawy o NIK, w związku z regulacjami wynikającymi z art. 80 ust. 2 pkt 1, art. 81 ust. 1 pkt 1 lit. b) i ust. 4 Prawa budowlanego.

²⁷ Na jednym budynku stwierdzono tabliczkę z numerem porządkowym, ale bez widocznej nazwy ulicy.

²⁸ Zlecenie na podstawie art. 12 pkt 3 ustawy o NIK w związku z art. 1 ust. 2 pkt 5 oraz art. 13 ust. 6 pkt 11 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o Państwowej Straży Pożarnej (Dz.U. z 2021 r., poz. 1940 ze zm.).

²⁹ Zlecenie kontroli obejmowało pięć budynków (Lutomiersk, Plac Bartłomieja 2, Szydłów 105, Zdziechów 92, Babice 65, Bechcice Kolonia 5), jeden z budynków nie został skontrolowany z uwagi na jego niezamieszkanie (Babice 65).

z mieszkaniami o warunkach substandardowych należących do Gminy Lutomiersk, stwierdzono uchybienia, o czym szerzej w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

(akta kontroli str. 98-115)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Książki obiektów budowlanych założone dla wszystkich dziewięciu budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych³⁰ nie zawierały wpisów dotyczących:
 - a. protokołu odbioru obiektu,
 - b. pozwolenia na użytkowanie obiektu,
 - c. daty założenia książki,
 - d. danych ogólnych o obiekcie budowlanym wraz z wykazem dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej właścicielowi przy zakładaniu książki obiektu (pozwolenie na budowę, dokumentacja budowy, dokumentacja powykonawcza, instrukcja eksploatacji obiektu, dane techniczne charakteryzujące obiekt, opracowania techniczne dotyczące obiektu, dokumentacja techniczna dotycząca remontów oraz modernizacji obiektu, protokoły awarii i katastrof obiektu, dokumentacja pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania obiektu),
 - e. planu sytuacyjnego obiektu (z jednym wyjątkiem, w którym plan był, ale nie określał miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci),
 - f. protokołów kontroli oraz badań określonych w art. 62 ust. 1 i 2 Prawa budowlanego,
 - g. wskazania osoby upoważnionej do dokonywania wpisów.

Założenie książek i brak ww. zapisów stanowiły naruszenie art. 64 ust. 1 Prawa budowlanego, jak również § 5 pkt 1 lit. c, d, f oraz pkt 2-4 i § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego³¹. W odniesieniu do dwóch budynków³² nieprowadzenie książek obiektów budowlanych zostało wskazane w protokołach kontroli PINB. Burmistrz wyjaśnił, że książki obiektów budowlanych nie zawierały wpisów dotyczących protokołu odbioru obiektów, pozwoleń na użytkowanie oraz dat ich założenia, ponieważ budynki zostały przejęte przez Gminę w trakcie komunalizacji mienia i były to budynki bardzo stare. Natomiast niedokonanie wpisów pozostałych danych wynikało głównie z ograniczonej liczby osób prowadzących w Referacie GKIL sprawy gospodarki lokalowej.

(akta kontroli str. 116-226, 256-257)

2. W sześciu książkach obiektów budowlanych³³ dokonano sprostowania błędów we wpisach poprzez przekreślenie i parafowanie lub pokrycie pierwotnej treści korektorem zamiast przekreślenia wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenia daty i podpisu osoby dokonującej zmiany. Stanowiło to naruszenie § 6 ust. 4 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego.

³⁰ Budynki mieściły się pod następującymi adresami: Szydłów 98, Szydłów 105, Lutomiersk Plac Bartłomieja 2, Dziechów 92, Stanisławów Stary 1A, Prusinowice 10, Franciszków 23, Babice 65, Behcice Kolonia 5.

³¹ Dz. U. Nr 120, poz. 1134; dalej: rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego.

³² Lutomiersk, Plac Bartłomieja 2 i Behcice Kolonia 5.

³³ Dotyczących budynków mieszczących się pod adresami: Szydłów 98, Szydłów 105, Lutomiersk Plac Bartłomieja 2, Stanisławów Stary 1A, Franciszków 23, Babice 65.

Burmistrz wyjaśnił, że nieprawidłowe sprostowanie błędów we wpisach mogło wynikać z niestaranności osób dokonujących wpisów, a także z powodu prowadzenia innych spraw przez osoby dokonujące wpisów, co powodowało pośpiech w działaniach.

(akta kontroli str. 116-226, 257)

W trakcie kontroli NIK Burmistrz poinformował ponadto, że pracownik Referatu GKIL odbył szkolenie w zakresie prowadzenia książki obiektu budowlanego.

(akta kontroli str. 493)

3. W żadnym z budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych Gmina w okresie objętym kontrolą nie przeprowadzała rocznych i pięcioletnich kontroli okresowych (za wyjątkiem corocznych kontroli przewodów kominowych i wentylacyjnych), co stanowiło naruszenie art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego. W odniesieniu do dwóch budynków³⁴ nieprzeprowadzenie kontroli okresowych zostało wskazane w protokołach kontroli PINB.

Burmistrz wyjaśnił, że przyczyną zaistniałego stanu rzeczy był głównie brak uprawnień budowlanych osób prowadzących w Referacie GKIL sprawy z zakresu gospodarowania budynkami. Jednocześnie Burmistrz dodał, że stan budynków był kontrolowany przez pracowników Referatu w ramach kontroli doraźnych i posiadali oni wiedzę o stanie technicznym budynków.

(akta kontroli str. 257, 361)

Zdaniem NIK brak uprawnień do przeprowadzania okresowych kontroli rocznych i pięcioletnich, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego, nie usprawiedliwiał zaniechania realizacji obowiązków obciążających w tym zakresie właściciela i zarządcę budynków. Istniała bowiem możliwość zlecenia przeprowadzenia okresowych kontroli osobom niebędącym pracownikami Urzędu posiadającym stosowne uprawnienia, analogicznie do zlecenia przeprowadzenia kontroli przewodów kominowych. Ponadto kontrole doraźne wykonywane przez pracowników Referatu nie są tożsame z kontrolami okresowymi obiektów budowlanych, wymaganymi przepisami art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego, które powinny być wykonywane przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiednich specjalnościach.

W trakcie kontroli NIK Burmistrz poinformował, że zamówiono przeprowadzenie przeglądów pięcioletnich we wszystkich budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych oraz zlecono wykonanie pomiarów instalacji elektrycznych w pięciu budynkach. Wykonawcy dysponowali odpowiednimi uprawnieniami do wykonania powierzonych czynności.

(akta kontroli str. 493-498)

4. W żadnym z budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych Gmina nie przeprowadzała co najmniej dwa razy w roku przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia. Stanowiło to naruszenie § 10 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych.

Burmistrz wyjaśnił, że pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytkowania oraz elementy i urządzenia stanowiące wyposażenie budynku użytkowane intensywnie lub narażone na uszkodzenia sprawdzane były przez pracowników Urzędu podczas bieżących oględzin dokonywanych w ramach kontroli porządku i czystości w budynkach.

³⁴ Lutomiersk, Plac Bartłomieja 2 i Behcice Kolonia 5.

Zdaniem NIK wyjaśnienie takie nie zasługuje na uwzględnienie. Rzetelne przeprowadzenie przeglądów wymagałoby należytego udokumentowania ich przedmiotu i zakresu, jak również wynikających z nich ustaleń.

5. W protokołach z okresowych kontroli przewodów kominowych przeprowadzonych w budynkach z mieszkaniami substandardowymi zawarto zalecenia dotyczące m.in. zapewnienia drożności wentylacji pomieszczeń w lokalach, uszczelnienia kanałów kominowych od wewnątrz masą uszczelniającą, zamontowania prawidłowych wylotów górnych na kanałach wentylacyjnych, wykonania frezowania kanałów kominowych z uwagi na ich zbyt małą średnicę, naprawy/przemurowania uszkodzonych koron kominów. Zalecenia te powtarzały się w protokołach z lat 2019-2021, co wskazywało na ich niewykonanie. Stanowiło to naruszenie art. 70 ust. 1 Prawa budowlanego, zgodnie z którym właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-4a, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

Burmistrz wyjaśnił, że uwagi zamieszczone w protokołach kontroli przewodów kominowych traktowano jako zalecenia, które nie dyskwalifikowały kominów z użytkowania. Natomiast w przypadku stwierdzenia bardzo poważnych uszkodzeń kominów uniemożliwiających dalsze ich użytkowanie – wyłączano podłączone do nich piece z użytkowania, wykonywano naprawę i ponownie wykonywano przegląd danego komina.

(akta kontroli str. 129-134, 140-147, 153-155, 160-169, 174-178, 183-187, 190-195, 200-204, 217-222, 227-230, 358-360)

6. Żaden z objętych kontrolą protokołów kontroli okresowych przewodów kominowych i wentylacyjnych nie zawierał określenia zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli. Stanowiło to naruszenie § 4 ust. 4 pkt 5 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych³⁵. Przyczyną zaistniałego stanu rzeczy było przeoczenie. Burmistrz wyjaśnił, że Gmina zwróciła się do przedsiębiorcy, z którym zawarto umowę o przeprowadzanie przeglądów kominarskich, o uzupełnienie protokołów o treść wymaganą zgodnie z powołanym powyżej przepisem.

(akta kontroli str. 129-134, 140-147, 153-155, 160-169, 174-178, 183-187, 190-195, 200-204, 217-222, 227-230, 358-360)

7. Gmina Lutomiersk nie wykonała części zaleceń pokontrolnych (w tym w szczególności dotyczących wykonania kontroli okresowych rocznych i pięcioletnich) wydanych przez PINB w odniesieniu do dwóch skontrolowanych budynków³⁶, jak również nie poinformowała PINB o wykonanych zaleceniach, w tym nie przekazała dokumentacji fotograficznej na okoliczność usunięcia nieprawidłowości. Stanowiło to naruszenie obowiązków nałożonych na właściciela i zarządcę nieruchomości w treści protokołów z kontroli przeprowadzonych przez PINB i było działaniem nierzetelnym.

³⁵ Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.; dalej: rozporządzenie w sprawie warunków technicznych.

³⁶ Lutomiersk, Plac Bartłomieja 2 i Behcice Kolonia 5.

Burmistrz wyjaśnił, że Gmina jest w trakcie realizacji zaleceń pokontrolnych. Jako jedną z przyczyn niepoinformowania PINB o realizacji zaleceń Burmistrz wskazał niedopełnienie obowiązków przez pracowników RGKiL prowadzących i nadzorujących ww. sprawy oraz trudności w realizacji zadań wynikające z trwającej wówczas pandemii COVID-19 wymuszającej zmianę organizacji pracy (praca zdalna, absencje chorobowe pracowników Urzędu, zawieszenie biegu terminów prowadzenia spraw).

(akta kontroli str. 156-159, 223-226, 358-360)

8. W wyniku kontroli przeprowadzonej przez PINB na zlecenie NIK w zakresie stanu technicznego jednego budynku mieszkalnego³⁷, stwierdzono, że stwarzał on realne zagrożenie dla osób w nim zamieszkujących. Budynek ulegał osiadaniu, występowały w nim liczne spękania oraz ubytki w ścianach i nadprożach, dach ulegał zapadnięciu, a ściany wyboczeniu. Z uwagi na poinformowanie PINB przez Burmistrza o planowanym przeniesieniu lokatorów do innego lokalu i zgłoszeniu rozbiórki budynku w czerwcu 2022 r., organ nadzoru budowlanego zawiesił postępowanie do czasu wykonania rozbiórki.

Burmistrz wyjaśnił, że przyczyną niepodejmowania działań zmierzających do poprawy stanu budynku było złożenie przez dotychczasowego najemcę wniosku o wykup zajmowanej nieruchomości. Po dokonaniu wyceny nieruchomości najemca nie zdecydował się na zakup, a Gmina postanowiła przeznaczyć budynek do rozbiórki, w związku z czym rozpoczęła procedurę przeniesienia najemcy do innego lokalu i zaproponowała mu lokal zamienny.

(akta kontroli str. 470-478, 613-614)

9. Gmina Lutomiersk nie umieściła na żadnym z pięciu budynków komunalnych poddanych oględzinom tabliczek z numerem porządkowym i nazwą ulicy lub miejscowości. Stanowiło to naruszenie art. 47b ust. 1 i 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne³⁸.

Burmistrz wyjaśnił, że przyczyną nieumieszczenia tabliczek z numerami porządkowymi i nazwami ulic lub miejscowości było przeoczenie braku lub złego stanu tabliczek przez pracowników dokonujących oględzin budynków. Ponadto Burmistrz poinformował o nabyciu nowych tabliczek w trakcie trwania czynności kontrolnych NIK oraz ich umieszczeniu na budynkach. W wyniku przeprowadzonych oględzin potwierdzono montaż tabliczek.

(akta kontroli str. 231-252, 358-360, 481-488)

10. W wyniku kontroli w zakresie prawidłowości zastosowania zabezpieczenia przeciwpożarowego, przeprowadzonej na zlecenie NIK przez Komendę Powiatową Państwowej Straży Pożarnej w Pabianicach w czterech³⁹ budynkach komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych należących do Gminy Lutomiersk, stwierdzono:

- a. użytkowanie instalacji elektrycznej bez potwierdzenia przeprowadzenia przeglądu technicznego wynikającego z przepisów Prawa budowlanego – we wszystkich skontrolowanych budynkach,
- b. użytkowanie w lokalach mieszkalnych pieców węglowych źle podłączonych do kominów spalinowych – we wszystkich skontrolowanych budynkach,
- c. użytkowanie kominów spalinowych bez przeprowadzenia ich czyszczenia – w trzech skontrolowanych budynkach,

³⁷ Budynek pod adresem Zdziechów 92.

³⁸ Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 ze zm.

³⁹ Zlecenie kontroli obejmowało pięć budynków (Lutomiersk, Plac Bartłomieja 2, Szydłów 105, Zdziechów 92, Babice 65, Bechcice Kolonia 5), jeden z budynków nie został skontrolowany z uwagi na jego niezamieszkanie (Babice 65).

- d. brak przeciwpożarowego wyłącznika prądu – w dwóch,
- e. użytkowanie instalacji odgromowej bez potwierdzenia przeprowadzenia przeglądu technicznego wynikającego z przepisów Prawa budowlanego – w dwóch,
- f. brak instrukcji postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem numerów alarmowych – w dwóch.

Ponadto stwierdzono pojedyncze przypadki składowania materiałów palnych na nieużytkowym poddaszu, na drodze komunikacji ogólnej w piwnicy, przy piecu węglowym oraz ułożenie wykładziny podłogowej bez potwierdzenia cechy co najmniej trudnopalności na drodze ewakuacyjnej. W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami z zakresu ochrony przeciwpożarowej Komendant Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Pabianicach wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie nakazania ich usunięcia.

Burmistrz wyjaśnił, że do przyczyn wystąpienia powyższych nieprawidłowości można zaliczyć konieczność realizowania przez pracowników Referatu GKiL jednocześnie wielu zadań, brak dostatecznej kwoty środków na realizację wszystkich zadań związanych z utrzymaniem stanu technicznego budynków, a także trudności wynikające z konieczności pracy w warunkach zagrożenia epidemicznego COVID-19 i trudności z wyłanianiem wykonawców robót budowlanych. Jednocześnie Burmistrz poinformował o usunięciu części uchybień wskazanych przez KP PSP, w tym wyczyszczeniu kominów, usunięciu materiałów palnych z piwnicy i poddaszy, usunięciu palnej wykładziny z korytarza.

(akta kontroli str. 98-115, 613-614)

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie realizację przez Gminę Lutomiersk obowiązków w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i polepszenia stanu technicznego budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Negatywna ocena uzasadniona jest przede wszystkim niewykonywaniem obowiązków, nałożonych na właściciela i zarządcę nieruchomości na mocy przepisów Prawa budowlanego, dotyczących prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych, wykonywania rocznych i pięcioletnich kontroli okresowych stanu technicznego obiektów budowlanych oraz wykonywania zaleceń wydanych przez mistrzów kominiarskich i PINB po przeprowadzonych kontrolach.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1. Według informacji udzielonych przez Burmistrza, wielkość środków na zadania związane z utrzymaniem budynków komunalnych, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych, ustalana była w trakcie projektowania planu finansowego Gminy na kolejny rok budżetowy w oparciu o bieżące najpilniejsze potrzeby remontowe rozpoznawane przez pracowników Referatu GKiL oraz na podstawie planowanych dochodów z tytułu najmu lokali i innych wpływów. Zdaniem NIK istotną przeszkodą w rzetelnym zaplanowaniu wydatków było niesporządzanie zestawień robót remontowych oraz planów robót remontowych dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, o czym mowa w punkcie 2. W latach 2019-2021 w budżecie Gminy Lutomiersk zaplanowano wydatki na zadania związane z gospodarowaniem budynkami komunalnymi, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych, w kwotach odpowiednio: 286 289 zł, 292 907 zł i 278 667 zł.

Zaplanowane środki były wystarczające na pokrycie najpilniejszych wydatków na utrzymanie i eksploatację budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, nie wystarczały natomiast na realizację wszystkich potrzeb remontowych przewidzianych w Wieloletnim Programie, o czym szerzej w punkcie 5.

Wpływy osiągnięte przez Gminę z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych o warunkach substandardowych w latach 2019-2021 wykazywały tendencję wzrostową i wynosiły odpowiednio 14 971 zł, 15 405 zł oraz 19 605 zł. Gmina osiągnęła jeszcze wpływy z innych tytułów⁴⁰ w wysokości odpowiednio – 2 712 zł, 6 236 zł i 5 252 zł. Wysokość osiągniętych wpływów przewyższała wysokość wydatków poniesionych w tym samym okresie na bieżącą eksploatację budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych oraz na remonty i modernizacje takich budynków.

Stan zaległości czynszowych z tytułu najmu mieszkań o warunkach substandardowych w latach 2019-2021 ulegał zmianom i wynosił odpowiednio⁴¹ 68 962 zł, 71 973 zł (wzrost o 3 011 zł, tj. o ponad 4%) i 32 156 zł (spadek o 39 817 zł, tj. o ponad 55%). Liczba najemców zalegających z opłatami w tym samym okresie ulegała zmniejszeniu i wynosiła odpowiednio⁴² 15, 14 (spadek o jeden, tj. o ponad 6%) i 12 (spadek o dwóch, tj. o ponad 14%). Burmistrz wyjaśnił, że zaistniała zmiana stanu zaległości czynszowych oraz spadek liczby najemców zalegających z opłatami z tytułu czynszu wynikały z dokonanych umorzeń oraz rozłożenia zaległości na raty.

(akta kontroli str. 93, 96, 256-257, 489-492)

2. W Urzędzie nie sporządzano zestawień robót remontowych oraz planów robót remontowych dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Szerzej o tym w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

(akta kontroli str. 358-360)

3. Wysokość środków wydatkowanych przez Gminę na utrzymanie, eksploatację, remonty i modernizacje budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w latach 2019-2021 ulegała zmianom i wynosiła odpowiednio 6 056 zł, 5 932 zł i 12 887 zł⁴³, z tego koszty bieżącej eksploatacji wyniosły odpowiednio 2 310 zł, 1 823 zł i 8 811 zł, zaś koszty remontów i modernizacji⁴⁴ – 3 746 zł, 4 109 zł i 4 076 zł. W kontrolowanym okresie Gmina nie ponosiła wydatków na:

- inwestycje,
- realizację zaleceń z okresowych kontroli i przeglądów – z powodu ich nieprzeprowadzania,
- realizację decyzji wydanych przez PINB – z powodu niewydawania decyzji przez PINB w okresie objętym kontrolą,
- realizację skarg i wniosków lokatorów mieszkań o warunkach substandardowych lub innych osób – z powodu braku takich skarg i wniosków w okresie objętym kontrolą,
- termomodernizację budynków zaplanowaną w Strategii oraz remonty przewidziane w Wieloletnim Programie, o czym szerzej w punkcie 6.

⁴⁰ Inne wpływy pochodziły ze zwrotu kosztów za energię elektryczną, zwrotu kosztów za wywóz nieczystości ciekłych oraz odsetki.

⁴¹ Wg stanu na 31 grudnia każdego z kontrolowanych lat.

⁴² Wg stanu na 31 grudnia każdego z kontrolowanych lat.

⁴³ Podane kwoty nie obejmują kosztów zarządu budynkami z mieszkaniami o warunkach substandardowych, ponieważ zarząd taki nie został powierzony podmiotowi zewnętrznemu. Zarządem zajmował się Urząd Miasta i Gminy Lutomiernsk.

⁴⁴ W ramach remontów i modernizacji zakupiono panele podłogowe i listwy przypodłogowe, okna, wyposażenie kotłowni, materiały do remontu dachu, wyłaz dachowy i ławy kominiarskie, wykładzinę podłogową.

4. Działania określone w Strategii, w zakresie obejmującym gospodarowanie budynkami komunalnymi, były spójne z zadaniami ujętymi w Wieloletnim Programie. Wśród celów strategicznych określonych w Strategii znalazła się poprawa jakości życia mieszkańców, w ramach której rozwój infrastruktury społecznej wskazany został jako jeden z celów operacyjnych. Do jego osiągnięcia miała przyczynić się m.in. realizacja zadania obejmującego kompleksową termomodernizację zasobów komunalnych na terenie Gminy. Zadanie to zaplanowano na lata 2014-2020.

Wieloletni Program określał w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Lutomiersk w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i lokale mieszkalne; Gmina zaplanowała prowadzenie polityki mieszkaniowej w sposób zapobiegający pogorszeniu stanu technicznego zasobu mieszkaniowego. Gmina nie zakładała zmiany wielkości swojego zasobu mieszkaniowego,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata; Celem planowanych remontów i modernizacji było zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, w pierwszej kolejności podejmowane miały być prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. Wśród zaplanowanych prac przewidziano m.in. termomodernizację jednego z budynków mieszkalnych,
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach; Gmina nie zaplanowała sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład jej zasobu mieszkaniowego, dopuściła jednak sprzedaż lokali już zamieszkałych na wniosek dotychczasowych najemców,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, w których określiła trzy rodzaje czynszów – za lokale mieszkalne, za lokale socjalne i za pomieszczenia tymczasowe oraz czynniki wpływające na podwyższenie (średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w poprzednim roku kalendarzowym, nie więcej niż o 5%) i obniżenie stawki czynszu (wyposażenie w instalacje, stan techniczny budynku, położenie lokalu w budynku),
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach; Lokale przewidziano do wynajmu za odpłatnością, umowa najmu mogła być zawierana na czas oznaczony lub nieoznaczony, zamiany lokali były dopuszczalne po otrzymaniu zgody wynajmującego. Gmina nie planowała zmian zasad zarządzania zasobem mieszkaniowym,
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach; Jako podstawowe źródło finansowania wskazano przychody z najmu oraz środki własne Gminy. Przewidziano możliwość finansowania ze środków pochodzących z dotacji oraz kredytów i pożyczek na prace termomodernizacyjne,
- wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także wydatków na inwestycje; Łączna kwota kosztów przewidywanych w latach 2019-2023 (bez wyszczególniania konkretnych zadań dla poszczególnych budynków) została

oszacowana na kwotę 639 000 zł, z tego w poszczególnych latach odpowiednio 80 000 zł⁴⁵, 182 000 zł⁴⁶, 105 000 zł⁴⁷, 170 000 zł⁴⁸ i 102 000 zł⁴⁹,

- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali; Gmina nie przewidywała kapitalnych remontów lokali mieszkalnych z jej zasobu, przewidywała natomiast m.in. skutecznie egzekwować należności z tytułu czynszu, zawierać umowy dotyczące spłaty zadłużenia, wypowiedać umowy najmu w przypadku nieregulowania przez najemców zobowiązań, umożliwiać lokatorom posiadającym zadłużenie zamianę lokalu na mniejszy lub o niższym standardzie.

Wieloletni Program zawierał wszystkie elementy określone w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁵⁰, za wyjątkiem kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi. Mieszkaniowy zasób gminy tworzyły bowiem, zgodnie z § 4 ust. 1 Wieloletniego Programu, budynki stanowiące własność Gminy.

Liczba osób oczekujących na przydział komunalnego lokalu mieszkalnego w latach 2019-2021 utrzymywała się na zbliżonym poziomie i wynosiła odpowiednio trzy, pięć i pięć⁵¹.

(akta kontroli str. 95)

5. W Strategii w ramach proponowanych działań zmierzających do realizacji celu strategicznego A – Poprawa jakości życia mieszkańców, obejmującego cel operacyjny A.2. – Rozwój infrastruktury społecznej, przewidziano termomodernizację budynków użyteczności publicznej i komunalnych. W wieloletnim planie inwestycyjnym, stanowiącym załącznik nr 1 do Strategii, zaplanowano zadanie pod nazwą „Kompleksowa termomodernizacja budynków użyteczności publicznej oraz zasobów komunalnych na terenie Gminy Lutomiersk”. Zadanie miało zostać zrealizowane przez Gminę Lutomiersk w latach 2014-2020, a przewidziane na nie nakłady finansowe miały wynieść 10 mln zł. Jak poinformował Burmistrz, w latach 2019-2020 nie zaplanowano w ramach tego zadania termomodernizacji budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

W § 7 ust. 4 Wieloletniego Programu wśród potrzeb remontowych i modernizacyjnych na lata 2019-2021 przewidziano na 2020 r. remont budynku z mieszkaniami o warunkach substandardowych⁵² oraz na 2021 r. wymianę okien w budynku z mieszkaniami o warunkach substandardowych⁵³. Spośród zaplanowanych prac zrealizowano remont budynku⁵⁴ obejmujący m.in. wymianę dachu, instalacji elektrycznej, okien – prace rozpoczęto w 2021 r. i zakończono w 2022 r. (protokół

⁴⁵ Z tego: koszty bieżącej eksploatacji 30 000 zł, koszty remontów oraz koszty modernizacji 0 zł, koszty inwestycyjne 50 000 zł.

⁴⁶ Z tego: koszty bieżącej eksploatacji 57 000 zł, koszty remontów oraz koszty modernizacji 45 000 zł, koszty inwestycyjne 80 000 zł.

⁴⁷ Z tego: koszty bieżącej eksploatacji 37 000 zł, koszty remontów oraz koszty modernizacji 28 000 zł, koszty inwestycyjne 40 000 zł.

⁴⁸ Z tego: koszty bieżącej eksploatacji 50 000 zł, koszty remontów oraz koszty modernizacji i koszty inwestycyjne po 60 000 zł.

⁴⁹ Z tego: koszty bieżącej eksploatacji 50 000 zł, koszty remontów oraz koszty modernizacji 52 000 zł, koszty inwestycyjne 0 zł.

⁵⁰ Dz. U. z 2022 r. poz. 172.

⁵¹ Wg danych na koniec każdego z kontrolowanych lat.

⁵² Remont budynku w Stanisławowie Starym 1A obejmował dwa lokale mieszkalne i wymianę dachu.

⁵³ Budynek pod adresem Franciszków 23.

⁵⁴ Budynek pod adresem Stanisławów Stary 1A.

odbioru potwierdzający wykonanie robót zgodnie z umową z 24 lutego 2022 r.). Koszty remontu wyniosły 239 173 zł i zostały sfinansowane ze środków pochodzących z budżetu Gminy. Faktura została opłacona w terminie w prawidłowej wysokości. Nie zrealizowano wymiany okien w drugim budynku, o czym szerzej w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

(akta kontroli str. 358-360, 441-459, 481-488)

6. W § 17 Wieloletniego Programu przewidziano możliwość pozyskiwania środków ze źródeł zewnętrznych w postaci dotacji pozabudżetowych oraz kredytów i pożyczek na prace termomodernizacyjne. W latach 2019-2021 Gmina Lutomiersk nie podejmowała jednak działań zmierzających do pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania realizacji zadań w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Burmistrz wyjaśnił, że przyczyną niepozyskiwania środków zewnętrznych było niezaplanowanie na ww. okres prac termomodernizacyjnych. Jednocześnie Burmistrz podkreślił, że zgodnie z Wieloletnim Programem podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z najmu lokali oraz środki własne Gminy.

(akta kontroli str. 79, 256)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. W Urzędzie nie sporządzano dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych zestawień robót remontowych i planów robót remontowych. Stanowiło to naruszenie § 7 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych. Przyczyną niesporządzania planów robót budowlanych był brak zestawień napraw bieżących i głównych, stanowiących, zgodnie z § 7 ust. 3 powołanego rozporządzenia, podstawę do ich sporządzenia. Z kolei przyczyną braku zestawień było nieprzeprowadzanie kontroli okresowych budynków, z których protokoły powinny, zgodnie z ust. 1 powołanego przepisu, zawierać dane stanowiące podstawę do ich sporządzenia.

Burmistrz wyjaśnił, że natychmiastowe potrzeby napraw identyfikowane były przez pracowników Urzędu w toku kontroli porządku i czystości w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Natomiast remonty wymagające dużych nakładów finansowych zaplanowane zostały w Wieloletnim Programie.

(akta kontroli str. 358-360)

NIK zauważa, że powołany powyżej przepis § 7 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych nie przewiduje wyjątków od obowiązku sporządzenia zestawień robót remontowych i planów robót remontowych, przy czym ich sporządzenie powinno być poprzedzone przeprowadzeniem kontroli okresowych udokumentowanych w protokołach kontroli.

2. W § 7 ust. 4 Wieloletniego Programu wśród potrzeb remontowych i modernizacyjnych na lata 2019-2021 przewidziano na 2020 r. remont jednego budynku z mieszkaniami o warunkach substandardowych oraz na 2021 r. wymianę okien w jednym budynku z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Spośród zaplanowanych prac zrealizowano remont budynku. Nie zrealizowano zaplanowanej w Wieloletnim Programie wymiany okien, co było działaniem nierzetelnym.

Burmistrz wyjaśnił, że przyczyną niepełnej realizacji działań była aktualna sytuacja finansowa Gminy i związane z nią podejmowane na bieżąco decyzje w sprawie realizowania zadań najpilniejszych i możliwych do wykonania w danym czasie.

(akta kontroli str. 358-360)

Przyjęte rozwiązania w zakresie planowania, finansowania i realizacji działań nie w pełnym zakresie zapewniały prawidłowe gospodarowanie i utrzymanie budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Niesporządzenie zestawień i planów robót budowlanych spowodowało, że planowanie środków na ww. zadania odbywało się jedynie w oparciu o bieżące najpilniejsze potrzeby remontowe rozpoznawane przez pracowników Referatu GKIL w wyniku doraźnych oględzin zarządzanych nieruchomości. Wysokość zaplanowanych w ten sposób środków umożliwiała realizację potrzeb bieżących i remontowych jedynie w ograniczonym zakresie. W Gminie opracowano Strategię i Wieloletni Program. Oba dokumenty były spójne, ale prace remontowe przewidziane w Wieloletnim Programie zostały zrealizowane jedynie w części.

IV. Wnioski

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

Wnioski

1. Prowadzenie analizy ryzyka w odniesieniu do celów i zadań Urzędu uwzględniających całokształt prowadzonej działalności.
2. Uzupelnienie wpisów w książkach obiektów budowlanych założonych dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, dokonywanie nowych wpisów do książek w dniu zaistnienia okoliczności, dla których jest wymagane dokonanie odpowiedniego wpisu, a w przypadku konieczności skorygowania wpisów istniejących – dokonanie sprostowania błędów poprzez przekreślenie wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenie daty i podpisu osoby dokonującej zmiany.
3. Podjęcie działań mających na celu zabezpieczenie prawidłowej i rzetelnej realizacji zadań właściciela i zarządcy budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w odniesieniu do przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego budynków oraz rzetelnego dokumentowania przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia.
4. Sporządzenie dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych:
 - a. planów robót remontowych w oparciu o zestawienia napraw bieżących i głównych,
 - b. zestawień robót budowlanych w oparciu o dane zawarte w protokołach kontroli okresowych.
5. Wykonanie zaleceń pokontrolnych zawartych w protokołach kontroli przeprowadzonych w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych przez PINB i mistrzów kominiarskich.
6. Zainstalowanie brakujących przeciwpożarowych wyłączników prądu w budynkach.
7. Wywieszenie w budynkach brakujących instrukcji postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem numerów alarmowych
8. Podjęcie działań mających na celu pełną realizację zadań zaplanowanych w Wieloletnim Programie.

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 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

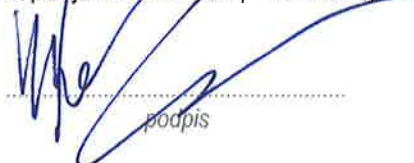
W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Łódź, 22 lipca 2022 r.

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

Kontroler
Rafał Gorgoń

Gł. specjalista kontroli państwowej


.....
podpis


.....
podpis

