



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Rzeszowie

LRZ.410.005.05.2022

Łukasz Mędrykowski  
Prezes Zarządu  
Tarnobrzesckie Towarzystwo  
Budownictwa Społecznego  
Sp. z o.o. w Tarnobrzegu  
ul. Adama Mickiewicza 4  
39 - 400 Tarnobrzeg

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

## I. Dane identyfikacyjne kontroli

Jednostka kontrolowana	Tarnobrzesckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Tarnobrzegu <sup>1</sup> .
Kierownik jednostki kontrolowanej	Łukasz Mędrykowski, Prezes Zarządu od 7 sierpnia 2020 r, zwany dalej Prezesem. W okresie objętym kontrolą funkcję Prezesa Zarządu pełnili: Zofia Janiec <sup>2</sup> , Konrad Goliszka <sup>3</sup> , Bogdan Bajorski <sup>4</sup> .
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Rozwiązania organizacyjne w zakresie realizacji zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych <sup>5</sup> . 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 r. <sup>6</sup>
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>7</sup> .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie.
Kontroler	Agnieszka Pomykała, starszy inspektor k. p., upoważnienie do kontroli nr LRZ/70/2022 z dnia 7 kwietnia 2022 r.

(akta kontroli Tom I, str. 1 - 8)

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

<sup>2</sup> Od 11 grudnia 2015 r. do 23 stycznia 2019 r.

<sup>3</sup> Od 24 stycznia 2019 r. do 30 kwietnia 2019 r.

<sup>4</sup> Od 1 maja 2019 r. do 31 maja 2020 r.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Badania kontrolnymi objęte były również działania i zdarzenia, z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed lub po tym okresie.

<sup>7</sup> Dz.U. z 2022 r. poz. 623. Dalej: ustawa o NIK.

## II. Ocena ogólna<sup>8</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

W latach 2019 - 2021 Zarządca w ograniczonym zakresie realizował powierzone przez Miasto zadania mające na celu poprawę stanu technicznego i bezpieczeństwa eksploatacji budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Działania podejmowane przez TTBS nie przyczyniły się do poprawy stanu technicznego takich budynków, jak również utrzymania ich w niepogorszonym stanie. Główną przyczyną były niewystarczające środki finansowe, przeznaczane na utrzymanie budynków komunalnych, w stosunku do występujących potrzeb.

Organizacja TTBS umożliwiała realizację zadań w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego i bezpieczeństwa eksploatacji budynków, za wyjątkiem zakresu wykonywania okresowych kontroli budynków i zapewnienia przeprowadzania kontroli instalacji sanitarnych. W związku z tym przeprowadzone w latach 2019 - 2021 kontrole stanu technicznego nie obejmowały instalacji kanalizacji sanitarnych. Okresowe kontrole instalacji gazowej i przewodów kominowych nie zostały przeprowadzone we wszystkich mieszkaniach o warunkach substandardowych. Badanie okresowe instalacji elektrycznej co najmniej raz na pięć lat w części tych mieszkań zostało przeprowadzone z naruszeniem ustawowego terminu.

Stwierdzone nieprawidłowości polegały także na niewykonywaniu kontroli okresowych stanu technicznego budynków, przewodów kominowych i instalacji gazowej w porze wiosennej oraz na nieprzeprowadzaniu przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania, co najmniej dwa razy w roku.

Protokoły z kontroli okresowych stanu technicznego budynków sporządzano zgodnie z wymogami. Prowadzono i na bieżąco aktualizowano ewidencję zarządzanych budynków i lokali mieszkalnych oraz książki obiektów budowlanych.

W latach 2019 - 2021 TTBS wykonywało bieżące naprawy i prace konserwacyjne w budynkach, w których mieściły się mieszkania o warunkach substandardowych. TTBS nie przeprowadzało remontów zalecanych po przeprowadzeniu kontroli pięcioletniej w 2017 r. oraz po przeprowadzeniu kontroli rocznych w latach 2019 - 2021 w związku z brakiem środków finansowych. Zarządca nie wykonywał również robót mających na celu poprawę stanu technicznego i estetycznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

Przeprowadzona na zlecenie NIK kontrola Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Tarnobrzegu<sup>9</sup> wykazała nieprawidłowości polegające na nieprzestrzeganiu obowiązujących przepisów przeciwpożarowych w trzech z czterech kontrolowanych budynków.

W latach 2019 - 2021 wszystkie zadania dotyczące gospodarowania zasobem komunalnym, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych, finansowało Miasto. TTBS nie podejmowało działań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych na zadania w zakresie utrzymania budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych we właściwym stanie technicznym i estetycznym.

<sup>8</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako pozytywną, negatywną albo w formie opisowej.

<sup>9</sup> Dalej: Komenda Miejskiej Straży Pożarnej.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe<sup>10</sup> kontrolowanej działalności.

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

Opis stanu faktycznego

1.1. W latach 2019 - 2021 Urząd<sup>11</sup> przekazał TTBS zadania związane z zarządzaniem gminnym zasobem nieruchomości na podstawie umów<sup>12</sup> zawieranych co roku. W latach 2019 - 2021 TTBS zarządzało m.in.:

- 14 budynkami stanowiącymi wyłączną własność Gminy Tarnobrzeg<sup>13</sup> z 232 lokalami mieszkalnymi;
- lokalami mieszkalnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- budynkami i lokalami użytkowymi oraz garażem;
- lokalami użytkowymi we wspólnotach użytkowych;
- terenami zieleni przy budynkach komunalnych i wspólnotach mieszkaniowych.

W latach 2019 - 2021 liczba mieszkań oraz budynków stanowiących wyłączną własność Miasta nie ulegała zmianie.

Gmina była właścicielem w 2018 r. - 244<sup>14</sup>, w 2019 r. - 241<sup>15</sup>, w 2020 r. - 239<sup>16</sup> i w 2021 r. - 236<sup>17</sup> lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych. Wśród ww. mieszkań nie było lokali o warunkach substandardowych. Zmniejszenie liczby posiadanych lokali w poszczególnych latach było spowodowane sprzedażą mieszkań przez Gminę. W latach 2019 - 2021 Miasto było właścicielem czterech budynków<sup>18</sup>, w których mieściły się mieszkania o warunkach substandardowych (z tego: trzech w kategorii pierwszej i jednego w kategorii drugiej). Gmina nie posiadała budynków w kategorii trzeciej. Wśród trzech budynków w kategorii pierwszej dwa<sup>19</sup> zostały wybudowane przed 1945 r. i nie były przyłączone do sieci kanalizacyjnej i gazowej. Ww. budynkach mieściło się łącznie cztery mieszkania o warunkach substandardowych<sup>20</sup>. Mieszkania nie posiadały łazienek i były ogrzewane piecami kaflowymi. W trzecim budynku pierwszej kategorii mieściło się pięć lokali użytkowych i 57 mieszkalnych, w tym dziewięć o warunkach substandardowych z jednym mieszkaniem i jedną izbą. Budynek<sup>21</sup> został wybudowany przed 1979 r. Budynek był wyposażony w instalację elektryczną, gazową, odgromową, wodną i kanalizacyjną oraz centralnego ogrzewania. Budynek ogrzewany był kotłem gazowym znajdującym się w kotłowni. W

<sup>10</sup> Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

<sup>11</sup> Urząd Miasta Tarnobrzega, dalej: Urząd, Miasto lub Gmina.

<sup>12</sup> Umowa nr BZP-I.272.117.2018 z 21 listopada 2018 r., 2.117.2018 z 21 listopada 2018 r., Umowa nr BZP-I.272.77.2019 z 21 listopada 2019 r., Umowa nr BZP-I.272.52.2020 z 20 listopada 2020 r., Umowa nr BZP-I.272.35.2021 z 21 listopada 2021 r., dalej: umowy.

<sup>13</sup> Dalej: Gmina, Miasto lub Urząd.

<sup>14</sup> Według stanu na dzień zawarcia umowy nr BZP-I.272.117.2018 z 21 listopada 2018 r.

<sup>15</sup> Według stanu na dzień zawarcia umowy nr BZP-I.272.77.2019 z 21 listopada 2019 r.

<sup>16</sup> Według stanu na dzień zawarcia umowy nr BZP-I.272.52.2020 z 20 listopada 2020 r.

<sup>17</sup> Według stanu na dzień zawarcia umowy nr BZP-I.272.35.2021 z 21 listopada 2021 r.

<sup>18</sup> Liczba budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych została uzgodniona z Prezesem i Prezydentem Miasta na podstawie prowadzonej w TTBS ewidencji. Według stanu na dzień zawarcia umowy nr BZP-I.272.35.2021 z 21 listopada 2021 r.

Budynki: ul. Borów 27, ul. Borów 31, ul. Kochanowskiego 12, ul. Zamkowa 2A.

<sup>19</sup> Ul. Borów 27, ul. Borów 31.

<sup>20</sup> W budynku przy ul. Borów 31 jedno mieszkanie i trzy w budynku przy ul. Borów 27, w tym jedno zostało wyłączone z użytkowania.

<sup>21</sup> Ul. Kochanowskiego 12.

budynku<sup>22</sup> zakwalifikowanym do drugiej kategorii mieściło się 19 mieszkań, dwie kuchnie oraz prysznice i toalety przeznaczone do wspólnego użytkowania. Budynek był wyposażony w instalację elektryczną, gazową, wodociagową i kanalizacyjną. Budynek ogrzewany był kotłem gazowym znajdującym się w kotłowni. W latach 2019 - 2021 Miasto było właścicielem łącznie 32 mieszkań o warunkach substandardowych (z tego: w kategorii pierwszej - 13 i w kategorii drugiej - 19) w czterech budynkach, co stanowiło 13,79% gminnego zasobu mieszkaniowego<sup>23</sup>. Dwa z czterech budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych były w średnim stanie technicznym<sup>24</sup>. Stan techniczny pozostałych dwóch budynków był dopuszczający, z uwagi na znaczne uszkodzenia i ubytki. Głównym problemem związanym z zarządzaniem budynkami z mieszkaniami o warunkach substandardowych był ich stan techniczny. Prezes wyjaśnił, że *problemy związane z zarządzaniem budynkami substandardowymi wynikają z trzech powodów:*

- *najemcy lokali socjalnych oraz komunalnych (nie szanują zasobu lokalowego) doprowadzają do licznych uszkodzeń oraz awarii;*
- *stan budynków wymaga ponoszenia znacznych nakładów finansowych;*
- *środki przeznaczone na ich utrzymanie nie wystarczają na remonty.*

(akta kontroli Tom I, str. 64 - 168, 213 - 218)

1.2. Zarząd TTBS uchwalił regulamin organizacyjny<sup>25</sup>, którym określił zadania poszczególnych komórek organizacyjnych. Zadania z zakresu administrowania nieruchomościami powierzonymi polegające m.in. na utrzymaniu budynków i ich otoczenia we właściwym stanie technicznym i użytkowym, jak również zadania dotyczące realizacji rzeczowej remontów, konserwacji, inwestycji, przeprowadzania przeglądów okresowych budynków i lokali przypisano Zespołowi do spraw Inwestycji i Eksploatacji Zasobów<sup>26</sup>. W latach 2019 - 2021 w tej komórce organizacyjnej zatrudnione było dwie osoby, z tego jedna na stanowisku Kierownika i jedna na stanowisku Inspektora.

Obowiązki dotyczące m.in.: prowadzenia ewidencji nieruchomości i lokali oraz nadzór nad zadaniami z zakresu utrzymania budynków w należytych stanie technicznym

---

<sup>22</sup> Ul. Zamkowa 2A.

<sup>23</sup> Procent mieszkań o warunkach substandardowych w budynkach, których właścicielem była Gmina został ustalony poprzez przemnożenie liczby mieszkań o warunkach substandardowych przez 100 i podzielenie przez liczbę wszystkich mieszkań w budynkach należących do Gminy. Nie uwzględniono mieszkań będących własnością Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

<sup>24</sup> Stan techniczny budynku na potrzeby niniejszej kontroli określano jako: bardzo dobry, dobry, średni, dopuszczający, zły.

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 rozbioru i wykonania nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie. Budynek może też nadawać się do rozbioru.

<sup>25</sup> Uchwała Zarządu Spółki nr 5/2015 z 30 stycznia 2015 r., zmieniony Zarządzeniem Zarządu Spółki nr 1/2019 z 31 lipca 2019 r. oraz zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółki Uchwałą nr 1/VII/2019 z 30 lipca 2019 r.

<sup>26</sup> W związku ze zmianą regulaminu organizacyjnego od 1 sierpnia 2019 r. ww. zespół zmienił nazwę na Dział Eksploatacji Zasobów i Inwestycji.

zostały przypisane zakresami czynności Kierownikowi. Inspektorowi zakresami czynności powierzono m.in.: prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych, udział w przeglądach budowlanych, nadzór budowlany nad prowadzonymi robotami konserwacyjnymi i remontowymi, prowadzenie obsługi eksploatacyjnej zarządzanych nieruchomości. W TTBS nie zatrudniano osób posiadających stosowne uprawnienia, kwalifikacje do wykonywania wymaganych przeglądów i kontroli okresowych.

(akta kontroli Tom I, str. 9 - 63)

W latach 2019 - 2021 przeprowadzanie kontroli okresowych stanu technicznego budynków, instalacji gazowych i przewodów kominowych oraz instalacji elektrycznej i piorunochronnej zlecano firmom zewnętrznym. Kontrole okresowe instalacji gazowych i przewodów kominowych oraz instalacji elektrycznej i piorunochronnej zostały wykonane przez osoby mające stosowne uprawnienia. Kontrole roczne stanu technicznego oraz pięcioletnie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia obejmowały zakresem *elementy instalacji kanalizacyjnej, odprowadzającej ścieki z budynku*. Osoba wykonująca kontrole stanu technicznego posiadała ważne uprawnienia konstrukcyjno-budowlane w zakresie wykonawstwa, nie posiadała stosownych uprawnień do wykonywania kontroli instalacji sanitarnych. W TTBS nie zapewniono zlecenia kontroli okresowej elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku osobie posiadającej stosowne uprawnienia.

(akta kontroli Tom I, str. 222 - 223, 226 - 227, 230 - 231, 234 - 235, 299, 324 - 325, 334 - 335, 395 - 396, 460 - 461, 463 - 464)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

W latach 2019 - 2021 TTBS nie było przygotowane organizacyjnie - nie zatrudniało lub nie pozyskało osób posiadających uprawnienia w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych. Skutkiem tego było nieprzeprowadzenie kontroli tych instalacji w dwóch<sup>27</sup> spośród z czterech budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych wyposażonych w takie instalacje.

Zgodnie z art. 62 ust. 4 *Prawo Budowlanego* kontrole stanu technicznego elementów budynku powinny przeprowadzać osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

Prezes wyjaśnił, że w toku prowadzonej przez NIK kontroli okazało się, że przeglądy budowlane wykonywane były przez Rzeczoznawcę Budowlanego mającego uprawnienia w branży konstrukcyjno-budowlanej, a nie do wykonywania przeglądów instalacji sanitarnej. W swoich protokołach Rzeczoznawca Budowlany dokonywał zapisu, że wewnętrzne instalacje wodno-kanalizacyjne podłączone do sieci miejskich są w dobrym stanie technicznym i użytkowym. Otrzymując protokoły z takimi zapisami Kierownik Działu Technicznego był przekonany, że są one wystarczające i czynią zadość wymogom ustawy *Prawo Budowlane*.

Mając świadomość, iż z naszej strony doszło do nieprawidłowości w tym zakresie, pragnę dodać, że instalacje wodno-kanalizacyjne, szczególnie w budynkach Zamkowa 2A i Kochanowskiego 12 były pod ścisłą kontrolą Konserwatorów TTBS, którzy w ciągu roku kilkakrotnie przebywali na tych obiektach w związku

<sup>27</sup> Budynki: ul. Kochanowskiego 12 i ul. Zamkowa 2.

z występującymi usterkami, które były na bieżąco usuwane. Podczas takich interwencji widzieli istniejący stan techniczny instalacji wodno-kanalizacyjnej. Podsumowując swoją odpowiedź pragnę zaznaczyć, że Zarząd Spółki nie miał świadomości o nieprawidłowościach w dziale technicznym oraz że wszelkie błędy w tym zakresie zostały już usunięte.

(akta kontroli Tom II, str. 385 - 395)

#### OCENA CZĄSTKOWA

Organizacja TTBS zapewniała realizację większości wymaganych zadań wobec budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Kontrole okresowe, o których mowa w art. 62 ust. 1 *Prawa budowlanego*, za wyjątkiem kontroli instalacji sanitarnych, zlecane były firmom zatrudniającym pracowników o stosownych uprawnieniach. Stwierdzona nieprawidłowość dotyczyła niezapewnienia zlecenia kontroli okresowej elementów instalacji kanalizacyjnej osobie posiadającej stosowne uprawnienia, co skutkowało brakiem kontroli w tym zakresie.

#### OBSZAR

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

#### Opis stanu faktycznego

2.1. W TTBS prowadzono ewidencję obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, pozwalającą na wskazanie liczby i rodzaju budynków, w tym lokali mieszkalnych i użytkowych. W prowadzonej ewidencji nie wskazywano wprost budynków, w których były mieszkania o warunkach substandardowych. Dla każdego mieszkania prowadzono *teczki lokali* zawierające m.in. dane adresowe i kontaktowe najemcy, powierzchnie użytkową mieszkania, całą korespondencję dotyczącą danego lokalu. Programy komputerowe, na których pracowano umożliwiały m.in.: ewidencjonowanie rozliczeń mieszkań, gromadzenie danych dotyczące każdego budynku, liczby mieszkań w nim się znajdujących, ich powierzchni użytkowej, danych najemców, liczby lokatorów, wysokości opłat czynszowych i opłat za media.

Dla wszystkich budynków, w których mieściły się mieszkania o warunkach substandardowych prowadzono książki obiektów budowlanych. Dla trzech z czterech budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych założono kolejne tomy książek obiektów budowlanych zawierające na stronie tytułowej numer kolejnego tomu oraz datę założenia. Wszystkie książki zawierały dane określające rodzaj obiektu i jego adres, dane właściciela i zarządcy, dane techniczne charakteryzujące obiekt (w tym: instalacje i urządzenia znajdujące się w budynku), plan jego usytuowania z zaznaczonymi granicami nieruchomości wraz ze wskazaniem miejsc przyłączenia m.in. do sieci elektrycznej, ciepłowniczej, gazu oraz wykaz protokołów kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) stanu technicznej sprawności obiektu i wykaz protokołów odbioru robót remontowych w obiekcie. Strony książek były ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą. Książki obiektów budowlanych wykonane były w sposób trwały, zapewniający przydatność do użytkowania obiektu w całym okresie. Książki umieszczone były w segregatorach razem z protokołami kontroli okresowych i dokumentacją dotyczącą wykonanych remontów.

(akta kontroli Tom I, str. 170 - 218)

Wpisów dokonywały osoby upoważnione przez Zarządcę budynków. Wprowadzane wpisy cechowały się jednoznacznością i zwięzłością, zawierały dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określały ważne ustalenia w nim zawarte oraz pozwalały na identyfikację osoby, która ten dokument wystawiła. Wpisy w trzech książkach obiektów budowlanych dokonywane były systematycznie. W jednej książce obiektu budowlanego<sup>28</sup> wpisów nie dokonano chronologicznie, tj. jako pierwszy dokonano wpis dotyczący przeprowadzenia 26 lipca 2021 r. pomiarów instalacji elektrycznej, a następnie wpis z kontroli rocznej instalacji kominowej z 28 grudnia 2020 r.

W trzech książkach obiektów budowlanych brakowało danych dotyczących protokołów odbioru budynku oraz wpisu odnoszącego się do daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Prezes oświadczył, że dane te nie zostały przekazane przez Miasto. Sprostowania błędów we wpisach dokonywano poprzez umieszczenie podpisu osoby dokonującej korekty wraz z datą jej dokonania. W jednej książce obiektu budowlanego<sup>29</sup> dwukrotnie dokonano tych samych wpisów dotyczących okresowych kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu przeprowadzanych na podstawie art. 62 ust. 1 pkt. 2 *Prawa budowlanego*.<sup>30</sup>

Prezes wyjaśnił, że w książce obiektu budowlanego dwukrotne wpisanie tych samych wpisów dotyczących protokołów kontroli stanu technicznego na stronach nr 23 i 29, spowodowane było przeoczeniem wypełniającego książkę obiektu - przeoczenie polegało na sklejeniu kartek i stąd też osoba wpisująca dokonała błędnych wpisów.

(akta kontroli Tom I, str. 170 - 216)

2.2. W latach 2019 - 2021 TTBS przeprowadzało w budynkach, w których znajdowały się mieszkania o warunkach substandardowych okresowe kontrole wynikające art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 *Prawa budowlanego*, tj.:

- coroczne kontrole okresowe: stanu technicznego budynków oraz instalacji gazowej i przewodów kominowych w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych;

- kontrole okresowe przeprowadzane raz na pięć lat w zakresie: stanu technicznego i wartości użytkowej budynków, estetyki oraz jego otoczenia; instalacji elektrycznej budynków; instalacji piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień i aparatów w budynkach wyposażonych w instalację odgromową<sup>31</sup>.

Szczegółową kontrolą roczną obejmowano stan techniczny m.in.: zewnętrznych warstw przegród (warstwę fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (w tym: gzymsy), urządzeń zamontowanych do ścian i dachu budynku (w tym: rynny i rury spustowe), pokrycia dachu, obróbek blacharskich, instalacji centralnego ogrzewania, urządzeń stanowiących zabezpieczenia przeciwpożarowe. Kontrole pięcioletnie oprócz ww. elementów obejmowały również estetykę budynku i jego otoczenia.

Kontrole roczne i pięcioletnie w dwóch budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych, nie obejmowały sprawdzenia elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynków. W protokołach z kontroli okresowych dwóch budynków przyłączonych do sieci kanalizacyjnej zamieszczano jedynie zapis, że wewnętrzne instalacje wodno-kanalizacyjne zostały podłączone do sieci miejskich. W

<sup>28</sup> Dotyczącej budynku przy ul. Borów 27.

<sup>29</sup> Dotyczącej budynku przy ul. Zamkowa 2A.

<sup>30</sup> Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*, (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.).

<sup>31</sup> Budynki: Kochanowskiego 12, Zamkowa 2A.



protokołach z kontroli budynków nieprzyłączonych do sieci kanalizacyjnej stwierdzano, że budynek nie posiada kanalizacji sanitarnej.

(akta kontroli Tom I str. 220 - 291, 298 - 341)

Stan technicznej sprawności instalacji gazowej w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych był przeprowadzany równocześnie z kontrolą stanu technicznego przewodów i kanałów wentylacyjnych oraz spalinowych.

W latach 2019 - 2021 roczne kontrole technicznej sprawności przewodów gazowych i kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych) łącznie z urządzeniami mającymi bezpośredni związek z przewodami kominowymi, nie objęły wszystkich mieszkań o warunkach substandardowych.

Kontroli rocznej sprawności instalacji gazowej w budynku przy ul. Kochanowskiego 12 nie przeprowadzono w 2019 r. w dwóch, w 2020 r. i w 2021 r. w czterech z dziewięciu mieszkań o warunkach substandardowych. W protokołach z kontroli rocznych instalacji gazowej części wspólnych przeprowadzonych w latach 2019 - 2021 nie stwierdzano nieprawidłowości. W 2019 r. w trakcie kontroli instalacji gazowej w mieszkaniu o warunkach substandardowych<sup>32</sup> stwierdzono nieszczelność w ocenie stanu technicznego podejścia do gazomierza. Usterka została usunięta.

Kontroli rocznej przewodów kominowych nie przeprowadzono w 2019 r. łącznie w trzech mieszkaniach o warunkach substandardowych, w 2020 r. i w 2021 r. w sześciu mieszkaniach dwóch budynków<sup>33</sup>. Przeprowadzone kontrole nie wykazały nieprawidłowości.

(akta kontroli Tom I, str. 298 - 366)

Kontrolę instalacji elektrycznej w pięciu mieszkaniach o warunkach substandardowych<sup>34</sup> w budynku przy ul. Kochanowskiego 12 przeprowadzono w 2014 r., a w pozostałych czterech w 2016 r. Kolejna kontrola pięcioletnia została przeprowadzona w 2019 r. i objęła te same mieszkania o warunkach substandardowych co w 2014 r. Kontrola instalacji elektrycznej w pozostałych czterech mieszkaniach została przeprowadzona dopiero w 2022 r. zamiast w 2021 r.

W budynku przy ul. Zamkowej 2A kontrolą instalacji elektrycznej w 2016 r. objęto wszystkie 19 mieszkań o warunkach substandardowych. Kolejną w 2021 r. przeprowadzono w 12 mieszkaniach. W pozostałych siedmiu mieszkaniach o warunkach substandardowych kontrolę instalacji elektrycznej przeprowadzono w trakcie kontroli NIK w 2022 r.

W budynku przy ul. Borów 27 kontrolę instalacji elektrycznej przeprowadzono w 2016 r. we wszystkich trzech mieszkaniach o warunkach substandardowych. Kolejną w 2021 r. objęto tylko dwa mieszkania. W trzecim mieszkaniu kontrole instalacji elektrycznej przeprowadzono również w trakcie kontroli NIK w 2022 r.

Przeprowadzone okresowe kontrole pięcioletnie w zakresie badania instalacji elektrycznej wykazały zgodność badanych instalacji z obowiązującymi przepisami. Dwa z czterech budynków, z mieszkaniami o warunkach substandardowych były wyposażone w instalację odgromową poddawaną badaniu co najmniej raz na pięć

---

<sup>32</sup> Ul. Kochanowskiego 12/4.

<sup>33</sup> Ul. Kochanowskiego 12 i ul. Borów 27.

<sup>34</sup> Budynek Kochanowskiego 12 mieszkania o numerach: 1, 2, 3, 4, 5.

lat<sup>35</sup>. W wyniku przeprowadzonych kontroli stwierdzono, że instalacje nadają się do dalszej eksploatacji.

(akta kontroli Tom I, str. 373 - 464)

Przeprowadzona na zlecenie NIK kontrola Komendy Miejskiej Straży Pożarnej w zakresie prawidłowości zastosowania zabezpieczenia przeciwpożarowego w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych również stwierdziła, że:

- kontroli rocznej sprawności instalacji gazowej w budynku przy ul. Kochanowskiego 12 nie przeprowadzono w 2021 r. w czterech z dziewięciu mieszkań o warunkach substandardowych;
- kontroli rocznej sprawności przewodów kominowych nie przeprowadzono w 2021 r. w sześciu mieszkaniach o warunkach substandardowych dwóch budynków<sup>36</sup>;
- siedem mieszkań z 19 o warunkach substandardowych w budynku przy ul. Zamkowej 2A, nie miało ważnej kontroli instalacji elektrycznej, tj. przeprowadzonej w terminie co najmniej raz na pięć lat;
- jedno z trzech mieszkań o warunkach substandardowych w budynku przy ul. Borów 27, nie miało ważnej kontroli instalacji elektrycznej, tj. przeprowadzonej w terminie co najmniej raz na pięć lat.

(akta kontroli Tom II, str. 184 - 236, 339 - 345)

Kontrola Komendy Miejskiej Straży Pożarnej wykazała, że w budynku przy ul. Kochanowskiego 12 m.in.:

- składowano materiały palne w postaci rowerów oraz wózków dziecięcych na drodze ewakuacyjnej w pobliżu wejścia głównego do budynku i na klatce schodowej służącej celom ewakuacji w budynku;
- znajdowała się okładzina ścienna wykonana z materiału łatwo zapalnego na ścianie wewnętrznej korytarza stanowiącego jedyną drogę ewakuacyjną z pomieszczeń mieszkalnych o nr 12, 13, 14, 15 i 16, zlokalizowanych na poziomie I piętra;
- niezapewniona została droga pożarowa umożliwiająca dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej;
- brakowało oznakowania znakiem zgodnym z Polską Normą miejsca usytuowania kurka głównego instalacji gazowej;
- na poziomie parteru znajdowały się zwisające kable co wskazywało na użytkowanie instalacji elektrycznej niezgodnie z przeznaczeniem.

(akta kontroli Tom II, str. 184 - 236, 339 - 345)

W trakcie kontroli NIK kurek główny instalacji gazowej został oznakowany zgodnie z Polską Normą.

Prezes wyjaśnił, że *budynku przy ul. Kochanowskiego 12 na parterze w prawej stronie budynku w górnej części ściany korytarza znajdował się przewód, który nie był pod napięciem 230V, gdyż przewód ten był częścią nieczynnej instalacji telefonicznej (niskoprądowej). W dniu 24 maja 2022 r. w/w przewód został zaizolowany i zabezpieczony.*

<sup>35</sup> Budynek przy ul. Kochanowskiego 12 w 2014 r. i w 2019 r. Budynek przy ul. Zamkowa 2A w 2016 r. i w 2020 r.

<sup>36</sup> Ul. Kochanowskiego 12 i ul. Borów 27.

(akta kontroli Tom II, str. 184 - 236, 290 - 296, 339 - 345)

Kontrola Komendy Miejskiej Straży Pożarnej wykazała, że w budynku przy ul. Zamkowej 2A brakowało:

- oznakowania znakiem zgodnym z Polską Normą: miejsca zbiórki do ewakuacji osób z budynku oraz miejsca usytuowania przeciwpożarowego wyłącznika prądu dla budynku i kurka głównego instalacji gazowej;
- zapewnionej i wdrożonej instrukcji bezpieczeństwa pożarowego dla budynku, która odpowiada wymaganiom określonym w przepisach przeciwpożarowych;
- utrzymania awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego w budynku w pełnej sprawności technicznej i funkcjonalnej oraz dokumentacji potwierdzającej przeprowadzenie czynności polegających na usunięciu zanieczyszczeń z przewodów spalinowych w okresach ich użytkowania co najmniej raz na sześć miesięcy.

Prezes wyjaśnił, że w budynku przy ul. Zamkowej 2A, firma wykonująca przeglądy kominarskie co roku przeprowadzała dwukrotne czyszczenie przewodów kominowych, tj. w miesiącu grudniu podczas okresowej kontroli przewodów kominowych, co kontrolujący zapisywał zawsze w protokole z ww. przeglądu. Drugie czyszczenie wykonywał w miesiącu maju. Podczas kontroli przewodów kominowych w dniu 28 grudnia 2021 r. kominiarz omyłkowo nie wpisał adnotacji o czyszczeniu przewodów kominowych. W protokole z okresowej kontroli przewodów kominowych z 2020 r. widnieje zapis o czyszczeniu przewodów kominowych. Wcześniej w miesiącu maju 2021 r. w budynku przy ul. Zamkowej 2A dokonano czyszczenia przewodów kominowych.

(akta kontroli Tom II, str. 184 - 236, 290 - 296, 305 - 308)

W trakcie kontroli NIK w budynku przy Zamkowej 2A oznakowano zgodnie z Polską Normą miejsce zbiórki do ewakuacji oraz miejsce usytuowania przeciwpożarowego wyłącznika prądu i kurka głównego instalacji gazowej. Wdrożono instrukcję bezpieczeństwa pożarowego.

Prezes wyjaśnił, że akumulatory podtrzymujące w trzech oprawach oświetlenia ewakuacyjnego nad wejściami do budynku (od strony zewnętrznej) musiały ulec uszkodzeniu lub zużyciu w ostatnim czasie. W miejsce niesprawnych opraw oświetleniowych zostały zamontowane w dniu 23 maja 2022 r. nowe oprawy.

(akta kontroli Tom II, str. 237 - 240, 242, 244, 245, 290 - 296, 299 - 304)

Wszystkie kontrole okresowe (w tym: roczne i pięcioletnie) stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz roczne stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych były przeprowadzane poza porą wiosenną. Kontrole pięcioletnie stanu technicznego przeprowadzono we wszystkich budynkach, w których mieściły się mieszkania o warunkach substandardowych we wrześniu 2017 r. W latach 2019 - 2021 kontrole roczne stanu technicznego budynków przeprowadzano w październiku, a przewodów kominowych i instalacji gazowej w grudniu.

(akta kontroli Tom I, str. 220 - 291, 298 - 341)

Wśród budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie było budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> oraz o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>. W latach 2019 - 2021 nie wystąpiły sytuacje polegające na

oddziaływaniu na budynki czynników zewnętrznych, związane z działaniem człowieka lub sił natury, o których mowa w art. 61 pkt 2 *Prawa budowlanego*. Osoby zamieszkujące lokale mieszkalne nie zgłaszały nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, niespełnienie warunków określonych w art. 5 ust. 2 *Prawa budowlanego*.<sup>37</sup>

(akta kontroli Tom I, str. 219, Tom II str. 1 - 5)

W budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie przeprowadzano, 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.

(akta kontroli Tom I, str. 219)

Osobom przeprowadzającym kontrole okresowe wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 *Prawa budowlanego* przed rozpoczęciem kontroli zapewniono możliwość zapoznania się m.in. z protokołami z poprzednich kontroli oraz z protokołami z przeprowadzonych remontów poprzez udostępnienie ich w biurze TTBS. Prezes wyjaśnił, że *od kilku lat przedmiotowe kontrole dokonują te same osoby*.

(akta kontroli Tom I, str. 220 - 291, 367 - 372)

2.3. Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych przeprowadzały osoby posiadające wymagane kwalifikacje przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych. Kontrole przewodów kominowych przeprowadzała osoba posiadająca kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim. Kontrole roczne i pięcioletnie stanu technicznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych przeprowadzała osoba posiadająca ważne w dniu przeprowadzania kontroli uprawnienia rzeczoznawcy budowlanego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. W TTBS żądano przedstawienia przez osoby wykonujące kontrole dokumentów potwierdzających posiadane kwalifikacje i uprawnienia.

(akta kontroli Tom I, str. 222 - 223, 226 - 227, 230 - 231, 234 - 235, 299, 301, 303, 324 - 325, 331 - 332, 334 - 335, 395 - 396, 406 - 408)

2.4. Protokoły z kontroli rocznych i pięcioletnich zawierały wszystkie elementy, o których mowa w § 4 ust. 4 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*<sup>38</sup>, w tym: określenie stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą, rozmiarów zużycia lub uszkodzenia ww. elementów, zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania, metod środków użytkowania elementów narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, zakresu nie wykonanych

<sup>37</sup> Warunki użytkowe, w szczególności w zakresie: zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz odpowiednio do potrzeb, w energię ciepłą i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników oraz usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów (obowiązek przeprowadzenia kontroli w ciągu trzech dni od dnia otrzymania zgłoszenia).

<sup>38</sup> Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74 poz. 836 ze zm.).

robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.

Protokoły z kontroli okresowych rocznych i pięcioletnich, o których mowa w art. 62 *Prawa budowlanego* sporządzone od 19 września 2020 r. zawierały wszystkie elementy określone w art. 62a tej ustawy. W zaleceniach pokontrolnych wskazywano czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz termin ich wykonania. Do protokołów pokontrolnych dołączone zostały kopie zaświadczeń o przynależności do Podkarpackiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa oraz kopie decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności, innych uprawnień lub kwalifikacji, o których mowa w art. 62 ust. 5 *Prawa budowlanego*.

(akta kontroli Tom I, str. 220 - 291, 298 - 341, 379 - 482)

2.5. W latach 2019 - 2021 w budynkach, w których znajdowały się mieszkania o warunkach substandardowych nie przeprowadzono kontroli Państwowej Straży Pożarnej, Inspekcji Sanitarnej, Inspekcji Ochrony Środowiska, Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego<sup>39</sup>. W latach 2019 - 2021 nie było przypadków, że w czasie lub bezpośrednio po kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 *Prawa budowlanego* stwierdzono uszkodzenia, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub bezpieczeństwa mienia lub środowiska. PINB w ww. okresie nie wydał żadnej decyzji nakazującej usunięcie stwierdzanych nieprawidłowości wskazanych w art. 66 *Prawa budowlanego*.

(akta kontroli Tom I, str. 219, Tom II, str. 1 - 5)

2.6. W latach 2019 - 2021 nie wystąpiły przypadki zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Kontrola Komendy Miejskiej Straży Pożarnej wykazała, że budynek przy ul. Kochanowskiego 12 z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym zakwalifikowanym w całości do strefy pożarowej kategorii zagrożenia ludzi ZL IV<sup>40</sup>. Gmina 29 listopada 2012 r. zgłosiła zmianę sposobu użytkowania budynku zbiorowego zamieszkania (hotelu) na budynek mieszkalny wielorodzinny bez konieczności prowadzenia robót budowlanych. Organ administracji architektoniczno-budowlanej 12 czerwca 2013 r. przyjął zgłoszenie bez wnoszenia sprzeciwu. Na parterze tego budynku przy ul. Kochanowskiego znajdowały się lokale użytkowe, które zgodnie z § 209 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie<sup>41</sup>, zaliczane były do kategorii zagrożenia ludzi ZL III<sup>42</sup>. Komenda Miejskiej Powiatowej Straży Pożarnej zawiadomiła PINB Miasta Tarnobrzeg. TTBS nie posiadało kompletu dokumentów, w tym inwentaryzacji budynku z opinią rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych uwzględniającą istniejący układ pomieszczeń mieszkalnych i użytkowych. Budynek przy ul. Kochanowskiego 12 został zakwalifikowany do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV, z funkcją usługową na parterze kategorii zagrożenia ludzi ZL III. Komplet ww. dokumentów wpłynął do Zarządcy w trakcie kontroli NIK<sup>43</sup>.

Prezes wyjaśnił, że obecny zarząd nie posiadał wiedzy o tym, aby budynek przy ul. Kochanowskiego 12 użytkowany był niezgodnie z przeznaczeniem. W toku

<sup>39</sup> Dalej: PINB.

<sup>40</sup> ZL IV - kategoria zagrożenia ludzi do której zalicza się budynki mieszkalne.

<sup>41</sup> Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, ze zm.).

<sup>42</sup> ZL III - kategoria zagrożenia ludzi do której zalicza się użyteczności publicznej, które nie kwalifikują się do grup ZL I, ZL II.

<sup>43</sup> 10 czerwca 2020 r.

*prowadzonej kontroli oraz z informacji otrzymanych od kierownika Działu Technicznego wynika, że w 2013 r. wpłynęło pismo z Urzędu o zmianie sposobu użytkowania. Pracownik Urzędu, który jest „Opiekunem ze strony Miasta” nie posiadał wiedzy co do pisma zmieniającego sposób użytkowania kontrolowanego budynku, ponieważ został zatrudniony w 2014 r. i nie został zaznajomiony z przywołanymi dokumentami.*

*Ponadto, podał, że w wyniku przeprowadzonych czynności wyjaśniających stwierdzono, iż doszło do przeoczenia z obu stron.*

(akta kontroli Tom II, str. 287 - 289, 346 - 347)

PINB po otrzymaniu kompletu dokumentów dotyczących zmiany sposobu użytkowania budynku wraz opinią rzeczoznawcy do spraw przeciwpożarowych stwierdzającą zgodność projektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej stwierdził, że nie ma podstaw do prowadzenia postępowania administracyjnego, z uwagi na wyodrębnienie dwóch stref zagrożenia ludzi ZL III i ZL IV.

(akta kontroli Tom II, str. 346 - 376)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

1. Kontrole wykonywane na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 *Prawa budowlanego* w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie obejmowały sprawdzenia elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynków. Dwa budynki nie były przyłączone do sieci kanalizacji sanitarnej. W protokołach z kontroli okresowych budynków przy ul. Kochanowskiego 12 i ul. Zamkowej 2A znajdowały się sformułowania potwierdzające jedynie, że wewnętrzne instalacje wodno-kanalizacyjne zostały podłączone do sieci miejskich.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b) *Prawa budowlanego*; *objekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego: m.in. instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.* Ponadto, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (§ 5 ust. 2 pkt 7) w toku kontroli szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku.

Prezes wyjaśnił, że nie wykonywano kontroli instalacji wodociągowych i sanitarnych przez osobę z uprawnieniami w branży sanitarnej. W toku prowadzonej przez NIK kontroli okazało się, że przeglądy budowlane wykonywane były przez Rzeczoznawcę Budowlanego mającego uprawnienia w branży konstrukcyjno-budowlanej. W swoich protokołach Rzeczoznawca Budowlany dokonywał zapisu, że wewnętrzne instalacje wodno-kanalizacyjnej podłączone do sieci miejskich są w dobrym stanie technicznym i użytkowym. Zapisy takie dotyczą dwóch budynków, tj. Zamkowa 2A i Kochanowskiego 12. Natomiast w budynkach przy ul. Borów 27 i Borów 31 instalacji kanalizacyjnej brak.

Zdaniem NIK, wpisy w protokołach kontroli okresowych obejmujące elementy instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku, miały charakter informacyjny, potwierdzając wyposażenie budynku w taką instalację. Nie mogą zatem być uznane za potwierdzenie przeprowadzenia kontroli w tym zakresie.

(akta kontroli Tom I, str. 219, 220 - 291, 295 - 297)

2. Kontroli rocznej sprawności instalacji gazowej w budynku przy ul. Kochanowskiego 12 nie przeprowadzono w 2019 r. w dwóch, w 2020 r. i w 2021 r. w czterech z dziewięciu mieszkań o warunkach substandardowych, co stanowiło naruszenie art. 62 ust. 1 lit. c *Prawa budowlanego* i art. 4 ust. 1 pkt 1 *ustawy o ochronie przeciwpożarowej*<sup>44</sup> oraz § 4 ust. 1 pkt 2 *rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów*<sup>45</sup>.

Prezes wyjaśnił, że nie wykonano kontroli rocznych technicznej sprawności przewodów gazowych w mieszkaniach o warunkach substandardowych w budynku z powodu nieudostępnienia mieszkań przez lokatorów oraz w jednym mieszkaniu w latach 2019 - 2021 w związku z przeczeniem pracowników TTBS, którzy pominęli mieszkanie, gdyż od października 2018 r. było opuszczone. Kontrola instalacji gazowej w ww. mieszkaniu została przeprowadzona 26 marca 2022 r.

(akta kontroli Tom I str. 220 - 291, 295 - 297)

Ponadto Prezes wyjaśnił, że z lokatorami, którzy nie udostępniili mieszkania celem przeprowadzenia kontroli próbowano nawiązać kontakt telefoniczny i bezpośredni podczas wizyty w budynku.

(akta kontroli Tom I str. 356 - 372, Tom II, str. 293 - 296)

3. Kontroli rocznej przewodów kominowych nie przeprowadzono w 2019 r. łącznie w trzech mieszkaniach o warunkach substandardowych (z tego: w dwóch w budynku przy ul. Kochanowskiego 12 i w jednym w budynku przy ul. Borów 27), w 2020 r. i w 2021 r. w sześciu mieszkaniach dwóch budynków (z tego: w czterech w budynku przy ul. Kochanowskiego 12 i w dwóch w budynku przy ul. Borów 27), mimo iż było to niezgodne z art. 62 ust. 1 lit. c *Prawa budowlanego* i art. 4 ust. 1 pkt 1 *ustawy o ochronie przeciwpożarowej* oraz § 4 ust. 1 pkt 2 *rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów*.

Prezes wyjaśnił, że w latach 2019 - 2021 w jednym mieszkaniu w budynku przy ul. Kochanowskiego 12 nie przeprowadzono kontroli w związku z przeoczeniem pracowników, a pozostałych mieszkaniach o warunkach substandardowych w budynku przy ul. Kochanowskiego 12 i Borów 27 z powodu nieudostępnienia mieszkań przez lokatorów.

Ponadto, wyjaśnił, że w latach 2020 - 2021 po wybuchu pandemii Koronawirusa, utrudniony był dostęp osób wykonujących w/w przeglądy. Kominiarz oświadczył, że podejmował minimum dwukrotne próby wejścia do mieszkań, do których wcześniej nie miał dostępu.

(akta kontroli Tom I str. 342 - 355, 367 - 372, Tom II str. 293 - 296)

4. W 12 spośród wszystkich 32 mieszkań o warunkach substandardowych znajdujących się w trzech budynkach<sup>46</sup> okresowe kontrole pięcioletnie w zakresie badania instalacji elektrycznej przeprowadzono z naruszeniem wymaganego terminu. W budynku przy ul. Kochanowskiego 12 kontrole w czterech z dziewięciu mieszkań substandardowych przeprowadzono w 2022 r. zamiast w 2021 r. W budynku przy ul. Zamkowej 2A w siedmiu z 19 takich mieszkań oraz w budynku

<sup>44</sup> Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2021 r. poz. 869, ze zm.), dalej: *ustawa o ochronie przeciwpożarowej*.

<sup>45</sup> Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. nr 109 poz. 719).

<sup>46</sup> Tj. w Budynku przy ul. Kochanowskiego 12, ul. Zamkowa 2A, ul. Borów 27.

przy ul. Borów 27 w jednym spośród trzech, kontrole przeprowadzono w trakcie kontroli NIK zamiast w 2021 r.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 *Prawa budowlanego* badanie instalacji elektrycznej w budynku powinny być przeprowadzane co najmniej raz na pięć lat. Niepoddanie instalacji elektrycznej okresowym kontrolom stanowi także naruszenie art. 4 ust. 1 pkt 1 *ustawy o ochronie przeciwpożarowej* oraz § 4 ust. 1 pkt 2 *rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów*.

Prezes wyjaśnił, że nieprzeprowadzenie badania instalacji elektrycznej w mieszkaniach o warunkach substandardowych w wymaganym terminie zostało spowodowane pominięciem części lokali w 2021 r. oraz niewpuszczeniem do mieszkania przez lokatorów.

(akta kontroli Tom I, str. 373 - 457, Tom II, str. 237 - 240, 290 - 296, 339 - 345)

5. W budynku przy ul. Kochanowskiego 12 składowano materiały palne w postaci rowerów oraz wózków dziecięcych na drodze ewakuacyjnej w pobliżu wejścia głównego do budynku i na klatce schodowej służącej celom ewakuacji w budynku, co stanowiło naruszenie art. 4 ust. 1 pkt 4 i 5 *ustawy o ochronie przeciwpożarowej* oraz § 4 ust. 1 pkt 11 *rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów*.

Prezes wyjaśnił, że w budynku zlokalizowanym przy ul. Kochanowskiego 12 w części podziemnej zlokalizowane są komórki lokatorskie przypisane do każdego mieszkania, w których to mieszkańcy mogą przechowywać swoje rowery, wózki, itp. Informacje o przeznaczeniu indywidualnych komórek, m.in. do przechowywania rowerów, lokatorzy uzyskali podczas otrzymywania komórek. Nadmieniam, iż w w/w budynku brak jest wydzielonej wózkowni i pomieszczenia na rowery.

Zgodnie z informacją<sup>47</sup> otrzymaną od Komendy Miejskiej Straży Pożarnej po przeprowadzeniu ponownych oględzin 13 lipca 2022 r. na drodze ewakuacyjnej w pobliżu wejścia głównego oraz na klatce schodowej służącej celom ewakuacji w budynku nie składowano rowerów i wózków dziecięcych. Sprzęty te były przechowywane w wydzielonym pomieszczeniu na parterze budynku.

(akta kontroli Tom II, str. 184 - 236, 290 - 296, 339 - 345, 396 - 418)

6. W budynku przy ul. Kochanowskiego 12 znajdowała się okładzina ścienna wykonana z materiału łatwo zapalnego na ścianie wewnętrznej korytarza stanowiącego jedyną drogę ewakuacyjną z pomieszczeń mieszkalnych o nr 12, 13, 14, 15 i 16, zlokalizowanych na poziomie I piętra, mimo, iż było to niezgodne z art. 4 ust. 1 pkt 4 i 5 *ustawy o ochronie przeciwpożarowej* oraz § 16 ust. 1, 2 pkt 3 lit b *rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów*.

Prezes wyjaśnił, że okładzina ścienna stanowiła samowolę mieszkańców (została wykonana jako element odgradzający i zarazem dekoracyjny) wykonany przez mieszkańców. W najbliższym czasie (ok. dwóch tygodni) ścianka zostanie obłożona materiałem niepalnym (płyty kartonowo-gipsowe). Oferta na wykonanie ww. zakresu robót została przesłana do akceptacji przez właściciela budynku.

Zgodnie z informacją otrzymaną od Komendy Miejskiej Straży Pożarnej po przeprowadzeniu ponownych oględzin 13 lipca 2022 r. ściana wewnętrzna umieszczona pomiędzy klatką schodową, a ww. mieszkaniami została obudowana elementami niepalnymi w postaci płyt gipsowo-kartonowych.

---

<sup>47</sup> Otrzymaną 27 lipca 2022 r.



(akta kontroli Tom II, str. 184 - 236, 290 - 296, 339 - 345, 396 - 418)

7. Do budynku przy ul. Kochanowskiego 12 nie zapewniono drogi pożarowej, umożliwiającej dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej, co stanowiło naruszenie art. 4 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie przeciwpożarowej oraz § 12 ust. 1 pkt 2, ust. 2, § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych<sup>48</sup>.

Prezes wyjaśnił, że TTBS przejmując budynek od Miasta, zastała obecny stan dróg dojazdowych wokół budynku przy ul. Kochanowskiego 12. Droga dojazdowa do budynku przy ul. Kochanowskiego 12 znajduje się w obrębie działki nr ew. 401/38, która jest własnością Miasta. W związku z powyższym do właściciela drogi dojazdowej zostało wystosowane przez TTBS pismo z prośbą o usunięcie nieprawidłowości wynikłych w trakcie kontroli Państwowej Straży Pożarnej.

(akta kontroli Tom II, str. 184 - 241, 339 - 345)

8. W latach 2019 - 2021 wszystkie kontrole stanu technicznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych przeprowadzono w październiku. Kontrole stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych wykonywano w grudniu. Kontrole pięcioletnie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia przeprowadzono we wszystkich budynkach, w których mieściły się mieszkania o warunkach substandardowych we wrześniu 2017 r. Niewykonywanie kontroli okresowych wynikających z art. 62 ust. 1 i 2 w porze wiosennej stanowi naruszenie § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Prezes wyjaśnił, że w TTBS od wielu lat jest przyjęta praktyka przeprowadzania kontroli w porze jesiennej. Termin ten został wiele lat temu uzgodniony z Zamawiającym i pozwala na przygotowanie i zarezerwowanie przez Właściciela budynków, tj. Miasto, środków na potrzeby remontowe w planie wydatków Miasta na następny rok.

(akta kontroli Tom I, str. 220 - 290, 292 - 294, 298 - 340)

W ocenie NIK przeprowadzenie kontroli stanu technicznego budynku w porze wiosennej umożliwia określenie zakresu uszkodzeń poszczególnych elementów obiektu powstałych podczas zimy. Szybkie wykrycie w wielu przypadkach pozwala na zlikwidowanie ich prostymi pracami konserwacyjnymi przy poniesieniu niewielkich nakładów finansowych oraz zabezpieczenie przed kolejnym sezonem zimowym.

9. W jednej książce obiektu budowlanego prowadzonej dla budynku<sup>49</sup> z mieszkaniami o warunkach substandardowych najpierw wprowadzono wpis dotyczący przeprowadzonej 26 lipca 2021 r. kontroli pomiarów instalacji elektrycznej, a następnie wprowadzono wpis odnoszący się do kontroli rocznej instalacji kominowej przeprowadzonej 28 grudnia 2020 r., co stanowiło naruszenie § 6 ust. 1 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>50</sup>.

Prezes wyjaśnił, że błędne wpisanie dat do książki obiektu budowlanego spowodowane było zwykłą omyłką pisarską.

<sup>48</sup> Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. Nr 124, poz. 1030).

<sup>49</sup> Dotyczącej budynku przy ul. Borów 27.

<sup>50</sup> Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134), dalej; rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego.

(akta kontroli Tom I, str. 170 - 217)

10. W budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie przeprowadzano, 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 zgodnie z § 10 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Prezes wyjaśnił, że TTBS nie wykonywało przeglądów, ponieważ nie znało treści § 10 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Jednakże pracownicy i konserwatorzy TTBS dokonywali częstych kontroli stanu technicznego w związku z telefonicznymi zgłoszeniami Najemców rzeczonych lokali. Awarie w większości spowodowane były uszkodzeniami z winy Najemców.

(akta kontroli Tom II, str. 4 - 5)

#### OCENA CZĄSTKOWA

W ocenie NIK, zadania w zakresie utrzymania i polepszania stanu technicznego wszystkich skontrolowanych budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie były realizowane rzetelnie i zgodnie z przepisami.

W latach 2019 - 2021 TTBS przeprowadzało kontrole, o których mowa w art. 62 ust. 1 i 2 Prawa budowlanego w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych, za wyjątkiem kontroli obejmujących sprawdzenie elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynków. Kontrole okresowe instalacji gazowej i przewodów kominowych nie objęły części mieszkań o warunkach substandardowych. Kontrole pięcioletnie instalacji elektrycznej w ponad 1/3 tych mieszkań przeprowadzono po upływie ustawowego terminu. Wszystkie kontrole przeprowadzono w porze innej niż wiosenna, co stanowiło naruszenie § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Z przeprowadzonych kontroli okresowych stanu technicznego budynków sporządzano protokoły zgodnie z wymogami § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia. Prowadzono książki obiektów budowlanych, przy czym w jednej książce nie zachowano właściwej kolejności dokonywania wpisów.

Nieprawidłowości wykazała również przeprowadzona na zlecenie NIK kontrola Komendy Miejskiej Straży Pożarnej m.in. w zakresie niezapewnienia drogi pożarowej, umożliwiającej dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do jednego z budynków, w którym mieściły się mieszkania o warunkach substandardowych oraz składowania materiałów łatwo palnych na drogach ewakuacyjnych w budynku.

#### OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

3.1. Na podstawie zawartych umów na zarządzanie TTBS miało sporządzać co roku na podstawie przeprowadzonych kontroli okresowych stanu technicznego budynków propozycje potrzeb remontowych dla poszczególnych budynków (w tym

z mieszkaniami o warunkach substandardowych), według konieczności ich wykonania, wraz z przewidywanym kosztem prac.

*Plany remontów obiektów komunalnych* miały być przekazywane do 20 września każdego roku na kolejny rok. Podstawę oceny potrzeb w zakresie rzeczowo-finansowym planów remontowych obiektów komunalnych stanowiły zapisy protokołów z okresowych kontroli stanu technicznego budynków. Szacowania kosztów poszczególnych pozycji remontowych dokonywano na podstawie średnich cen z Sekocenbud<sup>51</sup> oraz w oparciu o informacje pozyskane od lokalnych firm remontowo-budowlanych. W *Planach remontów obiektów komunalnych* dla budynków, w których mieściły się mieszkania o warunkach substandardowych zamieszczono remonty wskazane jako zalecenia w protokołach z kontroli okresowych stanu technicznego. TTBS przekazało *Plany remontów obiektów komunalnych* na lata 2019 - 2021 po 20 września.

Prezes wyjaśnił, że *plany remontów obiektów komunalnych na poszczególne lata objęte kontrolą były przekazywane do Urzędu po terminach wskazanych w umowach o zarządzanie zasobem komunalnym Miasta z uwagi na fakt przeprowadzania przeglądów budowlanych w okresie jesiennym. W oparciu o protokoły z przeglądów budowlanych sporządzano zakres robót remontowych dla poszczególnych obiektów.*

(akta kontroli Tom II, str. 6 - 11, 42 - 45)

Zawarte umowy nie przewidywały planowania środków finansowych na kolejne lata dotyczących kosztów zarządu, bieżącego utrzymania budynków komunalnych, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Wszystkie zakupy materiałów, usług niezbędnych do wykonania prac konserwacyjnych, remontów, bieżących napraw powyżej 200 zł musiały być przed ich dokonaniem zatwierdzone przez Urząd. Wydatki poniżej ww. kwoty były ujmowane ewidencji zakupu materiałów i refundowane przez Miasto. W sytuacjach wymagających poniesienia wydatków w związku koniecznością wykonania bieżących napraw lub prac konserwacyjnych TTBS występowało do Naczelnika Wydziału Gospodarki Komunalnej i Środowiska<sup>52</sup> Urzędu o zaakceptowanie przewidywanych kosztów. Po uzyskaniu zgody wykonywano niezbędne prace. Wydatki poniesione na bieżące prace naprawcze ujmowano w ewidencji zakupu materiałów i wraz z oryginałami faktur przekazywano do 15-go dnia miesiąca za miesiąc poprzedni do Urzędu. Po zaakceptowaniu ich przez Naczelnika Wydziału Gospodarki Komunalnej dokonywano refundacji poniesionych wydatków.

(akta kontroli Tom I str. 64 - 166, Tom II, str. 14 - 41)

Wpływy z tytułu czynszów najmu oraz opłat m.in. za media TTBS zgodnie z zawartymi umowami przekazywało na rachunek bankowy Miasta do 20 każdego miesiąca za miesiąc poprzedni. Opłaty poniesione przez Zarządcę z tytułu dostawy do budynków mediów oraz odbioru odpadów komunalnych Miasto refundowało po otrzymaniu oryginałów faktur oraz rejestru zakupu VAT, w którym ujmowano m.in. zapłacone faktury za dostawę mediów. W budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych w 2019 r. uzyskane wpływy wyniosły łącznie 24 tys. zł (z tego: z tytułu czynszów - 3,4 tys. zł oraz z tytułu m.in.: mediów, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, wpłat komorniczych - 20,5 tys. zł). W 2020 r. uzyskane wpływy wyniosły łącznie 59,3 tys. zł (z tego: z tytułu: czynszów - 3,3 tys. zł oraz z tytułu m.in.: mediów, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, wpłat

<sup>51</sup> Sekocenbud - Informacje kwartalne o cenach czynników produkcji do sporządzania kosztorysów metodą szczegółową i rozliczeń w kosztorysach powykonawczych.

<sup>52</sup> Dalej: Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej.

komorniczych - 55,9 tys. zł). W 2021 r. uzyskane wpływy wyniosły łącznie 26,2 tys. zł (z tego: z tytułu: czynszów - 3,1 tys. zł oraz z tytułu m.in.: mediów, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, wpłat komorniczych - 23 tys. zł). Łączne koszty obejmujące m.in. koszty zarządu, bieżącej eksploatacji oraz remontów budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych wyniosły: w 2019 r. - 33,9 tys. zł, w 2020 r. - 52,9 tys. zł, w 2021 r. - 27,6 tys. zł. Wydatki dotyczące bieżącej eksploatacji, remontów poniesiono po wcześniejszym zaakceptowaniu przez Naczelnika Wydziału Gospodarki Komunalnej.

(akta kontroli Tom II, str. 46 - 47)

Zaległości z tytułu opłat czynszowych według stanu na 31 grudnia 2019 r. wynosiły 873,2 tys. zł od 38 najemców<sup>53</sup>, na koniec 2020 r. i 2021 r. odpowiednio 936,4 tys. od 41 i 993,8 tys. zł od 36 najemców. W latach 2019 - 2021 umorzono zaległości czynszowe na łączną kwotę 69,3 tys. zł (z tego: w 2019 r. na 33,9 tys. zł i w 2021 r. na 35,4 tys. zł). W pięciu przypadkach zaległości z tytułu opłat czynszowych zostały umorzone w związku ze śmiercią lokatorów oraz brakiem spadkobierców. W pozostałych dwóch przypadkach umorzono zaległość m.in. z uwagi na: przebywanie lokatora w ciężkim stanie w Domu Pomocy Społecznej oraz brak kontaktu i niski stan zadłużenia lokatora. W latach 2019 - 2021 żaden najemca mieszkań o warunkach substandardowych nie wystąpił o rozłożenie zaległości z tytułu opłat czynszowych na raty.

(akta kontroli Tom II, str. 91 - 159)

TTBS na cztery budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych w *Planach remontów obiektów komunalnych* zaplanowało remonty:

- w 2019 r. łącznie na 526,6 tys. zł (z tego na budynki przy: ul. Borów 27 - 100 tys. zł, ul. Kochanowskiego 12 - 416,5 tys. zł, ul. Zamkowa 2A - 10,1 tys. zł), a wydatkowano 19,7 tys. zł;

- w 2020 r. łącznie na 535,8 tys. zł (z tego na budynki przy: ul. Borów 31 - 6 tys. zł, ul. Borów 27 - 82,5 tys. zł, ul. Kochanowskiego 12 - 429,5 tys. zł, ul. Zamkowa 2A - 17,8 tys. zł), a wydatkowano 38,4 tys. zł;

- w 2021 r. łącznie na 536,8 tys. zł (z tego na budynki przy: ul. Borów 31 - 6 tys. zł, ul. Borów 27 - 82,5 tys. zł, ul. Kochanowskiego 12 - 431 tys. zł, ul. Zamkowa 2A - 17,3 tys. zł), a wydatkowano 9,8 tys. zł.

Prezes wyjaśnił, że *TTBS jako Zarządca zasobu komunalnego przekazywał do właściciela budynków tylko plany remontowe z szacunkowymi kosztami, natomiast nie miał wpływu na ustalanie planu wydatków Miasta. Innych planów finansowych na utrzymanie budynków oraz inwestycje nasza spółka nie przygotowywała.*

(akta kontroli Tom II, str. 6 - 11, 42 - 45)

Ponadto, wyjaśnił, że *składane przez TTBS plany remontowe były akceptowane przez Miasto, lecz z uwagi na niewystarczającą ilość środków finansowych remonty nie były realizowane.*

(akta kontroli Tom II, str. 166 - 170)

W latach 2019 - 2021 w *Planach remontów obiektów komunalnych* dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych zaplanowano m.in. remonty wskazane w protokołach z kontroli okresowych jako zalecane do wykonania.

<sup>53</sup> W przypadku kilku najemców jednego lokalu mieszkalnego uwzględniano go jako jednego najemcę.

W budynku przy ul. Kochanowskiego 12 planowano w każdym roku objętym kontrolą m.in.: wykonanie termomodernizacji budynku, montaż monitoringu oraz remont mieszkań i dokończenie montażu wodomierzy w mieszkaniach. W planach na 2020 r. i 2021 r. zakładano wykonanie remontu schodów wejścia bocznego.

W rocznych *Planach remontów obiektów komunalnych* na lata 2019 - 2021 zakładano wykonanie w budynku przy ul. Zamkowej 2A malowania ścian korytarzy oraz remont drugich drzwi wejściowych. W planach na lata 2019 - 2021 zakładano przeprowadzenie remontu łazienek (w tym: malowanie, wykonanie zamknięć prysznicowych, wymianę uszkodzonych baterii prysznicowych i umywalkowych). W 2019 r. planowano wymianę drzwi i ościeżnicy wraz z remontem ściany w jednym z mieszkań.

W budynku przy ul. Borów 27 planowano w każdym roku objętym kontrolą wymianę pokrycia dachowego z eternitu na blachę oraz remont części więźby dachowej oraz wymianę obróbek blacharskich, remont kominów i remont elewacji i fundamentów oraz docieplenie budynku wraz z wymianą okien. Zakładano również wykonanie podłączenia kanalizacji sanitarnej.

W *Planach remontów obiektów komunalnych* na lata 2020 - 2021 zakładano wykonanie remontu więźby dachowej w budynku przy ul. Borów 31.

(akta kontroli Tom II, str. 6 - 11)

3.2. W TTBS nie sporządzano zestawień robót remontowych dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, z podziałem na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne, do czego zobowiązywał przepis § 7 ust. 1 i 2 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*<sup>54</sup>.

TTBS sporządzało na każdy rok *Plan remontów obiektów komunalnych*, obejmujący także budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Ujęte w ww. planach prace remontowe wynikały z ustaleń zawartych w protokołach kontroli okresowych. W *Planach remontów obiektów komunalnych* wskazywano szacunkowe wartości proponowanych remontów. Szacowania kosztów poszczególnych pozycji remontowych dokonywano na podstawie średnich cen z Sekocenbud oraz w oparciu o informacje pozyskane od lokalnych firm remontowo-budowlanych. Zgodnie z zawartymi umowami na zarządzanie zadania remontowe, bieżące naprawy i konserwacje miały być finansowane ze środków finansowych Miasta.

W *Planach remontów obiektów komunalnych* na lata 2019 - 2021 wskazano m.in. wykonanie prac remontowych w trzech z czterech budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, które były ujęte w *Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2017 - 2021*<sup>55</sup>. Planowano w budynku przy ul. Kochanowskiego 12 wykonanie w 2019 r. termomodernizacji i w 2020 r. remont pokrycia dachowego orynnowania i instalacji odgromowej. W 2019 r. zakładano również remonty pomieszczeń mieszkalnych w budynkach przy ul. Zamkowej 2A i przy ul. Borów 27. W *Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2021 - 2026*<sup>56</sup> nie wskazywano planowanych prac remontowych na poszczególnych budynkach. W obu ww. programach wskazywano,

<sup>54</sup> Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, (Dz.U.1999 Nr 74 poz. 836 ze zm.).

<sup>55</sup> Uchwała nr XXXIX369/2017 Rady Miasta Tarnobrzega z 23 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg na lata 2017 - 2021*.

<sup>56</sup> Uchwała nr XLIII/442/2021 Rady Miasta Tarnobrzega z 31 marca 2021 r. w sprawie przyjęcia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnobrzeg na lata 2021 - 2026*, dalej: *Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem na lata 2021 - 2026*.

że ostateczny plan remontów nieruchomości stanowiących własność Miasta będzie uzależniony od pozyskanych środków finansowych.

(akta kontroli Tom I, str. 64 - 166, Tom II str. 4 - 11)

3.3. Koszty zarządu budynków<sup>57</sup>, w których mieściły się mieszkania o warunkach substandardowych wyniosły: w 2019 r. - 9,8 tys. zł, w 2020 r. - 9,9 tys. zł, 11 tys. zł. Koszty bieżącej eksploatacji wyniosły w 2019 r. - 4, 4 tys. zł, w 2020 r. - 4,5 tys. zł i w 2021 r. - 6,7 tys. zł. Do kosztów bieżącej eksploatacji zaliczono m.in.: koszty okresowych kontroli (w tym: przewodów kominowych i instalacji gazowej, stanu technicznego), dezynsekcji oraz koszty poniesione na zakup żarówek, drobnych materiałów niezbędnych do wykonywania bieżących napraw i konserwacji. W latach 2019 - 2021 TTBS nie wydatkowało żadnych środków finansowych na zadania inwestycyjne w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

Koszty wykonania remontów i modernizacji w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych wyniosły w 2019 r. - 19,7 tys. zł, w 2020 r. - 38,4 tys. zł i w 2021 r. - 9,8 tys. zł. Zmiana poziomu wydatków na remonty w latach 2019 – 2021 była związana z koniecznością wymiany kotła gazowego w 2019 r. i przeprowadzenia remontu dachu w 2020 r.

W 2019 r. zamontowano nowy kocioł gazowy o wartości 19 tys. zł w budynku przy ul. Kochanowskiego 12 (w którym mieściło się pięć lokali użytkowych oraz 57 mieszkalnych, w tym: dziewięć o warunkach substandardowych). Wymiana kotła była spowodowana złym stanem technicznym powodującym przeciekanie.

W 2019 r. w budynku przy ul. Zamkowa 2A w ramach realizacji zadań ujętych w *Planie remontów obiektów komunalnych* na 2019 r. wymieniono drzwi do jednego z mieszkań o wartości 0,7 tys. zł. W 2020 r. przeprowadzono ww. budynku remont pokrycia dachowego o łącznej wartości 38,4 tys. zł, w związku ze zgłoszeniami mieszkańców dotyczącymi jego przeciekania. W latach 2019 - 2020 w dwóch budynkach<sup>58</sup> nie przeprowadzono żadnych remontów.

W 2021 r. w jednym z budynków<sup>59</sup> wymieniono wymiennik ciepła (1,9 tys. zł) w drugim<sup>60</sup> wymieniono gniazda elektryczne oraz lampy w częściach wspólnych, a w trzecim budynku<sup>61</sup> zamontowano nowy piec kaflowy na paliwo stałe. Wymiana pieca nastąpiła po wniosku lokatora mieszkania i kosztowała 7,2 tys. zł.

W latach 2019 - 2021 wszystkie wykonane prace remontowe z wyjątkiem montażu drzwi do jednego z mieszkań nie były ujęte *Planach remontów obiektów komunalnych*. Wykonane prace remontowe były spowodowane zgłoszeniami lokatorów oraz naturalnym zużyciem w związku z wieloletnim użytkowaniem.

(akta kontroli Tom II, str. 46 - 90)

Zaleceń z przeprowadzonych kontroli okresowych w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie realizowano wcale lub w bardzo ograniczonym zakresie. W budynku przy ul. Kochanowskiego 12 w ramach realizacji zaleceń wynikających z kontroli okresowej przeprowadzonej w 2018 r. wymieniono okna na klatce schodowej. W protokołach z kontroli okresowych przeprowadzonych w latach 2020 r. - 2021 r. wskazano, że nie wykonano zaleceń z poprzedniej kontroli w tym: remontu tynku zewnętrznego i ocieplenia budynku, remontu uszkodzeń gzymsów

<sup>57</sup> W budynku przy ul. Kochanowskiego 12 mieściło się 57 lokali mieszkalnych, w tym dziewięć o warunkach substandardowych.

<sup>58</sup> Ul. Borów 27 i ul. Borów 31.

<sup>59</sup> Ul. Kochanowskiego 12.

<sup>60</sup> Ul. Zamkowa 2A.

<sup>61</sup> Ul. Borów 27.

remontu lub wymiany okienek piwnic. Wykonie remontu tynku zewnętrznego wraz z ociepleniem przegród budynku oraz remontu lub wymiany okienek piwnic i remontu uszkodzeń gzymsów zalecane było do wykonania już po kontroli pięcioletniej przeprowadzonej w 2017 r.

Z protokołów kontroli okresowych stanu technicznego przeprowadzonych w latach 2019 - 2021 w budynku przy ul. Borów 27 wynika, że nie zrealizowano zaleceń pokontrolnych, w tym: nie wykonano wymiany pokrycia dachowego z płyt azbestowych, pilnego remontu więźby dachowej i cokołu fundamentów w narożniku południowo-zachodnim, wymiany stolarki i remontu ścian z ociepleniem. Budynek nie został przyłączony do sieci kanalizacji sanitarnej. Zapisy zalecające m.in. przeprowadzenie pilnego remontu więźby dachowej, fundamentów oraz wymiany pokrycia dachowego wykonanego z płyt cementowo-azbestowych znajdowały się w protokole z kontroli pięcioletniej przeprowadzonej w 2017 r.

W budynku przy ul. Borów 31 nie wykonano zaleceń wynikających z kontroli okresowych przeprowadzonych w latach 2019 - 2021, w tym nie wykonano pilnego remontu więźby dachowej, ścian nośnych i fundamentów budynku oraz ocieplenia budynku. Zapisy zalecające wykonanie ww. remontów znajdowały się już w protokole z kontroli pięcioletniej przeprowadzonej w 2017 r. Ponadto, nie przyłączono budynku do sieci kanalizacji sanitarnej.

Z protokołów kontroli okresowych stanu technicznego przeprowadzonych w latach 2019 - 2021 w budynku przy ul. Zamkowa 2A wynika, że nie wykonano remontu tynków i powłok malarskich korytarzy i nie wyczyszczono elewacji budynku. Zapisy wskazujące na konieczność remontu korytarzy znajdowały się już w protokole z kontroli pięcioletniej przeprowadzonej w 2017 r. W protokole z kontroli stanu technicznego budynku przeprowadzonej 13 października 2021 r. także zalecono wymianę wewnętrznej kanalizacji sanitarnej kuchni i łazienki. W trakcie kontroli NIK przeprowadzono m.in. wymianę rur kanalizacyjnych do budynku oraz wykonano nowe odpływy w posadzce łazienki z dwóch kabin prysznicowych.

(akta kontroli Tom I str. 220 - 291, Tom II str. 333 - 338, 379 - 384)

Ogłędziny przeprowadzone w toku kontroli NIK potwierdziły niewykonywanie zaleceń kontroli okresowych w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych, w tym:

- w budynku przy ul. Kochanowskiego 12 nie wykonano remontu tynku zewnętrznego i ocieplenia budynku, remontu uszkodzeń gzymsów remontu lub wymiany okienek piwnic;
- w budynku przy ul. Borów 27 nie wymieniono pokrycia dachu, nie przeprowadzono remontu więźby dachowej i cokołu fundamentów w narożniku południowo-zachodnim. Ponadto, nie przyłączono budynku do sieci kanalizacji sanitarnej;
- w przy ul. Borów 31 nie wykonano remontu więźby dachowej, ścian nośnych i fundamentów budynku oraz ocieplenia budynku;
- w budynku przy ul. Zamkowa 2A wynika, że nie wykonano remontu tynków i powłok malarskich korytarzy i nie wyczyszczono elewacji budynku.

(akta kontroli Tom II, str. 174 - 183)

W latach 2019 - 2021 TTBS w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych realizowało zadania związane z bieżącą eksploatacją budynków. Wykonywano bieżące naprawy i konserwacje obejmujące m.in. wymiany zawiasów drzwiowych i żarówek, naprawę WC, baterii umywalkowych, odpowietrzenie grzejników, dezynsekcje mieszkań i części wspólnych.

TTBS nie realizowało zadań, które podniosłyby standard lokali mieszkalnych, w tym: umożliwiłyby wyposażenie mieszkań w budynku przy ul. Zamkowej 2A w prysznic i toalety oraz przyłączenie budynków przy ul. Borów 27 i Borów 31 do sieci kanalizacyjnej.

Prezes wyjaśnił, że *TTBS nie realizowało zadań, które podniosłyby standard lokali (tj. wyposażenie lokali mieszkalnych w łazienki i toalety), ponieważ nie otrzymywało środków od Miasta. Budynek przy ul. Zamkowej 2A zaprojektowany był z podziałem tylko na lokale mieszkalne ze wspólnymi kuchniami i sanitariatami. W lokalach mieszkalnych ze względu na ograniczoną powierzchnię mieszkalną aktualnie brak jest możliwości wydzielenia dodatkowego pomieszczenia na kąpiel sanitarny. Ponadto brak jest w mieszkaniach instalacji wodnej i sanitarnej. Odnosnie budynków przy ul. Borów 27 i 31 wykonanie kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy gazowych leżą w gestii właściciela obiektów. W zestawieniu planu remontów na 2020 r. i 2021 r. w pozycji - Borów 27 - wskazano potrzebę wykonania kanalizacji sanitarnej.*

(akta kontroli Tom II, str. 42 - 45, 48 - 90)

W latach 2019 - 2021 wszystkie remonty w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych zlecane były firmom budowlano-remontowym specjalizującym się w wykonywanych pracach, które zapewniały bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia robót. Do wykonania ww. robót stosowano rozwiązania techniczne, materiałowe i technologiczne, które ograniczały uciążliwość użytkowania lokali. Prace remontowe organizowano w sposób eliminujący zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, spełniały wymagania ochrony środowiska oraz wykonywane były przy zabezpieczeniu przeciwpożarowym budynków.

(akta kontroli Tom II, str. 57, 69 - 72, 85 - 86, 173, 379 - 384)

3.4. TTBS nie podejmowało działań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych ze źródeł zewnętrznych na zadania realizowane w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

Prezes wyjaśnił, że *w latach 2019 - 2021 nie ubiegano się o środki finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego, ze środków budżetu państwa lub z dofinansowań ze środków Unii Europejskiej na zadania realizowane w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych. W ramach zawartych umów o zarządzanie zasobem komunalnym Miasta obowiązkiem Zarządcy jest usuwanie awarii, bieżące naprawy i konserwacja, w tym przeglądy budynków.*

(akta kontroli Tom II, str. 164 - 165)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

1. W TTBS nie opracowano zestawień robót remontowych, w tym dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, co stanowiło naruszenie § 7 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Prezes wyjaśnił, że *TTBS nie sporządzało co roku zestawień robót remontowych dla każdego z budynków będącego pod Zarządem naszej Spółki. Jednakże corocznie sporządzaliśmy plany remontowe, w których uwzględnialiśmy planowane roboty oraz wszystkie zalecenia z kontroli rocznych, pięcioletnich jak i zgłoszenia usterek czy*



*potrzeb mieszkańców. Plan sporządzany był do tej pory bez podziału na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące naprawy główne.*

(akta kontroli Tom II, str. 4 - 5)

2. W latach 2019 - 2021 TTBS nie wykonywało remontów zalecanych w protokołach z kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) stanu technicznego w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych mimo, że zgodnie z treścią art. 61 Prawa budowlanego obowiązkiem właściciela lub zarządcy jest użytkowanie obiektu budowlanego w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywanie w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Zalecenia dotyczące wykonania tych samych robót m.in. obejmujące wymianę pokrycia dachu, remont więźby dachowej i cokołu fundamentów, znajdowały się w protokole z kontroli pięcioletniej sprawdzenia stanu technicznego budynku z 2017 r. oraz we wszystkich protokołach z kontroli rocznych przeprowadzonych w latach 2019 - 2021.

Prezes wyjaśnił, że nie wykonano remontów budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w latach 2019 - 2021 z uwagi na brak środków finansowych ze strony Miasta. TTBS nie podejmowało działań remontowych, gdyż nie miało zagwarantowanych środków finansowych przez Miasto.

TTBS jako Zarządca obiektów komunalnych nie miał możliwości wpłynięcia na właściciela budynków, aby ten wygospodarował środki finansowe.

(akta kontroli Tom I str. 220 - 291, Tom II, str. 166 -170)

#### OCENA CZĄSTKOWA

W latach 2019 - 2021 TTBS wykonywało bieżące naprawy i prace konserwacyjne w budynkach, w których mieściły się mieszkania o warunkach substandardowych. Wykonane remonty były przeprowadzone wyłącznie w związku ze zgłoszeniami mieszkańców. TTBS nie przeprowadziło remontów zalecanych po przeprowadzeniu kontroli pięcioletniej w 2017 r. oraz po przeprowadzeniu kontroli rocznych w latach 2019 - 2021. Skutkowało to brakiem możliwości utrzymania budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w stanie niepogorszonym. Ponadto, nie prowadzono robót mających na celu poprawę stanu technicznego i estetycznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, w tym przyłączenia budynków do kanalizacji sanitarnej. Nie realizowano także zadań wskazanych w *Planach remontów obiektów komunalnych*, ze względu na brak środków finansowych w odpowiedniej wysokości.

Sporządzane w TTBS *Plany remontów obiektów komunalnych* na poszczególne lata 2019 - 2021 nie były tworzone na podstawie zestawień robót remontowych, o którym mowa w § 7 ust. 1 i 2 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*, z uwagi na ich brak.

## 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. Zapewnienie prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych zgodnie z *rozporządzeniem w sprawie ksiąжки obiektu budowlanego*.
2. Zapewnienie przeprowadzania kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 *Prawa budowlanego* w pełnym zakresie wskazanym ustawy oraz § 5 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*.
3. Zapewnienie przeprowadzenia kontroli okresowych instalacji gazowych we wszystkich lokalach kontrolowanego budynku.
4. Zapewnienie przeprowadzenia kontroli okresowych przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) we wszystkich lokalach kontrolowanego budynku.
5. Zapewnienie przeprowadzania kontroli okresowej co najmniej raz na pięć lat obejmującej m.in. badanie instalacji elektrycznej we wszystkich lokalach budynku.
6. Zapewnienie w zarządzanych budynkach bezpieczeństwa pożarowego i odpowiednich warunków ewakuacji.
7. Podjęcie działań celem zapewnienia drogi pożarowej umożliwiającej dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do budynku przy ul. Kochanowskiego 12.
8. Zapewnienie przeprowadzania kontroli okresowych zgodnie z § 4 ust. 2 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*, w porze wiosennej.
9. Zapewnienie przeprowadzania, co najmniej dwa razy w roku przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz intensywnie użytkowanych elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku.
10. Sporządzanie zestawień robót remontowych budynku zgodnie z § 7 ust.1 i 2 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*.
11. Podjęcie działań mających na celu realizację zaleceń wynikających z kontroli okresowych, o których mowa art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 *Prawa budowlanego*.

## 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 Rzeszowie.

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 30 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

Rzeszów, dnia 29 lipca 2022 r.

Kontroler  
Agnieszka Pomykała  
Starszy inspektor k. p.

/-/

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Rzeszowie

Dyrektor  
Wiesław Motyka

/-/