



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Rzeszowie

LRZ.410.005.06.2022

Zbigniew Czekierda
Prezes Przedsiębiorstwa Gospodarki
Mieszkaniowej Sp. z o.o.
w Przemyślu
ul. Kopernika 58, 37-700 Przemyśl

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Jednostka kontrolowana	Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyśle, ul. Kopernika 58, 37-700 Przemyśl, zwane dalej PGM
Kierownik jednostki kontrolowanej	Zbigniew Czekierda, Prezes Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyśle od 27 lutego 2020 r. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki, poprzednio pełnił Witold Filipek w okresie od 15 lipca 2019 r. do 27 lutego 2020 r. i Tomasz Zaleszczyk od 1 sierpnia 2015 r. do 15 lipca 2019 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Rozwiązania organizacyjne w zakresie realizacji zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.2. Realizacja obowiązków w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i polepszenia stanu technicznego budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.3. Planowanie, finansowanie i realizacja działań związanych z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.
Okres objęty kontrolą	Lata 2019-2021 ¹
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ²
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie
Kontroler	Marek Wójtowicz, główny specjalista k. p., upoważnienie do kontroli nr LRZ/30/2022 z dnia 22 marca 2022 r.

(akta kontroli str. Tom I 1-7)

¹ Badaniami kontrolnymi mogą być objęte również działania i zdarzenia, z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed lub po tym okresie.

² Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna³ kontrolowanej działalności

PGM, w latach 2019-2021, podejmowało działania mające na celu utrzymanie budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych⁴ w należytym stanie technicznym. Działania te nie przyczyniły się jednak do poprawy tego stanu, jak i nie zapewniły utrzymania wszystkich z nich w niepogorszonym stanie. Główną przyczyną były niewystarczające środki finansowe, przeznaczane na utrzymanie budynków komunalnych, w stosunku do występujących potrzeb. Z tego powodu w budynkach komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie realizowano zadań, które wpływałyby na podniesienie standardu i zwiększenie bezpieczeństwa użytkownika oraz zmniejszenie kosztów użytkowania mieszkań. W budynkach tych wykonywano głównie zadania związane z eksploatacją i bieżącym utrzymaniem.

Organizacja PGM umożliwiała realizację zadań w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego i bezpieczeństwa eksploatacji budynków, za wyjątkiem zakresu planowania i wykonywania okresowych kontroli budynków i zapewnienia przeprowadzania kontroli instalacji sanitarnych. Zatrudniano pracowników posiadających stosowne uprawnienia do kontrolowania stanu technicznego budynków (za wyjątkiem osób z uprawnieniami do kontroli instalacji sanitarnych) oraz zawarto umowy na wykonywanie kontroli przewodów kominowych. Prowadzono i na bieżąco aktualizowano ewidencję zarządzanych budynków i lokali mieszkalnych.

PGM podejmowało działania w zakresie utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. W tym celu założono i prowadzono książki obiektów budowlanych, przeprowadzano obowiązkowe okresowe kontrole stanu technicznego budynków i przeglądy, z których sporządzono protokoły. Kontrole okresowe przeprowadziły osoby posiadające stosowne uprawnienia. Na podstawie ustaleń kontroli okresowych sporządzano wykazy potrzeb remontowych i plany remontowe. Nie sporządzano jednak zestawień robót remontowych budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, zawierających podział na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne.

Negatywnie NIK ocenia niezrealizowanie nakazów wynikających z decyzji administracyjnych nadzoru budowlanego oraz zaleceń z okresowych kontroli i ekspertyz. Taka sytuacja prowadziła do dalszej degradacji budynków.

Nieprawidłowością było również przeprowadzanie kontroli okresowych w badanych budynkach w innej porze niż wiosenna, nieprzeprowadzenie kontroli instalacji gazowej równocześnie z kontrolą przewodów kominowych oraz nieobejmowanie nimi wszystkich określonych przepisami elementów budynków. Prowadzone dla każdego budynku książki obiektu budowlanego oraz protokoły z okresowych kontroli nie zawierały wszystkich wymaganych przepisami elementów.

³ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁴ Charakteryzujące 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.

Negatywnie należy ocenić niezawarcie w umowach na świadczenie usług kominiarskich postanowień gwarantujących przeprowadzenie kontroli okresowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz rzetelne ich dokumentowanie.

Kontrola przeprowadzona na zlecenie NIK przez Komendę Miejską Państwowej Straży Pożarnej w Przemyślu (KMPSP) wykazała nieprawidłowości polegające na nieprzestrzeganiu obowiązujących przepisów przeciwpożarowych we wszystkich kontrolowanych budynkach.

Zgodnie z umową o administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Przemyśl (zwanej dalej Gminą lub Miastem) PGM nie przekazywało do budżetu dochodów uzyskiwanych z zarządzanego mienia komunalnego, co było niezgodne z obowiązującymi przepisami.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁵ kontrolowanej działalności

Obszar

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

1.1.

Opis stanu faktycznego

Zadania związane z administrowaniem nieruchomościami, w tym budynkami i lokalami komunalnymi Gmina przekazała PGM na podstawie umowy zlecenia z 1 stycznia 1998 r.⁶. Zgodnie z umową PGM zostało zobowiązane do wykonywania bieżącego zarządu nad powierzonymi zasobami w tym w szczególności do:

- wykonywania bieżących remontów, konserwacji pomieszczeń budynków i ich urządzeń oraz przywracania poprzedniego stanu budynków uszkodzonych niezależnie od przyczyn, łącznie z dochodzeniem roszczeń za szkody powstałe z winy najemcy,
- utrzymywania czystości i porządku na przekazanych w zarząd nieruchomościach oraz w pomieszczeniach budynków służących do wspólnego użytku,
- pobierania czynszów od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych oraz opłat za pobór wody, odprowadzanie ścieków, wywóz śmieci i innych związanych z najmem lokali,
- zawierania w imieniu Gminy umów niezbędnych do wykonywania bieżącego zarządu,
- prowadzenia spraw związanych z zainstalowaniem reklam na budynkach i terenach będących w zarządzie PGM.

W zakresie techniczno-administracyjnej obsługi nieruchomości, budynków i lokali do zadań PGM należało m.in.: prowadzenie i aktualizacja ewidencji budynków i zasobów lokalowych, bieżące prowadzenie kontroli i przeglądów stanu technicznego obiektów, budynków i lokali, instalacji i urządzeń technicznych, sporządzanie bilansu potrzeb remontowych budynków i lokali, ocena pilności realizacji potrzeb remontowych przy udziale przedstawiciela Miasta, prowadzenie dokumentów określonych przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*⁷ (zwana dalej *Prawo budowlane*) i przepisami dozoru technicznego dla obiektów i urządzeń technicznych.

⁵ 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.

⁶ Ostatni aneks nr 1/2017 z dnia 30 stycznia 2017 r.

⁷ Dz. U. z 2021, poz. 2351 ze zm.

W § 4 ust. 2 umowy zapisano m.in., że PGM ponosi odpowiedzialność za użytkowanie i utrzymanie przekazanych w zarząd budynków, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz za ich utrzymanie w należytym stanie technicznym.

(akta kontroli, str. Tom I 13-18, 57-142)

W latach 2019 - 2021⁸ gminny zasób mieszkaniowy stanowiło ogółem 2077 mieszkań w 426 budynkach, w tym:

- 92 budynki z 606 mieszkaniami było własnością Gminy,
- 14 budynków z 82 mieszkaniami zarządzanych przez Gminę, w których Gmina była właścicielem 51 mieszkań, a właścicielami pozostałych 31 mieszkań były osoby prywatne,
- 44 budynki z 249 mieszkaniami, którymi dysponowała (zarządzała) Gmina a właścicielami były osoby prywatne,
- ponadto w 276 budynkach wspólnot mieszkaniowych Gmina posiadała 1140 mieszkań.

PGM posiadało aktualne dane o zarządzanym zasobie. Na koniec 2019 r. Gmina posiadała 89 budynków mieszkalnych (w których miała 100% udziału) z 598 mieszkaniami. W porównaniu do poprzedniego roku liczba budynków zwiększyła się o dwa a liczba mieszkań zmniejszyła o sześć. W przypadku budynków przyczyną zwiększenia ich liczby było przejęcie przez Gminę całości udziałów w dwóch budynkach. Przyczyną zmniejszenia liczby mieszkań były ich sprzedaże. Na koniec 2020 r. Gmina posiadała 93 budynki mieszkalne z 604 mieszkaniami. W porównaniu do 2019 r. liczba budynków zwiększyła się o cztery, a liczba mieszkań o sześć. Przyczyną było przejęcie dodatkowych budynków przez Gminę. Na koniec 2021 r. Gmina posiadała 92 budynki mieszkalne z 606 mieszkaniami. W porównaniu do 2020 r. zmniejszyła się o jeden liczba budynków i zwiększyła się liczba mieszkań o dwa. Przyczyną były zmiany własnościowe budynków: jeden budynek sprzedano i jeden Gmina przejęła w całości.

W latach 2019-2021 w 46 budynkach (co stanowiło odpowiednio 51,7%, 49,5% i 50% ogółu budynków, w których Gmina posiadała 100% udziału) były mieszkania o warunkach substandardowych, w tym w 2019 r. mieszkań takich było 179 (co stanowiło 29,9% posiadanego zasobu w tych budynkach), w 2020 r. – 178 (29,5%) i w 2021 r. – 177 (29,2%). W każdym z badanych lat w porównaniu do roku wcześniejszego liczba mieszkań o warunkach substandardowych zmniejszyła się o jedno. Główną przyczyną było wykonanie przez lokatorów wc i połączenie lokali mieszkalnych, w których jeden wcześniej nie posiadał wc. Prace te zostały wykonane na własny koszt i we własnym zakresie przez lokatorów, na podstawie warunków wydanych przez Miasto lub PGM. Roboty remontowe wykonywane na koszt lokatorów były nadzorowane i odbierane przez PGM, co zostało potwierdzone stosowną dokumentacją powykonawczą.

Mieszkania o warunkach substandardowych występowały w kategorii drugiej wyodrębnionej ze względu na niedostateczne wyposażenie w instalacje oraz w kategorii trzeciej wyodrębnionej ze względu na nadmierne przeludnienie. Mieszkania w kategorii drugiej występowały w 36 budynkach w 2019 r. było ich 154, w 2020 r. – 153 i w 2021 r. - 152. W kategorii trzeciej w latach 2019-2021 było 25 mieszkań w 10 budynkach. Z 46 budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych lokalne ogrzewanie było w 38 z 130 mieszkaniami, centrale ogrzewanie było w 8 budynkach z 47 mieszkaniami.

Jako problemy związane z zarządzaniem budynkami z mieszkaniami o warunkach substandardowych PGM wskazało:

⁸ Stan na koniec 2021 r.

- trudności z zapewnieniem odpowiednich warunków użytkowania mieszkań związanych z ich ogrzewaniem, nieodpowiednią wentylacją, utrzymaniem w odpowiednim stanie kominów, wilgocią, pleśnią i zagrzybieniem,
- konieczność usuwania częstych usterek i awarii związanych z nieprawidłowym użytkowaniem pomieszczeń wspólnych (np. zatłoczone pionowe kanały kanalizacyjne, naprawy po zniszczeniach i dewastacjach),
- trudności z utrzymaniem porządku, higieny i odpowiednich warunków sanitarnych w pomieszczeniach wspólnych (szczególnie w toaletach),
- częste usuwanie usterek i awarii związanych ze złym stanem technicznym budynków,
- konieczność przeprowadzania częstych dezynfekcji, dezynsekcji lub deratyzacji z uwagi na zagrożenie epidemiologiczne,
- poprzez zwiększoną obecność gryzoni, konieczność częstych napraw uszkodzeń instalacji i innych części budynków.

Z 46 budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych jeden był w bardzo dobrym⁹ stanie technicznym, dwa w dobrym, 25 w średnim, 17 w dopuszczającym i jeden w złym.

(akta kontroli, str. Tom I 143-203, Tom II 204-215)

1.2.

W 2019 r.¹⁰ w PGM zatrudnionych było 122 pracowników, w 2020 r. – 113 i w 2021 r. – 110. Z pracowników tych 16 osób posiadało uprawnienia do wykonywania wymaganych przeglądów i kontroli okresowych, z tego:

- cztery budowlane bez ograniczeń,
- dwie budowlane w ograniczonym zakresie,
- cztery do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci elektroenergetycznej na stanowisku eksploatacji „E” i dozoru „D”, w tym jedna „E i D”, dwie „E” i jedna „D”,
- siedem do obsługi urządzeń, instalacji i przyborów gazowych, w tym sześć „E” i „D” i jedna „E”.

Zadania związane z utrzymaniem w należyтым stanie technicznym i eksploatacyjnym części wspólnych administrowanych budynków, wykonywanie okresowych przeglądów mieszkań i budynków oraz zgłaszanie budynków do planów remontów realizowała Administracja Domów Mieszkalnych (ADM). W wyodrębnionych trzech ADM „Centrum”, „Miasto” i „Zasanie” w 2019 r. zatrudnionych było 52 osoby (42,6% ogółu zatrudnionych w PGM), w 2020 r. i w 2021 r. – 44 osoby, co stanowiło odpowiednio 38,9% i 40% ogółu zatrudnionych

⁹ Według skali przyjętej na potrzeby kontroli:

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.

¹⁰ Stan na 31 grudnia.

w PGM. Uprawnienia do przeprowadzania okresowych kontroli posiadało 11 osób zatrudnionych w ADM, w tym: dwie budowlane bez ograniczeń, jedna budowlane z ograniczeniami, trzy w zakresie, urządzeń instalacji i sieci elektro-energetycznej elektrycznych (w tym jedna „E i D” i dwie „E”) oraz sześć do obsługi urządzeń, instalacji i przyborów gazowych (w tym pięć „E” i „D” i jedna „E”).

Prezes wyjaśnił m.in., że *obsada kadrowa PGM była wystarczająca do realizacji zadań związanych z utrzymaniem budynków komunalnych.*

W PGM nie zatrudniano osób posiadających uprawnienia do kontroli instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku. Nie zawierano również umów z podmiotami zewnętrznymi na wykonywanie okresowych kontroli stanu technicznego wymienionych instalacji. W PGM nie było dokumentacji potwierdzającej działania, mające na celu pozyskanie osób posiadających uprawnienia do przeprowadzania kontroli takich instalacji.

(akta kontroli, str. Tom I 19-32, 52-54, 204-206)

W latach 2019 - 2021 PGM posiadało dwie umowy zawarte na świadczenie usług kominiarskich, w tym wykonywanie okresowych kontroli stanu technicznego przewodów kominowych¹¹ w zarządzanych budynkach. Umowy te nie przewidywały terminów realizacji powierzonych zadań oraz nie zawierały postanowień gwarantujących przeprowadzenie obowiązkowych okresowych kontroli i przeglądów przewodów kominowych w pełnym zakresie i właściwe udokumentowanie ich wyników. Osoby, z którymi zawarto umowy na świadczenie usług kominiarskich posiadały wymagane przepisami uprawnienia, co zostało potwierdzone stosownymi zaświadczeniami.

(akta kontroli, str. Tom I 33-51)

Ustalone
nieprawidłowości

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

1. W dwóch obowiązujących umowach na świadczenie usług kominiarskich, w tym wykonywanie okresowych kontroli stanu technicznego przewodów kominowych, nie zawarto postanowień zapewniających przeprowadzanie takich kontroli w porze wiosennej oraz wymogów sporządzania protokołów z tych kontroli. W szczególności, brakowało obowiązku dokumentowania wyników kontroli przewodów kominowych w poszczególnych pomieszczeniach budynku. Skutkiem tego było nieprzeprowadzanie kontroli okresowych przewodów kominowych w porze wiosennej we wszystkich skontrolowanych budynkach, a w pięciu z nich nieudokumentowanie pełnego zakresu przeprowadzonych kontroli, tj. faktu objęcia kontrolą przewodów kominowych we wszystkich pomieszczeniach kontrolowanego budynku.

Zgodnie z art. 62a ust. 2 pkt 5 i 6 *Prawa budowlanego*¹² protokół z okresowej kontroli zawiera co najmniej zakres kontroli i ustalenia dokonane w zakresie kontroli, w tym wskazanie nieprawidłowości, jeżeli zostały stwierdzone. Przepisy § 4 ust. 2 i ust. 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych¹³ stanowią, że kontrole okresowe powinny być przeprowadzone

¹¹ Umowa nr 1/2017 z 26 czerwca 2017 r. na czas nieokreślony, umowa nr 1/2018 z 24 stycznia 2018 r. na czas nieokreślony oraz umowa z nr 2/2017 dnia 26 czerwca 2017 r. na czas nieokreślony.

¹² Art. 62a został dodany przez art. 1 pkt 50 ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 471, ze zm.) i obowiązuje od 19 września 2020 r.

¹³ Dz. U. z 1999 r., Nr 74, poz. 836 ze zm.

w porze wiosennej, a protokoły sporządzane w wyniku kontroli okresowych powinny zawierać określenie stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą. W wyjaśnieniu Prezes podał m.in., że: *umowy z podmiotami świadczącymi usługi kominiarskie zawarte zostały przed wejściem w życie przepisów art. 62a Prawa budowlanego. W umowach znalazły się zapisy o wykonywaniu kontroli okresowych. W związku z dużą ilością administrowanych budynków podmioty składające oferty na świadczenie usług kominiarskich nie były w stanie zapewnić wykonania wszystkich przeglądów w okresie wiosennym.*

(akta kontroli, str. Tom I 33-52, 52-54)

2. PGM nie było przygotowane organizacyjnie i nie zdołało pozyskać osób posiadających uprawnienia budowlane do kontroli instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku. Skutkiem tego było nieprzeprowadzenie kontroli tych instalacji w skontrolowanych budynkach komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

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

Prezes wyjaśnił m.in., że: *pomimo starań i przeprowadzonych rozmów nie znaleziono osoby z odpowiednimi uprawnieniami do wykonywania okresowych kontroli instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej oraz elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku. W każdym z badanych lat podejmowano próby znalezienia osób z odpowiednimi kwalifikacjami. Czynności te nie były dokumentowane. Zapytania prowadzone były w formie bezpośredniej i telefonicznej.*

(akta kontroli, str. Tom I 19-32, 52-54, 204-206, Tom II 204-205)

Ocena cząstkowa

Organizacja PGM umożliwiła realizację większości wymaganych zadań wobec budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych, przekazanych przez Miasto w zarząd.

Prowadzono ewidencję zasobu mieszkaniowego, obejmującą wszystkie przekazane w zarząd budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Zatrudniono osoby posiadające uprawnienia do oceniania i badania stanu technicznego budynków, za wyjątkiem osoby posiadającej uprawnienia do kontroli instalacji sanitarnych (tj. centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku). Na przeprowadzanie kontroli stanu technicznego przewodów kominowych zostały zawarte umowy z osobami, które posiadały stosowne uprawnienia.

PGM nie zdołało pozyskać osób posiadających uprawnienia budowlane do kontroli instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku. Skutkowało to nieprzeprowadzeniem kontroli tych instalacji w skontrolowanych budynkach komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

W umowach zawartych na świadczenie usług kominiarskich nie zawarto postanowień gwarantujących przeprowadzenie kontroli okresowych przewodów kominowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wskutek tego, w 10 analizowanych budynkach kontrole okresowe nie były przeprowadzane w porze wiosennej, a w pięciu z nich nie zostały rzetelnie udokumentowane.

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

2.1.

Kontrolą realizacji obowiązków w zakresie utrzymania budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych objęto 10 budynków¹⁴.

Dla wszystkich tych budynków PGM prowadziło książki obiektu budowlanego. Książki były prowadzone zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego¹⁵. Zawierały one 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, wykazy protokołów kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) stanu technicznej sprawności obiektu oraz wykaz opracowań technicznych dotyczących obiektu, jeżeli zostały wykonane i wykaz protokołów odbioru robót remontowych i modernizacyjnych wykonanych w obiekcie.

Książki nie były wypełnione w części trzeciej „Spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu”. Nie zawierały również informacji dotyczących protokołów odbioru budynku oraz daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Nie dołączono do nich również dokumentacji technicznej przekazanej właścicielowi (zarządcy) przy zakładaniu książki.

Prezes wyjaśnił, że *budynki przekazane PGM w administrowanie nie posiadały dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej. Związane jest to z rokiem ich budowy, który średnio to 1908.*

Wpisów w książkach obiektu budowlanego dokonywały osoby upoważniona przez PGM. Dokonane one były w sposób chronologiczny i zawierały dane identyfikujące dokumenty będące ich przedmiotem. Wpisy te nie zawierały, określonych w § 6 ust. 2 pkt 1 *rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego*, danych identyfikacyjnych osoby, które wystawiły dokument, na podstawie którego zostały dokonane. W przypadku pięciu¹⁶ budynków wpisy nie zawierały również istotnych ustaleń zawartych w dokumentach będących ich podstawą, tj. w protokołach okresowych kontroli stanu technicznego obiektu i protokołach okresowych kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu. W przypadku pozostałych pięciu¹⁷ budynków danych takich nie zawarto w odniesieniu do kontroli przewodów kominowych i instalacji elektrycznej oraz w przypadku dwóch¹⁸ dodatkowo w zakresie kontroli instalacji gazowej.

(akta kontroli, str. Tom I 228-230)

2.2.

Kontrola dokumentacji 10¹⁹ budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych wykazała, że PGM przeprowadziło w nich obowiązkowe kontrole okresowe roczne i pięcioletnie, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 *Prawa budowlanego*, tj.:

¹⁴ Przemysł: ul. Ratuszowa 12, Prądyńskiego 20a, Dolińskiego 29, Iwaskiewicza 3, Serbańska 8, Jagiellońska 6, Ofiar Katynia 16e, Siemiradzkiego 3a, Herburtów 44 i Herburtów 42.

¹⁵ Dz. U. Nr 120, poz. 1134.

¹⁶ Ratuszowa 12, Prądyńskiego 20a, Dolińskiego 29, Iwaskiewicza 3, Serbańska 8.

¹⁷ Jagiellońska 6, Ofiar Katynia 16e, Siemiradzkiego 3a, Herburtów 44 i Herburtów 42.

¹⁸ Jagiellońska 6, Siemiradzkiego 3a.

¹⁹ Ratuszowa 12, Prądyńskiego 20a, Dolińskiego 29, Iwaskiewicza 3, Serbańska 8, Jagiellońska 6, Ofiar Katynia 16e, Siemiradzkiego 3a, Herburtów 44 i Herburtów 42.

- coroczne kontrole okresowe stanu technicznego budynków oraz kontrole instalacji gazowej²⁰ i przewodów kominowych,
- kontrole okresowe przeprowadzane raz na pięć lat polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego i jego otoczenia oraz kontrole instalacji elektrycznej i piorunochronnej²¹ w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażenia, oporności izolacji przewodów oraz uzemień instalacji i aparatów.

Kontrole te nie zostały przeprowadzone w porze wiosennej²², o której mowa w § 4 ust. 2 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*.

Przeprowadzone kontrole swoim zakresem obejmowały sprawdzenie zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów, elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich i pokryć dachowych. Dodatkowo w trakcie kontroli przeprowadzanych co najmniej raz na 5 lat sprawdzano estetykę budynku i jego otoczenia.

Kontrole okresowe nie obejmowały sprawdzenia stanu technicznego: urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku, instalacji ciepłej wody użytkowej, urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku²³, elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku oraz przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 2, 5-8 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*.

W instalację gazową wyposażone były budynki Jagiellońska 6 i Siemiradzkiego 3a. W pierwszym z nich instalacja gazowa doprowadzona była do lokalu użytkowego, a w drugim do kotłowni, którą wykorzystywano do ogrzewania lokali mieszkalnych. Kontrole okresowe stanu technicznego instalacji gazowej i przewodów kominowych w budynku Siemiradzkiego 3a zostały przeprowadzane w różnych okresach. Zgodnie z §47 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych* stan technicznej sprawności instalacji gazowej w budynku powinien być kontrolowany równocześnie z kontrolą stanu technicznego przewodów i kanałów wentylacyjnych oraz spalinowych.

(akta kontroli, str. Tom I 231-243)

PGM nie prowadziło w badanych budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3-4a *Prawa budowlanego*.

Wśród budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie było budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m².

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*.

(akta kontroli, str. Tom I 231-243, 245)

²⁰ W budynkach wyposażonych w instalację gazową Jagiellońska 6 i Siemiradzkiego 3a.

²¹ Jeżeli budynki były wyposażone w instalację piorunochronną.

²² Tj. w okresie od 21 marca do 22 czerwca.

²³ Określone w rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109 poz. 719 ze zm.).

W PGM nie było dokumentacji potwierdzającej przeprowadzanie w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych, przeglądów o których mowa w § 10 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, tj. prowadzenia 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.

Prezes PGM wyjaśnił, że: *przeglądy pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynków użytkowane intensywnie lub narażone na uszkodzenia wykonywane były co najmniej raz na kwartał przez pracowników PGM podczas każdej wizyty na danym budynku. Awarie i usterki zgłaszały również osoby sprzątające, które przebywają na budynkach codziennie lub co drugi dzień. W związku z brakiem regulacji prawnych nie prowadzono oddzielnie dokumentacji prowadzonych przeglądów. Usterki techniczne i awarie rejestrowane były w książkach zgłoszeń znajdujących się w siedzibach ADM.*

(akta kontroli, str. Tom I 231-243, 255-262, 312)

Poszczególne ADM prowadziły książki zgłoszeń. W książkach tych rejestrowano zgłoszenia lokatorów lub pracowników ADM dotyczące awarii, usterek i innych nieprawidłowości występujących w budynkach i lokalach. Z zapisów dokonanych w tych książkach wynikało, że pomieszczenia w budynkach komunalnych, w tym tych z mieszkaniami o warunkach substandardowych, przeznaczone do wspólnego użytkowania oraz elementy i urządzenia stanowiące ich wyposażenie użytkowane intensywnie lub narażone na uszkodzenia były konserwowane i przeglądane. Konserwacje te były wykonywane w wyniku zgłoszeń lokatorów lub pracowników ADM.

(akta kontroli, str. Tom I 246)

Osobom przeprowadzającym kontrole okresowe budynków zapewniono - przed ich rozpoczęciem - możliwość zapoznania się z protokołami z poprzednich kontroli oraz z dokumentacją dotyczącą przeprowadzonych prac remontowych i z uwagami zgłaszanymi przez mieszkańców.

(akta kontroli, str. Tom I 241)

2.3.

Kontrole okresowe w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych przeprowadzały osoby posiadające stosowne uprawnienia, o których mowa w art. 62 ust. 4 - 6 *Prawa budowlanego*. Osoby przeprowadzające kontrole przedstawiały stosowne dokumenty potwierdzające posiadane uprawnienia i kwalifikacje.

(akta kontroli, str. Tom I 241-242)

2.4.

Z przeprowadzonych kontroli okresowych sporządzone były protokoły, które zawierały określenia stanu technicznego elementów budynków objętych kontrolą, rozmiarów ich zużycia lub uszkodzenia oraz wydane na podstawie tych ustaleń zalecenia do wykonania, tj. roboty budowlane do wykonania np. remont kominów, remont więźby dachowej, uszczelnienie dachu itp.

W protokołach z tych kontroli nie zawarto zapisów dotyczących kolejności wykonania zaleconych robót, metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników. W protokołach dotyczących kontroli okresowych stanu

technicznego dziewięciu budynków²⁴ nie zawarto zapisów dotyczących zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych. Zapisów takich nie zawarto również w protokołach z kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznej siedmiu budynków²⁵ i w protokołach z kontroli przewodów kominowych sześciu budynków²⁶. W protokołach z kontroli przewodów kominowych przeprowadzonych w pięciu budynkach²⁷ nie wskazano czy kontrole dotyczyły sprawdzenia przewodów i urządzeń kominowych znajdujących się w poszczególnych mieszkaniach oraz czy sprawdzono przewody we wszystkich pomieszczeniach mieszkań znajdujących się w budynku.

Protokoły z kontroli rocznych stanu technicznego budynków przeprowadzonych po 18 września 2020 r. nie zawierały (art. 62a *Prawa budowlanego*): nazwy właściciela lub zarządcy kontrolowanego obiektu budowlanego. W protokołach z kontroli rocznych i pięcioletnich stanu technicznego budynków nie wskazywano terminów realizacji zaleceń, nie dołączono do nich również kopii zaświadczeń osób przeprowadzających kontrole, o których mowa w art. 12 ust. 7 *Prawa budowlanego*, oraz kopii decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności lub innych uprawnień i kwalifikacji, o których mowa w art. 62 ust. 5. Dokumenty te nie były również dołączone do protokołów z kontroli przewodów kominowych i kontroli instalacji elektrycznej sporządzonych po 18 września 2020 r.

(akta kontroli, str. Tom I 231-243)

2.5.

W latach 2019-2021 w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych przeprowadzone zostały cztery kontrole przez inne organy. Były to dwie kontrole Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Przemysłu (PINB) i dwie kontrole Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Przemysłu (PPIS).

PINB przeprowadził kontrole w styczniu 2019 r. w budynku przy ul. Chrobrego 58 po zalaniu lokali mieszkalnych, w wyniku której wydał zalecenia zabezpieczenia stropu pomiędzy zalanymi lokalami oraz sprawdzenia instalacji elektrycznej w tych lokalach. PGM wykonało zalecenia w kwietniu 2019 r., o czym poinformowało PINB. Do informacji dołączono protokoły z kontroli stanu technicznego budynku i kontroli instalacji elektrycznej przeprowadzonych w marcu i kwietniu 2019 r.

W związku z otrzymaniem od PGM zgłoszenia o pożarze w obrębie strychu we wrześniu 2020 r. PINB przeprowadził kontrolę w budynku przy ul. Mickiewicza 11 w zakresie stanu technicznego klatki schodowej. W trakcie kontroli stwierdzono, że w wyniku pożaru uszkodzeniu uległy górne warstwy spocznika ostatniej kondygnacji, tj. legar od strony okna i górna warstwa desek. Pożar spowodował również okopcenie ścian. Wydano zalecenie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości do 30 września 2020 r. Zalecenia zostały wykonane w wyznaczonym terminie, o czym poinformowano PINB.

(akta kontroli, str. Tom I 247-248)

PPIS przeprowadził dwie kontrole na wniosek lokatorów. Jedna została przeprowadzona w lipcu 2020 r. w budynku przy ul. Dworskiego 41 i dotyczyła stanu sanitarnego strychu, a druga w marcu 2021 r. w budynku przy ul. Słowackiego 64a i dotyczyła stanu sanitarnego klatki schodowej. Obydwie kontrole wykazały nieprawidłowości w badanym zakresie i PPIS wydał zalecenia ich usunięcia. Zalecenia zostały wykonane, co zostało potwierdzone w przypadku pierwszego

²⁴ Ratuszowa 12, Prądyńskiego 20a, Dolińskiego 29, Iwaskiewicza 3, Serbańska 8, Jagiellońska 6, Ofiar Katynia 16e, Siemiradzkiego 3a, Herburtów 44.

²⁵ Prądyńskiego 20a, Dolińskiego 29, Iwaskiewicza 3, Serbańska 8, Siemiradzkiego 3a, Herburtów 44 i Herburtów 42.

²⁶ Ratuszowa 12, Jagiellońska 6, Ofiar Katynia 16e, Siemiradzkiego 3a, Herburtów 44 i Herburtów 42.

²⁷ Jagiellońska 6, Ofiar Katynia 16e, Siemiradzkiego 3a, Herburtów 44 i Herburtów 42.

budynku ponowną kontrolą PPIS, a w przypadku drugiego budynku PGM przesłało temu organowi pisemną informację.

(akta kontroli, str. Tom I 247-248)

W latach 2019-2021 PINB wydał jedną prawomocną decyzję dotyczącą budynku z mieszkaniami o warunkach substandardowych przy ul. Serbańska 8. Decyzja została wydana w maju 2020 r. na podstawie ekspertyz technicznych budynku i kontroli przeprowadzonej w 2017 r. W jej uzasadnieniu wskazano m.in, że stwierdzony stan techniczny budynku stanowi podstawę do zastosowania art. 66 ust. 1 pkt 1, 3 i 4 *Prawa budowlanego*. W decyzji nakazano usunięcie nieprawidłowości wydając 22 zalecenia, w tym m.in. skucie odspojonych tynków na elewacji frontowej i tylnej, zabezpieczenie uszkodzonych gzymsów, założenie szkieł kontrolnych lub plomb gipsowych na istniejących pęknięciach i rysach, uszczelnienie pokrycia dachowego, wymianę lub wzmocnienie uszkodzonych i spróchniałych elementów konstrukcji dachu, naprawę lub wymianę uszkodzonych rynien. Termin wykonania zaleceń określono od 15 czerwca 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. Wskazano również, iż nieprawidłowości dotyczące wspólnego podłączenia urządzeń grzewczych stanowią zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi i wymagają podjęcia pilnych działań naprawczych. PGM nie wykonało wszystkich nakazów wynikających z ww. decyzji. W dniu 13 czerwca 2022 r., tj. w trakcie obecnej kontroli NIK poinformowano PINB o realizacji siedmiu nakazów, spośród wydanych 22.

(akta kontroli, str. Tom I 249-254, Tom II 202-203)

W latach 2019-2021 w wyniku przeprowadzonych przez PGM kontroli okresowych stanu technicznego budynków, o której mowa w art. 62 ust. 1 *Prawa budowlanego*, nie stwierdzono i nie usuwano, w czasie lub bezpośrednio po kontroli, uszkodzeń lub braków, 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. W związku z czym nie było podstaw do przekazywania protokołów z tych kontroli do nadzoru budowlanego (art. 70 ust. 2 *Prawa budowlanego*).

(akta kontroli, str. Tom I 241, 245)

2.6.

W latach 2019-2021 nie było przypadków zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub ich części. Nie stwierdzono również, w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych objętych kontrolą, przypadków zmiany sposobu użytkowania, o których mowa w art. 71a *Prawa budowlanego*.

(akta kontroli, str. Tom I 204-206, 231-243)

W wyniku oględzin²⁸ pięciu budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych stwierdzono, że stan techniczny tych budynków był zbieżny ze stanem wykazany w protokołach z kontroli okresowych przeprowadzanych przez PGM. Stan techniczny i estetyczny budynków Dolińskiego 29 i Siemiradzkiego 3a był średni, a budynków Jagiellońska 6, Ratuszowa 12 i Serbańska dopuszczający i tak:

Dolińskiego 29 - budynek wielorodzinny dwukondygnacyjny wolnostojący, wyposażony w instalację elektryczną, wod.-kan., ogrzewanie - piece na paliwo stałe. W budynku znajdowało się 25 lokali mieszkalnych. Części wspólne stanowiły korytarze i klatka schodowa. Łazienki i toalety zlokalizowane były w lokalach mieszkalnych. Na elewacji budynku widoczne były zabrudzeniami, zacieki i ubytki tynku. Budynek nie miał balkonów i gzymsów. Stolarka okienna i drzwiowa w częściach wspólnych była wyeksploatowana. Okna i drzwi w lokalach

²⁸ Przeprowadzonych w dniach 16 i 17 maja 2022 r.

mieszkalnych częściowo były wymienione na nowe. Budynek posiadał dach dwuspadowy z więźbą drewnianą, pokrytą papą termozgrzewalną z miejscowymi nieszczelnościami skutkującymi przeciekami na korytarz piętara. Na kominach ponad dachem występowały ubytki tynku. Na rynnach, rurach spustowych oraz obróbkach blacharskie dachu widoczne były punktowe ogniska rdzy. Wykonane z betonu schody prowadzące do budynku i na piętro były naturalnie zużyte. Widoczne były na nich ubytki w stopniach i wytarcia. Ściany na klatce schodowej i korytarzach były zabrudzone, znajdowały się na nich plamy, zacieki i występowały ubytki tynku. Podłoga w korytarzach wyłożona płytkami PCV były nierówne i występowały na niej ubytki płytek. Betonowe chodniki przy budynku były w złym stanie technicznym, występowały na nich liczne ubytki betonu, nierówności i zagłębienia. Przy budynku zlokalizowane były komórki lokatorskie wykonane z blachy lub drewna. Komórki drewniane były w złym stanie technicznym.

Jagiellońska 6 - kamienica wielorodzinną, trzykondygnacyjną wyposażoną w instalację elektryczną, gazową²⁹, wod.-kan., ogrzewanie - piece na paliwo stałe. W budynku znajdowało się 18 lokali mieszkalnych zlokalizowanych na pierwszym i drugim piętrze z przejściami po galeriach od wewnętrznego dziedzińca. Części wspólne stanowiły korytarze, klatki schodowe, balkony, galerie i toalety suche zlokalizowane wewnątrz budynku, dostępne z galerii drewnianych. Elewacja budynku wykonana była z betonu. Od ulicy tynk był ozdobny z gzymsami. Widoczne na nim były bardzo duże ubytki, odparzenia oraz wykruszenia cegieł i zabrudzenia. Ściany w dolnej części budynku były zawilgocone. Od strony ulicy znajdowały się dwa balkony z widoczną korozją części metalowych i ubytkami betonu. Elewacja od strony podwórza była popękana i występowały na niej ubytki tynku oraz zabrudzenia. Znajdujące się od podwórza drewniane balkony i galerie z metalowymi balustradami były naturalnie zużyte a na balustradach występowały ogniska rdzy. Budynek pokryty był dachem jedno i dwuspadowym z więźbą o konstrukcji drewnianej. Więźba w części była skorodowana biologicznie i widoczne były na niej zacieki. Kominy ponad dachem miały miejscowe uszkodzenia czapek kominowych i odparzony tynk. Blacha ocynkowana stanowiąca pokrycie dachu była skorodowana i uszczelniona miejscami papą (nadawała się jedynie do wymiany). Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe były skorodowane i częściowo nieszczelne. Drewniana stolarka była w stanie dostatecznym. Występowały na niej ubytki farby. Drewniane schody, podesty i poręcze na klatce schodowej wewnątrz budynku były naturalnie zużyte. Stopnie schodów były wytarte, deski spoczników obłuzowane i ugięły się. Drewniana podłoga w korytarzach posiadała liczne ubytki i nierówności. Ściany na klatce schodowej i korytarzach były w złym stanie technicznym i higienicznym, występowały na nich ubytkami w tynku i farbie oraz zabrudzenia i zacieki. Betonowe schody prowadzące do piwnicy posiadały liczne ubytki w stopniach. W budynku znajdowały się dwie toalety suche z czterema kabinami każda, z których już nie korzystali lokatorzy. Lokale mieszkalne (oprócz jednego niezasiedlonego), posiadały własne łazienki i toalety. Stan techniczny i higieniczny toalet wspólnych był zły. Pomieszczenia były zaniedbane, drzwi i ściany niepomalowane i zabrudzone. Występował w nich nieprzyjemny zapach, uniemożliwiający dłuższe przebywanie. Pod częścią budynku znajdowały się piwnice zawilgocone i ciemne.

Siemiradzkiego 3a - budynek wielorodzinny, pięciokondygnacyjny wyposażony w instalację elektryczną i gazową³⁰, wod.-kan. i centralne ogrzewanie. W budynku znajdowało się 30 lokali mieszkalnych. Części wspólne stanowiły korytarze, klatki schodowe i toalety z bieżącą wodą, zlokalizowane wewnątrz budynku. Elewacja

²⁹ Instalacja gazowa w lokalu użytkowym, w lokalach mieszkalnych instalacji gazowej nie było.

³⁰ Instalacja gazowa była doprowadzona do kotłowni, w lokalach mieszkalnych instalacji gazowej nie było.

budynku wykonana była z nakrapianego betonu. Ściany od dołu były zawilgocone i występowały na nich liczne ubytki tynku i wykruszenia cegły. Budynek nie posiadał balkonów i gzymsów. Pokryty był stropodachem i papą termozgrzewalną w stanie technicznym dostatecznym. Kominy, obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe były w dobrym stanie. W złym stanie były betonowe schody wejściowe do budynku. Widoczne na nich były pęknięcia, ubytki i nierówności, a metalowa balustrada była obluźwana. W złym stanie były również drewniane drzwi wejściowe, na których występowały liczne pęknięcia i odpryski farby. Schody wewnątrz budynku były w stanie zadowalającym. Ściany na klatce schodowej były zniszczone. Występowały na nich liczne ubytki farby i tynku oraz zabrudzenia i ślady po przekuciach instalacyjnych. Korytarze wyłożone były płytkami betonowymi w stanie zadowalającym. Ściany i sufity korytarzy były zabrudzone i posiadały widoczne ubytki farby. Stolarka na korytarzach była w dostatecznym stanie. W budynku na każdym piętrze znajdowały się wspólne toalety z wodą bieżącą z pięcioma boksami każda, z których korzystali lokatorzy 27 mieszkań. Pozostali lokatorzy korzystali z toalet i łazienek w mieszkaniach. Toalety wspólne wyposażone były w miski ustępowe. Ściany w nich były zabrudzone, posiadały ubytki farby i tynków. Stolarka okienna była nieszczelna. Piwnice w budynku były zawilgocone, na ścianach występowały zabrudzenia i ubytki tynku. Budynek posiadał centralne ogrzewanie z lokalną kotłownią zasilaną kotłem gazowym. Chodnik prowadzący do budynku był w złym stanie, występowały na nim liczne nierówności i zapadnięcia.

Ratuszowa 12 - budynek wielorodzinny trzykondygnacyjny, wyposażony w instalację elektryczną, wod.-kan., ogrzewanie - piecove na paliwo stałe. Części wspólne stanowiła klatka schodowa, strych i toaleta. W budynku znajdowało się sześć lokali mieszkalnych, zlokalizowanych na pierwszym i drugim piętrze. Do budynku prowadziły drzwi drewniane w stanie zadowalającym. Elewacja od strony ulic była ozdobna. Widoczne były na niej ubytki tynku, spękania i zawilgoconia na poziomie parteru. Balkon znajdujący się na ścianie frontowej był w stanie zadowalającym. Elewacja z tyłu budynku była zniszczona. Widoczne na niej były wzdłużne pęknięcia, ubytki tynku i wykruszenia cegły. Na dachu pokrytym papą występowały liczne nieszczelności. Drewniana więźba dachowa była osłabiona korozją biologiczną. Na kominach ponad dachem widoczne były ubytki tynków i rozwarstwienia cegieł. Obróbki blacharskie dachu, rynny oraz rury spustowe były skorodowane. Klatka schodowa prowadząca do lokali mieszkalnych była w złym stanie technicznym i higienicznym. Znajdujące się w niej schody drewniane były wyeksploatowane, stolarka okienna i drzwiowa zużyta, wypaczona i nieszczelna. Ściany klatki schodowej i korytarza prowadzącego do niej były zniszczone. Występowały na nich zabrudzenia, ubytki tynku i ślady po przekuciach instalacyjnych. Ściany w piwnicy były zawilgocone i występowały na nich liczne ubytki tynku i cegieł. W budynku znajdowała się sucha toaleta, z której korzystali lokatorzy jednego lokalu mieszkalnego (w dniu oględzin zamknięta). Pozostałe łazienki i toalety znajdowały się w mieszkaniach. Podwórko wewnątrz budynku było zawilgocone i zagracone różnymi przedmiotami.

Serbańska 8 - budynek wielorodzinny trzykondygnacyjny, wyposażony w instalację elektryczną, wod.-kan., ogrzewanie - piecove na paliwo stałe. Części wspólne stanowiła klatka schodowa i strych. W budynku znajdowało się sześć lokali mieszkalnych, zlokalizowanych na pierwszym i drugim piętrze. Drewniane drzwi wejściowe były w złym stanie, widoczne na nich były ubytki farby i spękania. Elewacja od strony ulicy była ozdobna z gzymsami. Widoczne były na niej ubytki tynku i gzymsu pośredniego oraz zabrudzenia i zacieki. Elewacja od skweru

otynkowana tynkiem gładkim posiadała rozległe odparzenia i ubytki tynku oraz spękania ścian. Dach pokryty był papą termozgrzewalną, na której widoczne były doraźne naprawy. Drewniana więźba dachowa była osłabiona korozją biologiczną. Cegły na kominie ponad dachem były rozwarstwione, a korona spękana. Blacha ocynkowana na obróbkach blacharskich dachu, rynnach i rurach spustowych była skorodowana. Budynek posiadał trzy balkony: jeden na elewacji frontowej i dwa od podwórza. Na balkonie na elewacji frontowej widoczne były wykwyty, ubytki tynku i korozja na podporach metalowych. Na balkonach od skweru występowały ubytki betonu w płytach i korozja elementów stalowych. Klatka schodowa była w złym stanie technicznym i higienicznym. Schody drewniane prowadzące do lokali mieszkalnych były zużyte, występowały na nich pęknięcia i ubytki w deskach czołowych. Ściany klatki schodowej i korytarza do niej prowadzącego były zabrudzone, zawilgocone, posiadały zacieki i ubytki tynku oraz ślady po przekuciach instalacyjnych. Stolarka drewniana była wypaczona i nieuszczelna. Piwnice były w złym stanie technicznym i sanitarnym. Posadzki w nich były nierówne, ściany zawilgocone z licznymi ubytkami w cegle i tynku. Łazienki i toalety znajdowały się w mieszkaniach.

Na frontowych ścianach wszystkich objętych oględzinami budynków umieszczona były tabliczki z numerem porządkowym i nazwą ulicy.

(akta kontroli, str. Tom I 314-340)

W wyniku kontroli przeprowadzonych na zlecenie³¹ NIK w zakresie przestrzegania obowiązujących przepisów przeciwpożarowych w budynkach komunalnych, w których znajdowały się mieszkania o warunkach substandardowych KMPSP na poszczególnych budynkach stwierdziła:

Ratuszowa 12

- brak oznakowania znakami zgodnymi z Polskimi Normami (PN) wyłącznika prądu (§ 4 ust. 2 pkt 4 lit. b rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów³²), składowanie materiałów palnych na drogach komunikacji ogólnej służących ewakuacji oraz umieszczanie przedmiotów na tych drogach w sposób zmniejszający ich szerokość (§ 4 ust. 1 pkt 11 cyt. rozporządzenia), niewywieszenie w widocznym miejscu instrukcji postępowania na wypadek powstania pożaru z wykazem telefonów alarmowych (§ 4 ust. 2 pkt 3 cyt. rozporządzenia) - nieprawidłowości zostały usunięte w trakcie kontroli KMPSP,
- brak protokołu przeglądu i konserwacji przeciwpożarowego wyłącznika prądu, wymaganego na podstawie § 3 ust. 2 i 3 cyt. rozporządzenia w związku z § 183 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki³³.

Ponadto przy charakterystyce pożarowej budynek uznano za zagrażający życiu ludzi z powodu niespełniania wymogu co do szerokości drogi ewakuacyjnej.

Dolińskiego 29

- brak oznakowania znakami zgodnymi z PN wyłącznika prądu (§ 4 ust. 2 pkt 4 lit. b cyt. rozporządzenia) - nieprawidłowość została usunięta w trakcie kontroli KMPSP,
- składowanie materiałów palnych na drogach komunikacji ogólnej służących ewakuacji (pierwsze piętro) oraz umieszczanie przedmiotów na tych drogach w sposób zmniejszający ich szerokość (§ 4 ust. 1 pkt 11 cyt. rozporządzenia),

³¹ Na podstawie art. 12 pkt 3 ustawy o NIK.

³² Dz. U. Nr 109, poz. 719 ze zm.

³³ Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.

- brak protokołu przeglądu i konserwacji przeciwpożarowego wyłącznika prądu (§ 3 ust. 2 i 3 cyt. rozporządzenia w związku z § 183 ust. 2 i 3 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki*).

Jagiellońska 6

- zły stan techniczny przeciwpożarowego wyłącznika prądu oraz brak jego oznakowania zgodnie z PN (§ 4 ust. 2 pkt 1 i 4 cyt. rozporządzenia) - nieprawidłowość została usunięta w trakcie kontroli KMPSP,
- brak protokołu przeglądu i konserwacji przeciwpożarowego wyłącznika prądu (§ 3 ust. 2 i 3 cyt. rozporządzenia w związku z § 183 ust. 2 i 3 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki*).

Siemiradzkiego 3a

- zły stan techniczny przeciwpożarowego wyłącznika prądu oraz brak jego oznakowania zgodnie z PN (§ 4 ust. 2 pkt 1 i 4 cyt. rozporządzenia) - nieprawidłowość została usunięta w trakcie kontroli KMPSP,
- brak protokołu przeglądu i konserwacji przeciwpożarowego wyłącznika prądu (§ 3 ust. 2 i 3 cyt. rozporządzenia w związku z § 183 ust. 2 i 3 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki*),
- brak wydzielenia przeciwpożarowo kotłowni gazowej z kotłem o mocy powyżej 30 kW (§ 220 ust. 1 ww. rozporządzenia).

Serbańska 8

- brak oznakowania znakami zgodnymi z PN wyłącznika prądu, składowanie materiałów palnych na drogach komunikacji ogólnej służących ewakuacji oraz umieszczanie przedmiotów na tych drogach w sposób zmniejszający ich szerokość, niewywieszenie w widocznym miejscu instrukcji postępowania na wypadek powstania pożaru z wykazem telefonów alarmowych (§ 4 ust. 1 pkt 11 oraz ust. 2 pkt 3 i 4 cyt. rozporządzenia) - nieprawidłowości zostały usunięte w trakcie kontroli KMPSP,
- brak protokołu przeglądu i konserwacji przeciwpożarowego wyłącznika prądu (§ 3 ust. 2 i 3 cyt. rozporządzenia w związku z § 183 ust. 2 i 3 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki*).

(akta kontroli, str. Tom I 341-367)

Ustalone
nieprawidłowości

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

1. Objęte kontrolą³⁴ książki obiektu budowlanego nie były wypełnione w części trzeciej „Spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu budowlanego”, co było niezgodne z § 2 *rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego*. Zgodnie z tym przepisem książka powinna być założona w dniu przekazania obiektu budowlanego, do użytkowania i systematycznie prowadzona przez okres jego użytkowania.

2. Wpisy w 10 badanych książkach obiektu budowlanego nie zawierały danych identyfikacyjnych osób, które wystawiły dokumenty, na podstawie których zostały one dokonane. W przypadku pięciu³⁵ budynków wpisy dokonane w książkach nie zawierały dodatkowo ważnych ustaleń zawartych w dokumentach będących ich podstawą³⁶. W książkach pozostałych pięciu³⁷ budynków danych takich nie zawarto w odniesieniu do kontroli przewodów kominowych i instalacji elektrycznej oraz w przypadku dwóch³⁸ dodatkowo w zakresie kontroli instalacji gazowej. Wskazane

³⁴ Budynki: Ratuszowa 12, Prądyńskiego 20a, Dolińskiego 29, Iwaszkiewicza 3, Serbańska 8, Jagiellońska 6, Ofiar Katynia 16e, Siemiradzkiego 3a, Herburtów 44 i Herburtów 42.

³⁵ Ratuszowa 12, Prądyńskiego 20a, Dolińskiego 29, Iwaszkiewicza 3 i Serbańska 8.

³⁶ Dotyczyło to protokołów z okresowych kontroli stanu technicznego obiektu – rocznych i pięcioletnich.

³⁷ Jagiellońska 6, Ofiar Katynia 16e, Siemiradzkiego 3a, Herburtów 44 i Herburtów 42.

³⁸ Jagiellońska 6, Siemiradzkiego 3a.

braku naruszały § 6 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego.

W wyjaśnieniu Prezes podał, że: *brak wpisów w częściach ksiąg obiektu budowlanego wynikał z niedopatrzenia i pośpiechu osób upoważnionych do ich dokonywania.*

(akta kontroli, str. Tom I 228-230, 255-262)

3. Kontrole okresowe stanu technicznego instalacji gazowej i przewodów kominowych w budynku Siemiradzkiego 3a nie zostały przeprowadzone równocześnie. Było to niezgodne z przepisem § 47 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Prezes wyjaśnił m.in., że: *z uwagi na wykonywanie kontroli okresowych przewodów kominowych i instalacji gazowych przez dwa różne podmioty oraz bardzo dużą liczbę kontroli przewodów kominowych (które należało przeprowadzić w danym roku w ok. 500 budynkach), nie było możliwe równoczesne wykonanie tych kontroli.*

(akta kontroli, str. Tom II 204-205)

4. We wszystkich 10 badanych budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych kontrole okresowe nie zostały przeprowadzone w porze wiosennej. Naruszało to przepisy § 4 ust 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

W wyjaśnieniu Prezes podał, że: *przeprowadzanie okresowych kontroli w różnych porach roku wynikało z natłoku pracy pracowników PGM wykonujących takie kontrole. Przeprowadzenie w odpowiednim terminie kontroli przewodów kominowych spowodowane było trudnościami ze znalezieniem osób posiadających stosowne uprawnienia do wykonywania takich kontroli oraz dużą liczbą administrowanych budynków.*

(akta kontroli, str. Tom I 231-243, 255-262)

5. Kontrole okresowe stanu technicznego obiektu budowlanego przeprowadzone w 10 objętych kontrolą budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie obejmowały sprawdzenia stanu technicznego: urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku, instalacji ciepłej wody użytkowej, urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku³⁹, elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku oraz przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. a i b ustawy Prawo budowlane i w §5 ust. 2 pkt 2, 5-8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

W wyjaśnieniu Prezes podał m.in., że: *kontrole okresowe stanu technicznego budynków były wykonywane w ogólnym zakresie. Nie tworzono stosownych dokumentów stwierdzających stan techniczny urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku oraz przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku z powodu niestwierdzenia stanu technicznego zagrażającego zdrowiu i życiu. Jedynymi zabezpieczeniami przeciwpożarowymi budynków były wyłączniki prądu, które kontrolowano podczas kontroli instalacji elektrycznej (np. protokoły z dnia 12 maja 2022 r. dla budynków Ratuszowa 12 i Serbańska 8). Przyczyną nie prowadzenia kontroli okresowych instalacji ciepłej wody użytkowej oraz elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku był brak osoby posiadającej odpowiednie uprawnienie do ich wykonywania. Stan techniczny instalacji wod.-kan. był dobry a ewentualne usterki usuwane były na bieżąco.*

(akta kontroli, str. Tom I 231-243, 255-262)

³⁹ Określone w rozporządzeniu w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.

NIK zwraca uwagę, że zgodnie z art. 62a ust. 2 pkt 5 *Prawa budowlanego* i § 4 ust. 4 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych* elementy budynku objęte kontrolą i ich stan techniczny powinny być zawarte w protokołach z kontroli okresowych. Kontrole stanu technicznego elementów budynku powinny przeprowadzać osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności (art. 62 ust. 4 *Prawa budowlanego*). Zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 6 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych* urządzenia stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku powinny być objęte kontrolami okresowymi przeprowadzanymi co najmniej raz w roku (art. 62 ust. 1 pkt 1 *Prawa budowlanego*). Okresowe kontrole instalacji elektrycznej w badanych budynkach, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 *Prawa budowlanego*, przeprowadzane były co pięć lat. Kontrole przeciwpożarowych wyłączników prądu w budynkach Ratuszowa 12 i Serbańska 8 zostały przeprowadzone w dniu 12 maja 2022 r., tj. w trakcie kontroli NIK i po kontroli KMPSP.

(akta kontroli, str. Tom I 231-243, 263-266)

5. Protokoły z okresowych kontroli przeprowadzonych w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie zawierały wymaganych w § 4 ust. 4 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych* określeń.

W protokołach z kontroli stanu technicznego wszystkich budynków nie zawarto zapisów dotyczących kolejności wykonania zaleconych robót, metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników.

W protokołach dotyczących kontroli okresowych stanu technicznego dziewięciu budynków⁴⁰ nie zawarto zapisów dotyczących zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych. Zapisów takich nie zawarto również w protokołach z kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznej w siedmiu budynkach⁴¹ i przewodów kominowych w sześciu budynkach⁴².

W protokołach z kontroli przewodów kominowych przeprowadzonych w pięciu budynkach⁴³ nie wskazano czy kontrole dotyczyły sprawdzenia przewodów i urządzeń kominowych znajdujących się w poszczególnych mieszkaniach.

Protokoły z kontroli rocznych stanu technicznego budynków przeprowadzonych po 18 września 2020 r. nie zawierały wymaganych przepisem art. 62a *Prawa budowlanego* nazwy właściciela lub zarządcy kontrolowanego obiektu budowlanego. W protokołach z tych kontroli i dodatkowo z kontroli pięcioletnich nie wskazywano terminów realizacji zaleceń, nie dołączono do nich również kopii zaświadczeń osób przeprowadzających kontrole, o których mowa w art. 12 ust. 7, oraz kopii decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności, innych uprawnień lub kwalifikacji, o których mowa w art. 62 ust. 5.

(akta kontroli, str. Tom I 231-243)

Prezes wyjaśnił m.in., że: *w protokołach z kontroli okresowych stanu technicznego budynków, we wnioskach końcowych, zawsze zawarte są zapisy dotyczące zakresu zleconych robót remontowych. Kolejność realizacji tych robót wynika z ich pilności i zapewnienia środków finansowych przez Miasto. Braki zapisów w protokołach w zakresie metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na*

⁴⁰ Ratuszowa 12, Prądyńskiego 20a, Dolińskiego 29, Iwaskiewicza 3, Serbańska 8, Jagiellońska 6, Ofiar Katynia 16e, Siemiradzkiego 3a, Herburtów 44.

⁴¹ Prądyńskiego 20a, Dolińskiego 29, Iwaskiewicza 3, Serbańska 8, Siemiradzkiego 3a, Herburtów 44 i Herburtów 42.

⁴² Ratuszowa 12, Jagiellońska 6, Ofiar Katynia 16e, Siemiradzkiego 3a, Herburtów 44 i Herburtów 42.

⁴³ Jagiellońska 6, Ofiar Katynia 16e, Siemiradzkiego 3a, Herburtów 44 i Herburtów 42.

szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników wynikały z braku szczególnych zaleceń w tym zakresie dla administratorów budynków, ponad tradycyjne wynikające z bieżącego użytkowania budynków. Braki zapisów dotyczących zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych oraz terminów wykonania czynności mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości wynikał z niedopatrzenia osób kontrolujących. Braki danych właściciela i zarządcy w protokołach z rocznych kontroli stanu technicznego budynków wynikał z nieaktualnego wzoru protokołu stosowanego przez pracowników przeprowadzających te kontrole. Do protokołów nie dołączono kopii zaświadczeń osób przeprowadzających kontrole, o których mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego, oraz kopii decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności, innych uprawnień lub kwalifikacji, gdyż te są pracownikami PGM i dostęp do tych dokumentów był nieograniczony. W przypadku osób przeprowadzających kontrole przewodów kominowych dokumenty te były dołączone do umów o świadczenie usług.

Kontrole okresowe przewodów kominowych przeprowadzane były we wszystkich mieszkaniach. W przypadku braku dostępu do lokalu w trakcie kontroli (pomimo kilkukrotnych prób wejścia), sprawdzanie odbywało się poprzez otwory kominowe ponad dachem budynku i otwory rewizyjne na strychu, klatce schodowej, korytarzach lub piwnicach. Różnice w protokołach z przeglądów okresowych przewodów kominowych wynikały z korzystania przez kontrolujących z różnych wzorów dokumentów oraz przez niedopatrzenie kontrolującego.

(akta kontroli, str. Tom I 255-262)

6. W wyznaczonym terminie nie wykonano wszystkich 22 zaleceń z decyzji PINB dotyczącej budynku z mieszkaniami o warunkach substandardowych przy ul. Serbańska 8. Decyzja została wydana w maju 2020 r. na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1, 3 i 4 Prawa budowlanego. Nakazano w niej usunięcie nieprawidłowości wydając 22 zalecenia, w tym m.in. skucie odspojonych tynków na elewacji frontowej i tylnej, zabezpieczenie uszkodzonych gzymsów, założenie szkieł kontrolnych lub plomb gipsowych na istniejących pęknięciach i rysach, uszczelnienie pokrycia dachowego, wymię lub wzmocnienie uszkodzonych lub spróchniałych elementów konstrukcji dachu, naprawa lub miana uszkodzonych rynien. Termin realizacji wszystkich zaleceń upłynął w dniu 31 grudnia 2020 r. W decyzji wskazano również, iż nieprawidłowości dotyczące wspólnego podłączenia urządzeń grzewczych stanowią zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi i wymagają podjęcia pilnych działań naprawczych.

Prezes wyjaśnił, że: *usunięcie nieprawidłowości dotyczących stanu technicznego budynku przy ul. Serbańska 8, nakazanych przez PINB nie zostały wykonane z powodu niezapewnienia przez Miasto odpowiednich środków finansowych. Szacunkowa ich wysokość wynosiła 190.000 zł. Zadanie było zgłaszane przez PGM do Miasta w wykazie potrzeb remontowych w latach 2020-2021.*

(akta kontroli, str. Tom I 249-254, 255-262)

NIK wskazuje, że pomimo braku środków finansowych na pełne wykonanie zaleceń z ww. decyzji PINB to - realizując określony w umowie zawartej z Miastem (§ 3 ust. 1 pkt 4 i § 4 ust. 2) obowiązek remontów bieżących i konserwacji budynków oraz utrzymania ich w należytym stanie technicznym - PGM mogło podjąć działania, niewymagające nakładów finansowych, celem realizacji zaleceń, w szczególności tych, których brak wykonania może stwarzać bezpośrednie zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

(akta kontroli, str. Tom I 66-71)

W trakcie kontroli NIK⁴⁴, PGM poinformował PINB o realizacji siedmiu z 22 nakazów sformułowanych w ww. decyzji, co zostało potwierdzone protokołem z kontroli okresowej przeprowadzonej w dniu 10 czerwca 2022 r.

(akta kontroli, str. Tom II 202-202)

7. Kontrola przeprowadzona przez KMPSP w zakresie przestrzegania obowiązujących przepisów przeciwpożarowych w pięciu⁴⁵ budynkach komunalnych, w których znajdowały się mieszkania o warunkach substandardowych wykazała: we wszystkich z nich brak oznakowania znakami zgodnymi z PN wyłącznika prądu, co było niezgodne z § 4 ust. 2 pkt 4 lit. b *rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów* oraz brak protokołów przeglądu i konserwacji przeciwpożarowego wyłącznika prądu, wymaganego na podstawie § 3 ust. 2 i 3 cyt. *rozporządzenia w związku z § 183 ust. 2 i 3 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki*.

W trzech⁴⁶ budynkach stwierdzono składowanie materiałów palnych na drogach komunikacji ogólnej służących ewakuacji oraz umieszczanie przedmiotów na tych drogach w sposób zmniejszający ich szerokość, co naruszało § 4 ust. 1 pkt 11 *rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów*. W trzech⁴⁷ budynkach nie wywieszono w widocznym miejscu instrukcji postępowania na wypadek powstania pożaru z wykazem telefonów alarmowych (§ 4 ust. 2 pkt 3 *rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów*) oraz w dwóch⁴⁸ budynkach przeciwpożarowe wyłączniki prądu były w złym stanie technicznym (§ 4 ust. 2 pkt 1 *rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów*). W jednym budynku⁴⁹ stwierdzono brak wydzielenia przeciwpożarowego kotłowni gazowej z kotłem o mocy powyżej 30 kW, co było niezgodne z § 220 ust. 1 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki*.

W trakcie kontroli KMPSP usunięte zostały nieprawidłowości dotyczące złego stanu technicznego przeciwpożarowego wyłącznika prądu i braku jego oznakowania, wywieszenia instrukcji postępowania na wypadek powstania pożaru oraz składowania materiałów palnych na drogach komunikacji ogólnej⁵⁰.

W wyjaśnieniu Prezes podał m.in., że: *brak oznakowania znakami PN przeciwpożarowego wyłącznika prądu, jego zły stan techniczny oraz braki wywieszenia w widocznym miejscu instrukcji postępowania na wypadek powstania pożaru wynikały z cyklicznej dewastacji przez lokatorów i osoby postronne. Składowanie materiałów palnych na drogach komunikacyjnych ogólnej służącej ewakuacji związane było z umieszczeniem ich tymczasowo przez lokatorów. Brak wydzielenia pożarowego pomieszczenia kotłowni gazowej wynikał z faktu, że budynek był projektowany i wybudowany przed wejściem w życie przepisów § 200 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki. Zgodnie z § 2 ust. 1 przepisy rozporządzenia stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków. W wymienionym akcie wykonawczym nie przewidziano możliwości stosowania przepisu § 220 ust. 1 cyt. rozporządzenia do obiektów już istniejących*

⁴⁴ W dniu 13 czerwca 2022 r.

⁴⁵ Ratuszowa 12, Dolińskiego 29, Jagiellońska 6, Siemiradzkiego 3a i Serbańska 8.

⁴⁶ Ratuszowa 12, Dolińskiego 29 i Serbańska 8.

⁴⁷ Ratuszowa 12 i Serbańska 8.

⁴⁸ Jagiellońska 6 i Siemiradzkiego 3a.

⁴⁹ Siemiradzkiego 3a

⁵⁰ W budynkach Ratuszowa 12 i Serbańska 8.

i użytkowanych, w których nie są prowadzone żadne z prac budowlanych określonych w § 2 ust. 1 rozporządzenia (wyrok SA/Dd 809/14). Celem wydzielenia pomieszczenia zaplanowano wymianę drzwi do kotłowni na spełniające klasę EI30 odporności ogniowej.

(akta kontroli, str. Tom I 52-56, 341-367)

Ocena częściowa

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.

PGM podejmował działania mające na celu utrzymanie we właściwym stanie technicznym budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. W tym celu dla każdego zarządzanego budynku prowadzono książki obiektu budowlanego i przeprowadzono wymagane kontrole okresowe, których wyniki dokumentowano w protokołach. Kontrole okresowe przeprowadzone zostały przez osoby posiadające stosowne uprawnienia i kwalifikacje. Przeprowadzono również przeglądy i konserwacje pomieszczeń do wspólnego użytkowania oraz elementy i urządzenia stanowiące wyposażenie budynków użytkowane intensywnie lub narażone na uszkodzenia.

Stwierdzone nieprawidłowości w tym zakresie dotyczyły braków w prowadzonych książkach obiektu budowlanego, w których nie wypełniono części dotyczącej spisu dokumentacji dołączonej do książki obiektu budowlanego oraz nie zamieszczono danych identyfikacyjnych osób, które wystawiły dokumenty, na podstawie których wpisy zostały dokonane. Wpisy w części badanych książek obiektu budowlanego nie zawierały dodatkowo istotnych ustaleń zawartych w dokumentach będących ich podstawą.

Kontrole okresowe w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie były przeprowadzone w porze wiosennej, co naruszało przepisy § 4 ust 2 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*. Nie obejmowały one również wszystkich określonych przepisami elementów budynków, w tym: urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku, instalacji ciepłej wody użytkowej, urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku oraz przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku. Kontrole okresowe instalacji gazowej nie zostały przeprowadzone równocześnie z kontrolami przewodów kominowych, co naruszało przepisy § 47 ww. rozporządzenia.

Nierzetelnie sporządzano protokoły z kontroli okresowych, gdyż nie zawierały one wszystkich elementów wymaganych przepisami *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*, a te przeprowadzone od 19 września 2020 r. również przepisami art. 62a *Prawa budowlanego*.

Negatywnie należy ocenić niewykonanie w wyznaczonym terminie zaleceń z decyzji PINB dotyczącej budynku przy ul. Serbańska 8. Działania mające na celu realizację zadań wynikających z tej decyzji, podjęto dopiero w trakcie kontroli NIK.

Nieprawidłowości polegające na nieprzestrzeganiu obowiązujących przepisów przeciwpożarowych wykazała również kontrola przeprowadzona na zlecenie NIK przez KMPSP we wszystkich skontrolowanych budynkach.

Obszar

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

3.1.

Zgodnie z umową zawartą z Miastem czynsze za najem i dzierżawę przekazanego

Opis stanu faktycznego

w zarząd zasobu mieszkaniowego oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z niego i odsetki od nieterminowych płatności z tego tytułu, pobierane były przez PGM. Wpływy z tego tytułu nie były przekazywane do budżetu Miasta.

Wpływy z czynszów i odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych wraz z odsetkami za ich nieterminowe uiszczanie w wysokości 50% stanowiły wynagrodzenie PGM, a w pozostałych 50% przeznaczane były na koszty eksploatacji i konserwacji nieruchomości przekazanych w administrowanie, a w szczególności na: koszty remontów bieżących, utrzymania czystości, opróżniania pustostanów, koszty związane z dochodzeniem należności czynszowych i za bezumowne korzystanie z nieruchomości, opłaty związane z egzekucją komorniczą oraz wpłaty na bieżące koszty utrzymania części wspólnych wspólnot mieszkaniowych w części przypadającej na Miasto (§ 6 ust. 1 umowy). W umowie (§ 7 ust. 1) zapisano, że pobierane przez PGM wpływy za lokale użytkowe Miasto przeznacza na: pokrycie kosztów związanych z remontami budynków mieszkalnych przekazanych PGM w administrowanie, zgodnie z zatwierdzonym planem remontów kapitałnych, wpłaty na wydzielone fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych oraz pokrycie kosztów związanych z wymianą stolarki okiennej, opomiarowaniem budynków i lokali, remontem przewodów kominowych i wentylacyjnych, remontem lokali użytkowych i mieszkalnych. Zgodnie z § 7 ust. 3 i 4 umowy w sytuacji gdy wydatki na eksploatację, konserwację i remonty bieżące, pokrywane z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne, przekroczą kwoty planowane na ten cel w danym roku, dopuszcza się możliwość pokrycia nadwyżki tych wydatków wpływami z lokali. Ostateczne rozliczenie brakujących środków finansowych na pokrycie wydatków na eksploatację, konserwację i remonty bieżące, nastąpi po przedstawieniu przez PGM sprawozdania rocznego.

(akta kontroli, str. Tom I 57-142)

PGM nie planowało oddzielnie środków na utrzymanie budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

Wielkość środków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego planowano do wysokości 50% naliczonych i pobranych czynszów i odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych wraz z odsetkami za ich nieterminowe uiszczanie, które zgodnie z umową zawartą z Miastem były przeznaczane na ten cel. Realizowano również remonty na podstawie planu remontów zatwierdzanego przez Miasto, które były finansowane z czynszów za wynajem lokali użytkowych, w części pozostałej po wpłacie na wydzielone fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiadało lokale mieszkalne.

Jak wyjaśnił Prezes planowanie środków potrzebnych na utrzymanie budynków komunalnych, w tym tych z mieszkaniami o warunkach substandardowych dokonywane było kwartalnie na podstawie kosztów z okresów wcześniejszych. Lista potrzeb zmieniana była w związku z występującymi awariami, których nie można było przewidzieć.

Na zadania związane z utrzymaniem⁵¹ budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych zarządzanych przez PGM w 2019 r. zaplanowano i wydatkowano środki w kwocie 539.910 zł, w 2020 r. – 452.784 zł i w 2021 r. – 707.205 zł.

(akta kontroli, str. Tom I 57-142, 204-208, 368-380)

Całkowite dochody z tytułu czynszu w 2019 r. dla zasobu mieszkaniowego wyniosły 4.685.595 zł, w tym dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych 1.334.160 zł. Dochody te w 2020 r. wynosiły 4.818.308 zł, w tym dla budynków

⁵¹ Obejmujące bieżące utrzymanie oraz remonty i modernizacje.

z mieszkaniami o warunkach substandardowych 1.461.092 zł. i w 2021 r. – 4.912.053 zł, w tym dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych 1.505.850 zł. Zgodnie z umową zawartą z Miastem na utrzymanie zarządzanego zasobu mieszkaniowego przeznaczano 50% ww. wpływów. Z pozyskanych środków pokrywano koszty udziału Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, koszty windykacji, koszty eksploatacji, różnych opłat (media, utrzymanie porządku, usługi kominiarskie i inne) oraz koszty bieżących remontów i konserwacji.

Pozyskane przychody z tytułu czynszu nie pokrywały wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją budynków. W 2019 r. niedobory⁵² w tym zakresie wynosiły 90.312 zł, w 2020 r. – 80.612 zł i w 2021 r. – 94.986 zł. Braki środków pokrywane były przez PGM. Występujące braki i potrzeby w zakresie utrzymania budynków PGM zgłaszało do Miasta.

(akta kontroli, str. Tom I 381-421)

W 2019 r. z opłatami czynszowymi za użytkowanie mieszkań o warunkach substandardowych zalegało 249 lokatorów na kwotę 2.402.251 zł, w 2020 r. – 240 lokatorów na kwotę 2.522.404 zł i w 2021 r. – 247 lokatorów na kwotę 2.658.893 zł. PGM prowadziło każdego roku działania pomocowe dla osób zalegających z opłatami czynszowymi. Osoby te wzywano do zwrócenia się o umożliwienie ratalnej spłaty zadłużenia. Z lokatorami, którzy złożyli takie wnioski zawierano porozumienia na spłatę zadłużenia w ratach. W 2019 r. z lokatorami budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych zawarto 75 takich porozumień, w 2020 r. z 67 i w 2021 r. z 34. Pracownicy PGM pomagali również osobom posiadającym zaległości wypełniać dokumenty pozwalające na uzyskanie dodatku mieszkaniowego.

Pomimo podejmowanych działań pomocowych ogólna wysokość zaległości nie uległa zmniejszeniu.

(akta kontroli, str. Tom I 204-208, 223-224, 368-369)

Zaplanowane na lata 2019-2021 środki na utrzymanie budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie zapewniały realizacji zadań niezbędnych na pokrycie wydatków związanych z bieżącym ich utrzymaniem i eksploatacją oraz na wykonanie ich remontów i modernizacji, a także na wydatki związane z wykonaniem zadań wynikających z decyzji właściwych organów.

W wyniku zgłaszanych przez PGM potrzeb⁵³, w tym w zakresie remontów i realizacji nakazów PINB Miasto zwiększyło⁵⁴ dofinansowanie w zakresie wpłat na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych z 200.087 zł w 2019 r. do 429.090 zł w 2020 r. i 750.025 zł w 2021 r. Przyznanie dodatkowych środków pozwoliło na zwiększenie wydatków na remonty realizowane we wszystkich administrowanych budynkach komunalnych na podstawie planu remontów zatwierdzonego przez Miasto.

W 2019 r. na zadania związane z utrzymaniem zarządzanego zasobu mieszkaniowego (tj. na bieżące utrzymanie, eksploatacją oraz na remonty i modernizacje i zadania wynikające decyzji właściwych organów) zaplanowano środki w kwocie 2.851.936 zł a wydatkowano 2.912.895 zł, w tym na budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych 539.910 zł. W 2020 r. na utrzymanie zarządzanego zasobu mieszkaniowego zaplanowano środki w kwocie 2.806.154 zł, a wydatkowano 2.807.974 zł, w tym na budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych 452.784 zł. W 2021 r. na utrzymanie zarządzanego zasobu mieszkaniowego zaplanowano środki w kwocie 3.595.006 zł,

⁵² Dla wszystkich zarządzanych budynków.

⁵³ Zgłaszanych w formie wykazów potrzeb remontowych zawierających zestawienie wszystkich administrowanych budynków.

⁵⁴ W zakresie całego zasobu mieszkaniowego.

a wydatkowano środki 3.427.200 zł, w tym na budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych 707.205 zł. Brakujące środki w stosunku do zaplanowanych pokrywało PGM. Niższe niż planowano wydatki w 2021 r. związane były z niepełną realizacją planu remontów, co z kolei związane było z niższymi wpływami z tytułu czynszów.

Zaplanowane i wydatkowane środki na zadania związane z utrzymaniem budynków stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta, w tym tych z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie zapewniały realizacji wszystkich zadań związanych z ich utrzymaniem we właściwym stanie technicznym, wykonaniem w pełnym zakresie niezbędnych remontów i modernizacji oraz realizację zadań wynikających z decyzji właściwych organów. Środki te pokrywały część wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem, konserwacjami, naprawami, niezbędnymi remontami oraz zleconymi przez Miasto remontami nowo zasiedlanych mieszkań. Brakowało środków na bieżące utrzymanie w 2019 r. - 90.312 zł, w 2020 r. - 80.612 zł i w 2021 r. - 94.986 zł, które pokrywało PGM, realizację remontów i modernizacji wynikających z okresowych kontroli oraz wykonanie wszystkich zadań wynikających z decyzji właściwych organów, w tym nakazów PINB. W 2019 r. braki te, dla całego zasobu mieszkaniowego, wynosiły 39.214.446 zł, w tym na uznane przez PGM za najpilniejsze potrzeby 10.778.503 zł, w 2020 r. - 40.448.282 zł, w tym na najpilniejsze potrzeby 10.838.789 zł i w 2021 r. - 42.506.108 zł., w tym na najpilniejsze potrzeby 10.703.287 zł.

(akta kontroli, str. Tom I 204-227, 381-421)

3.2.

PGM nie sporządzało zestawień robót remontowych budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, o których mowa w § 7 ust. 1-3 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*. Zgodnie z tym przepisem zestawienia robót remontowych budynków sporządza się na podstawie protokołów z okresowych kontroli. Powinny one zawierać podział robót na: roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne. Zestawienie napraw bieżących i głównych stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych.

Sporządzano wykazy potrzeb remontowych, które były przedkładane do Miasta. W wykazach tych uwzględniono naprawy wynikające z zaleceń zawartych w protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego budynków, instalacji i przewodów, nakazów PINB oraz zgłoszeń najemców. Wyszczególniono w nich również roboty pilne mające na celu eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, usunięcie awarii i realizację nakazów PINB oraz roboty mające na celu zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu (remonty kapitalne, wymiany stolarki). W 2019 r. zgłoszono potrzeby remontowe dla budynków, w których udział Gminy wynosił 100% na kwotę 39.694.232 zł, w tym dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowymi na kwotę 11.102.000 zł, w 2020 r. - 40.766.490 zł, w tym dla budynków z mieszkaniami substandardowymi na kwotę 12.079.000 zł i w 2021 r. - 43.382.296 zł, w tym dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych na kwotę 11.870.000 zł.

Plany remontów nie były sporządzane na podstawie zestawień napraw bieżących i głównych, o którym mowa w § 7 ust. 1-3 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*, z uwagi na brak takich zestawień.

Plany remontowe ustalano na podstawie wykazu potrzeb remontowych. Tak przygotowane plany, zgodnie z umową (§ 6 ust. 2) zatwierdzało Miasto, a finansowane były z wpływów z tytułu czynszów za lokale użytkowe, z których finansowano również wpłaty na fundusze remontowe we wspólnotach

mieszkaniowych. Plan remontów ustalano do wysokości planowanych wpływów, a realizowano do wysokości faktycznych wpłat z tego tytułu. Przyjęte w planie wielkości potrzebnych środków ustalano na podstawie kosztorysów ofertowych oraz szacunkowych kosztów ustalanych na podstawie analizy zrealizowanych podobnych zadań. Plany remontowe sporządzano z zachowaniem kryteriów określonych w § 7 ust. 4 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*. Uwzględniano w nich roboty wynikające z zaleceń pokontrolnych i nakazów PINB. Do planów remontów włączane były również, zgłaszane przez Miasto remonty lokali do zasiedlenia.

W 2019 r. plan remontów przyjęto w wysokości 509.139 zł, a zrealizowano w wysokości 479.786 zł, w tym w zakresie mieszkań o warunkach substandardowych 147.662 zł. W 2020 r. plan przyjęto w wysokości 397.000 zł, a zrealizowano w wysokości 318.208 zł, w tym w zakresie mieszkań o warunkach substandardowych 67.249 zł. W 2021 r. plan przyjęto w wysokości 1.138.980 zł, a zrealizowano w wysokości 876.188 zł, w tym w zakresie mieszkań o warunkach substandardowych 248.363 zł. Przyczyną braku pełnej realizacji planów były mniejsze niż planowano wpływy z tytułu czynszów za lokale użytkowe, z który były finansowane.

(akta kontroli, str. Tom II 1-146)

Przyjęte w planach remontów zadania dotyczyły głównie robót konserwacyjnych i napraw bieżących budynków, co było spójne z działaniami określonymi w dokumentach planistyczno-strategicznych Miasta.

Miasto nie posiadało wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obowiązującego w latach 2019-2021, o którym mowa w art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*⁵⁵.

Zadania dotyczące zasobu mieszkaniowego Miasta, w tym budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych zostały uwzględnione w „Strategii Sukcesu Miasta Przemyśla na lata 2014-2024”⁵⁶ w celu strategicznym nr 2 *Dobrze rozwinięta infrastruktura Miasta umożliwiająca zrównoważony rozwój*, celu operacyjnym 2.2 *Rozwój budownictwa mieszkaniowego oraz poprawa stanu technicznego i warunków mieszkaniowych w zasobach komunalnych i zadaniach realizacyjnych*, zadaniach realizacyjna 2.2.1 *Budowa nowych i adaptacja istniejących budynków na cele mieszkaniowe* oraz 2.2.2 *Modernizowanie i remontowanie istniejącego zasobu mieszkaniowego*. Działania określone w tym dokumencie, w zakresie zasobu mieszkaniowego Miasta, w tym budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych zakładały modernizację i remonty budynków oraz adaptację na cel mieszkaniowe już istniejących budynków.

W gminnych programach ochrony środowiska⁵⁷ i ochrony zabytków⁵⁸ nie wskazano działań w zakresie zasobu mieszkaniowego Miasta, w tym budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

(akta kontroli, str. Tom II 1-156)

⁵⁵ Dz. U. z 2022 r., poz. 172.

⁵⁶ <https://bip.przemysl.pl/27453/strategia-sukcesu-miasta-przemysla-na-lata-2014-2024.html>.

⁵⁷ Uchwała Rady Miejskiej w Przemyśle nr 130/2018 z dnia 21 sierpnia 2018 r. w sprawie przyjęcia Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Przemyśla na lata 2018-2021 z uwzględnieniem perspektywy do 2025 r. – zwany dalej programem ochrony środowiska https://bip.przemysl.pl/download/attachment/76572/program-ochrony-srodowiska-dla-miasta-przemysla-na-lata-2018-2021_3.pdf

⁵⁸ Uchwała Rady Miejskiej w Przemyśle nr 202/2021 z dnia 20 grudnia 2021 r. <https://bip.przemysl.pl/download/attachment/121274/uchwala-nr-2022021-rady-miejskiej-w-przemyslu-z-dnia-20-12-2021-w-sprawie-przyjecia-gminnego-programu-opieki-nad-zabytkami-dla-miasta-przemysla-na-lata-2021-2024.pdf>. W latach 2019-2020 Miasto nie posiadało gminnego programu opieki nad zabytkami.

3.3.

Koszty utrzymania i eksploatacji budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w 2019 r. wynosiły 875.450 zł, w tym koszty zarządu 335.540 zł (38,3% ogółu), koszty bieżącej eksploatacji 178.427 zł (20,4%), koszty remontów i modernizacji 361.483 zł (41,3%). W 2020 r. koszty te wynosiły 818.057 zł, w tym koszty zarządu 365.273 zł (44,2%), koszty bieżącej eksploatacji 242.010 zł (29,5%), koszty remontów i modernizacji 210.774 zł (26,3%). W porównaniu do poprzedniego roku koszty zarządu zwiększyły się o 25.943 zł (tj. o 7,2%), koszty bieżącej eksploatacji zwiększyły się o 63.583 zł (26,3%), a koszty remontów zmniejszyły się o 150.709 zł (41,7%). W 2021 r. koszty utrzymania i eksploatacji budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych wynosiły 1.083.667 zł, w tym koszty zarządu 376.462 zł (34,7%), koszty bieżącej eksploatacji 246.800 zł (22,8%), koszty remontów i modernizacji 460.404 zł (42,5%). W porównaniu do poprzedniego roku koszty zarządu wzrosły o 11.189 zł (3%), koszty bieżącej eksploatacji wzrosły o 4.790 zł (1,9%), koszty remontów wzrosły o 249.630 zł (54,2%).

Jak wyjaśnił Prezes przyczyną wzrostu kosztów eksploatacji w latach 2020-2021 był znaczny wzrost płacy minimalnej. Przyczyną zmniejszenia w 2020 r. kosztów remontów budynków było znaczne przekroczenie planowanych kosztów na eksploatację i remonty w 2019 r.

(akta kontroli, str. Tom I 52-56, 368-369)

Kontrola dokumentacji 10 budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych wykazała, że w budynkach tych nie zrealizowano następujących zadań wynikających z okresowych kontroli:

- Ratuszowa 12 – remont konstrukcji więźby dachowej, pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, remont kominów, zabezpieczenie strychu przed dostępem gołębi, remont klatki schodowej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont elewacji i modernizacja instalacji oświetleniowej w piwnicach oraz wykonanie wentylacji grawitacyjnej.
- Jagiellońska 6 – remont kominów, remont więźby dachowej, uszczelnienie pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, odwilgocenie budynku, remont ścian piwnic, wymiana stolarki okiennej, remont elewacji wraz z balkonami od strony ulicy, remont płyty betonowej w podwórzu wraz z murkami i schodami do piwnicy, remont schodów w klatce schodowej i podłogi w korytarzu, likwidacja suchych wc.
- Prądyńskiego 20 – wymiana pokrycia dachowego, remont kominów ponad dachem, wymiana stolarki okiennej na klatce schodowej, remont komórek gospodarczych.
- Dolińskiego 29 – wymiana pokrycia dachowego, remont kominów ponad dachem, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na klatce schodowej, malowanie klatki schodowej, remont chodnika przed budynkiem.
- Serbańska 8 – wymiana pokrycia dachu oraz obróbek blacharskich z jednoczesnym remontem komina ponad dachem, remont elewacji łącznie z balkonami, remont klatki schodowej z jednoczesną wymianą wyeksploatowanej stolarki w częściach wspólnych, odwilgocenie budynku, uporządkowanie strychu, zabezpieczenie okienek strychowych przed gołębiami.
- Siemiradzkiego 3a – remont chodnika do budynku, remont schodów wejściowych do budynku, wymiana drzwi wejściowych, remont klatki schodowej wraz z wymianą stolarki okiennej we wspólnym wc, uzupełnienie tynków na elewacji, montaż nasad kominowych.
- Herburtów 42 – odwilgocenie budynku wraz z płytą odbojową, wykonanie chodnika (dojście do budynku), remont wspólnych ubikacji i dachu nad ubikacjami, remont elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont komórek

drewnianych, konserwacja schodów stalowych (wyjście na strych), uzupełnienie nasady kominowej.

- Herburtów 44 – odwilgocenie budynku wraz z płytą odbojową, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont wspólnych ubikacji wraz z dachem, remont elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont komórek drewnianych, konserwacja schodów stalowych (wyjściowych na strych), wykonanie chodnika (dojście do budynku), uzupełnienie nasady kominowej.
- Ofiar Katynia 16e – odwilgocenie ścian, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, remont kominów, remont elewacji (docieplenie ścian).
- Iwaskiewiczza 3 – odwilgocenie budynku, remont elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na klatce schodowej, malowanie pokrycia dachowego, remont kominów ponad dachem.

(akta kontroli, str. Tom II 148-156)

Ze względu na brak środków finansowych nie zrealizowano zadań wynikających z „Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Przemysła na lata 2016-2023”⁵⁹ w zakresie termomodernizacji i remontu budynków Ratuszowa 12, Jagiellońska 6, Serbańska 8, Herburtów 42 i Herburtów 44.

(akta kontroli, str. Tom II 157-188)

Nie wykonano następujących zadań określonych w ekspertyzach stanu technicznego czterech objętych kontrolą budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych:

- Jagiellońska 6 – remont elewacji, balkonów, dachu, klatki schodowej, kominów, stolarki drzwiowej oraz instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej i elektrycznej, wykonanie izolacji ścian, wymiana okien.
- Serbańska 8 – remont elewacji, balkonów, klatki schodowej, kominów, więźby dachowej, dachu, drzwi oraz instalacji wod-kan i elektrycznej, wykonanie izolacji ścian, wykonanie płyty odbojowej, wymiana okien.
- Herburtów 42 – remont przybudówki, wykonanie izolacji ścian, remont elewacji, remont korytarza, remont komórek, konserwacja stalowych schodów na strych.
- Herburtów 44 – remont przybudówki, wykonanie izolacji ścian, remont elewacji, remont korytarza.

(akta kontroli, str. Tom II 148-156)

Nie zrealizowano wszystkich zadań wynikających z decyzji PINB wdanych w latach 2019-2020 i w latach wcześniejszych w pięciu budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych objętych kontrolą:

- Serbańska 8 – skucie odspojonych tynków na elewacji frontowej i tylnej, zabezpieczenie uszkodzonych gzymsów i detali architektonicznych na elewacji frontowej, założenie szkieł kontrolnych lub plomb gipsowych, cementowych na istniejących pęknięciach i rysach, uszczelnienie pokrycia dachowego wraz z uzupełnieniem obróbek blacharskich przy ścianach szczytowych oraz przy kominach, oczyszczenie i zaimpregnowanie środkiem ochronnym zanieczyszczonej konstrukcji dachu, wymiana lub wzmocnienie uszkodzonych lub spróchniałych elementów konstrukcji dachu, naprawa lub wymiana uszkodzonych rynien, rur spustowych oraz wszystkich obróbek blacharskich, naprawa uszkodzonych drzwi wejściowych wraz z zabezpieczeniem korytarza przed napływem wody z ulicy, wykonanie poprawnego odprowadzenia wód opadowych z rury spustowej od podwórza, oczyszczenie i zabezpieczenie farbami antykorozyjnymi stalowych elementów konstrukcyjnych oraz balustrad balkonów na elewacji frontowej i tylnej,

⁵⁹ Przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 28 września 2017 r. i aktualizowany uchwałami nr 128/2018 z dnia 21 sierpnia 2018 r. i nr 183/2019 z dnia 10 października 2019 r., <https://przemysl.pl/45637/lokalny-program-rewitalizacji-miasta-przemysla-na-lata-2016-2023.html>.

uzupełnienie ubytków betonu w płytach balkonowych na elewacji tylnej, naprawa lub wymiana uszkodzonej stolarki okiennej i drzwiowej na klatce schodowej oraz na strychu, naprawa uszkodzonego cokołu na elewacji frontowej i tylnej oraz uzupełnienie ubytków w płycie odbojowej od strony elewacji tylnej, naprawa trzonów kominowych ponad dachem, udrożnienie przewodu kominowego nr 5 w centralnym trzonie kominowym, uszczelnienie wszystkich przewodów kominowych, zabezpieczenie antykorozyjne stalowych belek płyt spocznikowych na klatce schodowej, usunięcie odspojonych tynków i złuszczonej farby na klatce schodowej, uzupełnienie brakujących elementów oraz wymiana spróchniałych elementów drewnianego biegu schodów, poprawienie mocowania i zabezpieczenie antykorozyjne balustrady na klatce schodowej, zabezpieczenie antykorozyjne lub wymiana pionów kanalizacyjnych w piwnicy, zdemontowanie wszystkich zbędnych i nieczynnych elementów instalacji elektrycznej w częściach wspólnych, zamontowanie obudowy głównego wyłącznika prądu wraz z oznakowaniem oraz wymiana instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 1.

- Siemiradzkiego 3a – udrożnienie zawężonych kominów, montaż nasad, wymiana krutek wentylacyjnych, zamurowanie otworu w lokalu nr 12, wykonanie ochrony przeciwporażeniowej w kuchniach lokali 25, 26, 29, 30.
- Herburtów 42 – wymiana pokrycia dachowego na przybudówce, naprawa posadzki w przybudówce, zbiecie tynków z elewacji przybudówki.
- Herburtów 44 – uszczelnienie dachu przybudówki, zbiecie tynków, uzupełnienie obróbek, naprawa koron kominowych, uzupełnienie podsufitki w korytarzu budynku.
(akta kontroli, str. Tom II 148-156)

W dwóch budynkach objętych kontrolą nie wykonano następujących zadań wynikających ze zgłoszonych wniosków i skarg lokatorów lub innych osób:

- Ratuszowa 12 – wymiana drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego, wymiana pokrycia dachowego.
- Jagiellońska 6 – wymiana drzwi w mieszkaniu w trzech lokalach.
(akta kontroli, str. Tom II 148-156)

Z wyjaśnień Prezes wynika, że *przyczyną niezrealizowania w pełnym zakresie zadań wynikających z decyzji PINB, ekspertyz budynków i zgłoszeń mieszkańców były ograniczone środki finansowe. Pilne zalecenia wynikające z wymienionych dokumentów i zgłoszeń mieszkańców wykonywane były na bieżąco w ramach eksploatacji budynków. Prace wymagające poniesienia większych kosztów zgłaszane były do Miasta. Ich realizacja możliwa jest po zapewnieniu przez Miasto odpowiednich środków finansowych.*

(akta kontroli, str. Tom I 52-56)

Zrealizowane zadania w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych dotyczyły głównie konserwacji oraz napraw bieżących, związanych z eksploatacją i utrzymaniem budynku w stanie niepogorszonym. Zrealizowano następujące zadania:

- naprawy instalacji wodno-kanalizacyjnej w 2019 r. na kwotę 62.679 zł, w 2020 r. – 43.292 zł, w 2021 r. – 64.265 zł,
- naprawy dachów (uszczelnienie, wymiana pokrycia, zabezpieczenie, roboty dekarские) w 2019 r. – 112.085 zł, w 2020 r. – 44.778 zł, w 2021 r. – 53.948 zł,
- naprawy schodów zewnętrznych, chodników, dróg, placów w 2019 r. – 12.685 zł, w 2020 r. – 44.363 zł, w 2021 r. – 34.269 zł,
- remonty wolnych lokali w 2019 r. na kwotę 18.051 zł, w 2020 r. – 19.727 zł, w 2021 r. – 188.177 zł,

- realizacja nakazów PINB (obejmujące uzupełnienie zaprawy elewacji, uszczelnienie rur spustowych, uszczelnienie kanalizacji, naprawa dachu, uszczelnienie kominów) w 2019 r. – 38.889 zł,
- naprawy kominów w 2019 r. – 11.529 zł, w 2020 r. – 6.204 zł, w 2021 r. – 9.589 zł,
- wymiana okien w 2020 r. – 5.944 zł, w 2021 r. – 5.579 zł,
- naprawy instalacji elektrycznej w 2019 r. – 22.685 zł, w 2020 r. – 19.589 zł, w 2021 r. – 20.319 zł,
- naprawy pieców (prace zduńskie) – w 2019 r. – 23.738 zł, w 2020 r. – 8.972 zł, w 2021 r. – 23.468 zł,
- inne remonty w ramach prac murarskich, stolarskich i ślusarskich – w 2019 r. – 81.993 zł, w 2020 r. – 18.433 zł, w 2021 r. – 76.178 zł.

Nie realizowano zadań, które wpływały na podniesienie standardu i zwiększenie bezpieczeństwa użytkownika lub zmniejszenie kosztów użytkownika mieszkań.

(akta kontroli, str. Tom I 215, Tom II 153-156)

Wykonując remonty budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych zapewniono realizację robót w kolejności wynikającej z opracowanego planu remontów. Przy ich realizacji zapewniono również bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia robót oraz stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkownika lokali oraz podnoszących walory użytkowe lokali.

(akta kontroli, str. Tom I 246)

W 2019 r. na zdania związane z utrzymaniem budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych wydatkowano środki w kwocie 178.427 zł oraz na remonty i modernizacje 361.483 zł. W 2020 r. na utrzymanie wydatkowano środki w kwocie 242.010 zł oraz na remonty i modernizacje – 210.774 zł. W 2021 r. na utrzymanie wydatkowano 246.800 zł oraz na remonty i modernizacje – 460.404 zł. Wszystkie zaplanowane środki wydatkowano. W latach 2019-2021 nie wydatkowano środków na inwestycje w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

(akta kontroli, str. Tom I 368-369, Tom II 1-147)

3.4.

W 2019 r. PGM nie ubiegało się o środki ze źródeł zewnętrznych na zadania realizowane w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

W 2020 r. i 2021 r. PGM jako administrator wystąpiło o dotację do Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Przemysłu (PWKZ) na remont budynku z mieszkaniami o warunkach substandardowych przy ul. Kazimierza Wielkiego 2, wpisanego do rejestru zabytków. Wnioskowano o dotację w kwocie 217.171 zł na realizację zadania o ogólnej wartości 443.206 zł obejmującego: docieplenie ścian, izolację ścian piwnic, wymianę stolarki, docieplenie stropu, remonty i docieplenie kominów, remont balkonów. Dotacja nie została przyznana.

Z innych źródeł zewnętrznych nie występowało o środki na zadania realizowane w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

W wyjaśnieniu Prezes podał, że PGM nie posiadało pełnomocnictw do występowania w imieniu Miasta o dofinansowanie na zadania realizowane w administrowanych budynkach ze środków Unii Europejskiej i budżetu państwa.

(akta kontroli, str. Tom I 52-56, Tom II 189-201)

Budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych ujęte były do rewitalizacji w Lokalnym Programie Rewitalizacji w ramach projektu uzupełniającego nr 14 „Modernizacja i termomodernizacja wielorodzinnych budynków mieszkalnych”. W skład zakresu rzeczowego przedsięwzięcia wchodziły prace remontowe,

termomodernizacyjne, renowacyjne (remonty elewacji, docieplenie ścian zewnętrznych budynków, renowacja schodów i klatek schodowych) i ziemne związane z zagospodarowaniem terenów wokół budynków. Ogólna wartość projektu wynosiła 81.800 zł. Projekt planowano realizować w 22 etapach (projekty od 14.1 do 14.22). W projekcie tym ujęto 11 budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Ze względu na brak środków finansowych projekty nie były realizowane.

(akta kontroli, str. Tom II 157-188)

Ustalone
nieprawidłowości

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

1. PGM nie przekazywało do budżetu Miasta wpływów z tytułu czynszów najmu i dzierżawy oraz odszkodowań za bezumowne korzystanie z budynków lub ich części oraz odsetki za nieterminowe ich uiszczanie w wysokości w 2019 r. – 6.811.739 zł, w 2020 r. – 6.937.030 zł i w 2021 r. – 7.134.260 zł. Było to niezgodne z art. 5 ust. 2 pkt 4a ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

Prezes wyjaśnił, że: *rozliczenia finansowe pomiędzy PGM a Miastem prowadzone zgodnie z umową zawartą w dniu 1 stycznia 1998 r. o administrowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Przemysł.*

Umowa zawarta z Miastem nie zawierała ustaleń dotyczących przekazywania pobranych dochodów z administrowanych nieruchomości do budżetu Gminy.

(akta kontroli, str. Tom I 52-56, 66-71, 370-421)

2. Nie sporządzano zestawień robót remontowych budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, stosownie do wymogów określonych w § 7 ust. 1-3 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.*

Prezes wyjaśnił m.in., że: *nie były sporządzane osobne zestawienia robót remontowych dla poszczególnych budynków. Sporządzano wykazy potrzeb remontowych zawierające zestawienie koniecznych do wykonania prac na poszczególnych budynkach. Wykazy te sporządzano na podstawie danych zawartych w protokołach z kontroli okresowych budynków, nakazów PINB, zgłaszanych przez lokatorów potrzeb oraz przeglądów pracowników PGM.*

W ocenie NIK sporządzane przez PGM wykazy potrzeb remontowych nie spełniały wymogów określonych w § 7 ust. 2 i 3 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych* dla zestawień robót remontowych. Zgodnie z tym przepisem, zestawienia te powinny zawierać podział robót na: roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne. Zestawienie napraw bieżących i głównych stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych.

(akta kontroli, str. Tom I 255-262, Tom II 1-146)

3. Kontrola 10 budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych wykazała, że PGM nie usunęło ponad 80%⁶⁰ uszkodzeń oraz nie uzupełniało braków stwierdzonych, w trakcie okresowych kontroli tych budynków, w szczególności uszkodzeń, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, np. naprawy kominów, dachów i ich pokryć, elewacji, balkonów, zawilgoceń ścian, likwidacji suchych toalet.

Brak wymienionym działań naruszał przepisy art. 61 i 70 *Prawa budowlanego*.

⁶⁰ Z 89 zaleceń z okresowych kontroli nie wykonano 71.

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

W wyjaśnieniu Prezes podał m.in., że: *pilne zalecenia z okresowych kontroli budynków, w szczególności mogące powodować zagrożenia życia lub mienia, wykonywane są na bieżąco w ramach eksploatacji budynków. Prace wymagające poniesienia większych kosztów każdorazowo zgłaszane były do Miasta celem ujęcia ich w planie remontów. W związku z ograniczonymi środkami finansowymi, ich realizacja nie zawsze jest możliwa niezwłocznie.*

Kontrola NIK wykazała, że protokoły z okresowych kontroli nie zawierały zapisów dotyczących kolejności wykonania zaleconych robót oraz zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych⁶¹, co utrudnia dokładne ustalenie, jakie zalecenia zostały wykonane.

NIK wskazuje, że niewykonywanie zaleceń z okresowych kontroli stanu technicznego budynków wpływa na sukcesywne pogorszenie ich stanu technicznego.

(akta kontroli, str. Tom I 52-56, 231-243, Tom II 148-156)

Ocena częściowa

Przyjęte rozwiązania w zakresie planowania, finansowania i realizacji działań nie zapewniały prawidłowego gospodarowania zasobem budynków komunalnych z mieszkaniem o warunkach substandardowych.

Powierzone zadania PGM realizowało do wysokości posiadanych środków finansowych, które pokrywały jedynie wykonanie konserwacji, napraw i remontów, związanych z eksploatacją i bieżącym utrzymaniem budynków oraz remontów lokali do zasiedlenia. W związku z ograniczonymi środkami finansowymi nie zrealizowano ponad 4/5 zaleceń z okresowych kontroli i ekspertyz oraz nakazów PINB. Powodowało to pogorszenie stanu technicznego budynków.

Plany remontów nie były sporządzane na podstawie zestawień napraw bieżących i głównych, o którym mowa w § 7 ust. 1-3 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*, z uwagi na brak tych dokumentów.

Nieprawidłowością było także nieprzekazywanie do budżetu Miasta dochodów pozyskiwanych z zarządzanego mienia komunalnego w łącznej kwocie 20,9 mln zł. Pomimo podejmowanych starań, w latach 2019-2021 PGM nie pozyskało środków ze źródeł zewnętrznych na realizację zadań w zakresie remontów i modernizacji oraz inwestycji w budynkach z mieszkaniem o warunkach substandardowych.

IV. Wnioski

Wnioski

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

1. Podjęcie działań zapewniających przeprowadzanie i dokumentowanie kontroli okresowych przewodów kominowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Uzupelnienie w książkach obiektu budowlanego prowadzonych dla budynków z mieszkaniem o warunkach substandardowych wpisów w części trzeciej.
3. Zapewnienie prowadzenia książek obiektów budowlanych zgodnie z *rozporządzeniem w sprawie książki obiektu budowlanego*.
4. Zapewnienie równoczesnego przeprowadzania kontroli stanu technicznego instalacji gazowej i przewodów kominowych w budynkach wyposażonych w taką instalację.

⁶¹ W protokołach dziewięciu z dziesięciu budynków objętych kontrolą.

5. Podjęcie działań w celu zapewnienia przeprowadzania kontroli okresowych wszystkich budynków mieszkalnych w porze wiosennej.
6. Zapewnianie obejmowania kontrolami rocznymi i pięcioletnimi, wszystkich elementów budynku określonych w art. 62 ust. 1 pkt 1 *Prawa budowlanego* i w § 5 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych* – przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.
7. Sporządzanie protokołów z kontroli rocznych i pięcioletnich stanu technicznego budynków zgodnie z art. 62a *Prawa budowlanego* oraz § 4 ust. 4 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*.
8. Podjęcie działań celem realizacji wszystkich zaleceń PINB dotyczących budynku przy ul. Serbańska 8.
9. Usunięcie nieprawidłowości stwierdzonych przez KWPSP w kontrolach przeprowadzonych na zlecenie NIK.
10. Sporządzanie zestawień robót remontowych budynku, zgodnie z § 7 ust.1 i 2 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*, które będą podstawą do sporządzenia planu robót remontowych.
11. Podjęcie działań mających na celu realizację zaleceń z kontroli okresowych stanu technicznego budynków, w szczególności tych dotyczących uszkodzeń, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi i bezpieczeństwa mienia bądź środowiska.
12. Pojęcie działań celem przekazywania do budżetu Miasta pobieranych dochodów z zarządzanego mienia komunalnego.

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 27 lipca 2022 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Rzeszowie

Kontroler

Marek Wójtowicz
Główny specjalista k. p.

/-/

Dyrektor
Wiesław Motyka

/-/