



## NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Rzeszowie

LRZ.410.005.07.2022

Pan  
Franciszek Gołąb  
Prezes Zarządu  
Jarosławskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego  
Spółka z o.o. w Jarosławiu  
37-500 Jarosław, ul. Przemyska 15

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Jarosławskie Przedsiębiorstwo Komunalne Spółka z o.o. 37-500 Jarosław, ul Przemyska 15 (dalej: Spółka lub Zarządca).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Franciszek Gołąb, Prezes Zarządu, od dnia 1 lutego 2017 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Rozwiązania organizacyjne w zakresie realizacji zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.</li><li>2. Realizacja obowiązków w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i polepszenia stanu technicznego budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.</li><li>3. Planowanie, finansowanie i realizacja działań związanych z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.</li></ol>
Okres objęty kontrolą	Lata 2019-2021. Badaniami kontrolnymi mogą być objęte również działania i zdarzenia z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed lub po tym okresie.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>1</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie
Kontroler	Krzysztof Pakuła, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LRZ/67/2022 z dnia 7 kwietnia 2022 r.  (akta kontroli str.1-4)

<sup>1</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK

## II. Ocena ogólna<sup>2</sup> kontrolowanej działalności

Spółka w latach 2019 – 2021, podejmowała działania mające na celu utrzymanie budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych<sup>3</sup>. Nie zapewniły one jednak utrzymania wszystkich takich obiektów w stanie nie pogorszonym.

Główną przyczyną były niewystarczające środki finansowe, przeznaczane przez Gminę Miejską Jarosław<sup>4</sup> 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 użytkowania. W budynkach tych Zarządca wykonywał głównie zadania związane z eksploatacją i bieżącym utrzymaniem, tj. zgodnie z zawartymi z Gminą umowami.

Organizacja Spółki umożliwiała realizację zadań w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego i bezpieczeństwa eksploatacji budynków, za wyjątkiem wykonywania okresowych kontroli niektórych instalacji, z powodu braku osób uprawnionych. Zatrudniano pracowników posiadających stosowne uprawnienia do kontrolowania stanu technicznego budynków oraz zawarto umowy na wykonywanie kontroli przewodów kominowych. Prowadzono i na bieżąco aktualizowano ewidencję zarządzanych budynków i lokali mieszkalnych.

Spółka podejmowała 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 większość obowiązkowych kontroli okresowych stanu technicznego budynków i przeglądów, z których sporządzone zostały protokoły. Na podstawie m.in. ustaleń z kontroli okresowych sporządzano i przekazywano Miastu plany rzeczowo- finansowe remontów bieżących i robót budowlanych. Dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie sporządzano jednak zestawień i planów robót remontowych w wymaganej przepisami szczegółowości.

NIK negatywnie ocenia zaniechanie wykazania potrzeb remontowych dotyczących dwóch budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, wskazującym na możliwość wystąpienia katastrofy budowlanej.

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

<sup>2</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>3</sup> Takie, które charakteryzują się złym stanem technicznym, niedostatecznym wyposażeniem w instalacje oraz takie, w których mieszka zbyt dużo osób. Substandardowe warunki mieszkaniowe (wg opracowań własnych Głównego Urzędu Statystycznego) klasyfikowane są w trzech kategoriach ze względu na:

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

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

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

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

<sup>4</sup> Dalej: Gmina lub Miasto.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe<sup>5</sup> kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

##### 1.1.

W okresie objętym kontrolą, Spółka prowadziła ewidencję (wykaz) wszystkich obiektów budowlanych wchodzących w skład zasobu budynków komunalnych Miasta, w tym budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Wykaz budynków zasobu mieszkaniowego był załącznikiem do zawieranych z Gminą corocznie umów na zarządzanie i administrowanie zasobem komunalnym oraz nienależącymi do niego nieruchomościami. Wykaz prowadzony był w formie elektronicznej w systemie „Komadres”. Zgodnie z § 4 zawartych umów, czynsze i opłaty stanowiły dochód Gminy.

Według stanu na 1 stycznia i 31 grudnia 2019 r. w skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodziło 30 budynków mieszkalnych<sup>6</sup>, w których znajdowało się 178 lokali mieszkalnych, w tym 9 budynków, w których było ogółem 76 mieszkań, w tym 37 o warunkach substandardowych (21%).

Według stanu na 31 grudnia 2020 r. i 2021 r. w skład zasobu wchodziło 32 budynki, w których znajdowało się 180 lokali mieszkalnych, w tym 9 budynków (76 mieszkań), z 34 lokalami mieszkalnymi o warunkach substandardowych (19%).

Na koniec 2021 r. trzy budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych zaliczono do kategorii pierwszej, cztery do kategorii drugiej ze względu na niedostateczne wyposażenie mieszkania w instalacje oraz dwa budynki zaliczone do kategorii trzeciej ze względu na nadmierne przeludnienie.

W 2020 r. liczba budynków w zasobie zwiększyła się o dwa (po jednym lokalu mieszkalnym). Było to związane z przejściem przez Gminę dwóch budynków.

W 2021 r. w budynku przy ul. Wróblewskiego 16 zmniejszyła się liczba mieszkań o warunkach substandardowych - o trzy (z 37 do 34 mieszkań), co było spowodowane zmniejszeniem liczby mieszkańców w tych mieszkaniach.

W 2021 r. w jednym lokalu przy ul. Pełkińskiej 4 wykonano instalację wodnokanalizacyjną.

Ponadto, Spółka w latach 2019 – 2021 r. zarządzała 425 lokalami mieszkalnymi w 103 budynkach będących we wspólnotach mieszkaniowych oraz 259 lokalami mieszkalnymi w 37 budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym.

Spółka posiadała aktualne dane o zarządzanym zasobie.

Prezes Zarządu, w sprawie ogólnych problemów związanych z zarządzaniem budynkami mieszkalnymi o warunkach substandardowych wyjaśnił m.in. że: *w dwóch budynkach obejmujących lokale substandardowe, gdzie występuje wspólny pobór wody utrudnione jest rozliczenie zużycia według odczytu wodomierzy na poszczególnych najemców. W lokalach tych stosuje się przeliczenie ilości zużytej wody na ilość mieszkańców w budynku i lokalu. Ponadto w ośmiu budynkach komunalnych lokale mieszkalne o warunkach substandardowych wymagają częstszych kontroli i interwencji, większego nakładu obowiązków ze względu na status społeczny osób w nich zamieszkujących. Natomiast istniejące przeludnienie nie stwarza dodatkowych problemów dla zarządcy. W pięciu budynkach komunalnych*

<sup>5</sup> Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

<sup>6</sup> Budynki, w których Gmina posiadała 100% udział.

występuje zawilgocenie ścian z uwagi na brak ogrzewania na klatkach schodowych, często oszczędne i ograniczone ogrzewanie lokali przez ich najemców oraz brak odpowiedniej izolacji ścian i fundamentów.

(akta kontroli str.43-216)

## 1.2.

W latach 2019 – 2021 zadania związane z utrzymaniem budynków komunalnych, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych realizowane były w Spółce przez Sekcję Nieruchomości Komunalnych i Windykacji<sup>7</sup>.

Zgodnie z § 15 ust. 4 i 5 regulaminu organizacyjnego Spółki<sup>8</sup>, Sekcja Nieruchomości Komunalnych i Windykacji (dalej: Sekcja Nieruchomości) wykonuje na zlecenie Gminy czynności zarządzania i administrowania w lokalach i budynkach stanowiących komunalny zasób mieszkaniowy, lokali mieszkalnych i użytkowych mieszczących się w budynkach, w których funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa oraz prowadzi windykację przysądową należności czynszowych i własnych.

Do zadań Sekcji należało m.in.: prowadzenie drobnych napraw, konserwacji i remontów wewnątrz lokali i budynków Gminy oraz w ich otoczeniu, dokonywanie, przeglądów stanu technicznego przedmiotu zlecenia i występowanie do zlecającego z wnioskami w zakresie potrzeb remontowych i występujących zagrożeń, przyjmowanie skarg i wniosków najemców w zakresie stanu technicznego lokali oraz ich wyposażenia i po zaopiniowaniu przekazywanie ich zlecającemu celem podjęcia decyzji, organizowanie przetargów w celu wyłonienia wykonawców robót remontowych zleconych przez właściciela lokali oraz brania udziału w odbiorach tych robót, organizowanie przetargów na opracowanie zaleconych opinii specjalistycznych i wykonywanie decyzji nadzoru budowlanego, monitorowanie płatności czynszu najmu i opłat przez najemców lokali komunalnych, bieżące prowadzenie działań windykacyjnych, sporządzanie kwartalnych informacji dotyczących zaległości czynszowych, bieżąca współpraca z Gminą.

W latach 2019 – 2021 ww. zadania w Spółce wykonywało średnio 18 pracowników, w tym: Kierownik Sekcji Nieruchomości posiadający uprawnienia budowlane do wykonywania samodzielnych funkcji kierownika budowy i robót w specjalności architektonicznej i konstrukcyjno-budowlanej, czterech pracowników zatrudnionych na stanowisku administratorów z wieloletnim doświadczeniem w zarządzaniu budynkami komunalnymi, pracownik dokonujący kontroli okresowych stanu technicznego budynków, posiadający przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnych funkcji kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, dwie księgowo oraz 10 pracowników gospodarczych (sprzątaczkę, ogrodnicy terenów zielonych, elektrycy, pracownik budowlany i ślusarz).

W celu zapewnienia przeprowadzenia kontroli przewodów kominowych, instalacji gazowej i elektrycznej w budynkach objętych umową z Gminą, Spółka zlecała ich wykonanie podmiotom zewnętrznym na podstawie zawartych umów.

W latach 2019 – 2021 Spółka nie zatrudniała osób posiadających stosowne uprawnienia do wykonywania kontroli instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku (w budynkach, w których takie instalacje występowały).

W latach 2019 – 2021 Spółka nie przeprowadzała okresowych kontroli w powyższym zakresie oraz nie zlecała ich wykonania podmiotom zewnętrznym. Kontrole stanu technicznego tych instalacji wymagane były przepisami § 5 ust. 2 pkt 5 i 7

<sup>7</sup> Sekcja Nieruchomości Komunalnych i Windykacji, utworzona uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 14 grudnia 2018 r.

<sup>8</sup> Stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 14 grudnia 2018 r.

*rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*<sup>9</sup>.

Z wyjaśnień Prezesa Zarządu wynika, że *obsada kadrowa Spółki była wystarczająca do wykonywania zadań związanych z utrzymaniem i zarządzaniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.*

(akta kontroli str. 22-42, 212-216)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

1. W latach 2019 – 2021 Spółka nie była przygotowana pod względem kadrowym do realizacji zadań dotyczących dokonywania przeglądów (kontroli) stanu technicznego niektórych instalacji, ponieważ nie zapewniła pracowników z wymaganymi uprawnieniami do przeprowadzenia okresowej kontroli instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku w budynkach komunalnych Gminy.

W okresie objętym kontrolą, Spółka nie zatrudniała pracowników posiadających stosowne uprawnienia do wykonywania kontroli instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku, w budynkach komunalnych Gminy. Spółka nie zawarła również umów na wykonywanie tych kontroli przez podmioty zewnętrzne.

W latach 2019 – 2021 Spółka nie przeprowadzała kontroli okresowych w powyższym zakresie oraz nie zlecała ich wykonania podmiotom zewnętrznym.

Zgodnie z art. 62 ust. 4 ustawy *Prawo budowlane*<sup>10</sup>, kontrole stanu technicznego elementów budynku powinny przeprowadzać osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

Obowiązek przeprowadzenia kontroli ww. instalacji wynikał z postanowień § 5 ust. 2 pkt 5 i 7 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*, według których w toku kontroli okresowych sprawdzeniem należy objąć stan techniczny instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że: *w latach 2019 – 2021 Spółka nie zatrudniała osób posiadających stosowne uprawnienia do wykonywania w budynkach komunalnych Gminy kontroli instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku, ze względu na brak wiedzy o wymogu dokonywania takich kontroli. Instalacja wodnokanalizacyjna sprawdzana była dwa razy w roku przy odczytach wodomierzy, ale nie sporządzono protokołu.*

(akta kontroli str. 256-257, 269-285)

OCENA CZĄSTKOWA

Funkcjonujące w Spółce rozwiązania organizacyjne zapewniły realizację większości powierzonych przez Miasto zadań związanych z utrzymaniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

Prowadzona przez Spółkę ewidencja lokali komunalnych Gminy obejmowała wszystkie obiekty budowlane wchodzące w skład zasobu budynków komunalnych, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Wykaz zarządzanych budynków komunalnych Gminy wynikał z załącznika do umowy o zarządzanie

<sup>9</sup> Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.).

<sup>10</sup> Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, ze zm.).

i administrowanie zasobem komunalnym Gminy oraz nieruchomościami nienależącymi do gminnego zasobu nieruchomości.

Organizacja, w tym obsada kadrowa Spółki była wystarczająca do wykonywania zadań związanych z utrzymaniem i zarządzaniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Wyjątkiem było niezapewnienie osób posiadających uprawnienia do wykonywania kontroli instalacji: ciepłej wody użytkowej, centralnego ogrzewania i kanalizacyjnej. Spółka nie zawarła również umów na wykonywanie tych kontroli przez podmioty zewnętrzne. Skutkiem tego kontrole w tym zakresie nie zostały wykonane.

Kontrole przewodów kominowych i przeglądy instalacji elektrycznej i gazowej wykonywane było na zlecenie Spółki przez podmioty zewnętrzne.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

### **2.1.**

Spółka założyła i prowadziła książki obiektu budowlanego dla każdego budynku, w którym były mieszkania o warunkach substandardowych. Analiza 9 książek (100%) dla budynków, w których znajdowały się mieszkania o warunkach substandardowych<sup>11</sup> wykazała, że:

- książki prowadzono zgodnie z § 4 rozporządzenia w sprawie *książki obiektu budowlanego*<sup>12</sup>, tj.: strony były ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą;
- wpisy do książki obejmowały m.in.: dane identyfikujące obiekt (w tym: rodzaj obiektu i jego adres oraz dane właściciela i zarządcy, bez nazwy poprzedniego zarządcy oraz numeru i daty protokołu przejęcia obiektu), dane techniczne charakteryzujące obiekt (w tym: instalacje i urządzenia znajdujące się w budynku), plan sytuacyjny obiektu z zaznaczonymi granicami nieruchomości, określający również usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, wykaz protokołów kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu;
- do książek dołączone były protokoły kontroli oraz badań określonych w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy *Prawo budowlane*, a także protokoły odbioru przeprowadzonych remontów;
- wpisy do książki zawierały dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, z podaniem jego nazwy, numeru i daty jego sporządzenia, imienia i nazwiska osoby dokonującej kontroli z podaniem numeru uprawnień oraz terminu następnej kontroli;
- wpisy do książki nie zawierały ważnych (istotnych) ustaleń zawartych w dokumencie będącym przedmiotem wpisu, w tym zakresu robót remontowych określonych w protokole kontroli oraz daty wykonania tych robót (w przypadku ich wykonania);

<sup>11</sup> Ulica: Grotgera 22, Przemyska 3, Pelkińska 4, Podzamcze 39A, Rybacka 40, Rybacka 40a, Rynek 7, Siemieńskiego 1 i Wróblewskiego 16a.

<sup>12</sup> Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie *książki obiektu budowlanego* (Dz. U. Nr 120, poz. 1134).

- sprostowań błędów we wpisach (poza jednym przypadkiem) dokonywano przez przekreślenie wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenie daty i podpisu osoby dokonującej zmiany. W jednym przypadku: w Dziale VII wykreślono błędny wpis pod poz.3 poprzez zamalowanie korektorem i przekreślenie oraz zapis „Anulowano, Błędny wpis”. Umieszczono datę i podpis osoby dokonującej sprostowania.

Książki obiektu budowlanego zostały założone w 2018 r. tj. wraz z przejściem przez Spółkę zadań dot. zarządu nad budynkami komunalnymi Miasta Jarosławia. Spółka nie posiadała ksiąg obiektu budowlanego założonych przed 2018 r. dla kontrolowanych budynków mieszkalnych.

Spółka nie posiadała dokumentacji technicznej obiektu i informacji (wykazu) o takiej dokumentacji z uwagi na wybudowanie budynków z mieszkaniami substandardowymi przed rokiem 1939. Książka nie była wypełniona: w dziale III - *Spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu*, w zakresie posiadanych przez Spółkę dokumentów (w tym spisu protokołów okresowych kontroli stanu technicznego obiektu – wg tablicy 4) oraz dziale IX.1. - *Wykaz protokołów odbioru robót remontowych w obiekcie*.

Wpisów do książki obiektu budowlanego dokonywały osoby upoważnione.

(akta kontroli str. 258-260)

## 2.2.

Kontrola dokumentacji 9 budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych wykazała, że Spółka przeprowadzała obowiązkowe kontrole okresowe roczne i pięcioletnie, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy *Prawo budowlane*, tj.:

- roczne kontrole okresowe stanu technicznego elementów budynku, instalacji gazowych i przewodów kominowych oraz pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej (w budynkach, w których badanie instalacji skrócono do jednego roku, z uwagi na „starą instalację dwuprzewodową”), za wyjątkiem:
  - w 2020 r.: nie przeprowadzono: rocznej kontroli stanu technicznego pięciu budynków<sup>13</sup>, kontroli drożności przewodów kominowych w trzech budynkach<sup>14</sup>, przeglądu instalacji gazowej (gaz z butli) w dwóch budynkach<sup>15</sup> oraz pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej w czterech budynkach<sup>16</sup>;
  - w 2021 r. nie przeprowadzono: rocznej kontroli stanu technicznego trzech budynków<sup>17</sup>, przeglądu instalacji gazowej (gaz z butli) w dwóch budynkach<sup>18</sup> oraz pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej w czterech budynkach<sup>19</sup>.
- 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 badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej<sup>20</sup> w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

W latach 2019 – 2021, Spółka nie przeprowadzała w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych kontroli istniejących urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe, tj. głównych wyłączników prądu oraz kontroli instalacji wodnokanalizacyjnej w 7 analizowanych budynkach, w których znajdowały

<sup>13</sup> Ulica: Przemyska 3, Pełkińska 4, Rybacka 40, Rybacka 40a i Wróblewskiego 16a.

<sup>14</sup> Ulica: Grottgera 22, Podzamcze 39a i Siemieńskiego 1.

<sup>15</sup> Ulica: Rybacka 40 i Rybacka 40a.

<sup>16</sup> Ulica: Pełkińska 4, Podzamcze 39a, Rybacka 40 i Rybacka 40a. – w protokole z 2019 r. skrócono czas kolejnych pomiarów do jednego roku, z powodu starej instalacji elektrycznej w budynkach „dwuprzewodowej”.

<sup>17</sup> Ulica: Rybacka 40, Rybacka 40a i Wróblewskiego 16a,

<sup>18</sup> Ulica: Rybacka 40 i Rybacka 40a.

<sup>19</sup> Ulica: Pełkińska 4, Rybacka 40, Rybacka 40a i Siemieńskiego 1.

<sup>20</sup> W budynkach wyposażonych w instalację piorunochronną.



się takie instalacje. Kontrole wyłączników prądu zostały przeprowadzone w trakcie kontroli NIK, tj. w dniach 13 kwietnia i 6 maja 2022 r.

Na 109 analizowanych kontroli okresowych 68 (62%) nie zostało przeprowadzonych w porze wiosennej<sup>21</sup>, o której mowa w § 4 ust 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Kontroli okresowej podlegały elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogły powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób, środowiska i konstrukcji budynku.

Przeprowadzone kontrole okresowe 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 zakresem kontroli okresowych przeprowadzanych, co najmniej raz na 5 lat obejmowano sprawdzeniem estetykę budynku i jego otoczenia.

Kontrole okresowe nie obejmowały sprawdzenia stanu technicznego: urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku (kontrole roczne), instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w przypadku jej występowania, urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku<sup>22</sup> (tj. głównych wyłączników prądu), 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.

Kontrole okresowe stanu technicznego instalacji gazowej i przewodów kominowych w kontrolowanych budynkach nie zostały przeprowadzone równocześnie.

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.269-285)

Spółka nie przeprowadzała w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3-4a ustawy *Prawo budowlane*. Wśród budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie było budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> oraz o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>. W latach 2019 – 2021 nie wystąpiły okoliczności polegające na oddziaływaniu na budynki czynników zewnętrznych, związane z działaniem człowieka lub sił natury, o których mowa w art. 61 pkt 2 ustawy *Prawo budowlane*. Osoby zamieszkujące lokale mieszkalne nie zgłaszały nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane*.

(akta kontroli str. 269-285)

Spółka nie dokonywała w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych, co najmniej dwa razy w roku przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia, zgodnie z § 10 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania

<sup>21</sup> Tj. w okresie od 21 marca do 20 czerwca.

<sup>22</sup> Określone w rozporządzeniu 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.)

*budynków mieszkalnych. W dokumentacji Spółki nie było adnotacji o przeprowadzeniu takich przeglądów.*

(akta kontroli str. 269-285)

W protokołach z kontroli okresowych nie było wzmianki, że osoby przeprowadzające kontrole okresowe zapoznały się z protokołami z poprzednich kontroli oraz z dokumentacją dotyczącą przeprowadzonych prac remontowych i uwagami zgłaszanymi przez mieszkańców.

Prezes Spółki wyjaśnił, że: *protokoły z poprzednich kontroli okresowych udostępniane były każdorazowo kontrolującym do wglądu. Osoba wykonująca przeglądy jest pracownikiem Spółki. W latach 2019-2021 nie wykonywano remontów na budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych z wyjątkiem budynku Pełkińska 4, w związku z tym nie było protokołów odbioru robót, dlatego też kontrolujący odnosili się do sytuacji bieżącej na budynkach.*

(akta kontroli str. 290-293)

### **2.3.**

W latach 2019 – 2021 kontrole okresowe w budynkach, w których były mieszkania o warunkach substandardowych, zostały przeprowadzone przez osoby posiadające wymagane uprawnienia i kwalifikacje, o których mowa w art. 62 ust. 4 - 6 ustawy *Prawo budowlane*. W Spółce znajdowały się dokumenty potwierdzające uprawnienia i kwalifikacje tych osób. Przed rozpoczęciem kontroli wymagano przedstawienia aktualnego zaświadczenia potwierdzającego przynależność do właściwej izby samorządu zawodowego, z określonym w nim terminem ważności.

(akta kontroli str. 269-285)

### **2.4.**

Protokoły z kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) analizowanych 9 budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych zawierały większość elementów, o których mowa w § 4 ust. 4 rozporządzenia w *sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*, tj. określenie stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą, rozmiarów zużycia lub uszkodzenia ww. elementów, zakresu niezbędnych robót remontowych do wykonania z podaniem terminu ich wykonania „w miarę posiadanych środków finansowych”, bez podania kolejności ich wykonania (w protokołach z kontroli rocznych) i bez wskazania w zaleceniach terminu wykonania czynności mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości (w protokołach z kontroli pięcioletnich) oraz bez wskazania metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników i zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.

Protokoły z kontroli okresowych rocznych i pięcioletnich (o których mowa w art. 62a ust 1 ustawy *Prawo budowlane*), sporządzone od 19 września 2020 r. nie zawierały: nazwy właściciela lub zarządcy użytkowanego obiektu budowlanego (kontrole roczne); metod i środków użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w przypadku kontroli tych elementów; zakresu niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli oraz wskazania w zaleceniach terminu wykonania czynności mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości (kontrole pięcioletnie), poza stwierdzeniem (w protokołach z kontroli rocznej stanu technicznego obiektu) „w miarę posiadanych środków finansowych”. Protokoły z kontroli rocznej przewodów kominowych nie zawierały jednoznacznego określenia, że kontrole dotyczyły sprawdzenia wszystkich przewodów kominowych

znajdujących się w poszczególnych mieszkaniach oraz że sprawdzono przewody we wszystkich pomieszczeniach lokali znajdujących się w budynku.

Do protokołów z kontroli okresowych dołączone zostały kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy *Prawo budowlane*, oraz kopie decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności lub innych uprawnień i kwalifikacji, o których mowa w art. 62 ust. 5 ww. ustawy.

(akta kontroli str. 269-285)

## 2.5.

W latach 2019 - 2021 w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych przeprowadzona została jedna kontrola przez podmioty/organy zewnętrzne. We wrześniu 2021 r. Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Jarosławiu (KPPSP) przeprowadziła czynności kontrolno-rozpoznawcze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, przy ul. Wróblewskiego 16a. W wyniku tych czynności nie stwierdzono nieprawidłowości.

W latach 2019 - 2021 w wyniku przeprowadzonych kontroli okresowych stanu technicznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, 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 tym nie było podstaw do przekazywania protokołów z tych kontroli do organu nadzoru budowlanego (art. 70 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane*).

(akta kontroli str. 261-263, 294-306)

## 2.6.

W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego na budynek z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Nie stwierdzono również, w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych objętych kontrolą przypadków zmiany sposobu użytkowania, o których mowa w art. 71a ustawy *Prawo budowlane*.

(akta kontroli str. 258-261)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

1. Wpisy do ksiąg obiektu budowlanego dla analizowanych 9 budynków mieszkalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie zawierały nazwy poprzedniego zarządcy oraz numeru i daty protokołu przejęcia obiektu, a także istotnych ustaleń zawartych w dokumencie będącym przedmiotem wpisu, tj. w protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego obiektu, w tym: zakresu robót remontowych określonych w protokole kontroli do wykonania oraz daty wykonania tych robót (dział VI i VII książki obiektu), do czego zobowiązywały przepisy § 5 pkt 1 lit. e oraz § 6 ust 2 pkt 1 rozporządzenia w sprawie *książki obiektu budowlanego*.

Prezes Spółki wyjaśnił, że: *Wpisy do ksiąg obiektu budowlanego dla dziewięciu budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie zawierały danych poprzedniego zarządcy, numeru i daty protokołu przejęcia obiektu oraz ważnych ustaleń zawartych w dokumentacji będącej przedmiotem wpisu tj. protokołach*

okresowych kontroli stanu technicznego obiektu, nie zostały wypełnione przez niedopatrzenie spowodowane zmianami reorganizacyjnymi oraz kadrowymi w Spółce w związku z rozpoczęciem działalności z zakresu zarządzania lokalami i brak niektórych dokumentów takich jak: protokołów przyjęcia obiektów.

Ponadto Prezes wyjaśnił, że: Stwierdzone niedopatrzenia w prowadzonej dokumentacji nie wpłynęły na bezpieczeństwo lokatorów jak i stan techniczny budynków. Niezbędne prace konserwacyjne i drobne remonty wykonywane były stosownie do potrzeb, również w przypadkach, gdy nie odnotowano tych działań w dokumentacjach obiektów. Świadczy o tym brak skarg lokatorów, wypadków czy zdarzeń, które byłyby spowodowane złym stanem technicznym budynków. Zmiany organizacyjne w zarządzaniu zasobem, krótkoterminowe umowy (1 rok) wiążące się z brakiem stabilizacji kadrowej są również powodem drobnych niedopatrzeń w dokumentacji.

(akta kontroli str. 258-260, 265-268)

2. Analizowane książki obiektu budowlanego dla 9 budynków nie były wypełnione: w dziale III - *Spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu*, w zakresie posiadanych przez Spółkę dokumentów, w tym spisu protokołów okresowych kontroli stanu technicznego obiektu (wg tablicy 4) oraz dziale IX.1. - *Wykaz protokołów odbioru robót remontowych w obiekcie* (dla budynków przy ul.: Pełkińskiej 4, Rybackiej 40 i Siemieńskiego 1), do czego zobowiązywały postanowienia § 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.

Prezes Spółki wyjaśnił, że książki obiektu budowlanego dla dziewięciu budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie były wypełniane w dziale III ze względu na brak dokumentacji w Spółce wymaganej do wpisania w dziale III (budynki wybudowane przed 1945 r.). Natomiast remonty na budynkach nie były przeprowadzane, z wyjątkiem budynku Pełkińska 4, którego nie wpisano w dziale IX książki obiektu jak również pozostałe elementy działu III np. wykazy protokołów z okresowych kontroli przez niedopatrzenie.

Z ustaleń kontroli wynika, że Spółka posiadała część dokumentów wymaganych do wpisu w dziale III książki obiektu budowlanego, w tym protokoły z okresowych kontroli stanu technicznego dla 9 budynków, których spis należało zamieścić w dziale III oraz protokoły odbioru robót remontowych wykonanych w budynkach przy ul.: Pełkińska 4, Rybacka 40 i Siemieńskiego 1.

(akta kontroli str. 258-260, 265-268)

3. Książki obiektu budowlanego dla kontrolowanych 9 budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, wybudowanych w większości przed 1939 r., zostały założone w 2018 r., tj. wraz z przejęciem przez Spółkę zadań dotyczących zarządu nad budynkami komunalnymi Miasta. Spółka nie posiadała książek obiektu budowlanego prowadzonych przez poprzedniego Zarządcę przed 2018 r. dla kontrolowanych budynków mieszkalnych. Spółka nie podjęła działań w celu przejęcia tych książek.

Zgodnie z § 2 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego, książka powinna być założona w dniu przekazania obiektu budowlanego do użytkowania i systematycznie prowadzona przez okres jego użytkowania.

Prezes Spółki wyjaśnił, że w związku z reorganizacją systemu zarządzania zasobem komunalnym Gminy i związanymi z tym zmianami organizacyjnymi w Spółce oraz Gminie poprzez niedopatrzenie nie odbyło się protokolarnie przekazanie

dokumentacji. Spółka nie otrzymała i nie posiada księzek obiektu budowlanego dla kontrolowanych budynków założonych przez poprzedniego Zarządcę. W związku z tym książki obiektu zostały założone przez Spółkę i uzupełnione o wpisy z poprzedniego roku.

(akta kontroli str. 258-260, 265-268)

4. W książce obiektu budowlanego<sup>23</sup> (nr 62/2018) nieprawidłowo dokonano sprostowania błędnego wpisu, tj. w Dziale VII wykreślono błędny wpis pod poz. 3 poprzez zamalowanie korektorem i przekreślenie oraz zapis „Anulowano, Błędny wpis”. Prawidłowo umieszczono datę i podpis osoby dokonującej sprostowania. Zgodnie z § 6 ust 4 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego, sprostowania błędów we wpisach dokonuje się przez przekreślenie wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenie daty i podpisu osoby dokonującej zmiany.

Prezes wyjaśnił, że w dziale VII przez pomyłkę nieprawidłowo dokonano sprostowania błędnego wpisu i użyto korektora, zamiast prawidłowego przekreślenia wyrazów i zaparafowania przez osobę dokonującą zmiany ze względu na niewiedzę.

(akta kontroli str. 258-260, 265-268)

5. Na 109 analizowanych kontroli okresowych budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, 68 kontroli (62%) nie zostało przeprowadzonych w porze wiosennej<sup>24</sup>, do czego zobowiązuje § 4 ust 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Prezes Spółki wyjaśnił, że: większość kontroli okresowych budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie została przeprowadzona w porze wiosennej ze względu na zwiększoną liczbę zachorowań wśród mieszkańców na Covid 19, absencje pracowników oraz na liczne inne zadania Spółki, wykonanie przeglądów w okresie wiosennym było trudne do zrealizowania.

(akta kontroli str. 269-289)

6. Kontrole okresowe stanu technicznego instalacji gazowej i przewodów kominowych w kontrolowanych budynkach nie były przeprowadzone równocześnie, do czego zobowiązywały postanowienia § 47 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Zgodnie z tym przepisem stan technicznej sprawności instalacji gazowej w budynku powinien być kontrolowany równocześnie z kontrolą stanu technicznego przewodów i kanałów wentylacyjnych oraz spalinowych<sup>25</sup>.

Prezes Spółki wyjaśnił, że: w trakcie kontroli okresowych stanu technicznego instalacji gazowej w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie kontrolowano równocześnie stanu technicznego przewodów oraz kanałów wentylacyjnych i spalinowych ze względu na brak możliwości skoordynowania dwóch firm zewnętrznych wykonujących przeglądy gazowe i przeglądy przewodów kominowych.

(akta kontroli str. 269-289, 307-308)

7. W okresie objętym kontrolą, Spółka nie dokonywała wszystkich obowiązkowych kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy *Prawo budowlane*

---

<sup>23</sup> Uł. Rybacka 40a.

<sup>24</sup> Tj. w okresie od 21 marca do 20 czerwca.

<sup>25</sup> Według § 3 pkt 13 tego rozporządzenia, instalacją gazową jest układ przewodów gazowych w budynku wraz z armaturą, wyposażeniem i urządzeniami gazowymi, mający początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem głównym gazowym odcinającym tę instalację od przyłącza, a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami.

dla 9 budynków, w których były mieszkania o warunkach substandardowych, tj. nie przeprowadzono:

- w 2020 r. rocznej kontroli okresowej stanu technicznego pięciu budynków<sup>26</sup> oraz kontroli drożności przewodów kominowych w trzech budynkach<sup>27</sup>, przeglądu instalacji gazowej (gaz z butli) w dwóch budynkach<sup>28</sup> i pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej w czterech budynkach<sup>29</sup>;
- w 2021 r.: rocznej kontroli stanu technicznego trzech budynków<sup>30</sup> oraz przeglądu instalacji gazowej (gaz z butli) w dwóch budynkach<sup>31</sup> i pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej w czterech budynkach<sup>32</sup>.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy *Prawo budowlane*, obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

1) okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:

- a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);

Prezes Spółki wyjaśnił m.in., że: w okresie objętym kontrolą Spółka nie przeprowadziła wszystkich obowiązkowych kontroli okresowych przeglądów budynków, w których były mieszkania o warunkach substandardowych w związku z pandemią Covid 19, licznymi zachorowaniami wśród mieszkańców przebywających na kwarantannach w swoich mieszkaniach lub izolacji, jak również pracowników przeprowadzających przeglądy. Mieszkanie w obawie o własne zdrowie nie zgodzali się na przeprowadzenie kontroli w mieszkaniach. Ponadto, wyjaśnił, że zgodnie z ustawą o zapobieganiu i zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi zarządzający jest zobowiązany utrzymać budynek w należyłym stanie higieniczno-sanitarnym w celu zapobiegania zakażeń i chorobom zakaźnym oraz zgodnie z zaleceniami dotyczącymi wykonywania usług przez pracowników technicznych, zalecane było odłożenie wizyt pracowników technicznych w lokalach w przypadkach gdy wizyta nie ma charakteru interwencyjnego (awarii).

Zdaniem NIK, wskazane w wyjaśnieniach okoliczności związane ze zwalczaniem zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi, stanowiły istotne przeszkody lub utrudnienia, ale nie wyłączały obowiązku przeprowadzenia kontroli okresowych w pełnym zakresie.

(akta kontroli str. 269-289)

**8.** W latach 2019 – 2021, kontrole okresowe stanu technicznego 9 budynków mieszkalnych (kontrole roczne), w których znajdowały się mieszkania o warunkach substandardowych nie obejmowały sprawdzenia stanu technicznego: urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej - w dwóch budynkach, w których takie instalacje się znajdowały<sup>33</sup>, urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku<sup>34</sup>, elementów

<sup>26</sup> Ulica: Przemyska 3, Pełkińska 4, Rybacka 40, Rybacka 40a i Wróblewskiego 16a.

<sup>27</sup> Ulica: Grottgera 22, Podzamcze 39a i Siemieńskiego 1.

<sup>28</sup> Ulica: Rybacka 40 i Rybacka 40a.

<sup>29</sup> Ulica: Pełkińska 4, Podzamcze 39a, Rybacka 40 i Rybacka 40a. – w protokole z 2019 r. skrócono czas kolejnych pomiarów do jednego roku, z powodu starej instalacji w budynkach „dwuprzewodowej”.

<sup>30</sup> Ulica: Rybacka 40, Rybacka 40a i Wróblewskiego 16a,

<sup>31</sup> Ulica: Rybacka 40 i Rybacka 40a.

<sup>32</sup> Ulica: Pełkińska 4, Rybacka 40, Rybacka 40a i Siemieńskiego 1.

<sup>33</sup> Ulica: Wróblewskiego 16a i Grottgera 22.

<sup>34</sup> Głównych wyłączników przeciwpożarowych prądu. Kontrole takich wyłączników przeprowadzono dopiero w trakcie kontroli NIK.

instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku oraz przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku, do czego zobowiązywały przepisy § 5 ust. 2 pkt 2 i pkt 5-8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Prezes Spółki wyjaśnił, że okresowe kontrole stanu technicznego obiektu budowlanego przeprowadzane w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych obejmowały sprawdzenie stanu technicznego urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku w przypadku kontroli rocznych, ale nie odnotowano tego w protokole z kontroli. Nie przeprowadzono kontroli instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z uwagi na brak wiedzy o wymogu dokonywania takich kontroli. Instalacja wodnokanalizacyjna częściowo sprawdzana była 2 razy do roku przy odczytach wodomierzy (ale nie wpisana do książki obiektu budowlanego). Prezes Spółki wyjaśnił również, że w latach 2019-2021 Spółka przeprowadzała w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych bieżącą konserwację głównych wyłączników p. pożarowych prądu, ale nie sporządzono protokołu z uwagi na niedopatrzenie.

W ocenie NIK, w toku kontroli okresowej należy objąć sprawdzeniem m.in. stan techniczny instalacji i urządzeń, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 2 i pkt 5-8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, a wynik tej kontroli powinien zostać udokumentowany w sporządzonym protokole kontroli.

(akta kontroli str. 269-289)

9. Spółka nie dokonywała w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych, 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, do czego zobowiązywał § 10 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Prezes Spółki wyjaśnił, że: w latach 2019-2021 administratorzy dokonywali przeglądów pomieszczeń przeznaczonych dla wspólnego użytkowania w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych przy sprawdzaniu i załatwianiu innych spraw na budynku bez sporządzania protokołów.

Zgodnie z § 10 ust. 2 przywołanego rozporządzenia, częstotliwość takich przeglądów powinna być ustalona przez właściciela budynku. Zdaniem NIK, fakt ich przeprowadzenia powinien zostać udokumentowany. W dokumentacji Spółki nie było adnotacji o przeprowadzeniu takich przeglądów.

(akta kontroli str. 269-289)

10. Protokoły z kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) analizowanych 9 budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie zawierały określenia kolejności wykonania robót remontowych (protokoły z kontroli rocznych), metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników oraz zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych, tj. elementów wymaganych przepisami § 4 ust. 4 pkt 3-5 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Powyższe Prezes Spółki wyjaśnił niedopatrzeniem osoby wykonującej te kontrole. Ponadto Prezes wyjaśnił, że: stwierdzone niedopatrzenia w prowadzonej dokumentacji nie wpłynęły na bezpieczeństwo lokatorów jak i stan techniczny budynków. Niezbędne prace konserwacyjne i drobne remonty wykonywane były

stosownie do potrzeb, również w przypadkach, gdy nie odnotowano tych działań w dokumentacjach obiektów. Świadczy o tym brak skarg lokatorów, wypadków czy zdarzeń, które byłyby spowodowane złym stanem technicznym budynków. Zmiany organizacyjne w zarządzaniu zasobem, krótkoterminowe umowy (1 rok) wiążące się z brakiem stabilizacji kadrowej są również powodem drobnych niedopatrzeń w dokumentacji.

(akta kontroli str. 269-285, 290-293)

11. Protokoły z kontroli okresowych (o których mowa w art. 62 ust 1 ustawy *Prawo budowlane*), sporządzone od 19 września 2020 r. nie zawierały: elementów wymaganych art. 62a ust. 2 pkt 3, 8 i 9 oraz ust. 3 pkt 2 ustawy *Prawo budowlane*, tj.: nazwy właściciela lub zarządcy użytkowanego obiektu budowlanego (kontrole roczne); zakresu kontroli przewodów kominowych (tj. stwierdzenia czy wszystkie przewody kominowe objęto sprawdzeniem), metod i środków użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w przypadku kontroli tych elementów; zakresu niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli oraz wskazania w zaleceniach terminu wykonania czynności mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości. W protokołach z kontroli rocznej jako termin wykonania prac podano: „w miarę posiadanych środków finansowych”.

Prezes Spółki wyjaśnił, m.in. że: *Używanie sformułowania „w miarę posiadanych środków finansowych” było związane z tym, że środki na wykonanie prac mających na celu usunięcie stwierdzonych podczas kontroli nieprawidłowości zatwierdzane są przez Radę Miasta, a dopiero potem wykonawca wyłaniany jest w procedurze przetargowej.*

*Protokoły z poprzednich kontroli okresowych udostępniane były każdorazowo kontrolującym do wglądu. Osoba wykonująca przeglądy jest pracownikiem Spółki. W latach 2019-2021 nie wykonywano remontów na budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych z wyjątkiem budynku Pełkińska 4, w związku z tym nie było protokołów odbioru robót, dlatego też kontrolujący odnosili się do sytuacji bieżącej na budynkach.*

(akta kontroli str. 269-285, 290-293)

#### OCENA CZĄSTKOWA

Spółka realizowała zadania w zakresie bieżącego utrzymania i eksploatacji, w tym zapewnienia bezpieczeństwa i utrzymywania w stanie niepogorszonym wszystkich skontrolowanych budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Jednakże nie wszystkie z nich realizowane były rzetelnie i zgodnie z przepisami.

Spółka podejmowała 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 przeprowadzano w większości obowiązkowe kontrole okresowe, których wyniki dokumentowano w protokołach. Kontrole okresowe przeprowadzone zostały przez osoby posiadające stosowne uprawnienia i kwalifikacje.

Stwierdzone nieprawidłowości w tym zakresie dotyczyły nieprzeprowadzenia niektórych obowiązkowych kontroli (przy czym wystąpiło to głównie w okresie pandemii COVID-19), braków w prowadzonych książkach obiektu budowlanego, w których nie wypełniano części dotyczącej spisu posiadanej przez Spółkę dokumentacji dołączonej do książki obiektu budowlanego oraz nie odnotowywano protokołów z przeprowadzonych remontów. Wpisy do książek obiektu budowlanego nie zawierały dodatkowo istotnych ustaleń zawartych w dokumentach będących przedmiotem wpisu.



Kontrole okresowe w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych w większości przypadków (62%) nie były przeprowadzone w porze wiosennej, co naruszało przepisy § 4 ust 2 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*. Kontrole okresowe nie obejmowały sprawdzenia wszystkich określonych przepisami elementów budynków, w tym: urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku, instalacji wodno-kanalizacyjnej, głównych przeciwpożarowych wyłączników prądu 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 i niezgodnie z przepisami sporządzano protokoły z kontroli okresowych, gdyż nie zawierały one istotnych elementów przewidzianych *rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*, a od 19 września 2020 r. również art. 62a ustawy *Prawo budowlane*.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

#### **3.1.**

W latach 2019 – 2021 Spółka w ramach zawartych z Miastem umów otrzymała środki na realizację zadań związanych z zarządzaniem budynkami komunalnymi, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych, w tym: w 2019 r. – 1.450 tys. zł, w 2020 r. – 1.250 tys. zł i w 2021 r. – 1.250 tys. zł.

Wielkość tych kwot wynikała z zawartych umów i była określona na podstawie negocjacji przeprowadzonych z Miastem na zarządzanie i administrowanie oraz techniczne utrzymanie zasobu komunalnego Gminy.

Kwoty te obejmowały w szczególności zarządzanie i administrowanie zasobem komunalnym, pełną obsługę finansowo-księgową, nadzór nad wykonywaniem prac porządkowych i remontowych, pokrycie kosztów energii elektrycznej na częściach wspólnych budynku, ogrzewania części wspólnych, dokonywanie obowiązkowych kontroli i przeglądów stanu technicznego obiektów i instalacji, koszty sprzątnięcia posesji, koszty usunięcia awarii oraz koszty prac konserwacyjnych. Zaplanowane i przekazane Zarządcy kwoty obejmowały wszystkie budynki i lokale komunalne Gminy, nie uwzględniały podziału na lokale mieszkalne o warunkach substandardowych. Planowane i przekazane środki były zgodne z zapisami zawartych umów.

Planowanie środków na zadania związane z utrzymaniem budynków komunalnych, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych, odbywało się na podstawie kosztów z lat ubiegłych, wykonywano wstępną kalkulację kosztów, a następnie przystępowano do negocjacji z Gminą.

W latach 2019 – 2021 otrzymane od Miasta środki finansowe w ramach zawartych umów zapewniały realizację w budynkach Gminy (w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych) zadań związanych z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją tych budynków.

Środki te nie zapewniały wykonania remontów i modernizacji budynków komunalnych oraz wykonania zaleceń remontowych, wynikających z protokołów okresowej kontroli stanu technicznego budynków. Wykonywanie remontów i modernizacji budynków komunalnych pozostawało w gestii właściciela budynku, tj. Gminy.

Umowy z Miastem w latach 2019 – 2021 nie przewidywały wykonywania remontów i modernizacji budynków. Potrzeby remontowe na te lata były zgłaszane do Miasta w planach rzeczowo – finansowych remontów bieżących i robót budowlanych. Spółka nie planowała odrębnie środków na utrzymanie budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

Prezes Spółki wyjaśnił, że *środki finansowe na zadania związane z utrzymaniem budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w ramach umowy o zarządzanie z Gminą, były wystarczające.*

(akta kontroli str. 43-188, 410-413)

W latach 2019 – 2021 zaległości z tytułu opłat czynszowych za użytkowanie mieszkań o warunkach substandardowych wzrastały i wynosiły: na dzień 31 grudnia 2019 r. – 11,3 tys. zł (13 dłużników), na dzień 31 grudnia 2020 r. – 30,4 tys. zł (14 dłużników) i na dzień 31 grudnia 2021 r. – 47,7 tys. zł (15 dłużników).

Spółka prowadziła działania w celu zmniejszenia zaległości poprzez: wezwania do zapłaty, wypowiedzenia umów najmu lokali mieszkalnych, wezwania przedsądowe i ugody spłaty zadłużenia w ratach.

W latach 2020 – 2021 zawarto z sześcioma najemcami lokali ugody na spłatę zaległości czynszowych w ratach. W wyniku tych ugód zaległości nie zmniejszyły się, ponieważ najemcy nie spłacali zaległości lub wpłacali mniej niż zadeklarowali w ugodach. Zadłużenie tych najemców wzrosło o 5,3 tys. zł.

(akta kontroli str. 414-415)

### 3.2.

W latach 2019 – 2021 Spółka sporządziła i przesłała, zgodnie z umową, do Miasta plany rzeczowo-finansowe remontów bieżących i robót budowlanych dla wszystkich budynków komunalnych, w tym dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, tj.:

- na 2019 r. zgłoszono zadania na kwotę 1.312 tys. zł, w tym roboty budowlane – 796,5 tys. zł (cztery zadania) i remonty bieżące – 515,5 tys. zł;
- na 2020 r. zgłoszono zadania na kwotę 1.417,9 tys. zł, w tym roboty budowlane – 773,1 tys. zł (cztery zadania) i remonty bieżące – 644,8 tys. zł;
- na 2021 r. zgłoszono zadania kwotę 1.730,2 tys. zł, w tym roboty budowlane – 873,1 tys. zł (cztery zadania) i remonty bieżące – 857,1 tys. zł.

Z powyższych robót budowlanych, jedno zadanie dotyczyło planowanych robót w budynku (ul. Pełkińskiej 4), w którym znajdowało się mieszkanie o warunkach substandardowych. Planowano wymianę pokrycia dachowego, remont elewacji wraz z częściowym dociepleniem, remont galerii komunikacyjnej na łączną kwotę 463,1 tys. zł. W okresie objętym kontrolą zadanie to nie zostało zrealizowane.

Ponadto, w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych zgłoszono potrzebę wykonania następujących robót remontowych, tj.:

- na 2019 r.: wymiany instalacji elektrycznej na klatce schodowej budynku przy ul. Rynek 7 (orientacyjny koszt – 11 tys. zł), wymiany instalacji elektrycznej w mieszkaniach przy ul. Pełkińska 4 (orientacyjny koszt – 11,5 tys. zł), przemurowania przewodów kominowych ponad dachem i wykonania przewodów wentylacyjnych w kuchni przy ul. Siemieńskiego 1 (koszt – 8,5 tys. zł), przemurowania kominów wraz z ich uszczelnieniem przy ul. Przemyskiej 3 (koszt – 10 tys. zł), przełożenia opaski odbojowej z kostki brukowej budynku przy ul. Wróblewskiego 16a (koszt – 10 tys. zł). Z powyższych robót wykonano zadanie dotyczące wymiany istniejących trzonów pieców kaflowych na nowe w budynku (ul. Rybacka 40/3) na kwotę 8 tys. zł, co stanowiło 1,5% planu.

- na 2020 r.: wymiany instalacji elektrycznej na klatce schodowej budynku przy ul. Rynek 7 (orientacyjny koszt – 11 tys. zł), wymiany instalacji elektrycznej w mieszkaniach przy ul. Pełkińska 4 (orientacyjny koszt – 11,5 tys. zł), wykonania przewodów wentylacyjnych w kuchni przy ul. Siemieńskiego 1 (koszt – 6,5 tys. zł), przemurowania kominów wraz z ich uszczelnieniem przy ul. Przemyskiej 3 (koszt – 10 tys. zł), wykonania przewodów wentylacyjnych w korytarzach budynku przy ul. Rynek 7 (koszt – 8 tys. zł), doprowadzenia wody do lokalu przy ul. Pełkińskiej 4/3 (koszt – 3 tys. zł), przełożenia opaski odbojowej z kostki brukowej budynku przy ul. Wróblewskiego 16a (koszt – 10 tys. zł).

Z powyższych robót wykonano zadanie polegające na wymianie trzonów pieców kaflowych na nowe m.in. w budynku przy ul. Siemieńskiego 1 na kwotę 33,9 tys. zł, co stanowiło 6,4% planu.

- na 2021 r.: wymiany instalacji elektrycznej na klatce schodowej budynku przy ul. Rynek 7 (orientacyjny koszt – 11 tys. zł), wymiany instalacji elektrycznej w mieszkaniach przy ul. Pełkińska 4 (orientacyjny koszt – 11,5 tys. zł), wykonania przewodów wentylacyjnych w kuchni przy ul. Siemieńskiego 1 (koszt – 6,5 tys. zł), przemurowania kominów wraz z ich uszczelnieniem przy ul. Przemyskiej 3 (koszt – 10 tys. zł), przełożenia opaski odbojowej z kostki brukowej budynku przy ul. Wróblewskiego 16a (koszt – 10 tys. zł), doprowadzenia wody do lokalu przy ul. Pełkińskiej 4/3 (koszt – 3 tys. zł).

Z powyższych robót wykonano zadanie dot. doprowadzenia wody do lokalu przy ul. Pełkińskiej 4/3 na kwotę 8 tys. zł, co stanowiło 1,6% planu.

Niezależnie od powyższego, Zarządca poinformował w sprawozdaniu rzeczowym prac konserwacyjnych:

- za II kwartał 2019 r. - o wykonaniu doraźnych prac mających na celu uszczelnienie pokrycia dachowego i umocowanie zerwanych obróbek blacharskich na budynku przy ul. Pełkińska 4;

- za III kwartał 2019 r. - o wykonaniu doraźnych prac w celu poprawy połączeń instalacji elektrycznej na klatce schodowej budynku przy ul. Rynek 7. Prace wykonano w ramach umowy o zarządzanie i administrowanie zasobem komunalnym Gminy.

Powyższe plany rzeczowo-finansowe sporządzano w układzie remontów bieżących i robót budowlanych. Plany rzeczowo-finansowe nie były sporządzane w układzie, jak określa przepis § 7 ust. 2-4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, tj. zestawienia robót remontowych w podziale na: roboty konserwacyjne, naprawy bieżące, naprawy główne oraz plany robót remontowych z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu: eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, spełnienie wymagań ochrony środowiska, zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.

(akta kontroli str. 416-430, 434-457)

Prezes Spółki wyjaśnił, że Spółka sporządzała, zgodnie z zapisami umowy o zarządzanie (załącznik nr 3), plany remontów, zestawienia robót na podstawie planu rzeczowo-finansowego dla wszystkich budynków komunalnych w celu utrzymania bezpieczeństwa eksploatacji budynków, w tym też z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Zestawienia robót wynikały z okresowych przeglądów budowlanych, gazowych, elektrycznych i kominarskich. W zestawieniach nie było podziału na roboty konserwacyjne z uwagi na brak możliwości określenia robót na dany rok. Umowa o zarządzanie zawarta z Gminą nie zobowiązywała do podziału robót na naprawy bieżące i główne. Roboty w zestawieniach podzielone były ze względu na rodzaj wykonania prac: elektryczne, kominarskie, budowlane, gazowe i inne. Roboty konserwacyjne wykonywane są na podstawie stwierdzonych usterek

*przez administratora, osobę sprząającą budynek i najemców lokali. Sporządzono plan remontów, w tym uwzględniono budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych. W planach robót remontowych Spółka wykazywała potrzeby remontowe na zarządzanym zasobie Gminy i nie uwzględniono pierwszeństwa dla którychkolwiek prac. Gmina Miejska Jarosław nie wymagała od Spółki podziału planowanych prac remontowych według zachowania pierwszeństwa potrzeb.*

*(akta kontroli str. 431-433)*

### **3.3.**

W okresie objętym kontrolą, wysokość i struktura kosztów poniesionych przez Spółkę na utrzymanie i eksploatację budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych przedstawiała się następująco:

- w 2019 r. koszty ogółem wynosiły 143,1 tys. zł, w tym koszty zarządu 12,2 tys. zł (8,5% ogółu), koszty bieżącej eksploatacji 103,2 tys. zł (72,1%), koszty konserwacji 27,7 tys. zł (19,4%);

- w 2020 r. koszty ogółem wynosiły 132,5 tys. zł, w tym koszty zarządu 13,5 tys. zł (10,2% ogółu), koszty bieżącej eksploatacji 106,6 tys. zł (80,4%), koszty konserwacji 12,5 tys. zł (9,4%), w porównaniu do poprzedniego roku koszty ogółem zmniejszyły się o 10,6 tys. zł (tj. o 7,4%);

- w 2021 r. koszty ogółem wynosiły 145,4 tys. zł, w tym koszty zarządu 11,4 tys. zł (7,8% ogółu), koszty bieżącej eksploatacji 118,4 tys. zł (81,4%), koszty konserwacji 15,6 tys. zł (10,7%), koszty ogółem były na poziomie roku 2019, nastąpił nieznaczny wzrost o 2,3 tys. zł (tj. o 1,6%).

*Prezes Spółki wyjaśnił, że spółka nie wykonywała remontów, modernizacji i inwestycji w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych w latach 2019-2021. Remonty, modernizacje i inwestycje zarówno w budynkach komunalnych jak i w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych leżą w gestii Gminy.*

*(akta kontroli str. 458-463)*

Kontrola dokumentacji 9 budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych wykazała, że w budynkach tych nie zrealizowano ok. 90 zaleceń mających charakter prac remontowo-budowlanych – wynikających z okresowych kontroli stanu technicznego i przeglądów budynków. Nie wykonano również i nie zlecono wykonania ekspertyz stanu technicznego, jak również nie ujmowano w planach remontowych dwóch budynków będących w złym stanie technicznym (ul. Rybacka 40 i 40a). Zalecenia mające charakter prac konserwacyjnych były realizowane na bieżąco.

*Prezes Spółki wyjaśnił, że: Spółka na bieżąco realizowała wszelkie prace konserwacyjne oraz usuwanie awarii w ramach zawartych umów. Spółka nie realizowała zaleceń remontowo-budowlanych wynikających z okresowych kontroli w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych, ponieważ zakres tych kontroli wykraczał poza zapisy umowy z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Gminy. Spółka informowała Gminę o potrzebach remontowych wynikających z okresowych kontroli. Wykonanie ekspertyz stanu technicznego budynków i przeprowadzenie remontu kapitalnego dwóch budynków, tj. Rybacka 40 i 40a nie jest objęte umową o zarządzanie z Gminą. Jest to zadanie wyłącznie właściciela Budynku, tj. Gminy, której znany jest stan techniczny ww. budynków. Gmina nie zlecała Spółce wykonania ekspertyzy stanu technicznego tych budynków.*

*Budynki przy ulicy Rybacka 40, Rybacka 40a nie były ujmowane w wykazach potrzeb remontowych w latach 2019-2021 przekazywanych do Gminy. Decyzja o nie ujmowaniu tych budynków podyktowana była tym, że Spółka posiadała wiedzę o planowanej inwestycji Gminy Miejskiej Jarosław pt. "Budowa budynku komunalnego*

wielorodzinnego przy ul. Rybackiej 40”, a istniejące budynki przeznaczone są do rozbiórki. W roku 2018 Gmina Miejska Jarosław posiadała już opracowany projekt budowlany nowego budynku mieszkalnego który ma powstać miejscu budynków Rybacka 40 i 40a.

(akta kontroli str. 269-285, 307, 433, 463)

### 3.4.

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

Prezes Spółki wyjaśnił, że w latach 2019-2021 Spółka nie podejmowała działań polegających na pozyskiwaniu środków ze źródeł zewnętrznych na realizację zadań w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Umowy o zarządzanie zawarte z Gminą nie zawierały zapisów obligujących Spółkę do w/w działań. Spółka, w ramach umowy z Gminą, w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych w latach 2019-2021 wykonywała niezbędne prace konserwacyjne.

(akta kontroli str. 464-465)

W wyniku oględzin<sup>35</sup> pięciu budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych (w których udział Gminy stanowił 100%) stwierdzono, że stan techniczny tych budynków był zbieżny ze stanem wykazany w protokołach z kontroli okresowych przeprowadzanych przez Spółkę. Stan techniczny i estetyczny budynków przy ul. Rybackiej 40 i 40a był zły, a budynków przy ul.: Przemyskiej 3, Pełkińskiej 4 i Siemieńskiego 1 – średni, tj.:

#### **1) Budynek mieszkalny przy ul. Przemyskiej 3:**

Budynek murowany, dwukondygnacyjny, podpiwniczony, jednoklatkowy, w zabudowie zwartej, wybudowany przed 1939 r., o pow. użytkowej 198,8 m<sup>2</sup>, liczbie lokali – 7. Fundamenty i ściany piwnic murowane z cegły pełnej. Strop nad piwnicą ogniochronny półlukowy z cegły, nad parterem i piętrem drewniany. Dach konstrukcji drewnianej, kryty blachą ocynkowaną, nie wykazuje nieszczelności. Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, gazową (gaz płynny z butli), wodnokanalizacyjną, ujęcie wody dla mieszkań substandardowych w korytarzu terze (brak ciepłej wody). W korytarzu ściany zawilgocone, zniszczona lamperia przy ujęciu wody na pow. ok 3 m<sup>2</sup> (spękany i odpadający tynk i farba). Ogrzewanie mieszkań, piece kaflowe na paliwo stałe. Elewacja budynku w kolorze szarym, miejscowe ubytki i spękania tynku. Drzwi wejściowe dwuskrzydłowe drewniane (wymagają uszczelnienia i odmalowania). Kominy z cegły pełnej nad powierzchnią dachu otynkowane. Schody drewniane bez ubytków. Instalacja wodociągowa z rur ocynkowanych, kanalizacyjna z rur żeliwnych i PCV. Liczniki instalacji gazowej zamontowane na klatce schodowej zabezpieczone osłonami z siatki. Liczniki instalacji elektrycznej wyprowadzone na klatkę schodową (zabezpieczone). Piwnice częściowo zawilgocone. Teren przyległy utwardzony płytkami chodnikowymi. W latach 2019 – 2022 (do dnia oględzin) w budynku nie wykonywano żadnych prac remontowo-modernizacyjnych, w tym wynikających z zaleceń pokontrolnych.

#### **2) Budynek mieszkalny przy ul. Pełkińskiej 4:**

Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, wolnostojący, jednoklatkowy, murowany z cegły palonej, wybudowany przed 1939 r., o pow. użytkowej 334,28 m<sup>2</sup>, liczbie lokali – 8. Fundamenty ceglane. Ściany piwnic murowane z cegły, zawilgocone, spękany i odpadający tynk. Strop nad piwnicami, półlukowy wsparty na ścianach. Nad pozostałymi kondygnacjami stropy drewniane. Schody drewniane wsparte na dźwigarach stalowych, bez ubytków. Dach konstrukcji drewnianej, pokryty blachą

<sup>35</sup> Przeprowadzonych w dniu 8 czerwca 2022 r.

ocynkowaną płaską, blacha wraz z obróbkami i rynnami wymaga konserwacji – miejscami przerdzewiała. Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, gazową i wodnokanalizacyjną. Ogrzewanie, piec kaflowy na paliwo stałe, ciepła woda z bojlera elektrycznego.

Elewacja budynku w kolorze szarym, miejscowe ubytki i spękania tynku na pow. większej niż 10 m<sup>2</sup>. Drzwi wejściowe dwuskrzydłowe drewniane - wymagają uszczelnienia, odczyszczenia i odmalowania. Stolarka okienna z PCV. Kominy nad powierzchnią dachu z cegły (otynkowane), w stanie dobrym.

Instalacja wodociągowa z rur ocynkowanych, kanalizacyjna z rur żeliwnych i PCV. Liczniki instalacji gazowej zamontowane na klatce schodowej zabezpieczone osłonami z siatki. Liczniki instalacji elektrycznej wyprowadzone na klatkę schodową (zabezpieczone). Teren przyległy utwardzony płytkami chodnikowymi.

W 2021 r. w budynku wykonano instalację wodno-kanalizacyjną wraz urządzeniami w lokalu substandardowym i podejścia pod toaletę w lokalu nr 4 za kwotę 8 tys. zł, zgodnie z umową nr 472/2021 z dnia 3 sierpnia 2021 r. Innych prac remontowo-modernizacyjnych w okresie objętym kontrolą nie wykonywano.

### **3) Budynek mieszkalny przy ul. Rybackiej 40:**

Budynek parterowy, drewniany, niepodpiwniczony, wolnostojący, wybudowany przed 1939 r., o pow. użytkowej 252,6 m<sup>2</sup>, liczbie lokali – 8. Ściany zewnętrzne budynku drewniane, oszalowane deską struganą. Ściany wewnętrzne budynku również drewniane z wykonanym tynkiem. Strop nad parterem drewniany belkowy. Stolarka okienna mieszana: drewniana i PCV. Dach konstrukcji drewnianej, czterospadowy (półkopertowy), kryty dachówką ceramiczną, występują prześwity i nieszczelności. Niektóre elementy więźby dachowej przegniłe. Obróbki blacharskie i rynny spustowe, nieszczelne i częściowo skorodowane wymagają wymiany. Stolarka okienna i drzwiowa, nieszczelna wymaga wymiany. Posadzka w korytarzu popękana i pozapadana. W korytarzu ściany zawilgocone, zabrudzone, spękanie wymagają remontu i odmalowania. Kominy murowane z cegły pełnej. Kominy pod połącią dachu otynkowane z widocznymi, licznymi zaciekami wody, świadczącymi o nieszczelności dachu. Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, gazową (gaz płynny z butli), ujęcie wody w pomieszczeniu przy korytarzu, ogólnodostępne (brak ciepłej wody). Ogrzewanie mieszkań, piece kaflowe na paliwo stałe. Drzwi wejściowe dwuskrzydłowe drewniane, wymagają uszczelnienia lub wymiany. Liczniki instalacji elektrycznej wyprowadzone na korytarz (zabezpieczone). Ubikacje wspólne suche na zewnątrz budynku (szambo), w stanie złym. Budynek zgodnie z wynikami ostatniej kontroli rocznej z dnia 23 marca 2022 r. nadaje się do kapitalnego remontu.

Teren przyległy gruntowy, częściowo trawiasty, od drogi publicznej wyłożony kostką. W 2019 r. w budynku wykonano zadanie dotyczące wymiany istniejących trzonów pieców kaflowych na nowe za kwotę 8 tys. zł. Innych prac remontowo-modernizacyjnych w okresie objętym kontrolą nie wykonywano.

### **4) Budynek mieszkalny przy ul. Rybackiej 40a:**

Budynek parterowy, drewniany, niepodpiwniczony, wolnostojący, wybudowany przed 1939 r., o pow. użytkowej 253,1 m<sup>2</sup>, liczbie lokali – 8. Ściany zewnętrzne budynku drewniane, oszalowane deską struganą. Ściany wewnętrzne budynku również drewniane (otynkowane). Strop nad parterem drewniany belkowy. Stolarka okienna drewniana i z PCV.

Dach konstrukcji drewnianej, czteropłociowy (półkopertowy), kryty eternitem falistym, występują prześwity i nieszczelności, eternit miejscami spękany. Niektóre elementy więźby dachowej przegniłe. Obróbki blacharskie i rynny spustowe częściowo skorodowane wymagają wymiany. Stolarka okienna i drzwiowa, nieszczelna wymaga wymiany. Posadzka w korytarzu popękana i pozapadana. W korytarzu ściany zawilgocone, zabrudzone, spękanie wymagają remontu i odmalowania. Kominy murowane z cegły pełnej. Kominy pod połącią dachu

otynkowane z widocznymi zaciekami wody. Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, gazową (gaz płynny z butli), ujęcie wody dla mieszkańców tego budynku znajduje się w budynku sąsiednim (ul. Rybacka 40). Ogrzewanie mieszkań, piece kaflowe na paliwo stałe. Drzwi wejściowe dwuskrzydłowe drewniane, wymagają uszczelnienia lub wymiany. Liczniki instalacji elektrycznej wyprowadzone na korytarz (zabezpieczone). Ubikacje wspólne suche na zewnątrz budynku (szambo), stan techniczny - zły. Budynek zgodnie z wynikami ostatniej kontroli rocznej z dnia 22 marca 2022 r. nadaje się do kapitalnego remontu. Teren przyległy gruntowy, częściowo trawiasty, od drogi publicznej wyłożony kostką. W latach 2019 – 2022 (do dnia oględzin) w budynku nie wykonywano żadnych prac remontowo-modernizacyjnych, w tym wynikających z zaleceń pokontrolnych.

#### **5) Budynek mieszkalny przy ul. Siemieńskiego 1:**

Budynek dwukondygnacyjny, wolnostojący, wybudowany przed 1939 r., o pow. użytkowej 146,4 m<sup>2</sup>, liczbie lokali – 4. Suterena (wysoki parter) murowany z cegły pełnej, otynkowany, widoczne spękania i zawilgocenia. Ściany zewnętrzne piętra drewniane, oszalowane deską struganą. Ściany wewnętrzne nośne i działowe również drewniane, otynkowane. Strop nad suteroną jak i wysokim parterem - drewniany belkowy. Na strychu ocieplony cegłą pełną, ułożoną na sucho. Dwie klatki schodowe na ścianach szczytowych, zewnętrzne, murowane, spoczniki i biegi schodowe betonowe. Schody zabezpieczone barierkami z rur stalowych. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana i z PCV. Część okien w suterenach w stanie złym, nieszczelne wymagają wymiany. Dach konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną. Kominy murowane z cegły pełnej, nad połacią dachu otynkowane.

W korytarzu suterenu i lokalu nr 1 ściany zabrudzone, zawilgocone, zagrzybione, wymagają kapitalnego remontu. Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodnokanalizacyjną, gazową (gaz płynny z butli). Lokal nr 1 (substandardowy) bez instalacji wodnokanalizacyjnej, Ubikacja sucha na zewnątrz budynku. Ogrzewanie mieszkań, piece kaflowe na paliwo stałe. Drzwi wejściowe do suterenu dwuskrzydłowe drewniane.

Liczniki instalacji elektrycznej wyprowadzone na klatkę schodową (zabezpieczone). Piwnice częściowo zawilgocone. Teren przyległy gruntowy od drogi publicznej utwardzony kostką. W latach 2019 – 2022 (do dnia oględzin) w budynku nie wykonywano żadnych prac remontowo-modernizacyjnych, w tym wynikających z zaleceń pokontrolnych.

Powyższe budynki wyposażono w tabliczki informacyjne<sup>36</sup> i główne wyłączniki prądu.

Prezes Spółki wyjaśnił, m.in. że: w odniesieniu do spostrzeżeń zawartych w protokole oględzin pięciu budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych w zakresie realizacji obowiązków obejmujących utrzymanie budynków we właściwym stanie technicznym i estetycznym, stan budynków jest nam znany, jednakże wymagany zakres prac remontowych do wykonania wykracza poza zakres umowy o zarządzanie z Gminą, w związku z tym, prace te zostaną przedstawione właścicielowi budynków, tj. Gminie. Pozostałe prace mające charakter prac konserwacyjnych zostaną wykonane w ramach umowy o zarządzanie z Gminą, w tym: naprawa i odmalowanie drzwi wejściowych do budynków (ul. Przemyska 3, ul. Pełkińska 4, ul. Rybacka 40 i 40a).

(akta kontroli str.309-334)

KPPSP, w wyniku kontroli przeprowadzonych na zlecenie NIK<sup>37</sup> w zakresie przestrzegania obowiązujących przepisów przeciwpożarowych w pięciu budynkach

<sup>36</sup> Wymagane przepisem art. 47b ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (Dz.U. z 2021 r., poz. 1990 ze zm.).

<sup>37</sup> Na podstawie art. 12 pkt 3 ustawy o NIK.

komunalnych<sup>38</sup> z mieszkaniami o warunkach substandardowych, nie stwierdziła nieprawidłowości.

W czterech przypadkach KPPSP zawiadomiła Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Jarosławiu w celu podjęcia stosownych działań z zakresu budownictwa, tj.:

- w dwóch przypadkach (budynki przy ul. Rybackiej 40 i 40a) stwierdzono, że w świetle przedstawionych dokumentów, a także przeprowadzonych czynności kontrolnych, nie można w jasny i czytelny sposób określić klasy odporności ogniowej elementów budynków oraz, że stan techniczny budynków budzi podejrzenie możliwości wystąpienia katastrofy budowlanej (przegniła konstrukcja dachowa, widoczne liczne pęknięcia stropów i ścian), a biorąc pod uwagę technologię wykonania budynku (z drewna i materiałów drewnopochodnych) w przypadku wystąpienia pożaru, będzie on szybko się rozprzestrzeniał i w krótkim czasie obejmie cały budynek, co w powiązaniu ze złym stanem technicznym przyspieszy ewentualne wystąpienie katastrofy budowlanej.

- w dwóch przypadkach (budynki przy ul. Pełkińskiej 4 i Siemieńskiego 1) stwierdzono, że w świetle przedstawionych dokumentów, a także przeprowadzonych czynności kontrolnych, nie można w jasny i czytelny sposób określić klasy odporności ogniowej elementów budynków oraz że budynki posadowione są w odległości odpowiednio: 2,60m i 4,80m od sąsiednich budynków, a w ścianach tych budynków występują otwory okienne i drzwiowe, co w przypadku wystąpienia pożaru spowoduje, że będzie on się szybko rozprzestrzeniał.

(akta kontroli str. 335-409)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

1. Spółka nie sporządzała zestawień robót remontowych i planów robót remontowych w układzie wymaganym przepisami § 7 ust. 1-4 rozporządzenia *w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*.

W latach 2019 – 2021 Spółka sporządziła i przekazała do Miasta plany rzeczowo-finansowe sporządzane w układzie remontów bieżących i robót budowlanych z podziałem na budynki. Plany rzeczowo-finansowe nie były sporządzane w układzie § 7 ust. 2-4 przywołanego rozporządzenia, tj. zestawienia robót remontowych w podziale na: roboty konserwacyjne, naprawy bieżące, naprawy główne, a plany robót remontowych z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu: eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, spełnienie wymagań ochrony środowiska, zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.

Prezes Spółki wyjaśnił, że *Spółka sporządzała, zgodnie z zapisami umowy o zarządzanie (załącznik nr 3), plany remontów, zestawienia robót na podstawie planu rzeczowo-finansowego dla wszystkich budynków komunalnych w celu utrzymania bezpieczeństwa eksploatacji budynków, w tym też z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Zestawienia robót wynikały z okresowych przeglądów budowlanych, gazowych, elektrycznych i kominiarskich. W zestawieniach nie było podziału na roboty konserwacyjne z uwagi na brak możliwości określenia robót na dany rok. Umowa o zarządzanie zawarta z Gminą nie zobowiązywała do podziału robót na naprawy bieżące i główne. Roboty w zestawieniach podzielone były ze względu na rodzaj wykonania prac: elektryczne, kominiarskie, budowlane, gazowe i inne. Roboty konserwacyjne wykonywane są na podstawie stwierdzonych usterek przez administratora, osobę sprząającą budynek i najemców lokali. Sporządzono*

<sup>38</sup> Ul.: Przemyska 3, Pełkińska 4, Rybacka 40, Rybacka 40a i Siemieńskiego 1.



plan remontów, w tym uwzględniono budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych. W planach robót remontowych Spółka wykazywała potrzeby remontowe na zarządzanym zasobie Gminy i nie uwzględniono pierwszeństwa dla którychkolwiek prac. Gmina nie wymagała od Spółki podziału planowanych prac remontowych według zachowania pierwszeństwa potrzeb.

(akta kontroli str. 416-433)

2. Spółka nie ujęła w sporządzanych i przekazywanych w latach 2019-2021 Gminie planach rzeczowo-finansowych robót budowlanych i remontów bieżących dwóch budynków przy ul. Rybacka 40 i 40a, będących się w złym stanie technicznym. W protokołach z kontroli okresowych wskazywano na potrzebę niezwłocznego przeprowadzenia kapitalnego remontu, poprzedzonego ekspertyzą stanu technicznego, z uwagi na możliwość zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia. Ustalenia kontroli KPPSP z 2022 r. wskazywały na możliwość wystąpienia katastrofy budowlanej. Zły stan techniczny tych obiektów potwierdziły również oględziny przeprowadzone w trakcie kontroli NIK.

Według wyjaśnień Prezesa, decyzja o nieujmowaniu tych budynków w planach remontów i robót budowlanych podyktowana była tym, że Gmina planowała w tym miejscu inwestycję pn. *Budowa budynku komunalnego wielorodzinnego przy ul. Rybackiej 40* (dla której opracowano projekt budowlany), a istniejące budynki przeznaczone są do rozbiórki.

NIK zauważa, że – jak ustalono w kontroli Urzędu Miasta – już w 2018 r. Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków negatywnie zaopiniował rozbiórkę przedmiotowych budynków (z uwagi na ich wysokie walory architektoniczne i historyczne) i wybudowanie na ich miejscu nowego bloku. Stanowisko tego organu uniemożliwia realizację przedmiotowej inwestycji.

Stosownie do art. 5 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane*, obiekt budowlany należy utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Z kolei art. 61 pkt 1 i 2 tej ustawy określa, że właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 oraz zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury.

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

(akta kontroli str. 269-285,309-365,416-433,463)

#### OCENA CZĄSTKOWA

Spółka realizowała zadania w zakresie zarządzania i administrowania budynkami Miasta, w tym budynkami z mieszkaniami o warunkach substandardowych wynikające z umów o zarządzanie zawartych z Miastem. Powierzone Spółce zadania były realizowane, a przekazane środki finansowe w ramach zawartej na każdy rok umowy zapewniały wykonanie konserwacji, napraw i drobnych remontów, związanych z eksploatacją i bieżącym utrzymaniem budynków.

Wykonanie większych robót budowlanych i remontów budynków leżało w gestii Miasta, w związku z tym Spółka przedstawiała potrzeby wykonania robót budowlanych i remontów budynków na każdy rok. Jednak przedstawione Miastu potrzeby remontowe były realizowane w niewielkim zakresie, tj. od 1,5% do 6,5%

planu. Powodowało to systematyczne pogorszenie się stanu technicznego tych budynków.

Zestawień robót remontowych i planów robót remontowych nie sporządzano w układzie wymaganym przepisami § 7 ust. 1-4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

W ocenie NIK, działaniem nierzetelnym było pominięcie w planach remontowych dwóch budynków (przy ul. Rybackiej 40 i 40a) znajdujących się w złym stanie technicznym, mogącym zagrażać katastrofą budowlaną.

Kontrola przeprowadzona na zlecenie NIK przez KPPSP nie wykazała nieprawidłowości w zakresie przestrzegania przepisów przeciwpożarowych w kontrolowanych budynkach.

## IV. Wnioski

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

Wnioski

1. Uzupelnienie księzek obiektu budowlanego dla kontrolowanych budynków o spis posiadanej dokumentacji dołączonej do książki obiektu (dział III) i wykaz protokołów odbioru robót remontowych w obiekcie (dział IX).
2. Zapewnienie prowadzenia księzek obiektu budowlanego zgodnie z rozporządzeniem w sprawie książki obiektu budowlanego.
3. Podjęcie działań w celu przejęcia księzek obiektu budowlanego od poprzedniego Zarządcy.
4. Dokonywanie sprostowania błędnych wpisów w księzkach obiektu budowlanego, zgodnie z § 6 ust 4 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego.
5. Podjęcie działań w celu przeprowadzania kontroli okresowych budynków mieszkalnych w porze wiosennej, do czego zobowiązuje § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
6. Zapewnienie równoczesnego przeprowadzania kontroli stanu technicznego instalacji gazowej i przewodów kominowych w budynkach wyposażonych w taką instalację.
7. Poddawanie zarządzanych budynków mieszkalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych obowiązkowym kontrolom okresowym, zgodnie z postanowieniami art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane.
8. Zapewnianie obejmowania kontrolami okresowymi wszystkich elementów, urządzeń i instalacji budynku, wymienionych w § 5 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
9. Zapewnienie przeprowadzania, co najmniej dwa razy w roku przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz intensywnie użytkowanych elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku, stosownie do wymogów § 10 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
10. Sporządzanie zestawień robót remontowych i planów robót remontowych budynku, zgodnie z § 7 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych oraz rzetelne ujmowanie w nich potrzeb 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 – zwłaszcza w przypadku budynków przy ul. Rybackiej 40 i 40a.

## 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. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę 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 5/08/2022 r.

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Rzeszowie  
Dyrektor  
Wiesław Motyka

Kontroler  
Krzysztof Pakuła  
Główny specjalista kontroli  
państwowej

/-/

/-/