



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Rzeszowie

LRZ.410.005.08.2022

Pani
Liliana Szymonowska
Prezes
Leskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o.
ul. Przemysłowa 11
38-600 Lesko

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Leskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Lesku ¹ , ul. Przemysłowa 11, 38-600 Lesko
Kierownik jednostki kontrolowanej	Liliana Szymonowska Prezes Zarządu Spółki ² od 1 marca 2020 r. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnili: - Zenon Gałęza oraz Anna Hańczuk Członkowie Zarządu Spółki od 18 października 2019 r. do 29 lutego 2020 r.; - Zenon Gałęza Członek Zarządu Spółki od 12 października 2019 r. do 17 października 2019 r.; - Robert Wolański Prezes Spółki od 3 grudnia 2018 r. do 11 października 2019 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Rozwiązania organizacyjne w zakresie realizacji zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. 2. Realizacja obowiązków w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i polepszenia stanu technicznego budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. 3. Planowanie, finansowanie i realizacja działań związanych z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych,
Okres objęty kontrolą	Lata 2019-2021. Badaniami kontrolnymi mogły być objęte również działania i zdarzenia, z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed lub po tym okresie.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ³
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie
Kontroler	Marek Sikora, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LRZ/65/2022 z 5 kwietnia 2022 r.

(akta kontroli: tom I str.1-3)

¹ Spółka, w której Miasto i Gmina Lesko (dalej: Gmina) posiadała 100% udziałów (KRS nr 0000340935); dalej: Spółka lub Zarządca.

² Dalej: Prezes Spółki.

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

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Zarządca, w latach 2019-2021, podejmował działania mające na celu utrzymanie budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych⁵ w należyтым stanie technicznym. Nie wpłynęły one jednak na poprawę tego stanu i nie zapewniły utrzymania tych budynków w niepogorszonym stanie. Główną przyczyną były niewystarczające środki finansowe, przeznaczane na utrzymanie budynków komunalnych, w stosunku do występujących potrzeb.

Spółka na podstawie umów na zarząd nieruchomościami⁶, realizowała remonty bieżące budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych⁷, a pozostałe remonty wykonywano na podstawie odrębnych zleceń Gminy. W związku z ograniczonym zakresem tych zleceń, nie realizowano zadań ujętych w planie remontu wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2020-2025⁸, a także zalecanych w okresowych kontrolach stanu technicznego budynków⁹. Zdaniem NIK, Zarządca nie podejmował wystarczających działań w celu realizacji robót zalecanych po kontrolach okresowych budynków. W badanym okresie jedynie w 2019 r. pisemnie poinformował Gminę o potrzebie remontu dachów budynków komunalnych oraz przekazał niepełny wykaz zaleconych robót budowlanych po kontrolach okresowych. Sporządzone w latach 2019 i 2020 r. zestawienia robót remontowych nie zawierały wszystkich prac zaleconych po kontrolach okresowych, a wykazane roboty nie zostały podzielone na konserwacyjne, naprawy bieżące, naprawy główne. W 2021 r. Spółka nie sporządziła zestawienia robót remontowych. Ponadto w badanym okresie nie sporządzała wymaganego planu robót remontowych. W ocenie NIK, taka sytuacja w konsekwencji skutkowała dalszym pogorszeniem stanu technicznego tych budynków.

Organizacja Spółki umożliwiła realizację zadań w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego i bezpieczeństwa eksploatacji budynków, za wyjątkiem zapewnienia przeprowadzania kontroli instalacji sanitarnych. Zatrudniono pracowników posiadających uprawnienia do kontroli instalacji elektrycznej i gazowej, jak również zawarto umowy na wykonywanie kontroli stanu technicznego budynków oraz przewodów kominowych z osobami posiadającymi odpowiednie uprawnienia (za wyjątkiem uprawnień do kontroli instalacji sanitarnych). Prowadzono ewidencję przekazanego zasobu mieszkaniowego obejmującego budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

Zarządca podejmował działania w zakresie utrzymania we właściwym stanie technicznym budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Dla każdego z tych budynków prowadzono książkę obiektu budowlanego

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

⁵ Zgodnie z definicją przyjętą przez GUS mieszkania o warunkach substandardowych to takie, które charakteryzują się złym stanem technicznym, niedostatecznym wyposażeniem w instalacje oraz takie, w których mieszka zbyt dużo osób. Substandardowe warunki mieszkaniowe klasyfikowane są w trzech kategoriach ze względu na:

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

- 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 – 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 – mieszkania, w których na jeden pokój przypadało trzy i więcej osób – niezaliczone do kategorii pierwszej i drugiej.

⁶ Spółka zawierała z Gminą umowy na zarząd nieruchomościami w dniach 2 stycznia 2019 r. i 2020 r. oraz 5 stycznia 2021 r.; dalej: umowa na zarząd lub umowy na zarząd.

⁷ W okresie objętym kontrolą Spółka zarządzała trzema budynkami z mieszkaniami o warunkach substandardowych, w których Gmina posiadała 100% udziałów, tj. przy: ul. Bieszczadzkiej 4 w Lesku (dalej Bieszczadzka 4), ul. Piłsudskiego 42 w Lesku (dalej Piłsudskiego 42), ul. Rynek 18 w Lesku (dalej Rynek 18).

⁸ Dz. Urz. Woj. Podk. poz. 2858; dalej: Program.

⁹ Zrealizowano prace wynikające z decyzji PINB, które w części pokrywały się z zadaniem ujętym w Programie.

i przeprowadzano wymagane kontrole okresowe ich stanu technicznego, a wyniki dokumentowano w protokołach.

Negatywnie NIK ocenia niezrealizowanie decyzji Komendanta Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Lesku¹⁰ wydanych z rygiorem natychmiastowej wykonalności oraz zaleceń z okresowych kontroli. Taka sytuacja prowadziła do dalszego pogarszania się stanu technicznego budynków. NIK negatywnie ocenia także nieodpowiednie zabezpieczenie dostępu do niezamieszkałego, będącego w bardzo złym stanie technicznym budynku.

Nieprawidłowością było również przeprowadzanie wszystkich kontroli przewodów kominowych, a także niektórych kontroli hydrantów i instalacji elektrycznej w badanych budynkach w innej porze niż wiosenna, przeprowadzenie pięcioletnich kontroli okresowych dwóch budynków po upływie sześciu lat bez sprawdzenia ich estetyki i otoczenia, przeprowadzenie pojedynczych kontroli instalacji elektrycznej i gazowej przez osoby, które utraciły ważność świadectwa kwalifikacyjnego, nieprzeprowadzanie kontroli instalacji gazowej równocześnie z kontrolą przewodów kominowych oraz nieobejmowanie nimi wszystkich określonych przepisami instalacji budynków, a także niedokumentowanie przeprowadzanych przeglądów pomieszczeń wspólnych budynków. Prowadzone dla każdego budynku książki obiektu budowlanego oraz protokoły z okresowych kontroli nie zawierały wszystkich wymaganych przepisami elementów.

Ponadto kontrola przeprowadzona na zlecenie NIK przez KP PSP wykazała nieprawidłowości w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego w obu skontrolowanych budynkach.

NIK pozytywnie ocenia zapewnienie lokatorom budynku z mieszkaniami o warunkach substandardowych, będącym w najgorszym stanie technicznym, innych lokali mieszkalnych, co wynikało z faktu oddaniu do użytkowania przez Gminę nowych budynków mieszkalnych.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe¹¹ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1.

Spółka przejmowała od Gminy¹² zadania związane z zarządzaniem i administrowaniem oraz utrzymaniem budynków i lokali mieszkalnych na podstawie umów na zarząd nieruchomościami. Umowy zawierano na każdy rok kalendarzowy.

(akta kontroli: tom I str. 4-41)

Spółka sprawowała zarząd nad komunalnymi lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w 2019 r. w 36 budynkach¹³, w 2020 r. – w 35, a w 2021 r. – w 38. Liczba mieszkań ogółem będąca w zarządzie Spółki i stanowiąca mieszkaniowy zasób Gminy wynosiła na początek 2019 r. 180, na koniec 2019 r. – 173, na koniec 2020 r. – 172 i na koniec 2021 r. – 204.¹⁴

¹⁰ Dalej: KP PSP.

¹¹ 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.

¹² Dalej także: Gmina.

¹³ Na koniec 2019 r. w 35 budynkach.

¹⁴ Zmiany liczby ww. budynków i mieszkań wynikały:

Mieszkania te znajdowały się w:

- budynkach będących w 100% własnością Gminy: w ośmiu budynkach na początku 2019 r. było 44 mieszkania, w tym 18 o warunkach substandardowych. W siedmiu budynkach na koniec 2019 r. było 43 mieszkania, w tym 18 o warunkach substandardowych. W siedmiu budynkach na koniec 2020 r. było 44 mieszkania, w tym 19 o warunkach substandardowych. W 10 budynkach na końcu 2021 r. było 81 mieszkań, w tym 17 o warunkach substandardowych (dziewięć w budynku Bieszczadzka 4, który w praktyce od lutego 2021 r. nie był użytkowany)¹⁵;
- 20 budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których na początek 2019 r. było 112 mieszkań, na koniec 2019 r. – 109, na koniec 2020 r. – 108, a na koniec 2021 – 103 (żadne o warunkach substandardowych);
- pięciu budynkach będących we współwłasności z osobami fizycznymi lub prawnymi, w których było na początek 2019 r. 19 mieszkań, na koniec 2019 r. – 16, a na koniec 2020 r. i 2021 r. – 15 (w tym jedno o warunkach substandardowych);
- budynku dworca autobusowego oraz w dwóch szkołach, w których było pięć mieszkań (żadne o warunkach substandardowych).

Mieszkania o warunkach substandardowych znajdowały się w trzech budynkach, w których Gmina posiadała 100% udziałów¹⁶ oraz w jednym będącym we współwłasności z osobami fizycznymi¹⁷, co stanowiło około 11% całego zasobu budynków mieszkalnych. Budynki te zostały wybudowane przed 1979 r., w tym dwa przed 1945 r. i jeden przed 1971 r. W jednym z tych budynków funkcjonowało centralne ogrzewanie, w pozostałych budynkach korzystano z ogrzewania indywidualnego. Mieszkania o warunkach substandardowych stanowiły odpowiednio 11% (19/173) na koniec 2019 r., 12% (20/172) – 2020 r. i 9% (18/204) – 2021 r., całego zasobu lokali mieszkalnych.

W budynku Bieszczadzka 4, wybudowanym w 1975 r., znajdowało się 19 mieszkań, z czego 13 o warunkach substandardowych (siedem jednoizbowych (kat. I), dwa bez ustępu i wodociągu (kat. II) oraz cztery z nadmiernym zaludnieniem (kat. III)). W związku z przeniesieniem najemców do mieszkań komunalnych w innych budynkach, na koniec 2021 r. pozostało dziewięć niezamieszkałych mieszkań o warunkach substandardowych (kat. I i II). Prezes Spółki wyjaśnił, że *ostatni lokator z budynku Bieszczadzka 4 fizycznie wyprowadził się w styczniu 2021 r.*

W budynku Piłsudskiego 42, wybudowanym w 1956 r., znajdowało się 11 mieszkań, z czego sześć o warunkach substandardowych (pięć jednoizbowych (kat. I) i jedno bez ustępu (kat. II))¹⁸.

W budynku Rynek 18, wybudowanym w 1875 r., znajdowały się trzy mieszkania, z czego dwa o warunkach substandardowych¹⁹.

Stan budynków Piłsudskiego 42 oraz Rynek 18 był średni, natomiast Bieszczadzka 4 - zły²⁰.

- ze sprzedaży przez Gminę siedmiu mieszkań, w tym jednego wraz z budynkiem w 2019 r., dwóch mieszkań w 2020 r. oraz pięciu w 2021 r. ;

- podziałem jednego mieszkania na dwa w 2020 r. oraz w 2021 r. ;

- zakończeniem budowy trzech budynków mieszkalnych i przekazaniem w zarząd Spółce od 2021 r. tych budynków z 36 mieszkaniami.

¹⁵ W 2019 r. Spółka zarządzała 18 mieszkaniami o warunkach substandardowych w budynkach, w których Gmina posiadała 100% udziałów. W 2020 r. w wyniku podziału mieszkań w budynku Piłsudskiego 42 liczba ww. mieszkań zwiększyła się o jedno. W 2021 r. ponownie w wyniku podziału mieszkań w budynku Piłsudskiego 42 liczba ww. mieszkań zwiększyła się o dwa, a w związku z przeniesieniem najemców z mieszkań budynku Bieszczadzka 4 liczba ww. mieszkań zmniejszyła się o 4.

¹⁶ Bieszczadzka 4, Piłsudskiego 42 i Rynek 18.

¹⁷ Przy ul. Rynek 15 w Lesku; dalej: Rynek 15.

¹⁸ W 2019 r. w budynku znajdowały się dziewięć mieszkań, z czego trzy o warunkach substandardowych (jednoizbowe (kat. I)). W wyniku dwukrotnego podziału mieszkania w 2020 r. powstało dodatkowe mieszkanie o warunkach substandardowych (jednoizbowe (kat. I), a w 2021 r. dwa ww. mieszkania (jednoizbowe (kat. I) i bez ustępu (kat. II)).

¹⁹ Jedno zaliczało się do II kategorii (bez ustępu), jedno do III kategorii (ze względu na nadmierne zaludnienie).

²⁰ Na potrzeby niniejszej kontroli, do oceny stanu technicznego budynków, przyjęto następującą skalę:

Spółka prowadziła ewidencję zasobu mieszkaniowego, obejmującą wszystkie przekazane w zarząd budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

(akta kontroli: tom I str.42-72)

Prezes Spółki poinformowała, że *problemem związanym z zarządzaniem budynkami z mieszkaniami o warunkach substandardowych jest brak instalacji centralnego ogrzewania w budynkach Rynek 15 i Rynek 18. Brak ogrzewania powoduje powstawanie wilgoci i zagrzybiania, przeważnie w częściach wspólnych.*

(akta kontroli: tom I str. 67-68, 73-74)

1.2.

Do podstawowych zadań Zarządcy, w zakresie objętym kontrolą, należało: utrzymanie należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych; organizowanie i przeprowadzanie konserwacji oraz remontów bieżących; organizowanie i koordynowanie remontów kapitalnych w uzgodnieniu z Gminą; konserwacje i remonty instalacji: CO, wodno-kanalizacyjnych, elektrycznej i gazowej; usługi kominiarskie i inne niezbędne do funkcjonowania nieruchomości; ubezpieczenie powierzonych w zarząd składników mienia komunalnego; prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych oraz dokumentacji technicznej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego; przeprowadzanie kontroli technicznej i okresowych przeglądów administrowanych budynków.

(akta kontroli: tom I str. 4-41)

Spółka posiadała regulamin organizacyjny²¹, w którym przydzielono zadania poszczególnym komórkom organizacyjnym. Działowi Komunalnemu powierzono utrzymanie w należyłym stanie technicznym i sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia²². Odpowiedzialność za realizację zadań z zakresu utrzymania i eksploatacji budynków²³ przypisano Zastępcy Kierownika Działu Komunalnego ds. mieszkaniowych, komunalnych inwestycji i remontów (a od września 2020 r. Kierownikowi tego Działu²⁴).

W Dziale Komunalnym zatrudnionych było 22 pracowników. Zadania z zakresu utrzymania i eksploatacji budynków wykonywał p.o. Zastępcy Kierownika Działu Komunalnego, a od września 2020 r. Kierownik Działu oraz dwóch pracowników zatrudnionych na stanowisku konserwatora, do zadań których należało m.in.

- 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.

²¹ Wprowadzony zarządzeniem Prezesa Spółki nr 8/2017 z 9 lutego 2017 r., a następnie nr 3/09/2020 z 1 września 2020 r.

²² Ponadto m.in.: wykonywanie siłami własnymi lub obcymi: czyszczenia i konserwacji przewodów kominowych, pomiarów instalacji elektrycznej i odgromowej, usuwanie awarii i ich skutków; podejmowanie wszelkich działań mających na celu skuteczne zabezpieczenie użytkowników oraz mienia przed awarią; czuwanie nad sprawnym działaniem instalacji i urządzeń technicznych na terenie nieruchomości, bezwzględne reagowanie na stwierdzone w tym zakresie nieprawidłowości; zabezpieczenie eksploatowanych instalacji i urządzeń przed szkodliwymi wpływami atmosferycznymi.

²³ M.in.: utrzymanie w należyłym stanie technicznym i sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia; prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych; zapewnienie bezpieczeństwa i ochrony przeciwpożarowej; organizowanie okresowych przeglądów stanu technicznego budynków i prowadzenie w tym zakresie dokumentacji; zlecanie wykonania napraw konserwacyjnych oraz remontów bieżących budynków, w przypadku braku możliwości wykonania siłami własnymi; usuwanie skutków awarii urządzeń technicznych; wykonywanie przeglądów specjalistycznych instalacji elektrycznej²³ oraz instalacji odgromowej.

²⁴ Funkcje te pełniła ta sama osoba.

wykonywanie bieżących napraw, konserwacji i drobnych remontów oraz usuwanie awarii i jej skutków. Od października 2021 r. Kierownik Działu Komunalnego wykonywał również zadania przypisane Zastępcy Kierownika Działu Komunalnego ds. transportu, gospodarki odpadami i Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych²⁵ polegające m.in. na organizowaniu i nadzorowaniu gospodarki odpadami, prowadzeniu PSZOK, prowadzeniu gospodarki transportowej, narzędziowo-sprzętowej, paliwowej i magazynowej Spółki, zimowym utrzymaniu dróg i placów na terenie miasta. Prezes Spółki wyjaśniła, że aby odciążyć Kierownika zorganizowano pracę w dziedzinie gospodarki odpadami oraz PSZOK na nowych zasadach, tj. wytypowano brygadzystę osób pracujących przy odpadach, pracownik księgowości wystawia faktury za odbiór i transport odpadów od nieruchomości niezamieszkałych, nadano dostęp do bazy BDO²⁶ kolejnym pracownikom administracji.

(akta kontroli: tom I str. 75-134)

Wykonanie kontroli rocznych i pięcioletniego stanu technicznego budynków, a także przewodów kominowych Spółka powierzała, na podstawie zawieranych corocznie umów²⁷, podmiotom zewnętrznym posiadającym stosowne uprawnienia²⁸ (za wyjątkiem uprawnień do kontroli instalacji sanitarnych), które zostały przedłożone Zarządcy. W umowach tych zawarto m.in. zapisy zobowiązujące zleceniobiorców do terminowego przeprowadzania przeglądów i sporządzania protokołów z kontroli zgodnie z przepisami prawa. Natomiast kontrole dotyczące instalacji elektrycznej, piorunochronnej i gazowej wykonywali pracownicy Spółki posiadający stosowne kwalifikacje²⁹.

(akta kontroli: tom I str. 135-199)

Stwierdzona
nieprawidłowość

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

Spółka nie była przygotowana organizacyjnie – nie zatrudniała lub nie pozyskała osób posiadających uprawnienia budowlane do kontroli instalacji centralnego ogrzewania 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 Spółki wyjaśniła, że *Spółka do tej pory nie przeprowadzała kontroli instalacji CO w budynku Piłsudskiego 42*³⁰. *Nie zostało to zarzucone również podczas kontroli PINB z 28 listopada 2014 r. i 15 czerwca 2022 r. Stąd też nie widzieliśmy konieczności*

²⁵ Dalej: PSZOK. Z końcem września 2021 r. Spółka rozwiązała za porozumieniem stron umowę o pracę z Z-cą Kierownika Działu Komunalnego ds. transportu, gospodarki odpadami i PSZOK i do dnia kontroli powyższego zagadnienia, tj. 2 czerwca 2022 r. nie zatrudniła na tym stanowisku innej osoby.

²⁶ Baza danych odpadowych.

²⁷ Na przegląd roczny i pięcioletni stanu technicznego budynków w dniach 6 maja 2019 r., 4 maja 2020 r. i 19 maja 2021 r., a na okresowe kontrole przewodów kominowych w dniach 3 stycznia 2019 r., 2 stycznia 2020 r. i 4 stycznia 2021 r.

Uwaga: W przypisach nr 28-29, 43-47 oraz 56-57 *Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 902 ze zm.) NIK wyłączyła jawność informacji w zakresie nr uprawnień - ze względu na prywatność osoby fizycznej - w miejscach oznaczonych [...].*

²⁸ W przypadku kontroli stanu technicznego budynku – decyzję o stwierdzeniu przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie nr [...] z 29 grudnia 1987 r. oraz decyzję o uprawnieniach budowlanych do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr [...] z 29 czerwca 2007 r., a w przypadku kontroli przewodów kominowych – Dyplom Mistrza w Rzemiośle Kominiarstwo nr [...] z 30 lipca 1996 r.

²⁹ W przypadku kontroli instalacji elektrycznej świadectwo kwalifikacyjne nr [...] z 17 października 2017 r. uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku dozoru dla instalacji elektromagnetycznych, a w przypadku sieci gazowych świadectwo kwalifikacyjne nr [...] z 4 maja 2015 r. i nr [...] z 3 września 2020 r. uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku dozoru dla sieci gazowych..

³⁰ Jedyny kontrolowany budynek, który wyposażony był w instalację CO.

przewodzenia takiej kontroli. Podobnie, Spółka do tej pory nie przeprowadzała przeglądu instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki tak i w tym przypadku nie zostało to nigdy zakwestionowane przez organy kontrolujące.

(akta kontroli: tom I str. 202-224, 228-245, 283-305, 309-324, 351-369, 373-387;
tom II str. 23-24)

OCENA CZĄSTKOWA

Spółka przyjęła rozwiązania organizacyjne, które umożliwiały realizację większości wymaganych zadań dotyczących komunalnych budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Prowadziła ewidencję przekazanego zasobu mieszkaniowego obejmującego ww. budynki. Zatrudniała osoby posiadające uprawnienia do kontroli instalacji elektrycznej i gazowej. Na kontrolę stanu technicznego budynków oraz przewodów kominowych zawierała umowy z osobami posiadającymi odpowiednie uprawnienia. Stwierdzona nieprawidłowość dotyczyła niezapewnienia zlecenia kontroli okresowych instalacji centralnego ogrzewania oraz instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku osobie posiadającej stosowne uprawnienia, co skutkowało brakiem kontroli w tym zakresie.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

2.1.

Dla wszystkich budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych³¹ założono i prowadzono książki obiektu budowlanego według wzoru określonego rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego³². Strony w książkach były ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą. Na stronie tytułowej wpisano numer kolejny tomu oraz datę jego założenia. Książki zawierały: dane określające rodzaj obiektu, adres; dane właściciela i zarządcy; dane techniczne charakteryzujące obiekt; plan sytuacyjny obiektu, z zaznaczonymi granicami nieruchomości wraz ze wskazaniem miejsc przyłączenia m.in. do sieci energii elektrycznej i gazu; protokoły kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) stanu technicznego sprawności obiektu (do książek dołączono ww. protokoły).

Wpisy w książkach nie obejmowały: roku zakończenia budowy (w przypadku budynku Piłsudskiego 42 oraz Rynek 18³³); protokołu odbioru budynku; pozwolenia na użytkowanie; wykazu dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej właścicielowi (zarządcy) przy zakładaniu książki (do książki nie załączono tej dokumentacji); przeprowadzonych niektórych kontroli stanu technicznego budynków; protokołów odbioru przeprowadzonych remontów i przebudowy obiektu (do książki nie dołączono tych protokołów).

Prezes Spółki wyjaśniła, że: *w książkach brakuje wpisów o roku zakończenia budowy, ponieważ nie jest on dokładnie znany i Spółka nie posiada takiej wiedzy. Spółka nie posiada w swoich zasobach dokumentacji ww. budynków. Nie dokonywano wpisów odbioru remontów i przebudowy obiektu, ponieważ takie nie były sporządzane. Spółka*

³¹ Badaniem objęto książki budynków mieszkalnych, których Gmina była 100% właścicielem (Rynek 18, Piłsudskiego 42, Bieszczadzka 4).

³² Dz. U. nr 120, poz. 1134; dalej: rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego.

³³ W przypadku budynku Rynek 18 wskazano „przed 1939 r.” jako rok zakończenia budowy.

przeprowadzała tylko drobne naprawy, natomiast nie było przeprowadzanych generalnych remontów budynków.

(akta kontroli: tom I str. 71-72, 200-224, 285-305, 351-369, 397-400)

Do prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych wskazani zostali pracownicy Spółki. Wpisy wprowadzane były systematycznie, cechowały się jednoznacznością i zwięzłością, zawierały dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określały – w zakresie kontroli rocznych i pięcioletnich stanu technicznego budynku – ważne ustalenia w nim zawarte, ale brakowało w nich danych identyfikujących osobę, która ten dokument wystawiła. Prezes Spółki wyjaśniła, że wynikało to z niedostatecznej wiedzy pracownika dokonującego wpisu. Przy dokonywaniu sprostowań trzech błędów (w dwóch księzkach³⁴) we wpisach nie umieszczano daty korekty. Prezes Spółki wyjaśniła, że pracownik dokonywał sprostowań błędów w chwili dokonywania wpisu, dlatego nie wpisywał daty dokonania zmiany sugerując się tym, że powstała w momencie dokonywania wpisu.

(akta kontroli: tom I str. 200-224, 283-305, 351-369, 397-400)

2.2.

W budynkach należących w 100% do Gminy, w których znajdowały się mieszkania o warunkach substandardowych³⁵, Zarządca przeprowadzał okresowe kontrole wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*³⁶:

- coroczne kontrole okresowe: stanu technicznego budynków, przewodów kominowych w budynkach i w mieszkaniach (w tym w mieszkaniach o warunkach substandardowych), a także instalacji gazowej w budynku wyposażonym w ww. instalację³⁷;

- kontrole okresowe przeprowadzane raz na pięć lat stanu technicznego budynków, instalacji elektrycznej oraz instalacji piorunochronnej w budynku wyposażonym w ww. instalację³⁸.

Budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych, w których Gmina posiadała 100% udziałów nie były wyposażone w instalację ciepłej wody użytkowej. Ponadto, w budynkach Bieszczadzka 4 i Rynek 18 nie było instalacji gazowej i centralnego ogrzewania, a w budynkach Piłsudskiego 42 i Rynek 18 instalacji odgromowej, wobec czego kontrole w tym zakresie nie były bezprzedmiotowe.

Szczegółową kontrolą stanu technicznego obejmowano m.in. ściany, elementy konstrukcyjne budynku, elementy ścian zewnętrznych (gzymsy), balustrady³⁹, urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku, izolacje poziomą i pionową, obróbki blacharskie, pokrycia dachowe, urządzenia stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku. Ponadto corocznie kontrolowano instalację gazową stwierdzając jej sprawność⁴⁰. Corocznie kontrolowano również przewody kominowe⁴¹.

Okresowe kontrole pięcioletnie, w zakresie badania instalacji elektrycznej we wszystkich trzech budynkach i instalacji odgromowej w budynku w nią wyposażonym, stwierdziły pomiary zgodne z normami i wskazały, że instalacje nadają się do dalszej eksploatacji.

Wśród budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie było budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² lub o powierzchni dachu

³⁴ Dla budynków: Bieszczadzka 4 i Piłsudskiego 42.

³⁵ Bieszczadzka 4, Piłsudskiego 42, Rynek 18.

³⁶ Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, ze zm. Dalej: ustawa *Prawo budowlane*.

³⁷ Piłsudskiego 42. Instalacja doprowadzona do kotłowni gazowej.

³⁸ Bieszczadzka 4.

³⁹ Brak loggii, balkonów i tarasów.

⁴⁰ W instalację gazową wyposażony był tylko budynek Piłsudskiego 42. Jedynie w 2020 r. stwierdzono nieprawidłowość, która dotyczyła zabezpieczenia gazomierza, z wnioskiem o wymianę zardzewiałej kłódki.

⁴¹ W budynku Bieszczadzka 4 nie było wentylacji w lokalach mieszkalnych, a w budynku Piłsudskiego w większości lokali.

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 ustawy *Prawo budowlane*, a osoby zamieszkujące lokale mieszkalne nie zgłaszały nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń powodujących nie spełnienie warunków określonych w art. 5 ust. 2 ustawy *Prawo budowlane*.

(akta kontroli: tom I str. 225-282, 306-350, 370-396; tom II str. 1-18)

Zarządca dopuścił do stosowania w budynku Piłsudskiego 42 gazu z sieci oraz gazu z butli (płynnego). Prezes Spółki wyjaśniła, że *gaz z sieci w budynku Piłsudskiego 42 doprowadzony jest jedynie do kotłowni obsługującej ww. budynek. Kotłownia stanowi dobudówkę do ww. budynku. W części zamieszkałej nie ma instalacji gazowej i mieszkańcy nie mają możliwości podłączenia się do niej*. Podczas przeprowadzonych w dniu 20 czerwca 2022 r. oględzin budynku Piłsudskiego 42, stwierdzono, że budynek jest jednokondygnacyjny, a kotłownia znajduje się w pomieszczeniu z wyjściem na zewnątrz i nie ma możliwości bezpośredniego przejścia do kotłowni z części mieszkalnej. Zgodnie z § 157 ust. 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁴² w budynku niskim, mającym w mieszkaniach instalację zasilaną gazem płynnym dopuszcza się usytuowanie kotłowni gazowej zasilanej z sieci gazowej.

(akta kontroli: tom I str. 345-350; tom II str. 13-14, 134-172)

Nie określono dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych częstotliwości przeprowadzania przeglądu pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia. Zarządca nie dokumentował przeprowadzanych przeglądów. Prezes Spółki wyjaśniła, że *pracownicy dokonują przeglądów pomieszczeń wspólnych w miarę potrzeb oraz w przypadku zgłoszenia takiej potrzeby. Dla przeprowadzonych przeglądów Spółka nie posiada dokumentów potwierdzających ich wykonanie*.

(akta kontroli: tom I str. 19-20)

Przed rozpoczęciem kontroli okresowej, osoby je przeprowadzające każdorazowo zapoznały się z protokołami z poprzednich kontroli, zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku oraz dokonały sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.

(akta kontroli: tom I str. 228-245, 309-324, 373-387; tom II str. 19-20, 23-26)

2.3.

Kontrole okresowe roczne i pięcioletnie stanu technicznego budynków wykonywały osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i odpowiednim zakresie⁴³. Na dzień przeprowadzania kontroli okresowych osoby te były członkami Podkarpackiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiadały wymagane ubezpieczenie.

Kontrole dotyczące instalacji elektrycznej, piorunochronnej i gazowej wykonywały osoby posiadające uprawnienia do wykonywania dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych⁴⁴, poza pojedynczymi przypadkami

⁴² Dz. U. z 2022 r. poz. 1225.

⁴³ W przypadku kontroli stanu technicznego budynku – decyzję o stwierdzeniu przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie nr [...] z 29 grudnia 1987 r. oraz decyzję o uprawnieniach budowlanych do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr [...] z 29 czerwca 2007 r.

⁴⁴ W przypadku kontroli instalacji elektrycznej świadectwo kwalifikacyjne nr [...] z 17 października 2017 r. uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku dozoru dla urządzeń, instalacji i sieci elektromagnetycznych, a w przypadku sieci gazowych świadectwo kwalifikacyjne nr [...] z 4 maja 2015 r. i nr [...] z 3 września

przeprowadzenia kontroli w okresie po utracie ważności świadectwa kwalifikacyjnego, a przed uzyskaniem nowego, tj. w przypadku kontroli instalacji elektrycznej w budynku Bieszczadzka 4 w dniu 10 maja 2017 r.⁴⁵ oraz instalacji gazowej w budynku Piłsudskiego 42 w dniu 7 maja 2020 r.⁴⁶

Prezes Spółki wyjaśniła, że *ww. przeglądy przeprowadzały osoby będące pracownikami Spółki i posiadające odpowiednią wiedzę i kwalifikacje. Brak ważnych świadectw kwalifikacyjnych osób prowadzących kontrolę wynika z niedopatrzenia tych pracowników jak również osoby zlecającej wykonanie przeglądów.*

Kontrole przewodów kominowych wykonywał mistrz w rzemiośle kominiańskim⁴⁷.

Osoby wykonujące ww. kontrole przedstawiły Spółce stosowne dokumenty potwierdzające posiadane uprawnienia i kwalifikacje.

(akta kontroli: tom I str. 135-199, 228-282, 309-350, 373-396; tom II str. 27-30)

2.4.

Protokoły z kontroli rocznych i pięcioletnich zawierały elementy, o których mowa w § 4 ust. 4 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. *w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*⁴⁸, a sporządzone po 18 września 2020 r. elementy określone w art. 62a ustawy *Prawo budowlane*, za wyjątkiem określenia metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników. Ponadto, protokoły sporządzone w 2021 r. nie zawierały terminu wykonania czynności mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz kopii zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 *ww. ustawy* (szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli: tom I str. 228-245, 309-324, 373-387)

2.5.

W okresie objętym kontrolą została przeprowadzona przez podmioty lub organy zewnętrzne jedna kontrola w budynku z mieszkaniami o warunkach substandardowych. W listopadzie 2019 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Lesku⁴⁹ przeprowadził w budynku Rynek 18 kontrolę szczelności pokrycia dachowego mieszkania nr 3, w wyniku której doszło do zalania przez wody opadowe części sufitu oraz ściany. PINB stwierdził, że dach budynku, jego konstrukcja oraz stan techniczny ścian w miejscach zawilgocenia w tym lokalu mieszkalnym jest w nieodpowiednim stanie technicznym.

Wydana została jedna decyzja PINB⁵⁰ nakazująca Gminie usunięcie do 12 grudnia 2019 r. stwierdzonych usterek i nieprawidłowości poprzez: naprawienie przeciekającego pokrycia dachowego w sposób trwały; uzupełnienie, wzmocnienie lub wymianę spróchniałych, skorodowanych biologicznie elementów drewnianych więźby dachowej; skucie zawilgoconego i odpadającego tynku i wykonanie nowego; zlikwidowanie i usunięcie przyczyn zamakania ścian od podłogi do wysokości okna w pokoju. Ponadto, w trybie bezzwłocznym PINB nakazał odłączenie puszek elektrycznej oraz gniazda elektrycznego od pozostałej części instalacji elektrycznej znajdujących się na ścianach w pokoju w miejscach zawilgoconych.

2020 r. uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku dozoru dla urządzeń, instalacji i sieci gazowych.

⁴⁵ Pomiędzy obowiązywaniem świadectw kwalifikacyjnych nr [...] ważnego do 26 lutego 2017 r. i nr [...] ważnego od 17 października 2017 r.

⁴⁶ Pomiędzy obowiązywaniem świadectwa kwalifikacyjnych nr [...] ważnego do 3 maja 2020 r. i nr [...] ważnego od 3 września 2020 r.

⁴⁷ Dyplom Mistrza w Rzemiośle Kominiaństwo nr [...] z 30 lipca 1996 r.

⁴⁸ Dz. U. Nr 74, poz. 836, ze zm.

⁴⁹ Dalej: PINB.

⁵⁰ Z 6 listopada 2019 r. zna, PINB.5162.8.2019 wydana na podstawie art. 66 ustawy *Prawo budowlane*.

Spółka pismem z 12 grudnia 2019 r. poinformowała PINB, że wszystkie usterki i nieprawidłowości w budynku Rynek 18 wskazane w ww. decyzji zostały usunięte.

(akta kontroli: tom I str. 71-72; tom II str. 33-40)

Nie realizowano prac zaleconych po kontrolach przewodów kominowych. Protokoły tych kontroli zawierały adnotację, że: *zgodnie z art. 70 ustawy wyżej wymienione braki – uszkodzenia – zaniedbania podlegają obowiązkowemu usunięciu – naprawie bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli*. Prezes Spółki wyjaśniła, że: *ze względu na fakt, że Gmina kończyła realizację budowy trzech budynków mieszkalnych Przemysłowa i opracowano koncepcję przeniesienia mieszkańców do tych budynków, Spółka poinformowała lokatorów budynków Bieszczadzka 4 i Piłsudskiego 42 o konieczności zastosowania się do zaleceń wynikających z protokołów przeglądów kominowych. Na chwilę obecną budynek Bieszczadzka 4 nie jest zamieszkały i trwa procedura wyłączenia go z użytkowania. Natomiast w budynku Piłsudskiego 42 Spółka zasięgnęła już opinii kominiarza, co do sposobu wykonania prac zleconych w protokołach*.

(akta kontroli: tom I str. 257-260, 345-350, 392-393; tom II str. 41-43, 231-233)

Przeprowadzający kontrolę okresową budynku Bieszczadzka 4 w 2019 r. stwierdził braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia polegające na nieprzedstawieniu aktualnych badań wewnętrznej instalacji elektrycznej i odgromowej, zalecając bezzwłoczne wykonanie badań tych instalacji. Prezes Spółki wyjaśniła, że: *Zarządca nie posiada wiedzy dlaczego przeprowadzający kontrolę stanu technicznego budynku Bieszczadzka 4 stwierdził powyższe braki. Spółka była w posiadaniu aktualnych badań wewnętrznej instalacji elektrycznej i odgromowej wykonanych odpowiednio: instalacji elektrycznej 10 maja 2017 r. ważnej do 9 maja 2022 r. i instalacji odgromowej 24 listopada 2017 r. ważnej do 23 listopada 2022 r. Protokoły tych kontroli znajdowały się w teczce z dokumentacją budynku i były dostępne dla kontrolującego*.

Z przedstawionych do kontroli dokumentów wynika, że w 2017 r. przeprowadzono kontrole instalacji elektrycznej i odgromowej w tym budynku.

(akta kontroli: tom I str. 228-231, 246-256; tom II str. 44-46)

W dniach 9 i 11 maja 2022 r. KP PSP, na zlecenie NIK⁵¹, przeprowadził kontrole przestrzegania przepisów przeciwpożarowych w częściach wspólnych budynków Piłsudskiego 42 i Rynek 18. Stwierdzono nieprawidłowości w kwestiach przeciwpożarowych oraz budowlanych w obu budynkach (szerzej w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości). KP PSP, odnośnie nieprawidłowości w zakresie przeciwpożarowych, wszczął postępowanie administracyjne i wydał decyzje w celu ich usunięcia, a w zakresie nieprawidłowości w kwestiach budowlanych, sprawę przekazał do rozpatrzenia PINB.

(akta kontroli: tom II str.47-133, 187-189)

W dniu 20 czerwca 2022 r., w ramach niniejszej kontroli, przeprowadzono oględziny budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych i ich części wspólnych (Piłsudskiego 42 i Rynek 18), stwierdzając niewykonanie nakazów KP PSP wydanych w formie decyzji z rygorem natychmiastowej wykonalności (szerzej w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości). Dodatkowo, w ramach oględzin zewnętrznych niezamieszkałego budynku wielorodzinnego Bieszczadzka 4, stwierdzono niewłaściwe jego zabezpieczenie przed dostępem osób nieupoważnionych (szerzej w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości).

Stwierdzono niewykonanie zaleceń kontroli okresowych stanu technicznego ww. budynków z 2021 r. Prezes Spółki wyjaśniła, że: *Spółka nie wykonała zaleceń po*

⁵¹ Na podstawie art. 12 pkt 3 ustaw o NIK.

ostatnich kontrolach okresowych budynków, ponieważ zgodnie z umowami na zarząd odpowiada jedynie za drobne naprawy. Większość zaleceń pokontrolnych dotyczy poważniejszych remontów, za które odpowiada Gmina, a powyższe budynki zostały wpisane do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2020-2025. Ponadto ustalono, że dwa okna lokalu mieszkalnego w budynku Piłsudskiego 42 posiadały pękniętą szybę. W protokole z kontroli okresowej stanu technicznego budynku z 2019 r. zalecono wymianę stolarki okiennej. Prezes Spółki wyjaśniła, że okna w ww. lokalu posiadają wybitą szybę na skutek złego użytkowania lokalu przez Najemcę. Spółka nie zdecydowała się na wymianę stolarki okiennej na nową w obawie przed jej zniszczeniem, co powodowałoby ponoszenie dodatkowych kosztów dla Spółki.

(akta kontroli: tom II str. 134-175)

2.6.

Na podstawie księzek obiektu budowlanego oraz protokołów z kontroli okresowych stanu technicznego budynków, w których były mieszkania o warunkach substandardowych ustalono, że nie wystąpiły przypadki zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

(akt kontroli: tom I str. 202-245, 283-324, 351-387; tom II str. 190-191)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. W księzkach obiektu budowlanego – budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych:

a) nie zamieszczono wpisów o przeprowadzonych w 2017 r., 2019 r. i 2020 r. czterech kontrolach (na 28 kontroli przeprowadzonych w tych latach):

- 6 maja 2019 r. i 7 maja 2020 r. dotyczących instalacji gazowej w budynku Piłsudskiego 42;

- 24 listopada 2017 r. dotyczącej instalacji piorunochronnej w budynku Bieszczadzka 4,

- 5 listopada 2019 r. przez PINB dotyczącej budynku Rynek 18.

Powyższe było niezgodne z art. 64 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane*, według którego właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku księzkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

Prezes Spółki wyjaśniła, że: *instalacja gazowa doprowadzona jest do kotłowni, która traktowana jest jako wyodrębnione pomieszczenie z osobnym wejściem, nieskomunikowane z pozostałą częścią budynku. Uznano, że wpis do książki, która dotyczy użytkowej części budynku nie jest konieczny. Spółka nie posiada wiedzy, dlaczego protokół kontroli instalacji piorunochronnej nie został wpisany do książki obiektu. Podobnie w przypadku kontroli PINB, Spółka nie posiada wiedzy, dlaczego PINB nie dokonał wpisu do książki. Cała dokumentacja w dniu kontroli była udostępniona kontrolującemu.*

NIK zauważyła, że zgodnie z ww. przepisem to właściciel lub zarządca (a nie kontrolujący) jest odpowiedzialny za prowadzenie książki obiektu.

(akta kontroli: tom I str. 202-224, 256, 283-305, 327-338, 351-369, 397-400)

b) trzech wpisów nie dokonywano na bieżąco (na 24 wpisy z lat 2019-2021), co było niezgodne z § 6 ust. 1 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego.

W książce dla budynku:

- Bieszczadzka 4 na str. 23 po wpisie z 22 maja 2020 r. (poz. 9) dokonano wpisu z datą 10 maja 2017 r. (poz. 10)⁵²;

- Piłsudskiego 42 na str. 14 po wpisie z 22 maja 2021 r. (poz. 37) dokonano wpisu z datą 18 maja 2021 r. (poz. 38) oraz na str. 24 po wpisie z 22 maja 2020 r. (poz. 15) dokonano wpisu z datą 12 listopada 2019 r. (poz. 16).

Prezes Spółki wyjaśniła, że *w przypadku budynku Bieszczadzka 4 pracownik przejął obowiązki od października 2017 r. i analizując dokumentację budynku dopatrył się braków w książce i postanowił je uzupełnić, a w przypadku Piłsudskiego 42 pracownik dokonał wpisów w momencie otrzymania protokołów, co nie było chronologiczne z datą ich przeprowadzenia.*

Zgodnie z ww. przepisem wpisy do książki powinny być dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której jest wymagane dokonanie odpowiedniego wpisu.

(akta kontroli: tom I str. 202-224, 283-305, 397-400)

c) wpisy zawierały dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określały jednak ważne ustalenia wyłącznie w przypadku kontroli rocznych i pięcioletnich (nie określały ważnych ustaleń w 15 wpisach na 24) oraz nie zawierały danych identyfikujących osobę, która wystawiła dokument (we wszystkich 24 wpisach), co było niezgodne z § 6 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego. Zgodnie z ww. przepisem wpis do książki powinien zawierać dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określać ważne ustalenia w nim zawarte oraz dane identyfikujące osobę, która dokument wystawiła.

Prezes Spółki wyjaśniła, że: *wynikało to z niedostatecznej wiedzy pracownika dokonującego wpisu.*

(akta kontroli: tom I str. 202-224, 283-305, 351-369, 397-400)

2. W ramach rocznych kontroli okresowych budynku Piłsudskiego 42⁵³ nie przeprowadzano kontroli instalacji centralnego ogrzewania, co było niezgodne z § 5 ust. 2 pkt 5 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Zgodnie z ww. przepisem szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny instalacji centralnego ogrzewania.

Prezes Spółki wyjaśniła, że: *Spółka do tej pory nie przeprowadzała kontroli instalacji CO w budynku Piłsudskiego 42. Nie zostało to zarzucone również podczas kontroli PINB z 28 listopada 2014 r. i 15 czerwca 2022 r. Stąd też nie widzieliśmy konieczności prowadzenia takiej kontroli.*

(akta kontroli: tom I str. 202-224, 283-305, 351-369; tom II str. 23-24)

3. W ramach rocznych kontroli okresowych we wszystkich kontrolowanych budynkach (Piłsudskiego 42, Bieszczadzka 4, Rynek 18) nie sprawdzano elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku, co było niezgodne z § 5 ust. 2 pkt 7 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Zgodnie z ww. przepisem szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku.

Prezes Spółki wyjaśniła, że *podobnie jak w pkt dotyczącym kontroli instalacji CO Spółka do tej pory nie przeprowadzała przeglądu instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki tak i w tym przypadku nie zostało to nigdy zakwestionowane przez organy kontrolujące.*

(akta kontroli: tom I str. 228-245, 309-324, 373-387; tom II str. 23-24)

4. W ramach pięcioletnich kontroli okresowych dwóch budynków, tj. Piłsudskiego 42 i Bieszczadzka 4 (na trzy kontrolowane budynki), nie sprawdzono estetyki obiektu

⁵² Jest to powtórzenie zapisu kontroli ujętej pod pozycją 35 na stronie 13 książki obiektu.

⁵³ Jedyne budynki z trzech kontrolowanych, który wyposażony był w instalację CO.

oraz jego otoczenia, co było niezgodne z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy *Prawo budowlane*. Zgodnie z ww. przepisem obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.

Prezes Spółki wyjaśniła, że: *z informacji zawartych w protokołach z przeglądów pięcioletnich wynika, że kontrola obejmowała sprawdzenie estetyki obiektu oraz jego otoczenia (pkt III, ppkt 2 protokołu). Przeprowadzenie kontroli Spółka powierzyła osobom posiadającym odpowiednią wiedzę i kwalifikacje w tej dziedzinie.*

NIK zauważa, że protokoły kontroli pięcioletnich budynków Bieszczadzka 4 i Piłsudskiego 42, w pkt III ppkt 2, zawierają zapis, że zakres kontroli obejmuje sprawdzenie m.in. estetyki oraz jego otoczenia, jednak w protokołach tych brak jest ustaleń w tym zakresie.

(akta kontroli: tom I str. 232-238, 313-318; tom II str. 23-24)

5. Okresowe kontrole pięcioletnie dwóch budynków, tj. Bieszczadzka 4 i Piłsudskiego 42 (na trzy kontrolowane budynki), przeprowadzono (w 2020 r.) po 6 latach od wcześniejszej kontroli pięcioletniej (w 2014 r.).

Prezes Spółki wyjaśniła, że: *przeprowadzenie kontroli pięcioletnich w budynkach Bieszczadzka 4 i Piłsudskiego 42 przeprowadzono po pięciu latach od poprzedniej kontroli. Błąd może wynikać z omyłki pisarskiej przy sporządzeniu protokołów w 2015 r.*

NIK zauważa, że zapisy protokołów kontroli okresowych z 2014 r. oraz w książkach obiektów ww. budynków potwierdzają, że wcześniejsze kontrole pięcioletnie przeprowadzono w 2014 r. W książce obiektu Piłsudskiego 42 zapisano, że w 2014 r. po kontroli pięcioletniej przeprowadzonej w maju 2014 r.⁵⁴ (poz. 12 na str. 24) przeprowadzono kontrolę instalacji elektrycznej w listopadzie 2014 r. (poz. 13 na str. 24) i następnie okresową kontrolę stanu technicznego kotła w grudniu 2014 r. (poz. 14 na str. 24). W książce obiektu Bieszczadzka 4 zapisano natomiast, że kontrolę pięcioletnią przeprowadzono w maju 2014 r. (poz. 8 na str. 23), a wcześniejszą w maju 2009 r. (poz. 4 na str. 22).

(akta kontroli: tom I str. 202-227, 232-238, 283-308, 313-318; tom II str. 23-24)

6. Nie przeprowadzono kontroli przewodów kominowych w dwóch z trzech lokali (nr 1 i nr 2) w budynku Rynek 18 w 2019 r. i 2020 r. (kontrolujący zamieścił adnotacje „niezamieszkałe”) oraz w jednym na 10 lokali (nr 9) w budynku Piłsudskiego 42 w latach 2019-2021 (w 2021 r. adnotacja „nieobecny”). Prezes Spółki wyjaśniła, że: *kominiarz przeprowadzający ww. kontrole w dniu kontroli nie zastał w powyższych lokalach Najemcy. Z informacji uzyskanych przez Spółkę kominiarz podjął trzy próby przeprowadzenia kontroli, ale za każdym razem sytuacja się powtarzała, stąd też zapis w protokole, że lokator „nieobecny” bądź lokal „niezamieszkały”. W chwili obecnej poinformowaliśmy kominiarza o konieczności przeprowadzenia kontroli w takich przypadkach aż do skutku.*

Ponadto, w protokole z kontroli w budynku Rynek 18 nie wyszczególniono lokali (i znajdujących się w nich przewodów kominowych), w których kontrole przeprowadzono. Prezes Spółki wyjaśniła, że: *Spółka nie posiada wiedzy, dlaczego w protokole nie wyszczególniono lokali. Przeprowadzenie kontroli zlecono osobie posiadającej odpowiednie kwalifikacje i wiedzę w tej dziedzinie. Spółka nie widziała potrzeby dogłębnej analizy formalnej przekazanych protokołów.*

(akta kontroli: tom I str.345-350, 390-396; tom II str. 4, 11-12, 31-32)

⁵⁴ Tablica nr 5, pkt VII. Wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznego sprawności i wartości użytkowej całego obiektu (przeprowadzanych co 5 lat; art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy).

7. Nie przeprowadzano w latach objętych kontrolą przeglądu hydrantu zewnętrznego przy budynku Piłsudskiego 42. Było to niezgodne z § 3 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie *ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów*⁵⁵.

Prezes Spółki wyjaśniła, że *hydrant zewnętrzny przy budynku Piłsudskiego 42 został wskazany jako zabezpieczenie ww. budynku przez strażaka podczas kontroli przeprowadzonej na zlecenie NIK (w 2022 r.)*. Dlatego do tej pory nie przeprowadzano badania tego hydrantu.

(akta kontroli: tom I str. 23-26, 309-324)

8. Stwierdzono przypadki kontroli instalacji elektrycznej i gazowej przez osoby, których świadectwa kwalifikacyjne utraciły ważność, a które – na dzień wykonywania kontroli okresowych – nie uzyskały ponownych. Na trzy kontrole instalacji elektrycznej, w jednym przypadku⁵⁶ oraz na trzy kontrole instalacji gazowej, w jednym przypadku⁵⁷ osoby dokonujące kontroli, na dzień ich wykonywania nie posiadały stosownych uprawnień.

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

Prezes Spółki wyjaśniła, że: *ww. przeglądy przeprowadzały osoby będące pracownikami Spółki i posiadające odpowiednią wiedzę i kwalifikacje*. Brak ważnych świadectw kwalifikacyjnych osób prowadzących kontrolę wynika z niedopatrzenia tych pracowników jak również osoby zlecającej wykonanie przeglądów.

(akta kontroli: tom I str. 135-153, 246-255, 333-338; tom II str. 29-30)

9. Zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie *warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych* kontrole okresowe powinny być przeprowadzane w porze wiosennej. Zarządca w badanym okresie przeprowadzał, w przypadku budynku Bieszczadzka 4, wszystkie kontrole przewodów kominowych w listopadzie, a hydrantów w lipcu; w przypadku budynku Piłsudskiego 42 – instalacji elektrycznej w listopadzie, a przewodów kominowych w lutym; w przypadku budynku Rynek 18 – przewodów kominowych w styczniu.

Prezes Spółki wyjaśniła, że: *pracownik Spółki zlecił przeprowadzenie przeglądów okresowych zgodnie z datą ich przeprowadzenia zawartą w protokołach*. Tak więc, jeśli data przeprowadzenia następnej kontroli przypadała na miesiąc inny niż wiosenny, kontrole przeprowadzono we wskazanym terminie.

(akta kontroli: tom II str. 4, 23-24)

10. Nie przeprowadzano corocznych kontroli instalacji gazowej w budynku Piłsudskiego 42⁵⁸ równocześnie z kontrolą przewodów kominowych, co było niezgodne z § 47 rozporządzenia w sprawie *warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*. Według tego przepisu, stan technicznej sprawności instalacji gazowej w budynku powinien być kontrolowany równocześnie z kontrolą stanu technicznego przewodów i kanałów wentylacyjnych oraz spalinowych.

Prezes Spółki wyjaśniła, że: *kontrola instalacji gazowej nie została przeprowadzona równocześnie z kontrolą stanu technicznego przewodów i kanałów wentylacyjnych*,

⁵⁵ Dz. U. Nr 109, poz. 719, ze zm.

⁵⁶ Dotyczącym budynku Bieszczadzka 4 w dniu 10 maja 2017 r. osoba dokonująca kontroli, na dzień wykonywania kontroli nie posiadała ważnego świadectwa. Posiadała świadectwa kwalifikacyjne: nr [...] ważne do 26 lutego 2017 r. oraz nr [...] ważne od 17 października 2017 r.

⁵⁷ Dotyczącym budynku Piłsudskiego 42 w dniu 7 maja 2020 r. osoba dokonująca kontroli, na dzień wykonywania kontroli nie posiadała ważnego świadectwa. Posiadała świadectwa kwalifikacyjne: nr [...] ważne do 3 maja 2020 r. oraz nr [...] ważne od 3 września 2020 r.

⁵⁸ Jedyny z kontrolowanych budynków, który wyposażony był w instalację gazową.

ponieważ są to osobne zlecenia wykonywane przez dwie różne osoby posiadające odpowiednie uprawnienia w zakresie objętym kontrolą.

(akta kontroli: tom II str. 4, 9-10)

11. Niedokumentowanie przeprowadzanych przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenie. Prezes Spółki wyjaśniła, że: *dla przeprowadzonych przeglądów Spółka nie posiada dokumentów potwierdzających ich wykonanie, ponieważ uznano, że bezzasadne jest sporządzanie takich protokołów dla prac polegających na usunięciu drobnych usterek.*

(akta kontroli: tom II str. 19-20)

12. Przyjmowanie bez uwag wszystkich protokołów kontroli rocznych i pięcioletnich stanu technicznego budynków, w których nie określono metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, a w protokołach sporządzonych w 2021 r. ponadto terminu wykonania czynności, mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz kopii zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy *Prawo budowlane*.

Zgodnie z § 4 ust. 4 pkt 4 rozporządzenia *w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych* protokół z kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego powinien zawierać metody i środki użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników. Zgodnie natomiast z art. 62a ust. 3 pkt 2 i ust. 4 ustawy *Prawo budowlane*, w powyższych protokołach w zaleceniach wskazuje się termin wykonania czynności mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, a do protokołu dołącza się kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 ww. ustawy.

Prezes Spółki wyjaśniła, że: *Spółka nie jest w stanie wskazać dlaczego protokoły roczne i pięcioletnie nie zawierały metod i środków użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników. Przeglądy te zostały zlecone osobom posiadającym wiedzę i doświadczenie w tej dziedzinie. Spółka nie widziała potrzeby dogłębnej analizy formalnej przekazanych protokołów.*

(akta kontroli: tom I str. 228-245, 309-324, 373-387; tom II str. 31-32)

13. W trakcie kontroli przeprowadzonych w dniach 9 i 11 maja 2022 r. przez KP PSP, na zlecenie NIK⁵⁹, w zakresie przestrzegania przepisów przeciwpożarowych w częściach wspólnych budynków Piłsudskiego 42 i Rynek 18 ustalono, że:

a) w budynku Piłsudskiego 42:

- strop kotłowni nie spełnia wymagań dla klasy odporności ogniowej EI60;
- na korytarzu stwierdzono składowanie materiałów palnych.

Prezes Spółki wyjaśniła, że: *strop nie spełnia wymagań dla klasy odporności ogniowej, ponieważ jest to budynek postawiony ok. 1956 r., a wymogi w latach w których wykonano kotłownię nie były tak restrykcyjne;*

b) w budynku Rynek 18:

- drewniany strop na I piętrze nie spełnia klasy odporności ogniowej REI30, co jest niezgodne z § 216 ust. 1 rozporządzenia *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*;

- w części mieszkalnej budynek ma jedyną drogę ewakuacji. Klatka schodowa posiada schody ze stopniami zabiegowymi, co jest niezgodne z § 244 ust. 1 rozporządzenia *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać*

⁵⁹ Na podstawie art. 12 pkt 3 ustaw o NIK.

budynki i ich usytuowanie, którego przepis zabrania stosowania na drogach ewakuacyjnych schodów ze stopniami zabiegowymi, jeżeli schody te są jedyną drogą ewakuacji;

- biegi i spoczniki klatki schodowej wykonane zostały z palnego materiału – drewna, nieposiadającego klasy odporności ogniowej R30. Zgodnie z § 249 ust. 3 pkt 2 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków i ich usytuowania* biegi i spoczniki schodów do ewakuacji powinny być wykonane z materiałów niepalnych i mieć klasę odporności ogniowej R30 w budynku o klasie odporności pożarowej D;

- szerokość biegu klatki schodowej mierzona na parterze wynosi 1,22 m, mierzona na piętrze wynosi 1,14 m, przy wymaganej 1,2 m, spocznika 1,3 m, przy wymaganej 1,5 m, co jest niezgodne z § 68 ust. 1 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków i ich usytuowania*;

- w ścianie klatki schodowej znajdują się dwa otwory bezklasowe, okna lokalu mieszkalnego nr 1, co jest niezgodne z § 217 ust. 1 pkt 1 lit.a *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków i ich usytuowania*;

- wyjście z klatki schodowej prowadzi przez drzwi dwuskrzydłowe o łącznej szerokości 1,35 m, po otwarciu jednego skrzydła 0,69 m, przy wymaganej 0,9 m;

- główne wyjście z budynku prowadzi przez drzwi dwuskrzydłowe o łącznej szerokości 1,43 m, pojedyncze skrzydło drzwiowe posiada szerokość 0,7 m przy wymaganej 0,9 m;

- na nieużytkowanym poddaszu stwierdzono występowanie materiałów palnych;

- do piwnic prowadzą drewniane drzwi bezklasowe. Drzwi do piwnic powinny mieć zgodnie z § 249 ust. 3 pkt 2 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków i ich usytuowania* klasę odporności ogniowej EI30;

- dla budynku nie zapewniono przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru. W obrębie 75 m od obiektu nie zlokalizowano hydrantu zewnętrznego na sieci gminnej, ani też przeciwpożarowego zbiornika wodnego.

Prezes Spółki wyjaśniła, że: *ww. nieprawidłowości wynikają z faktu, że budynek ten powstał w latach przedwojennych, gdzie technologia, normy oraz standardy były zupełnie inne. Konstrukcja budynku nie pozwala na dokonanie zmian, które doprowadziłyby do usunięcia usterek. Ze wstępnych ustaleń PINB wynika, że Spółka zostanie zobowiązana do wykonania ekspertyzy p.poż. w celu dokładnego określenia sposobu i technologii usunięcia powyższych usterek.*

(akta kontroli: tom II str. 47-133, 187-189)

14. W trakcie oględzin przeprowadzonych 20 czerwca 2022 r. stwierdzono, że:

a) nie wykonano zaleceń KP PSP wydanych decyzjami z 30 i 31 maja 2022 r., z rygorem natychmiastowej wykonalności, nakazujących usunięcie:

- z drogi komunikacji ogólnej (korytarza), służącej ewakuacji w budynku mieszkalnym Piłsudskiego 42 w Lesku, materiały palne w postaci płyt mdf, wykładziny podłogowej, linoleum, wykładziny dywanowej;

- materiałów palnych w postaci kartonów, książek, wyrobów z tworzywa sztucznego, mebli drewnianych, itp. ze strychu budynku Rynek 18 w Lesku.

Prezes Spółki wyjaśniła, że *w związku z decyzją KP PSP budynki Piłsudskiego 42 i Rynek 18 zostały objęte kontrolą PINB. W chwili obecnej Spółka oczekuje na decyzję i zalecenia pokontrolne, aby kompleksowo zająć się wykonaniem zaleceń, stąd też zalecenia KP PSP nie zostały wykonane. Niemniej jednak Spółka poczyniła starania i skontaktowała się z lokatorami, którzy odpowiedzialni są za nagromadzenie materiałów palnych i mebli, aby w jak najszybszym terminie uprzątnęli swoje rzeczy.*

Ponadto w ramach powyższych oględzin stwierdzono, że niezamieszkały budynek wielorodzinny Bieszczadzka 4, będący w bardzo złym stanie technicznym, nie został odpowiednio zabezpieczony przed dostępem osób nieupoważnionych.

Prezes Spółki wyjaśniła, że: *budynek po przeniesieniu lokatorów do innych budynków został zabezpieczony przez pracowników Spółki poprzez trwałe zamknięcie drzwi wejściowych do budynku, umieszczeniu tabliczki informacyjnej „Nieupoważnionym wstęp wzbroniony” oraz poprzez zabezpieczenie oknem do piwnic. Niemniej jednak w budynku dochodzi do licznych włamań i aktów wandalizmu, co zostało zgłoszone do Komendy Powiatowej Policji w Lesku. Pracownicy Spółki regularnie ok. raz w tygodniu udają się do przedmiotowego budynku celem ponownego jego zabezpieczenia.*

Kontroler, na podstawie art. 51 ust. 1 ustawy o NIK, poinformował Prezesa Spółki o stwierdzeniu bezpośredniego niebezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzkiego, w związku z:

- niewykonaniem decyzji KP PSP wydanych z rygiorem natychmiastowej wykonalności nakazujących usunięcie materiałów palnych z korytarza służącego ewakuacji w budynku Piłsudskiego 42 oraz ze strychu budynku Rynek 18;

- sposobem zabezpieczenia niezamieszkałego budynku wielorodzinnego Bieszczadzka 4 w Lesku, będącego w złym stanie technicznym, przed dostępem osób trzecich. W trakcie oględzin przeprowadzonych 20 czerwca 2022 r. stwierdzono, że teren wokół budynku był nieogrodzony, a do budynku można było wejść przez drzwi wejściowe (zabezpieczone zasuwą, ale bez skobla i kłódki) oraz przez otwory okienne (niektóre okna na poziomie gruntu były powybijane lub ich nie było).

Kopie ww. zawiadomień przekazano do wiadomości Burmistrzowi Gminy i Miasta Leska⁶⁰.

Prezes Spółki poinformowała pismem z:

- 28 czerwca 2022 r. o podjętych czynnościach w celu zabezpieczenia budynku Bieszczadzka 4 przed dostępem osób postronnych, przekazując zdjęcia potwierdzające wykonane prace. Zabezpieczono okna piwnic, drzwi wejściowe do budynku, okna na parterze budynku. Odgrodzono i oznakowano tabliczkami informacyjnymi „Uwaga nieupoważnionym wstęp wzbroniony”;

- 6 lipca 2022 r., że *na strychu budynku Rynek 18 znajdują się rzeczy, które należą do lokatorki, która obecnie przebywa za granicą. Telefonicznie skontaktowano się z nią i ustalono, że w sierpniu rzeczy zostaną uprzątnięte, ponieważ będzie w tym czasie przebywać w mieszkaniu. Jeżeli rzeczy, zgodnie z deklaracją mieszkanki nie zostaną uprzątnięte, pracownicy spółki zrobią to bez Jej obecności. Natomiast w korytarzu w budynku Piłsudskiego 42 znajdują się materiały, które należą do lokatorki, która jest w trakcie przeprowadzki i rzeczy zostaną usunięte.*

(akta kontroli: tom II str. 134-186, 293)

b) budynek Bieszczadzka 4 nie posiadał tabliczki z numerem porządkowym, co było niezgodne z art. 47b ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne*⁶¹. Zgodnie z tym przepisem, właściciele nieruchomości zabudowanych lub inne podmioty uwidocznione w ewidencji gruntów i budynków, które takimi nieruchomościami władają, mają obowiązek umieszczenia w widocznym miejscu na ścianie frontowej budynku tabliczki z numerem porządkowym.

Prezes Spółki wyjaśniła, że: *budynek Bieszczadzka 4 posiadał tabliczkę z numerem porządkowym, jednak w chwili obecnej nie posiadamy wiedzy co się z nim stało.*

(akta kontroli: tom II str. 134-175)

OCENA CZĄSTKOWA

Zadania w zakresie utrzymania i polepszania stanu technicznego wszystkich trzech budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, których Gmina była właścicielem w 100%, nie były realizowane rzetelnie i zgodnie z przepisami.

Zarządca podejmował działania mające na celu utrzymanie tych budynków we właściwym stanie technicznym. Dla każdego z nich prowadzono książkę obiektu

⁶⁰ Dalej: Burmistrz.

⁶¹ Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, ze zm.

budowlanego oraz przeprowadzano wymagane kontrole okresowe ich stanu technicznego, a wyniki dokumentowano w protokołach. Przeprowadzano również przeglądy pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania, lecz ich wyniki nie były dokumentowane. Nie przeprowadzano przeglądu hydrantu, stanowiącego zabezpieczenie przeciwpożarowe dla jednego z kontrolowanych budynków.

Stwierdzone nieprawidłowości w tym zakresie dotyczyły prowadzonych ksiąg obiektu budowlanego, w których: nie wpisano czterech kontroli z 28 przeprowadzonych w badanym okresie; trzech wpisów na 24 nie dokonano na bieżąco; nie zamieszczano danych identyfikacyjnych osób, które wystawiły dokument będący podstawą wpisu. W 15 przypadkach na 24, wpisy nie zawierały dodatkowo istotnych ustaleń zawartych w dokumentach będących ich podstawą.

Kontrole przewodów kominowych we wszystkich budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych, a także hydrantów i instalacji elektrycznej po jednym z ww. budynków nie były przeprowadzone w porze wiosennej, co naruszało przepisy § 4 ust 2 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*. Nie obejmowały one również elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki ze wszystkich kontrolowanych budynków oraz instalacji centralnego ogrzewania w jednym budynku w nią wyposażonym, a także przewodów kominowych niektórych lokali w dwóch z badanych budynków. Kontrole okresowe instalacji gazowej nie zostały przeprowadzone równocześnie z kontrolami przewodów kominowych, co naruszało przepisy § 47 ww. rozporządzenia.

Pięcioletnie kontrole okresowe w dwóch na trzy kontrolowane budynki zostały przeprowadzone po sześciu latach od wcześniejszej kontroli pięcioletniej, a w ich ramach nie sprawdzono estetyki obiektu oraz jego otoczenia, co naruszało art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy *Prawo budowlane*.

W dwóch przypadkach na sześć, kontrolę instalacji elektrycznej lub gazowej przeprowadziły osoby, których świadectwa kwalifikacyjne utraciły ważność.

Przyjmowano bez uwag protokoły kontroli rocznych i pięcioletnich stanu technicznego budynków, które nie zawierały wszystkich zapisów wymaganych przepisami *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*, a te przeprowadzone od 19 września 2020 r. również przepisami art. 62a *Prawa budowlanego*.

NIK negatywnie ocenia fakt niewykonania przez Spółkę na dzień 6 lipca 2022 r. decyzji KP PSP z 30 i 31 maja 2022 r., wydanych z rygorem natychmiastowej wykonalności, nakazujących usunięcie materiałów palnych z korytarza służącego ewakuacji w jednym budynku i ze strychu w drugim budynku. Negatywnie ocenia również nieodpowiednie zabezpieczenie dostępu do niezamieszkałego, będącego w bardzo złym stanie technicznym budynku, co mogło stwarzać zagrożenia dla życia lub zdrowia.

Ponadto nieprawidłowości w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego, wykazała również kontrola przeprowadzona na zlecenie NIK przez KP PSP w obu kontrolowanych budynkach.

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

Opis stanu faktycznego

3.1.

Zarządca sporządzał roczny plan finansowy oraz plan inwestycyjny, w których określał planowane przychody z poszczególnych tytułów prowadzonej działalności i koszty w układzie rodzajowym oraz prognozowany wynik finansowy, a także wykaz zadań inwestycyjnych. W latach 2019-2020 w ww. planach nie wyodrębniono środków na zadania związane z utrzymaniem budynków, w tym o warunkach substandardowych, a plan na 2021 r. nie został sporządzony. Prezes Spółki wyjaśniła, że: *plan finansowy i inwestycyjny na rok 2021 nie został sporządzony, ponieważ przedłużały się sprawy związane z zatwierdzeniem przez Wody Polskie taryf zbiorowego dostarczania wody i odprowadzania ścieków.*

W umowach na zarząd ustalono, że do podstawowych zadań Zarządcy należało m.in.: organizowanie i przeprowadzanie konserwacji oraz remontów bieżących; organizowanie i koordynowanie remontów kapitalnych w uzgodnieniu z Gminą; konserwacje i remonty instalacji: CO, wodno-kanalizacyjnych, elektrycznej i gazowej; usługi kominiarskie i inne niezbędne do funkcjonowania nieruchomości. Miesięczne wynagrodzenie za zarządzanie komunalnymi lokalami mieszkalnymi określono w części podstawowej w kwocie 1 000 zł i dodatkowej w wysokości 2,5% kwoty czynszów za lokale mieszkalne i 15% z odsetek za nieterminowe ich wpłaty. W latach 2019-2021 średnie wynagrodzenie zarządcy z tego tytułu wynosiło około 1 600 zł. Ponadto Gmina powierzała Zarządcy realizację zadań remontowych (innych niż bieżące) na podstawie odrębnych zleceń. Prezes Spółki wyjaśniła, że: *przychód wynikający z umów na zarząd był bardzo niski i nie wystarczał na pokrycie wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem budynków/lokalii oraz na wykonanie ich remontów i modernizacji. Gmina zleca Spółce, poprzez dodatkowe umowy, wykonanie prac związanych z pracami remontowymi w budynkach/lokalach.*

(akta kontroli: I tom str. 4-41; tom II str. 192-203, 231-233)

W latach 2019-2021 z tytułu czynszu z najmu⁶² dotyczącego mieszkań o warunkach substandardowych zrealizowano wpływy na podobnym poziomie. Natomiast inne przychody⁶³ w 2021 r. w relacji do 2020 r. spadły o 21%. W konsekwencji, łączne wpływy z ww. tytułów w 2019 i 2020 r. były na podobnym poziomie, natomiast w 2021 r. w stosunku do 2020 r. spadły o 12%.

Z wyjaśnień Prezesa Spółki wynika, że spadek innych przychodów (opłaty za wodę, kanalizację i odpady) spowodowany był przeniesieniem mieszkańców budynku Bieszczadzka 4 do innych lokali.

Wpływy z najmu mieszkań o warunkach substandardowych kształtowały się odpowiednio w kwotach: 9 515 zł w 2019 r., 9 615 zł w 2020 r. i 9 900 zł w 2021 r. Nie były one wystarczające na pokrycie kosztów związanych z bieżącą eksploatacją budynków i mieszkań, ich remontem oraz z kosztami zarządu, tj. wystąpił niedobór w tym zakresie w kwocie 23 941 zł na koniec 2019 r., 25 798 zł na koniec 2020 r., i 17 716 zł na koniec 2021 r.

(akta kontroli: tom II str. 192-203, 231-235, 245-251)

⁶² Pobrany czynsz z najmu Spółka odprowadzała do Gminy

⁶³ Opłaty za: wodę, kanalizację i odpady; dalej: inne przychody.

Przychody Spółki z tytułu wynagrodzenia z umów na zarząd oraz z innych przychodów dotyczące mieszkań o warunkach substandardowych, były niewystarczające na pokrycie poniesionych kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją budynków i ww. mieszkań. Kwoty niedoborów wyniosły odpowiednio: 17 237 zł w 2019 r., 19 141 zł w 2020 r. i 14 602 zł w 2021 r. Prezes Spółki wyjaśniła, że: *strata na działalności związanej z zarządzaniem nieruchomościami pokryta została ze środków własnych Zarządcy.*

W 2019 r. i 2020 r. Spółka wnioskowała do Gminy o zabezpieczenie w budżecie odpowiednich środków na realizację zadań wynikających z umowy na zarząd lokalami mieszkalnymi i użytkowymi. Według przedstawionych przez Spółkę kalkulacji na 2020 r. na ww. zadania należałoby zabezpieczyć środki w kwocie 16 129 zł miesięcznie, przy ujętych w umowie na zarząd nieruchomościami 12 800 zł miesięcznie⁶⁴, a na 2021 r. – 16 970 zł miesięcznie, przy ujętych w umowie 14 224 zł miesięcznie⁶⁵

Prezes Spółki wskazała, że *zgodnie z protokołami pokontrolnymi przeglądów budowlanych należałoby zabezpieczyć środki na przeprowadzenie niezbędnych remontów i modernizacji, polegających na remoncie (wymianie pokrycia dachowego, remoncie elewacji, wymianie stolarki, itp.) w budynku Rynek 18 na kwotę 183 tys. zł i Piłsudskiego 42 – 298 tys. zł.*

(akta kontroli: tom II str. 211-214, 216-219)

Spółka pismem z 11 lipca 2019 r. poinformowała Gminę o bardzo złym stanie technicznym dachów budynków komunalnych. Podała, że na bieżąco wykonuje bieżące naprawy i remonty wynikające z umowy na zarząd, ale prace te nie przynoszą pożądanego efektu ze względu na zły stan techniczny konstrukcji dachu wraz z pokryciem. Następnie pismem z 16 lipca 2019 r. wskazała trzy budynki, które wymagają niezbędnego remontu dachu, w tym jeden z mieszkaniami o warunkach substandardowych, w których Gmina posiadała 100% udziałów – Rynek 18. Gmina umową z 4 listopada 2019 r. zleciła Zarządcy remont części dachu ww. budynku⁶⁶.

(akta kontroli: tom II str. 215, 255-266)

W dniu 23 czerwca 2021 r. Gmina zawarła ze Spółką umowę w zakresie rozliczania rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, w tym związanych z zarządaniem nieruchomościami, na podstawie której Spółce przysługuje rekompensata służąca pokryciu wydatków działalności związanej ze świadczeniem usług publicznych⁶⁷, z uwzględnieniem rozsądnego zysku. Prezes Spółki wyjaśniła, że: *w związku z podpisaną umową kredytującą wkład własny inwestycji pn. „Rozbudowa oczyszczalni ścieków na terenie Aglomeracji Lesko” Spółce przysługuje rekompensata.* W dniu 15 września 2021 r. Spółka przedłożyła Burmistrzowi wniosek o udzielenie rekompensaty w kwocie 1 125 629 zł, wyliczonej na 31 sierpnia 2021 r. Rekompensata obejmowała m.in. stratę na działalności związanej z zarządzaniem nieruchomościami⁶⁸. Do końca niniejszej kontroli Spółka nie otrzymała wnioskowanej rekompensaty.

(akta kontroli: tom II str. 216-217, 220-230)

Zaległości z tytułu opłat czynszowych za użytkowanie mieszkań o warunkach substandardowych wynosiły odpowiednio: 3 118 zł na koniec 2019 r. (zalegało sześciu lokatorów), 4 611 zł na koniec 2020 r. (zalegało 10 lokatorów) i 6 599 zł na koniec 2021 r. (zalegało siedmiu lokatorów). Spółka podejmowała działania zmierzające do wyegzekwowania zaległości m.in. poprzez: kierowanie wezwań do

⁶⁴ Za zarząd lokalami mieszkalnymi – 1 600 zł i użytkowymi – 11 200 zł.

⁶⁵ Za zarząd lokalami mieszkalnymi – 1 524 zł i użytkowymi – 12 700 zł.

⁶⁶ Potrzeba remontu części dachu tego budynku wynikała również z decyzji PINB.

⁶⁷ Niepokrytych przychodami z tytułu działalności polegającej na wykonywaniu usług publicznych.

⁶⁸ Z tego tytułu: przychody – 283 831 zł, koszty – 352 837 zł (strata 69 006 zł).

zapłaty, zajęcia wierzytelności przez komornika, uzyskanie sądowego wskazania innego lokalu mieszkalnego do zamieszkania, eksmisję. Ponadto zawarto ugodę na spłatę zadłużenia w ratach.

Zalegający proponowali odpracowanie zaległości czynszowych na rzecz Zarządcy. Prezes Spółki wyjaśniła, że: *Spółka jednak nie zawarła takich porozumień ze względu na złą kondycję finansową.*

(akta kontroli: tom II str. 204-210)

3.2.

Zarządca sporządził wykazy robót budowlanych dotyczących m.in. budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, wynikające z protokołów kontroli rocznych przeprowadzonych w 2019 r. oraz z protokołów kontroli pięcioletnich przeprowadzonych w 2020 r. Tylko wykaz z 2019 r. został przekazany do Urzędu Miasta i Gminy Lesko. W wykazie tym, oszacowano kwoty środków na te roboty, na podstawie kosztorysów. Prezes Spółki wyjaśniła, że: *Spółka nie określa źródła pokrycia kosztów związanych z remontem budynków. Budynki są własnością Gminy, która decyduje jakie środki przeznaczy na ich remonty (Spółka prowadzi tylko drobne naprawy). Natomiast w zestawieniu z 2020 r. nie oszacowano tych kwot, ponieważ zakres prac był zbliżony do roku poprzedniego, co wiązało się z podobnymi kosztami.*

Nie opracowano planu remontów, modernizacji oraz inwestycji, w celu utrzymania bezpieczeństwa eksploatacji budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych (szerzej sekcji Stwierdzone nieprawidłowości).

(akta kontroli: tom II str. 236-244, 290-292)

3.3.

W latach objętych kontrolą koszty utrzymania i eksploatacji budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych wynosiły odpowiednio: w 2019 r. - 33 457 zł, w tym koszty: bieżącej eksploatacji 22 800 zł (68%), zarządu 9 085 zł (27%), remontów i modernizacji 1 571 zł (5%); w 2020 r. - 35 413 zł, w tym koszty: bieżącej eksploatacji 22 905 zł (65%), zarządu 11 383 zł (32%), remontów i modernizacji 1 125 zł (3%); w 2021 r. - 27 616 zł, w tym koszty: bieżącej eksploatacji 14 199 zł (51%), zarządu 12 450 zł (45%), remontów i modernizacji 967 zł (4%).

Koszty zarządu wzrastały, w 2020 r. w relacji do 2019 r. o 25%, a w 2021 r. w relacji do 2020 r. o 9%. Natomiast koszty bieżącej eksploatacji w latach 2019 i 2020 nie zmieniły się, a w 2021 r. w relacji do 2020 r. spadły o 38%. W konsekwencji, ww. koszty wraz z kosztami remontu w 2020 r. w relacji do 2019 r. wzrosły o 6%, a w 2021 r. w relacji do 2020 r. spadły o 22%.

Z wyjaśnień Prezes Spółki wynika, że wzrost kosztów zarządu w 2020 r. w stosunku do 2019 r. wynikał z sytuacji gospodarczej i epidemicznej, wzrostu cen usług (materiały do prac bieżących, koszty energii elektrycznej) i wzrostu płacy minimalnej. Natomiast koszty bieżącej eksploatacji wyliczono w oparciu o koszty zużycia wody, odprowadzania ścieków i odpadów oraz kosztów związanych bezpośrednio z budynkiem. Spadek kosztów bieżącej eksploatacji w 2021 r. w stosunku do 2020 r. wynikał z przeniesienia mieszkańców budynku Bieszczadzka 4 do innych lokali.

Koszty remontów budynków z lokalami o warunkach substandardowych mieściły się w przedziale od 967 zł do 1 571 zł⁶⁹; nie ponoszono kosztów modernizacji i inwestycji.

(akta kontroli: tom II str. 231-233, 245)

Nie zrealizowano remontów zaleconych po kontrolach stanu technicznego budynków, tj. dla budynku:

⁶⁹ W przeliczeniu na mieszkania o warunkach substandardowych

1) Bieszczadzka 4:

a) zaleconych w 2018 r. (wymienionych w protokole z 2019 r.) dotyczących:

- wymiany stolarki okiennej w piwnicach,
- uzupełnienia płyty azbestowej w elewacji od południa,
- likwidacji przecieku z łazienki, uzupełnienia tynków i pomalowania łazienki na parterze,
- likwidacji podłączenia kanalizacji przez ściany zewnętrzne i podłączenia do rur spustowych,
- wymiany drzwi wejściowych;

b) zaleconych w 2014 r. – we wcześniejszej kontroli pięcioletniej (wymienionych w protokole z 2020 r.) dotyczących:

- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
- wykonania izolacji pionowej ścian fundamentowych piwnic;

c) zaleconych w 2020 r. (wymienionych w protokole z 2021 r.) dotyczących:

- wykonania izolacji pionowej ścian fundamentowych piwnic,
- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej;

2) Piłsudskiego 42:

a) zaleconych w 2018 r. (wymienionych w protokole z 2019 r.) dotyczących:

- docieplenia ścian zewnętrznych,
- wymiany stolarki okiennej w mieszkaniu nr 1 i drzwi wejściowych do budynku,
- pokrycia dachu blachą trapezową;

b) zaleconych w 2014 r. – we wcześniejszej kontroli pięcioletniej (wymienionych w protokole z 2020 r.) dotyczących:

- ocieplenia obiektu,
- remontu pokrycia dachowego;

c) zaleconych w 2020 r. (wymienionych w protokole z 2021 r.) dotyczących:

- ocieplenia obiektu,
- remontu pokrycia dachowego;

3) Rynek 18 zaleconych w 2015 r. – we wcześniejszej kontroli pięcioletniej (wymienionych w protokole z 2020 r.), zaleconych w 2018 r. (wymienionych w protokole z 2019 r.⁷⁰) oraz zaleconych w 2020 r. (wymienionych w protokole z 2021 r.) dotyczących:

- remontu kapitalnego konstrukcji dachu z wymianą pokrycia i obróbkę blacharskich
- wymiany rynien i rur spustowych, przemurowania kominów nad dachem, poprawienia wentylację piwnic (parter), oczyszczenia elementów konstrukcyjnych stropu drewnianego i zabezpieczenia środkiem grzybobójczym (naprawa bieżąca),
- pomalowania klatki schodowej.

Ponadto, nie zrealizowano prac zaleconych po kontrolach przewodów kominowych, tj. dla budynku:

- Bieszczadzka 4 określonych w protokołach z 2019 r. i 2020 r.⁷¹ dotyczących wykonania wentylacji wywiewnej lokali mieszkalnych (kuchnie, łazienki). W protokole z 2020 r. wskazano ponadto, że do czasu wykonania wentylacji, kuchenki gazowe nie powinny być użytkowane;

- Piłsudskiego 42 określonych w protokołach z 2019 r., 2020 r. i 2021 r. dotyczących: wykonania wentylacji wywiewnej lokali mieszkalnych (kuchnie, łazienki); odłączenia pochłaniacza elektrycznego od wentylacji kuchennej w lokalu nr 10; odłączenia wentylatora mechanicznego od wentylacji łazienkowej w lokalu nr 7. W protokołach z 2020 i 2021 r. wskazano ponadto dla lokalu nr 7, aby wykonać wentylację na dach budynku;

⁷⁰ W protokole kontroli okresowej przeprowadzonej w 2019 r. nie wskazano bezpośrednio jakie roboty zalecone w 2018 r. nie zostały zrealizowane, jednak z zaleconych w 2019 r. prac remontowych wynika, że zalecenia z 2018 r. nie zostały zrealizowane.

⁷¹ Od lutego 2021 r. budynek niezamieszkały, w protokole z 2021 r. stwierdzono, że w lokalach mieszkalnych brak wentylacji kominowych, a budynek przeznaczony do rozbiórki.

- Rynek 18 określonych w protokole z 2020 r. dotyczących zaizolowania przewodu wentylacyjnego na strychu.

Prezes Spółki wyjaśniła, że: *Zarządca realizował zadania w budynkach o warunkach substandardowych w zakresie zawartym w umowie na zarząd, tj. drobne remonty i naprawy. Ponadto Prezes Spółki wyjaśniła, że: w związku z wybuchem pandemii SARS-COVID2 Spółka starała się ograniczać kontakt pracowników z mieszkańcami lokali mieszkalnych. Większość prac ujętych w protokołach wymagało wejścia do lokali mieszkalnych, w których przebywali lokatorzy, tj. wykonanie wentylacji pomieszczeń.*

Nie zrealizowano zadań ujętych w planie remontu Programu dotyczącego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych (za wyjątkiem remontu części konstrukcji i pokrycia dachu w budynku Rynek 18). Prezes Spółki wyjaśniła, że: *realizacja zadań wynikających z Programu leży po stronie Gminy.*

Gmina nie przekazała Zarządcy zadań wynikających z Programu.

Ponadto, z wyjaśnień Prezesa Spółki wynika, że w latach 2019-2021 nie otrzymywano skarg i wniosków od mieszkańców w budynkach o warunkach substandardowych lub innych osób, w związku z niewłaściwym stanem technicznym lub stanem zagrażającym bezpieczeństwu życia lub mienia.

(akta kontroli: tom I str. 228-245, 257-261, 309-324, 345-350, 373-387, 392-393;
tom II str. 5-8, 231-233, 252-254, 281-282)

Zgodnie z postanowieniami umowy na zarząd Zarządca dokonywał drobnych, bieżących napraw⁷², natomiast większe prace były przez Gminę zlecane i płacone odrębnie (poza umową na zarząd).

W 2019 r. Spółka wykonała zadanie remontowe w budynku Rynek 18, zleczone i zapłacone odrębnie przez Gminę, wynikające z decyzji PINB o wartości netto 2 845 zł (szerzej pkt 2.5 niniejszego wystąpienia). Polegało ono na remoncie części dachu i pokrywało się w pewnym zakresie z zadaniem ujętym w planie remontów Programu⁷³. Innych zadań Programu dotyczących budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w latach 2019-2021 Spółka nie realizowała⁷⁴.

Zarządca wykonał również dwa inne zadania zleczone i zapłacone odrębnie przez Gminę na budynku z mieszkaniami o warunkach substandardowych (Piłsudskiego 42). Prace o wartości netto 3 514 zł w 2020 r. i 3 020,83 zł w 2021 r., polegały na remoncie i podziale mieszkania⁷⁵.

Pozostałe prace remontowe określone w protokołach kontroli okresowych i kontroli przewodów kominowych nie były realizowane. Przeprowadzający kontrole okresowe stanu technicznego budynku Rynek 18 w protokołach z 2020 r. i 2021 r. stwierdził, że: *zalecenia z poprzedniego przeglądu stanu technicznego nie zostały wykonane. Nie wykonane zalecenia z przeglądu nie przeszkadzają w prawidłowym dalszym użytkowaniu budynku, ale powodują jego dalszą degradację.*

Prezes Spółki poinformowała, że: *Spółka wykonując drobne remonty i naprawy brała pod uwagę bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich, stosowała rozwiązania techniczne, materiałowe i technologiczne ograniczające uciążliwość użytkowania lokali.*

⁷² Dotyczących m.in. malowania korytarza i klatki schodowej, wymiana rynien i rur spustowych.

⁷³ Poz. 6 planu remontów Programu – wymiana elementów konstrukcji oraz pokrycia dachu, wymiana stolarki okiennej, remont elewacji.

⁷⁴ Według zapisów Programu wyszczególnione zadania remontowe nie miały przypisanych dat realizacji (Program obejmował lata 2020-2025).

⁷⁵ W 2020 r. prace na kwotę 3 513,6 zł, a w 2021 r. na kwotę 3020,83 zł.

Nie realizowano zadań, które wpływałyby na podniesienie standardu i zwiększenia bezpieczeństwa użytkownika lub zmniejszenie kosztów użytkownika⁷⁶ budynków z lokalami o warunkach substandardowych.

Prezes Spółki wyjaśniła, że *Gmina wybudowała trzy budynki mieszkalne⁷⁷ przy ul. Przemysłowej, wyposażone w instalację wod-kan, gazową, elektryczną, do których przeniesiono część mieszkańców z mieszkań o warunkach substandardowych z budynku Bieszczadzka 4. W pozostałych budynkach z mieszkaniem o warunkach substandardowych planowane są prace nad poprawą warunków mieszkaniowych.*

(akta kontroli: tom I 73-74; tom II str. 33-40, 252-283)

W wyniku oddania przez Gminę do użytkowania trzech budynków wielorodzinnych Przemysłowa⁷⁸, lokatorom zamieszkującym w budynku Bieszczadzka 4 zapewniono w 2021 r. inne lokale mieszkalne. Mieszkańców czterech lokali o warunkach substandardowych przeniesiono do nowo wybudowanych mieszkań. Lokatorów dwóch lokali przeniesiono do mieszkań o warunkach substandardowych w budynku Piłsudskiego 42. Prezes Spółki wyjaśniła, że: *wystąpiły pojedyncze przypadki, gdzie Gmina przydzieliła mieszkanie o zbliżonym standardzie o warunkach substandardowych z uwagi na fakt, że najemca jest osobą z nałogami, niedbającym o higienę i porządek, jak również o stan techniczny przyznanych lokali.*

(akta kontroli: tom I 73-74; tom II str. 281-283)

3.4.

Spółka nie ubiegała się o środki ze źródeł zewnętrznych na zadania realizowane w budynkach z mieszkaniem o warunkach substandardowych. Prezes Spółki wyjaśniła, że: *Zarządca nie podejmował działań celem pozyskania ww. środków, ponieważ zgodnie z umową na zarząd zadaniem Spółki jest prowadzenie drobnych napraw i remontów budynków. Większe inwestycje leżą po stronie właściciela budynku, czyli Gminy.*

Budynki te nie były objęte przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi ujętymi w Lokalnym Programie Rewitalizacji Gminy na lata 2017-2023⁷⁹.

(akta kontroli: tom II str. 285-289)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Zarządca nie sporządził, po przeprowadzonych w 2021 r. kontrolach stanu technicznego budynków, zestawienia robót remontowych dla budynków z mieszkaniem o warunkach substandardowych.

Ponadto zestawienia robót remontowych budynków sporządzone w latach wcześniejszych nie zawierały zaleceń z kontroli przewodów kominowych, a także niektórych robót zaleconych w protokołach kontroli okresowych prac, tj. dla:

a) Piłsudskiego 42 po kontroli okresowej z 2019 r.: wymiana pokrycia dachu z obróbkami, rynnami i rurami spustowymi; docieplenie ścian zewnętrznych; wymiana drzwi wejściowych w mieszkaniu nr 1;

b) Rynek 18 po kontroli okresowej z 2019 r. i z 2020 r.: wymiana rynien i rur spustowych; poprawa wentylacji piwnic (parter), oczyszczenie elementów konstrukcyjnych stropu drewnianego i zabezpieczenie środkiem grzybobójczym; a z 2019 r. dodatkowo: przemurowanie kominów nad dachem;

⁷⁶ Np. wyposażenie w pełni lokali w urządzenia sanitarne, likwidacja butli z gazem, stanowiących istotne źródła zagrożenia dla życia i zdrowia, oszczędności w zużyciu energii cieplnej powstałe na skutek wykonania w budynkach termomodernizacji.

⁷⁷ Z mieszkaniem socjalnym.

⁷⁸ Trzy budynki wielorodzinne, każdy po 12 mieszkań socjalnych.

⁷⁹ Załącznik nr 1 do uchwały nr LVIII/379/18 Rady Miejskiej w Lesku z 30 kwietnia 2018 r. <https://www.lesko.pl/assets/lesko/media/files/3c71fd04-ee64-4893-9083-d1c4c249d2d6/lpr-lesko-uchwalony.pdf>.

c) Bieszczadzka 4 po kontroli okresowej z 2019 r.: remont schodów wejściowych do budynku; zlikwidowanie przecieku z łazienki i uzupełnienie tynku, pomalowanie łazienki na parterze; uzupełnienie prętów w barierce na klatce schodowej; zlikwidowanie podłączenia kanalizacyjnego przez ściany zewnętrzne i podłączenia do rur spustowych; uzupełnienie brakujących węży i remont szafek hydrantowych; uzupełnienie czujki dymu na korytarzach; po kontroli okresowej w 2020 r.: wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych; wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

Powyższe było niezgodne z § 7 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Zgodnie z tym przepisem, dane zawarte w protokołach kontroli okresowych powinny stanowić podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych budynku.

Prezes Spółki wyjaśniła, że: *decyzja o niesporządzaniu powyższego zestawienia (po kontrolach przeprowadzonych w 2021 r.) została podjęta w związku z wprowadzonym przez Radę Miejską wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2020-2025, gdzie w § 5 wpisano plan remontowy dla budynków z lokalami o warunkach substandardowych.*

NIK zwraca uwagę, że przyjęcie w Programie planu remontu, nie zwalnia z realizacji obowiązku wynikającego z § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia.

Ponadto Prezes Spółki wyjaśniła, że: *Spółka w zestawieniu robót remontowych nie zawarła wszystkich informacji zawartych w protokołach z przeglądów, ponieważ uznano, że zostaną przekazane tylko najistotniejsze, najbardziej wymagające wykonania prace.*

(akta kontroli: akta kontroli: tom I str. 228-245, 257-261, 309-324, 345-350, 373-387, 392-393; tom II str. 236-244, 290-292)

2. Zestawienia robót remontowych budynków, sporządzone na podstawie danych z protokołów kontroli okresowych przeprowadzonych w 2019 r. i 2020 r. nie zawierały podziału na: roboty konserwacyjne, naprawy bieżące, naprawy główne, co było niezgodne z § 7 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Zgodnie z tym przepisem, zestawienie robót remontowych budynku powinno zawierać podział robót na: roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne.

Prezes Spółki wyjaśniła, że: *Spółka nie praktykowała sporządzania zestawienia robót remontowych z podziałem na roboty konserwacyjne, bieżące i główne. Roboty konserwacyjne i naprawy bieżące wykonywane są na podstawie umowy na zarząd, natomiast w sprawach głównych decyduje właściciel budynku.*

(akta kontroli: tom II str. 236-244, 290-292)

3. W okresie objętym kontrolą nie sporządzano planu robót remontowych dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, co było niezgodne z § 7 ust. 3 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Zgodnie z ww. przepisem zestawienie napraw bieżących i głównych stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych.

Prezes Spółki wyjaśniła, że: *Spółka przeprowadzała na podstawie umowy o zarząd jedynie drobne remonty i naprawy na zarządzanych budynkach i nie sporządzała planu remontów. Większość robót remontowych zawartych w protokołach z przeglądów wymaga gruntownych prac. Informacje o konieczności ich wykonania przekazywane są do właściciela.*

(akta kontroli: tom II str. 236-244, 290-292)

4.

Nie zrealizowano prac remontowych zaleconych po kontrolach stanu technicznego budynków⁸⁰ oraz po kontrolach przewodów kominowych. Zdaniem NIK, takie podejście prowadzi do stopniowej degradacji budynków⁸¹. Zgodnie z art. 61 ustawy *Prawo budowlane* właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 ww. ustawy, tj. obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Prezes Spółki wyjaśniła, że: *Zarządca realizował zadania w budynkach o warunkach substandardowych w zakresie zawartym w umowie na zarząd, tj. drobne remonty i naprawy. Ponadto Prezes Spółki wyjaśniła, że: w związku z wybuchem pandemii SARS-COVID2 Spółka starała się ograniczać kontakt pracowników z mieszkańcami lokali mieszkalnych. Większość prac ujętych w protokołach wymagało wejścia do lokali mieszkalnych, w których przebywali lokatorzy, tj. wykonanie wentylacji pomieszczeń.*

Zdaniem NIK, Spółka nie podejmowała wystarczających działań w celu realizacji prac remontowych zaleconych po kontrolach stanu technicznego budynków. Jedynie w 2019 r. pisemnie poinformowała Gminę o bardzo złym stanie technicznym dachów budynków komunalnych oraz przekazała wykaz zaleconych robót budowlanych po kontrolach stanu technicznego budynków przeprowadzonych w 2019 r. W wykazie tym nie wskazała jednak wszystkich zaleconych w protokołach kontroli okresowych prac. Nie sporządziła zestawienia robót remontowych po kontrolach przeprowadzonych w 2021 r., a ponadto nie sporządzała planu robót remontowych.

(akta kontroli: tom I str. 228-245, 257-261, 309-324, 345-350, 373-387, 392-393;
tom II str. 5-8, 215, 236-244, 252-257, 261-266, 281-282, 290-292)

OCENA CZĄSTKOWA

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

Spółka, zgodnie z postanowieniami umowy na zarząd, realizowała remonty bieżące budynków i mieszkań o warunkach substandardowych. Pozostałe remonty wykonywano na podstawie odrębnych zleceń Gminy. W związku z ograniczonymi takimi zleceniami, nie realizowano zadań remontowych i modernizacyjnych ujętych w planie remontu Programu, ani zaleconych w okresowych kontrolach stanu technicznego budynków⁸². W ocenie NIK sytuacja taka skutkowałą dalszym pogorszeniem ich stanu technicznego.

Zdaniem NIK, Zarządca nie podejmował wystarczających działań w celu realizacji prac remontowych zaleconych po kontrolach stanu technicznego budynków. Jedynie w 2019 r. pisemnie poinformował Gminę o bardzo złym stanie technicznym dachów budynków komunalnych oraz przekazał niepełny wykaz zaleconych robót budowlanych po kontrolach stanu technicznego budynków przeprowadzonych w 2019 r. Sporządzone w latach 2019 i 2020 zestawienia robót remontowych budynków mieszkalnych nie zawierały zaleceń z kontroli przewodów kominowych oraz niektórych zaleceń z kontroli okresowych, a wykazane roboty nie zostały podzielone na konserwacyjne, naprawy bieżące, naprawy główne, co było wymagane § 7 ust. 2 rozporządzenia *w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*. Ponadto, Spółka nie sporządziła zestawienia robót remontowych po

⁸⁰ Za wyjątkiem remontu w 2019 r. części dachu budynku Rynek 18 o wartości 2 845 zł, wynikającego również z decyzji PINB.

⁸¹ Potwierdzone to zostało ustaleniami kontroli okresowych dotyczących budynku Rynek 18.

⁸² Zrealizowano prace wynikające z decyzji PINB, które w części pokrywały się z zadaniem ujętym w Programie.

kontrolach przeprowadzonych w 2021 r., a w latach 2019-2021 nie sporządzała planu robót remontowych, o którym mowa w § 7 ust. 1-3 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*.

NIK pozytywnie ocenia zapewnienie w 2021 r. lokatorom budynku Bieszczadzka 4 będącym w najgorszym stanie technicznym spośród budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych innych lokali mieszkalnych. Było to możliwe dzięki oddaniu do użytkowania trzech nowo wybudowanych przez Gminę budynków mieszkaniowych.

IV. Uwagi i wnioski

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

Wnioski

1. Podjęcie działań w celu zapewnienia wykonywania obowiązkowych kontroli okresowych instalacji sanitarnych przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.
2. Dokonywanie wpisów w książkach obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
3. Przeprowadzanie kontroli okresowych w pełnym zakresie wymaganym przepisami ustawy *Prawo budowlane* i aktów wykonawczych w tym zakresie.
4. Przeprowadzanie okresowych kontroli, co najmniej raz na 5 lat, w zakresie określonym w art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy *Prawo budowlane*.
5. Przeprowadzanie kontroli okresowych przewodów kominowych w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych.
6. Przeprowadzanie przeglądu hydrantu zewnętrznego przy budynku Piłsudskiego 42 jako zabezpieczenia przeciwpożarowego tego budynku zgodnie z § 3 ust. 2 i 3 *rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów*.
7. Zapewnienie przeprowadzania kontroli instalacji elektrycznej i gazowej przez osoby posiadające ważne świadectwa kwalifikacyjne.
8. Przeprowadzanie sprawności instalacji gazowej równocześnie z kontrolą przewodów kominowych zgodnie z § 47 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*.
9. Przeprowadzanie kontroli rocznych i pięcioletnich w porze wiosennej, zgodnie z § 4 ust. 2 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*.
10. Zapewnienie sporządzania protokołów z kontroli rocznych i pięcioletnich stanu technicznego budynków zgodnie z art. 62a ustawy *Prawo budowlane* oraz § 4 ust. 4 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*.
11. Dokumentowanie przeprowadzanych, w częstotliwości określonej przez właściciela, 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.
12. Sporządzanie zestawień robót remontowych z podziałem na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące, naprawy główne, na podstawie ustaleń

zawartych w protokołach okresowych rocznych i pięcioletnich oraz na podstawie danych w nich zawartych opracowanie planu robót remontowych, zgodnie z § 7 ust. 1, 2 i 3 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych;

13. Umieszczenie w widocznym miejscu na ścianie frontowej budynku Bieszczadzka 4 tabliczki z numerem porządkowym, zgodnie z art. 47b ust. 1 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne*.
14. Podjęcie działań mających na celu realizację zaleceń z kontroli okresowych stanu technicznego budynków, tak aby stan tych budynków nie ulegał pogorszeniu.
15. Zapewnienie usunięcia materiałów łatwopalnych z korytarza służącego ewakuacji w budynku Piłsudskiego 42 oraz ze strychu budynku Rynek 18 zgodnie z decyzjami KP PSP wydanych z rygorem natychmiastowej wykonalności.
16. Uzgodnienie sposobu realizacji i wykonanie zaleceń KP PSP.

Uwagi Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag.

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
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, 29 lipca 2022 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Rzeszowie
Dyrektor
Wiesław Motyka

Kontroler
Marek Sikora
specjalista k.p.

/-/

/-/