



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Szczecinie

LSZ. 410.005.05.2022

Lucyna Sitarczyk
Dyrektor
Zarząd Budynków Mieszkalnych
w Koszalinie
ul. Połczyńska 24
75-815 Koszalin

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie, ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin ¹ .
Kierownik jednostki kontrolowanej	Lucyna Sitarczyk, Dyrektor ZBM ² , od 16 lutego 2015 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Rozwiązania organizacyjne w zakresie realizacji zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.2. Realizacja obowiązków w zakresie utrzymania 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, 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 Szczecinie
Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none">1. Jarosław Tarasewicz specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/60/2022 z 27 kwietnia 2022 r.2. Jarosław Staniszewski doradca prawny, upoważnienie do kontroli nr LSZ/46/2022 z 5 kwietnia 2022 r.

(akta kontroli str. 1-3)

¹ Dalej: ZBM lub Zarząd.

² Dalej: Dyrektor.

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

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Dyrektor ZBM w okresie objętym kontrolą, podejmował działania organizacyjne zmierzające do zapewnienia należytego utrzymania i bezpiecznego użytkowania oraz zapewniał niepogorszony stan techniczny komunalnych budynków mieszkalnych, w których znajdowały się mieszkania o warunkach substandardowych⁵, przy czym m.in. z uwagi na ograniczone możliwości finansowe nie zawsze były one skuteczne i realizowane prawidłowo. W większości zapewniały one jedynie utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym.

Dyrektor realizował zadania dotyczące komunalnych budynków z mieszkaniami substandardowymi przy udziale pracowników Zarządu, dla których zadania zostały prawidłowo określone w regulaminie organizacyjnym. Terminowo i z wymaganą częstotliwością, przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych, wykonywano okresowe kontrole stanu technicznego budynków i instalacji. Prowadzone w Zarządzie książki obiektów budowlanych dla budynków mieszkalnych wchodzących w skład zasobu komunalnego były zgodne z obowiązującym wzorem, natomiast nie zawierały wszystkich wymaganych wpisów. W protokołach kontroli stanu technicznego obiektów⁶ nie określano terminu wykonania zaleconych robót remontowych. Z powodu ograniczonych środków finansowych, w części nie zostały one zrealizowane. W dwóch budynkach (z 10 objętych badaniem kontrolnym⁷), nie zapewniono bezpieczeństwa pożarowego. Podejmowano natomiast skuteczne działania w celu zmniejszenia zadłużenia najemców lokali z tytułu czynszów za ich użytkowanie. Polegały one na odroczeniu spłaty zaległości, rozłożeniu na raty lub spłaty w formie świadczenia rzeczowego. W wyniku działań windykacyjnych, odzyskano część należnych Zarządowi środków. W celu pozyskania dodatkowych środków pieniężnych na realizację zadań związanych z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków, Dyrektor występował do Prezydenta Koszalina o zwiększenie kwoty dotacji na remonty i eksploatację oraz inwestycje i modernizacje.

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

⁵ Mieszkania o warunkach substandardowych charakteryzują się złym stanem technicznym, niedostatecznym wyposażeniem w instalacje oraz są to takie mieszkania, w których mieszka zbyt dużo osób. Substandardowe warunki mieszkaniowe (wg opracowań własnych Głównego Urzędu Statystycznego) klasyfikowane są w trzech kategoriach ze względu na:

- 1) kategoria pierwsza wyodrębniona ze względu na zły stan techniczny budynku i zalicza się:
 - mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1979, z jednym mieszkaniem i jedną izbą,
 - mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1945, bez kanalizacji i z nieustaloną informacją o kanalizacji,
 - mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1971, bez wodociągu i z nieustaloną informacją o wodociągu,
- 2) kategoria druga wyodrębniona ze względu na niedostateczne wyposażenie mieszkania w instalacje – obejmuje mieszkania bez ustępu, ale z wodociągiem oraz mieszkania bez ustępu i bez wodociągu, znajdujące się w budynkach niezaliczonych do pierwszej kategorii,
- 3) kategoria trzecia wyodrębniona została ze względu na nadmierne zaludnienie – obejmuje mieszkania, w których na jeden pokój przypadało trzy i więcej osób, niezaliczone do kategorii pierwszej i drugiej.

Dalej: *mieszkania substandardowe*.

⁶ Przeprowadzonych przez pracownika ZBM.

⁷ 10 budynków (ze 129) zlokalizowanych w Koszalinie przy ul. Lechickiej 29, Legnickiej 17, Mariańskiej 20, Niepodległości 3 i Wróblewskiego 20, Mariańskiej 16, Powstańców Wielkopolskich 38, Rzemieśniczej 3, Rzemieśniczej 5 i Wróblewskiego 12 (w tym pięć, w których kontroler NIK przeprowadził oględziny z udziałem pracowników Zarządu); dalej: *budynki objęte badaniem*.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁸ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

1.1. Zarząd jako gminna jednostka organizacyjna Gminy Miasta Koszalin⁹, utworzony został w 1991 r. w formie samorządowego zakładu budżetowego¹⁰. Stosownie do postanowień statutu (obowiązującego w badanym okresie)¹¹, obszarem działania ZBM był teren Miasta (§3 statutu). Celem Zarządu było wykonywanie zadań gminy w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi własność lub współwłasność Miasta (§5 statutu). Przedmiotem działania były sprawy związane z *administrowaniem i zarządzaniem miejskimi nieruchomościami komunalnymi stanowiącymi własność Miasta i współwłasność Miasta w oparciu o ustawę o własności lokali i uchwały wspólnot mieszkaniowych powierzających zarząd nieruchomości Zarządowi* (§6 statutu) oraz inne działania dotyczące gospodarki komunalnej i mieszkaniowej. W zakresie gospodarki mieszkaniowej do Zarządu należało: zarządzanie, administrowanie i eksploatacja zasobów lokalowych stanowiących własność Miasta oraz administrowanie nieruchomościami wspólnymi z jego udziałem; utrzymanie we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym budynków i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu; administrowanie zasobem lokali mieszkalnych i użytkowych będących własnością Miasta; administrowanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy; przeglądy techniczne budynków mieszkalnych i użytkowych; typowanie obiektów do modernizacji oraz remontów kapitalnych, bieżących i konserwacyjnych; wykonywanie robót inwestycyjnych, remontowych, konserwacyjnych oraz usług w budynkach i na terenach zarządzanych przez Zarząd (§ 6 statutu).

(akta kontroli str. 39-48)

Gminny zasób mieszkaniowy¹² zlokalizowany był w Koszalinie i obejmował m.in. budynki i mieszkania, których liczba wynosiła odpowiednio:

- 179 i 1723, w tym 129 budynków z liczbą 593 mieszkań substandardowych, tj. 72% całego zasobu budynków mieszkalnych i 34,4% całego zasobu mieszkań komunalnych (według stanu na 1 stycznia 2019 r.),
- 179 i 1723, w tym 129 budynków i 593 mieszkań substandardowych, tj. 72% całego zasobu budynków mieszkalnych i 34,4% całego zasobu mieszkań komunalnych (na 31 grudnia 2019 r.),
- 178 i 1722, w tym 129 budynków i 575 mieszkań substandardowych, tj. 72,5% całego zasobu budynków mieszkalnych i 33,4% całego zasobu mieszkań komunalnych (na 31 grudnia 2020 r.),
- 177 i 1721, w tym 129 budynki i 564 mieszkań substandardowych, tj. 73% całego zasobu budynków mieszkalnych i 32,8% całego zasobu mieszkań komunalnych (na 31 grudnia 2021 r.).

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r., 80 budynków z mieszkaniami substandardowymi było wyodrębnionych ze względu na zły stan techniczny (kat. I

⁸ 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.

⁹ Dalej: *Miasto*.

¹⁰ Uchwała nr XIII/135/91 Rady Miejskiej w Koszalinie z 26 kwietnia 1991 r.

¹¹ Załącznik do uchwały nr XVIII/279/2004 ze zmianami; dalej: *statut*.

¹² W którym Gmina Miasto Koszalin posiadała 100% udział. Dalej: *zasób*.

budynki wybudowane przed 1979 r. z 1 mieszkaniem i 1 izbą), 33 budynki z mieszkaniami substandardowymi nie było dostatecznie wyposażonych w instalacje¹³, oraz 16 stanowiło budynki o nadmiernym zaludnieniu¹⁴. W okresie od 31 grudnia 2020 do 31 grudnia 2021 r. 77 budynków z mieszkaniami substandardowymi było wyodrębnionych ze względu na zły stan techniczny (kat. I), 34 budynki z mieszkaniami substandardowymi nie było dostatecznie wyposażonych w instalacje, zaś kolejnych 18 (według stanu na 31 grudnia 2020 r.) i 19 (według stanu na 31 grudnia 2021 r.) stanowiło budynki o nadmiernym zaludnieniu.

Według stanu na 31 grudnia 2021 r. większość budynków – 69 (53,5% wszystkich z mieszkaniami substandardowymi) znajdowała się w stanie technicznym dopuszczającym¹⁵ i średnim¹⁶ – 34 (26,3%) oraz dobrym¹⁷ – 21 (16,3%), pozostałe znajdowały się w stanie technicznym bardzo dobrym¹⁸ (trzy) i złym¹⁹ (pięć budynków). W kontrolowanym okresie w sześciu budynkach przeprowadzono prace remontowe lub modernizacyjne, które nie miały wpływu na poprawę oceny ich stanu technicznego. Przeprowadzone w latach 2018-2021 prace dotyczyły m.in. instalacji wody, kanalizacji, gazu i elektrycznej oraz budowy instalacji c.o. i c.w.u (w trzech lokalach mieszkalnych), montażu cyfrowej instalacji domofonowej (w dwóch budynkach) i przebudowie dwóch lokali mieszkalnych w celu wyodrębnienia nowego samodzielnego lokalu mieszkalnego.

(akta kontroli str.218, 219-222, 223-270)

Budynki objęte badaniem wymagały wykonania remontów kapitalnych lub napraw bieżących. Spełniały obowiązujące warunki ochrony przeciwpożarowej. Kontrole okresowe stanu technicznego obiektów i przydatności do użytkowania wykonywał pracownik ZBM posiadający odpowiednie przygotowanie zawodowe, zaś od osób przeprowadzających kontrole przewodów kominowych, instalacji gazowych, elektrycznych i piorunochronnych egzekwowano przedłożenie dokumentów potwierdzających uprawnienia lub kwalifikacje do ich wykonywania.

(akta kontroli str. 223-270,147-168, 298-335, 346-349, 513)

1.2. Stosownie do treści §42, 43 i 44 regulaminu organizacyjnego ZBM²⁰, zadania związane z utrzymaniem budynków komunalnych z mieszkaniami substandardowymi należały do zakresu działania Działów: Technicznego²¹ Eksploatacyjno-Technicznego²² i Eksploatacyjno-Administracyjnego²³. Do zadań ET należało w szczególności sporządzanie planów remontów i modernizacji budynków komunalnych na podstawie propozycji złożonych przez dział EET. Przygotowywanie wniosków do przeprowadzenia postępowań przetargowych i zlecenie wykonania dokumentacji technicznych, tj. projektów budowlanych, inwentaryzacji infrastruktury technicznej, określanie zakresu i nadzór nad wykonaniem. Utrzymanie prawidłowego stanu technicznego zasobu komunalnego w zakresie instalacji

¹³ Mieszkania bez ustępu, ale z wodociągiem oraz mieszkania bez ustępu i bez wodociągu.

¹⁴ Mieszkania, w których na 1 pokój przypadało 3 i więcej osób.

¹⁵ O zużyciu 51-70%, z elementami o znacznych uszkodzeniach i ubytkach, wymagający ich wymiany lub kompleksowego remontu kapitalnego.

¹⁶ O zużyciu 31-50%, z elementami w stanie zadowalającym o niewielkich uszkodzeniach i ubytkach nie zagrażających bezpieczeństwu.

¹⁷ O zużyciu 16-30%, z elementami utrzymanymi należyście, o nieznacznych uszkodzeniach, wynikających z bieżącego użytkowania.

¹⁸ O zużyciu 0-15% elementy budynku nie wykazują zużycia i uszkodzeń.

¹⁹ O zużyciu 71-100% w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu.

²⁰ Zarządzenie nr 29/2018 Dyrektora ZBM z 27 września 2018 w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego Zarządu, uchylone zarządzeniem Dyrektora ZBM nr 19/2021 z 20 sierpnia 2021 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego Zarządu.

²¹ Dalej: ET.

²² Dalej: EET.

²³ Dalej: EEA.

elektrycznych, przygotowywanie dokumentacji do realizacji robót remontowych, modernizacyjnych i rozbiórkowych, nadzór realizowanych robót budowlanych.

Do zadań EET należały w szczególności: przygotowywanie dokumentacji do przetargów oraz postępowań uproszczonych na prace remontowo-konserwacyjne. Rejestrowanie zgłoszeń dotyczących m.in.: stanu technicznego budynków i lokali, stanu technicznego infrastruktury towarzyszącej. Utrzymanie prawidłowego stanu technicznego zasobu komunalnego, w tym: nadzór nad stanem technicznym i sposobem eksploatacji budynków i budowli poprzez zlecenie i nadzorowanie przeglądów technicznych wynikających z przepisów prawa budowlanego, zlecenie i nadzór nad wykonaniem zaleceń pokontrolnych ujętych w protokołach przeglądów, prowadzenie i aktualizacja Książek Obiektów Budowlanych; przygotowywanie wymaganych dokumentacji do zlecanych robót konserwacyjnych nadzór nad nimi oraz ich rozliczanie; planowanie remontów, ustalanie zakresów i kolejności oraz pilności robót remontowych; określenie i prowadzenie rejestrów potrzeb remontowych lub modernizacyjnych dotyczących budynków i lokali komunalnych celem uwzględnienia w opracowywanych planach finansowych Zarządu.

Do zakresu działania EEA należało z kolei: przygotowanie umów i aneksów najmu lokali mieszkalnych. W zakresie spraw dotyczących lokali mieszkalnych organizowanie i udział w przeglądach. Podejmowanie działań interwencyjnych mających na celu: przeciwdziałanie dewastacji zarządzanego zasobu nieruchomości w porozumieniu z merytorycznymi komórkami Zarządu. Przyjmowanie i przekazywanie do Działu EET pisemnych i ustnych zgłoszeń o stwierdzonych dewastacjach oraz egzekwowanie usunięcia skutków od ich sprawców poprzez zgłoszenie tych przypadków do organów ścigania. Nadzór nad dokumentacją prowadzoną w zakresie lokali komunalnych. Utrzymanie prawidłowego stanu sanitarno - porządkowego zasobu. Obsługa najmu lokali komunalnych, prowadzenie oraz bieżąca aktualizacja zasobów lokalowych.

(akta kontroli str. 271-297)

W szczegółowym zakresie obowiązków kierownika EET określono m.in. nadzór nad: bieżącym utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynków zarządzanych i administrowanych przez Zarząd (wchodzących w skład zasobu komunalnego); prawidłowym prowadzeniem książek obiektów budowlanych; terminowym poddawaniem budynków i budowli bieżącym i okresowym przeglądom technicznym zgodnie z przepisami prawa budowlanego; zapewnieniem usunięcia wad i usterek stwierdzonych podczas przeglądów okresowych. Przygotowanie dokumentacji z zakresu prawa budowlanego do realizacji robót, zlecenie i nadzór nad wykonaniem robót i usług, rozliczenie wykonanych robót i usług, weryfikacja kosztorysów powykonawczych. Planowanie remontów, ustalanie zakresów i kolejności robót remontowych oraz prowadzenie rejestrów potrzeb remontowych lub modernizacyjnych zasobu budynków i lokali mieszkalnych celem ujęcia w rocznych i wieloletnich planach remontowych i modernizacyjnych. W szczegółowym zakresie obowiązków kierownika EEA określono m.in. pełny nadzór nad dokumentacją prowadzoną w zakresie lokali komunalnych, przyjmowanie i rejestrowanie zgłoszeń mieszkańców dotyczących stanu technicznego budynków i lokali oraz stanu infrastruktury towarzyszącej, utrzymanie prawidłowego stanu technicznego zasobu komunalnego, w tym nadzór nad stanem technicznym i sposobem eksploatacji budynków i lokali poprzez zlecenie i nadzorowanie przeglądów technicznych wynikających z przepisów prawa budowlanego, nadzór nad wykonywaniem zaleceń pokontrolnych ujętych w protokołach przeglądów, prowadzenie i aktualizacja książek obiektów budowlanych, planowanie remontów, ustalanie zakresów i kolejności oraz pilności robót remontowych w lokalach gminnych, określenie i prowadzenie rejestrów potrzeb remontowych i modernizacyjnych. Do zadań administratorów obiektów

(pracowników działu EEA) należała: kontrola stanu sanitarnego i porządkowego w budynkach, pomieszczeniach wspólnego użytkowania i na terenach przyległych; odpowiedzialność za prawidłowe oznakowanie budynków numerami i nazwami ulic oraz wyposażenie w instrukcje; przegląd pomieszczeń wspólnego użytku i usuwanie stwierdzonych nieprawidłowości; przyjmowanie zgłoszeń o usterkach stwarzających zagrożenie i innych nieprawidłowościach. Inspektorom ds. technicznych przypisano zadania dotyczące prowadzenia: ksiąg obiektów budowlanych; bieżących przeglądów; ewidencji potrzeb remontowych; zapewnienia: sporządzania na czas okresowych przeglądów budynków; usunięcia wad i usterek w obiektach, mających wpływ na bezpieczeństwo użytkowania; niezwłocznego informowania przełożonych o pojawieniu się istotnych zmian w stanie technicznym budynków mogących mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowania. Zadania wynikające z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane²⁴ oraz § 5 i 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych²⁵, tj. wykonywanie przeglądów budowlanych zarówno rocznych jak i pięcioletnich realizowane było przez pracowników pionu technicznego tj. działu eksploatacyjno-technicznego (EET) oraz działu technicznego (ET), posiadających wymagane przepisami uprawnienia budowlane i sanitarne. Kierownik działu EET wyjaśniła, że: „powierzenie zadań pracownikom działu EET oraz ET miało na celu coroczne sprawdzanie stanu technicznego budynków i w przypadku konieczności dokonywanie niezbędnych napraw. Dzięki wykonywaniu przez pracowników przeglądów budowlanych znają oni stan techniczny budynków w swoich rejonach. Liczba osób wykonujących przeglądy była wystarczająca. Inaczej jest w przypadku dokonywania kontroli przewodów kominowych oraz kontroli szczelności oraz stanu technicznego instalacji i urządzeń gazowych. W tych przypadkach z uwagi na brak zarówno wystarczającej liczby pracowników mogących wykonywać przeglądy a przede wszystkim z uwagi na brak odpowiednich uprawnień przez pracowników ZBM, realizacja tych zadań powierzona została podmiotom zewnętrznym. Wybór podmiotów realizujących te zadania odbywał się na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych.”

(akta kontroli str. 12-19,20-25,26-32,33-38)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Przyjęte w ZBM rozwiązania organizacyjne zapewniały realizację zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami substandardowymi. Kontrole okresowe stanu technicznego obiektów i przydatności do użytkowania²⁶ wykonywał pracownik ZBM posiadający odpowiednie przygotowanie zawodowe, zaś od osób przeprowadzających kontrole przewodów kominowych, instalacji gazowych, elektrycznych i piorunochronnych egzekwowano przedłożenie dokumentów potwierdzających uprawnienia lub kwalifikacje do ich wykonywania.

²⁴ Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, ze zm. dalej: *Prawo budowlane*

²⁵ Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.; dalej: *rozporządzenie w sprawie warunków technicznych*.

²⁶ W 10 budynkach objętych badaniem.

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

2.1. Książki obiektu budowlanego prowadzone dla 10 budynków objętych badaniem, były zgodne ze wzorem określonym w załączniku do rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 października 1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego²⁷. W książkach ujęto: dane osób upoważnionych do dokonywania wpisów; dane identyfikacyjne budynków; dokumentację dołączoną do książek²⁸, dane techniczne charakteryzujące budynki; plany sytuacyjne z zaznaczonym usytuowaniem miejsc przyłączenia budynków do sieci uzbrojenia terenu; protokoły kontroli okresowych rocznych i pięcioletnich; opracowania techniczne; protokoły odbioru robót remontowych i modernizacyjnych. We wszystkich 10 książkach objętych szczegółowym badaniem nie dokonano wpisów wymaganych na podstawie §6 ust. 2 rozporządzenia w sprawie książki obiektu, tj. obejmujących dane: identyfikujące osoby, które wystawiły dokumenty będące przedmiotem wpisów oraz ważnych ustaleń w nich zawartych²⁹ (w części VI., VII.), co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 514-534, 594-613, 635-656, 680-700, 722-741, 766-784, 802-818, 837-861, 884-902, 918, 937)

2.2. Budynki objęte badaniem były poddawane kontrolom okresowym przez osoby posiadające wymagane uprawnienia lub kwalifikacje do kontroli stanu technicznego budynków i instalacji:

- co najmniej raz w roku, polegającym na sprawdzeniu: stanu technicznego elementów budynku, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska; przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych); instalacji gazowej i centralnego ogrzewania na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 *Prawa budowlanego*;

- przeprowadzanym co najmniej raz na 5 lat³⁰, polegającym na sprawdzeniu: stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu, jego estetyki i otoczenia; instalacji elektrycznej i piorunochronnej na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 *Prawa budowlanego*.

Kontrole przeprowadzano z wymaganą częstotliwością. Kontrolom stanu technicznego, przeprowadzonym w latach 2019 - 2021 r. w porze wiosennej, poddano elementy konstrukcyjne, ściany zewnętrzne i dachy; okna i drzwi; klatki schodowe, hole i korytarze; urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachów; przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynków; instalacje centralnego ogrzewania i urządzenia służące ochronie środowiska (kanalizacji ściekowej i deszczowej); inne elementy (place zabaw, obudowy śmietników, parkingi i drogi wewnętrzne). W kontroli przewodów kominowych badaniem objęto drożność; siłę ciągu kominowego; występowanie uszkodzeń przewodów, kanałów, rur, nasad kominowych; wykonywanie okresowego czyszczenia; samowolne zmiany w podłączeniach kominowych; sprawność urządzeń wentylacyjnych; występowanie nieprawidłowości mogących spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub

²⁷ Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 października 1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. z 1998 r. Nr 135, poz. 882; dalej: *rozporządzenie w sprawie książki obiektu*) Zgodnie z § 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. z 2003 r. Nr 120 poz. 1134) książki prowadzone przed dniem wejścia w życie rozporządzenia, tj. przed 11 lipca 2003 r., prowadzi się na zasadach dotychczasowych, do wypełnienia tomu.

²⁸ W tym protokoły kontroli budynków i badań określonych w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 *Prawa budowlanego*.

²⁹ Dotyczących części robót zaleconych do wykonania w protokołach z kontroli okresowych budynków.

³⁰ Przeprowadzonych w 2017 r.

mienia. Kontrola instalacji gazowej obejmowała sprawność przyłączy gazowych, głównego zaworu, instalacji rozprowadzającej gazomierza oraz szczelności połączeń z gazomierzem. Zgodnie z § 47 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych³¹ kontrole instalacji gazowej odbywały się równocześnie z wraz z kontrolą przewodów i kanałów wentylacyjnych oraz spalinowych. Kontrola instalacji elektrycznej obejmowała m.in. badanie rezystancji izolacji przewodów, skuteczność ochrony przeciwporażeniowej, instalację odgromową.

(akta kontroli: 298-299, 300-304, 305-513, 535-593, 614-634, 657-679, 701-721, 742-764, 785-801, 824-836, 862-883, 903-917, 938-954)

W okresie objętym kontrolą NIK:

- budynki nie podlegały obowiązkowi przeprowadzania dwukrotnie w ciągu roku kontroli w zakresie odpowiadającym corocznej kontroli okresowej, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego;
- nie stwierdzono wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na budynki, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, w wyniku których nastąpiłoby uszkodzenie obiektu budowlanego lub mogło wystąpić bezpośrednie zagrożenie takiego uszkodzenia, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska;
- do Zarządu nie wpłynęły zgłoszenia od osób zamieszkujących mieszkania substandardowe, o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń powodujących, że w budynkach nie były spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego.

(akta kontroli str. 514-534, 594-613, 635-656, 680-700, 722-741, 766-784, 802-818, 837-861, 884-902, 918, 937)

Pomieszczenia w budynkach przeznaczone do wspólnego użytkowania oraz elementy i urządzenia stanowiące ich wyposażenie, użytkowane intensywnie lub narażone na uszkodzenia poddawano przeglądom, o których mowa w § 10 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, natomiast nie udokumentowano ich dokonywania (na okoliczność ich przeprowadzenia nie pozostawiono śladu rewizyjnego), co opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 142-145, 955-972)

Przed rozpoczęciem kontroli okresowych stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków z mieszkaniami substandardowymi, ich estetyki i otoczenia, inspektor nadzoru inwestorskiego³² zapoznawał się z protokołami z poprzednich kontroli oraz informacjami ZBM (zarządcy) o stanie technicznym budynków. Dokonywał także sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzednich kontroli.

(akta kontroli str. 493-561, 336-512, 513, 535-593, 614-634, 657-679, 701-721, 742-764, 785-801, 824-836, 862-883, 903-917, 938-954)

2.3. Kontrole okresowe budynków z mieszkaniami substandardowymi wykonywały osoby posiadające przygotowanie zawodowe, uprawnienia lub kwalifikacje do kontroli:

- stanu technicznego budynków, którą przeprowadzali pracownicy ZBM posiadający przygotowanie zawodowe do wykonywania samodzielnej funkcji kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń oraz instalacji sanitarnych upoważnieni m.in. do oceniania i badania stanu technicznego budynków i innych budowli; posiadający numer członkowski i zaświadczenia o członkostwie

³¹ Dz.U. z 1999 r. Nr74, poz. 836.

³² Pracownik ZBM w ET i EET, przeprowadzający kontrole okresowe budynków (roczne i pięcioletnie).

w Zachodniopomorskiej Izbie Inżynierów Budownictwa, ważne w dniach przeprowadzania tych kontroli;

- instalacji elektrycznej, piorunochronnej i gazowej, które przeprowadzały osoby niebędące pracownikami ZBM, posiadające kwalifikacje do wykonywania pracy na stanowisku dozoru i eksploatacji w zakresie obsługi, konserwacji, remontów, montażu i prac kontrolno-pomiarowych;

- przewodów kominowych, przeprowadzonych przez osobę niebędącą pracownikiem ZBM, posiadającą kwalifikację mistrza w rzemiośle kominiarskim.

(akta kontroli str. 298-299, 300-304, 305-335, 513)

2.4. Protokoły z kontroli rocznych i pięcioletnich budynków zawierały elementy określone w:

- § 4 ust. 4 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych*, tj. określono w nich stan techniczny elementów budynku, rozmiar zużycia, zakres robót: remontowych i kolejność ich wykonania, a także niewykonanych, zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych;

- art. 62a *Prawa budowlanego*³³, m.in. imię i nazwisko, numer uprawnień budowlanych osoby przeprowadzającej kontrolę oraz jej podpis; nazwę zarządcy kontrolowanego budynku; dane obiektu umożliwiające jego identyfikację; zakres i ustalenia kontroli, w tym stwierdzone nieprawidłowości; zalecenia (jeśli stwierdzono nieprawidłowości).

(akta kontroli str. 550-555, 629-634, 674-679, 716-721, 742-747, 801¹-801⁶, 836¹-836⁶, 883¹-883⁷, 917¹-917⁸, 954¹-954⁶)

W protokołach nie określono terminu wykonania czynności mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, co opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 141-145, 493-561, 336-512, 513, 535-593, 614-634, 657-679, 701-721, 742-764, 785-801, 824-836, 862-883, 903-917, 938-954)

Stosownie do treści art. 62a ust. 4 w związku z art. 104 *Prawa budowlanego*, do protokołów kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania dołączone były dokumenty potwierdzające przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie (w tym m.in. do oceny i badania stanu technicznego w zakresie budynków i innych budowli) oraz uprawnienia i kwalifikacje do wykonywania kontroli przewodów kominowych, instalacji gazowych, elektrycznych i piorunochronnych³⁴.

(akta kontroli str. 141-145, 493-561, 336-512, 513, 535-593, 614-634, 657-679, 701-721, 742-764, 785-801, 824-836, 862-883, 903-917, 938-954)

Do protokołu z kontroli instalacji elektrycznej w 10 budynkach objętych badaniem, dołączono wyniki pomiarów, jakich dokonano w zakresie ochrony przeciwporażeniowej.

(akta kontroli str. 336-512)

2.5. Powiatowy Państwowy Inspektor Sanitarny w Koszalinie w latach 2019-2021, nie przeprowadził kontroli w budynkach z mieszkaniami substandardowymi. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Koszalinie w dniu 15 maja 2021 r. przeprowadził kontrolę po pożarze w lokalu nr 70 w budynku przy ul. Lechickiej 29. Po przeprowadzonej kontroli wydał decyzję w formie ustnej o zakazie użytkowania lokalu nr 70. Zobowiązano ZBM do zastosowania niezbędnych środków zabezpieczających przed dostępem osób trzecich do części wyłączonych z użytkowania. Lokal do czasu zakończenia czynności kontrolnych pozostawał

³³ W przypadku kontroli przeprowadzanych po 18 września 2020 r.

³⁴ Wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.

zabezpieczony przed dostępem osób trzecich (zabite płytami drzwi wejściowe) i nie był użytkowany.

(akta kontroli str. 575-593)

W ramach kontroli zleconych przez NIK³⁵, przeprowadzonych przez Komendę Miejską Państwowej Straży Pożarnej w Koszalinie³⁶ ustalono, że w dwóch budynkach objętych badaniem kontrolnym NIK³⁷ nie zapewniono bezpieczeństwa pożarowego, co opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str.150-167)

Oględziny wybranej próby budynków z udziałem pracowników Zarządu wykazały m. in., że:

- w budynku przy ul. Lechickiej 29 elewacja była zaniedbana; stan techniczny średni z uwagi na liczne znaczne ubytki lub zabrudzenia na wszystkich ścianach budynku, stolarka drzwiowa – drewniana, – stan zły z uwagi na zużycie, liczne uszkodzenia mechaniczne lub silne zabrudzenia; mocno zużyte drzwi wejściowe (metalowe), z licznymi śladami korozji, nie domykające się, klatki schodowe i korytarze piwniczne – stan zły z uwagi na bardzo zabrudzone ściany, pokryte licznymi napisami; korytarz, w tym ściany wewnętrzne działowe (murowane) – stan dostateczny z uwagi na liczne zabrudzenia, ubytki tynku lub farby; w niektórych częściach korytarzy składowane rzeczy lokatorów, np. rowery, pudła kartonowe, materace do łóżek, meble (krzesła i stoły w obu końcach korytarzy), w ubikacjach i łazienkach posadzka betonowa w złym i bardzo złym stanie – bardzo zabrudzona, z ubytkami; ściany bardzo zabrudzone, z ubytkami, odpadającą lamperią; stolarka drzwiowa drewniana – w złym stanie; rury wod. – kan. w złym stanie z licznymi śladami korozji, brudne i odpadającą farbą, śladami wilgoci na ścianach i suficie, stolarka drzwiowa w złym stanie z licznymi uszkodzeniami mechanicznymi;
- w budynku przy ul. Legnickiej 17 elewacja zaniedbana, stan średni z uwagi na spękania i odparzenia tynku, zabrudzenia i liczne ubytki tynków, konstrukcja dachu drewniana w złym stanie z uwagi na korozję biologiczną i stopień zużycia desek;
- w budynku przy ul. Mariańskiej 20 elementy ścian zewnętrznych gzymsy i tynki wapienno-cementowe bardzo zabrudzone z ubytkami, na jednej ze ścian szczytowych brak tynku, klatka schodowa, ściany i sufity w stanie do remontu, bardzo zabrudzone z licznymi brakami w tynku i farbie z śladami zawilgocenia;
- w budynku przy ul. Niepodległości 3 elewacje zewnętrzne, klatka schodowa i korytarze w stanie do remontu z uwagi na liczne zabrudzenia i spękania;
- w budynku przy ul. Wróblewskiego 20 elewacja i korytarz klatki schodowej wymaga remontu z uwagi na zabrudzenia, spękania i ubytki tynku i odpadające powłoki malarskie. Żaden z budynków objętych oględzinami nie był docieplony.

(akta kontroli str.223-270)

2.6. W okresie objętym kontrolą, nie wystąpiły przypadki zmiany sposobu użytkowania budynków objętych badaniem NIK lub ich części.

(akta kontroli str. 141-145, 493-561, 336-512, 513, 535-593, 614-634, 657-679, 701-721, 742-764, 785-801, 824-836, 862-883, 903-917, 938-954)

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

1. W książkach obiektów budowlanych prowadzonych dla 10 budynków objętych badaniem kontrolnym NIK, nie dokonywano wbrew §6 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 rozporządzenia w sprawie książki obiektu obowiązkowych wpisów, tj. w części:

³⁵ Na podstawie art. 12 pkt 3 ustawy o NIK.

³⁶ Dalej: KMPSP.

³⁷ Przy ul. Lechickiej 29 i Niepodległości 3 w Koszalinie.

- VI.: danych identyfikujących osoby, które wystawiły dokumenty będące przedmiotem wpisów, tj. protokoły z okresowych kontroli stanu technicznego obiektów, przeprowadzonych co najmniej raz w roku na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego oraz ważnych ustaleń w nich zawartych, zakresu robót remontowych określonych w protokole kontroli i daty wykonania tych robót;

- VII.: danych identyfikujących osoby, które wystawiły dokumenty będące przedmiotem wpisów (protokoły z okresowych kontroli stanu technicznego obiektów, przydatności do użytkowania, estetyki i ich otoczenia, przeprowadzonych co najmniej raz na 5 lat na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego) oraz ważnych ustaleń w nich zawartych, zakresu robót remontowych określonych w protokole kontroli i daty wykonania tych robót;

Wymogi takie zostały określone w §6 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia w sprawie książki obiektu oraz we wzorze książki stanowiącym załącznik do ww. rozporządzenia. Na podstawie §6 ust. 1, ust. 2 pkt 1 i ust. 3 rozporządzenia w sprawie książki obiektu, wpisy do książki powinny być dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której jest wymagane dokonanie odpowiedniego wpisu, zawierać dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określać ważne ustalenia w nim zawarte oraz dane identyfikujące osobę, która dokument wystawiła.

Zastępca Dyrektora ds. technicznych ZBM wyjaśniła, że *W obowiązujących wzorach książek obiektów budowlanych w KOB nie widnieje miejsce do dokonania wpisu „danych identyfikujących osoby, które wystawiły dokumenty będące przedmiotem wpisów (...)”. Każdy protokół jest podpisany przez osobę dokonującą kontroli budynku w poszczególnym zakresie, a osoba dokonująca kontroli każdorazowo dostarcza do ZBM kopię uprawnień do dokonywania tych przeglądów.*

Odnośnie braku wpisów do KOB w zakresie „ważnych ustaleń w nich zawartych, zakresu robót remontowych określonych w protokole kontroli i daty ich wykonania” informuję, że z uwagi na formę graficzną KOB zamieszczenie kompletu zaleceń zawartych w poszczególnych przeglądach zwyczajowo ogranicza się do potwierdzenia wykonania przeglądu, przekierowując szczegóły do dokumentu źródłowego tj. protokołu z kontroli.

W związku z tym do KOB wpisywane są poszczególne protokoły a szczegółowe zalecenia znajdują się w załączonych do KOB protokołach. Zgodnie ze wzorem „Protokołu z kontroli okresowej budynku” informacja o wykonaniu zaleceń z poprzednich protokołów jest częścią składową „Protokołu z kontroli okresowej budynku” z okresu bieżącego - Dział III.

-VII danych identyfikujących osoby, które wystawiły dokumenty będące przedmiotem wpisów (...) przeprowadzonych co najmniej raz na 5 lat (...) oraz ważnych ustaleń w nich zawartych, zakresu robót remontowych określonych w protokole kontroli i daty ich wykonania.

W obowiązujących wzorach książek obiektów budowlanych w dziale VII Książki Obiektu Budowlanego -wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu (przeprowadzanych co najmniej raz na 5 lat; art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy) w KOB nie widnieje miejsce do dokonania wpisu „danych identyfikujących osoby, które wystawiły dokumenty będące przedmiotem wpisów (...)” Każdy protokół jest podpisany przez osobę dokonującą kontroli budynku w poszczególnym zakresie w sposób umożliwiający identyfikację a osoba dokonująca kontroli każdorazowo dostarcza do ZBM kopię uprawnień do dokonywania tych przeglądów.

(akta kontroli str. 142-146)

2. Nie prowadzono dokumentacji użytkowania budynków w zakresie dokonywanych przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz

elementów i urządzeń stanowiących ich wyposażenie, użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia.

Stosownie do treści §10 ust. 1 i 3 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytkowania oraz elementy i urządzenia stanowiące wyposażenie budynku, powinny być objęte przeglądami co najmniej dwa razy w roku oraz poddawane odpowiedniej konserwacji, zaś zakres robót konserwacyjnych powinien być ustalany na podstawie wyników przeglądów oraz potrzeb zgłoszonych przez użytkowników lokali. Zgodnie z §9 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych dokumentacja użytkowania budynku powinna być systematycznie gromadzona i przechowywana przez okres istnienia budynku .

Zastępca Dyrektora ZBM wyjaśniła, że: (...)Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie prowadzi ewidencję wykonanych prac na częściach przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia, w postaci ewidencji zleceń. Zgodnie ze standardami pracy Inspektorzy ZBM każdorazowo podczas kontroli czy weryfikacji wykonania zleczanych prac podmiotom zewnętrznym realizujących np. usługi konserwacyjne branży budowlanej czy sanitarnej, pogotowia technicznego na budynkach z lokalami substandardowymi każdorazowo, dokonują przeglądów części wspólnych. W przypadku stwierdzenia przez pracowników działów EET i EEA lub po zgłoszeniu przez najemców/użytkowników lokali w tych budynkach nieprawidłowości podejmowane są na bieżąco działania zmierzające do ich usunięcia. W ZBM w systemie e-kancelaria każdorazowo rejestrowane są zlecenia potwierdzające przyjęcie zgłoszenia nieprawidłowości np. na częściach wspólnych.

(akta kontroli str.142-146)

3. W protokołach z okresowych kontroli 10 budynków objętych badaniem NIK, przeprowadzonych w 2021 r. polegających na sprawdzeniu, co najmniej raz w roku, stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu, jego estetyki i otoczenia, co najmniej raz na pięć lat nie wskazywano terminu wykonania czynności mających na celu usunięcie nieprawidłowości, stwierdzonych i powtarzających się w protokołach z poszczególnych lat okresu objętego kontrolą.

Na podstawie art. 62a ust. 3 pkt 1 i 2 *Prawa budowlanego*³⁸, w zaleceniach wskazuje się czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz termin ich wykonania.

Zastępca Dyrektora ds. technicznych ZBM wyjaśniła, że: „W protokołach z kontroli każdorazowo wskazywane są czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, natomiast termin ich wykonania nie jest możliwy do ustalenia w momencie przeprowadzania przeglądu budynku. Jest to związane z tym, że Zarząd Budynków Mieszkalnych, jako jednostka budżetowa, wydatkuje środki finansowe zgodnie z zatwierdzonymi planami remontowymi na dany rok, do wysokości posiadanych środków, które są przeznaczone na zabezpieczenie wszystkich potrzeb remontowych w bieżącym roku, w zasobach administrowanych przez ZBM.

(akta kontroli str.142-146)

³⁸ Wszedł w życie 19 września 2020 r.; dodany przez z art. 1 pkt 50 ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020 r. poz. 471, ze zm.).

4. Według ustaleń z czynności kontrolno-rozpoznawczych KMPSP przeprowadzonych na zlecenie NIK w budynkach zlokalizowanych przy ul. Lechickiej 29 i Niepodległości 3 nie zapewniono bezpieczeństwa pożarowego.

Stosownie do treści § 16 ust. 3 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów³⁹ właściciel lub zarządca budynku, o którym mowa w ust. 1⁴⁰, zobowiązany jest zastosować rozwiązania zapewniające spełnienie wymagań bezpieczeństwa pożarowego w sposób określony w przepisach techniczno-budowlanych.

Według ustaleń z czynności kontrolno-rozpoznawczych przeprowadzonych przez KMPSP i oględzin przeprowadzonych przez kontrolera NIK w obecności pracowników ZBM w budynku mieszkalnym położonym przy ulicy:

- Lechickiej 29 składowano materiały palne na drogach komunikacji ogólnej służących ewakuacji w obrębie parteru przez usytuowanie na obu korytarzach elementów palnych w tym wersalki, kartonów, szafek, mebli oraz wykładzin.

- Niepodległości 3 składowano materiały palne na nieużytkowym poddaszu, w tym kartony, szafki, wykładziny, ubrania, meble, rowery.

KMPSP stwierdziła, że w następstwie ustalonych nieprawidłowości zostanie wszczęte postępowanie administracyjne, w celu nałożenia obowiązku usunięcia ww. uchybień w formie decyzji administracyjnej.

(akta kontroli str.147-167)

Przed zakończeniem w dniu 11 lipca czynności kontrolnych stwierdzono, że wymienione w piśmie KMPSP w Koszalinie przedmioty zostały usunięte z korytarzy budynku przy ul. Lechickiej 29 i poddasza budynku przy ul. Niepodległości 3.

(akta kontroli str.168-179)

W toku oględzin budynku przy ul. Lechickiej 29 przeprowadzonych 31 maja 2022 r. przez kontrolera NIK⁴¹ stwierdzono także, bezpośrednio niebezpieczeństwa dla życia, zdrowia ludzkiego oraz możliwość powstania znacznej szkody w mieniu, w związku z ustaleniem:

- na frontowej ścianie budynku przy wejściu głównym do budynku niezabezpieczonego przed wpływami atmosferycznymi, uszkodzeniami mechanicznymi i dostępem osób niepowołanych kurka głównego dopływu gazu do budynku (zawór odcinający), zainstalowanego na zewnątrz budynku w szafce na ścianie (otwarte drzwiczki); stosownie do §159 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁴², kurek główny powinien być zainstalowany na zewnątrz budynku w wentylowanej szafce co najmniej z materiału trudno zapalnego przy ścianie, we wnęce ściennej lub w odległości nieprzekraczającej 10 m od zasilanego budynku, w miejscu łatwo dostępnym i zabezpieczonym przed wpływami atmosferycznymi, uszkodzeniami mechanicznymi i dostępem osób niepowołanych,

- w lokalu nr 51 znajdowała się butla gazowa podłączona do kuchenki gazowej (budynek wyposażony był w instalację gazową, do której w dacie oględzin był odcięty dopływ gazu w związku z pożarem, który wybuchł w budynku w maju 2021 r.); zgodnie z przepisem §157 ust. 6 ww. rozporządzenia w sprawie warunków

³⁹ Dz.U. 2010 r. Nr 109, poz. 719 ze zm.; dalej: *rozporządzenie ppoż.*

⁴⁰ Użytkowany budynek istniejący, uznaje się za zagrażający życiu ludzi, gdy występujące w nim warunki techniczne nie zapewniają możliwości ewakuacji ludzi.

⁴¹ W obecności pracowników ZBM.

⁴² Dz.U. z 2022 r. poz. 1225.

technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zabrania się stosowania w jednym budynku gazu płynnego i gazu z sieci gazowej,

– w pomieszczeniu sanitarnym (łazienka) na III kondygnacji (II piętro) były zainstalowane przez lokatorów mieszkań socjalnych nr 40 i 41 elektryczne urządzenia do podgrzewania wody (przepływowy podgrzewacz wody i bojler elektryczny). Wymienione urządzenia były połączone z instalacją elektryczną budynku w sposób prowizoryczny, bez właściwej izolacji i zabezpieczenia przed uszkodzeniami mechanicznymi i kontaktem z wodą. Zgodnie z § 11 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych: pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców powinny być utrzymywane w stanie technicznym, higieniczno-sanitarnym i estetycznym zapewniającym właściwe spełnianie założonych funkcji przez cały okres użytkowania budynku.

W związku z nieprawidłowościami ustalonymi w ww. budynkach pismem z 2 czerwca 2022 r. kontroler NIK, działając w trybie art. 51 ust. 1 *ustawy o NIK*, poinformował Dyrektora o stwierdzeniu bezpośredniego niebezpieczeństwa dla życia, zdrowia ludzkiego oraz możliwości powstania znacznej szkody w mieniu.

Dyrektor ds. technicznych ZBM pismem z 3 czerwca 2022 r. poinformowała o podjętych działaniach zapobiegających stanowi zagrożenia: (...) *dział EET zlecił zakładowi Gazowniczemu zabezpieczenie zewnętrznej skrzynki gazowej oraz wymianę zamka na nowy (...) odnośnie stwierdzenia butli gazowej w lokalu mieszkalnym nr 51 podłączonej do kuchenki gazowej dział EET niezwłocznie zlecił odłączenie butli firmie świadczącej usługi w zakresie konserwacji instalacji sanitarnych. Ponadto w dniu 2 czerwca 2022 r. przewody zasilające podgrzewacze wody zostały usunięte i zwrócone najemcom.*

(akta kontroli: str.168-179)

OCENA CZĄSTKOWA

ZBM realizował zadania w zakresie bezpieczeństwa oraz polepszenia stanu technicznego budynków komunalnych z mieszkaniami substandardowymi, jednak nie zawsze podejmowane działania były rzetelne i zgodne z przepisami, w których określone zostały obowiązki zarządcy. W dwóch budynkach nie zapewniono bezpieczeństwa pożarowego lub odpowiednich warunków ewakuacji. Wpisy do ksiąg obiektów budowlanych dokonywane przez Zarząd nie zawierały wszystkich wymaganych danych. ZBM nie prowadził dokumentacji użytkowania budynków w zakresie dokonywanych przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących ich wyposażenie. W protokołach okresowych kontroli stanu technicznego 10 budynków przeprowadzonych 2021 roku nie wskazywano terminu wykonania czynności mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.

OBSZAR

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

3.1. W latach 2019-2021 ZBM planował wydatkowanie środków na zadania związane z utrzymaniem budynków komunalnych na podstawie planów remontów, które uwzględniały wyniki okresowych kontroli stanu technicznego budynków, zgłoszenia najemców lokali mieszkalnych oraz uśrednione ceny rynkowe towarów i usług. W celu ich realizacji występowano do Miasta o przyznanie dotacji do remontów i eksploatacji komunalnego zasobu mieszkaniowego.

W 2019 r. na utrzymanie budynków (w tym z mieszkaniami substandardowymi) ZBM wnioskował pierwotnie o przyznanie dotacji przedmiotowej w kwocie 3 600 tys. zł

i dotacji inwestycyjnej w kwocie 1 500 tys. zł (po zmianach ZBM otrzymał środki w kwocie 2 900 tys. zł z dotacji przedmiotowej i 578,2 tys. zł dotacji inwestycyjnej); kwota dotacji inwestycyjnej do budynków z lokalami substandardowymi wyniosła 350 tys. zł (w ramach ww. dotacji inwestycyjnej w wysokości 578,2 tys. zł). W 2020 r. ZBM wnioskował o 3 300 tys. zł dotacji przedmiotowej i 1 500 tys. zł dotacji inwestycyjnej (po zmianach otrzymał 3 000 tys. zł dotacji przedmiotowej i 100 tys. zł dotacji inwestycyjnej) kwota dotacji inwestycyjnej do budynków z lokalami substandardowymi wyniosła 50 tys. zł; w 2021 r. o 3 200 tys. zł – dotacja przedmiotowa i 1 000 tys. zł – dotacja inwestycyjna (po zmianach ZBM otrzymał 3 000 tys. zł dotacji przedmiotowej i nie otrzymał dotacji inwestycyjnej). ZBM w tym roku nie otrzymał również dotacji inwestycyjnej do budynków z lokalami substandardowymi.

(akta kontroli str. 55-74, 83)

Dyrektor ZBM wyjaśniła, że: (...) ZBM po zatwierdzeniu planu finansowego sporządza plany remontów oraz plany dostaw i usług na dany rok budżetowy w oparciu o założenia i kwoty zawarte w planie finansowym. Plany nie rozgraniczają zarządzanych budynków m.in. na budynki komunalne z mieszkaniami substandardowymi, lecz zawierają ogólne założenia związane z gospodarowaniem substancją mieszkaniową. Opracowywane są na podstawie bieżących potrzeb remontowych i konserwacyjnych, w ramach posiadanych środków finansowych.

W przypadkach, w których przychody były niewystarczające na pokrycie kosztów związanych z pokryciem zadań inwestycyjnych, ZBM w latach 2019 - 2021 występował do Prezydenta Miasta Koszalina o przyznanie dotacji inwestycyjnej. Również w projektach planów finansowych na lata 2019-2021 ZBM wskazywał potrzebę pokrycia kosztów działalności z dotacji celowych. (...) dokumenty planistyczno-strategiczne nie uwzględniają szczegółowych zadań związanych z gospodarowaniem budynkami komunalnymi z mieszkaniami o warunkach substandardowych, lecz ogólne zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Pracownicy odpowiedzialni za realizację powierzonych zadań jak również wykonawcy, z którymi ZBM ma podpisane umowy w zakresie np. robót zduńskich, wymiany wsadów kominowych, pogotowia technicznego, przeglądów kominarskich a także użytkownicy lokali na bieżąco zgłaszali występowanie problemów i trudności związanych z ich wykonaniem. Każda trudność była na bieżąco usuwana w ramach podpisanych umów, wystawianych zleceń i posiadanych środków.

(akta kontroli str. 978)

Dochody z tytułu czynszów za najem mieszkań substandardowych wyniosły łącznie 2 746,2 tys. zł w 2019 r., 3 157,9 tys. zł w 2020 r., 3 151,4 tys. zł w 2021 r.

(akta kontroli str. 82)

Zaległości z tytułu opłat czynszowych za użytkowanie ww. lokali i liczba najemców zalegających z opłatami wyniosły według stanu na 31 grudnia 2019 r. 1 887,5 tys. zł, - 305 najemców, 1 645,1 tys. zł, - 282 najemców w 2020 r., 1 558,3 tys. zł i 282 najemców w 2021 r.

(akta kontroli str. 84)

Kwota zaległości z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego (pięciu budynków wybranych do badania szczegółowego i oględzin) wyniosła odpowiednio w poszczególnych latach kontrolowanego okresu 1 188 092 zł w 2019 r., 1 165 259 zł w 2020 r. i 1 167 118 zł w 2021 r.

(akta kontroli str. 141)

Zarząd podejmował działania w celu zmniejszenia zaległości, które polegały na możliwości odroczenia należności, rozłożenia na raty⁴³ lub spłaty w formie świadczenia rzeczowego⁴⁴, w ramach programu *Program odpracowania zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego*⁴⁵. Zakres świadczeń rzeczowych obejmował: drobne prace remontowe oraz porządkowe (sprzątanie klatek schodowych budynków administrowanych przez ZBM), prace zlecone ZBM przez samorządowe instytucje oświatowe i kulturalne (sprzątanie terenów zielonych i ciągów komunikacyjnych, odśnieżanie i usuwanie lodu w okresie zimowym, koszenie trawy, wynoszenie odpadów).

(akta kontroli str. 90-140)

W wyniku odroczenia lub rozłożenia zaległości na raty, w badanym okresie 2019 – 2021 54 dłużników dokonało spłaty zadłużenia w łącznej wysokości 104 920 zł (w 2019 r. 24 najemców dokonało spłaty zadłużenia w łącznej wysokości 26 601 zł, w 2020 r. ośmiu najemców dokonało spłaty zadłużenia w łącznej w wysokości 24 062 zł, w 2021 r. 22 najemców dokonało spłaty zadłużenia w wysokości 54 257 zł).

W wyniku uczestnictwa w okresie 2019-2021 w Programie odpracowania zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego łącznie 42 dłużników kwota zmniejszonych zaległości wyniosła łącznie 137 216 zł (16 dłużników w 2019 r. na kwotę 31 702 zł, w 2020 r. 12 dłużników na kwotę 54 985 zł i w 2021 r. 14 dłużników na kwotę 50 529 zł). Ogółem kwota zmniejszonych zaległości w wyniku podjętych przez ZBM działań pomocowych wyniosła łącznie 242 136 zł.

(akta kontroli str. 85)

Kierownik Działu Windykacyjno-Prawnego⁴⁶ wyjaśniła, że ZBM w okresie 2019-2021 w celu zwiększenia skuteczności windykacji od najemców zalegających z opłatami prowadził: Monitoring telefoniczny – pierwszy etap, kiedy poprzez rozmowę telefoniczną informuje się o powstałym zadłużeniu; wezwanie do zapłaty - monitoring korespondencyjny; zamiany mieszkań w celu dostosowania lokalu do możliwości finansowych płatnika; dyrektor wprowadziła Program „Odpracowanie zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego”.

Na podstawie zarządzenia nr 15/2011 Dyrektora Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie dnia 5 sierpnia 2011 r. zatrudniono windykatora terenowego; kierowanie spraw na drogę postępowania sadowego oraz powołano Zespół Roboczy ds. windykacji.

(akta kontroli str. 205-208)

Uzyskane środki były niewystarczające na pokrycie wszystkich wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją budynków.

Dyrektor ZBM wyjaśniła, że: (...) *Realizacja zadań wynikających z okresowych kontroli i przeglądów jest ograniczona możliwościami finansowymi. Zaleceniem, którego najczęściej nie realizowano w pełnym zakresie są remonty elewacji i klatek schodowych. Działania ograniczono do interwencyjnych napraw poszczególnych elementów (miejscowe skucie i uzupełnienie tynków, miejscowe naprawy biegów i balustrad schodowych) bez kompleksowej ich wymiany. W 100% realizowane są zalecenia kominiarskie wynikające z kontroli okresowych i przeglądów (montaż wkładów kominowych, montaż nawietrzaków, usuwanie nieprawidłowości w zakresie*

⁴³ Po złożeniu wniosku przez dłużnika, na podstawie uchwały nr IV/48/2019 Rady Miejskiej w Koszalinie z 28 marca 2019 r. w sprawie określenia zasad, sposobu, trybu i osób uprawnionych do umarzania, odraczania oraz rozkładania na raty należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym, przypadających Gminie Miasto Koszalin lub jej jednostkom organizacyjnym oraz warunków dopuszczalności pomocy publicznej.

⁴⁴ Na rzecz ZBM i usługodawców działających na rzecz ZBM.

⁴⁵ Program „Odpracowanie zadłużenia z tytułu czynszów i innych opłat za używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Koszalin” wprowadzony zarządzeniem nr 39/D/XI/2021 z 10 listopada 2021 r., obowiązującym od 1 stycznia 2022 r.

⁴⁶ Dalej: FWP.

podłączeń) oraz zalecenia wynikające z przeglądów instalacji gazowych (likwidacja ulotów na podejściach do urządzeń, wymiana instalacji). Zadania wynikające z bieżących sytuacji realizowane są bez zbędnej zwłoki w ramach podpisanych umów, wystawianych zleceń i posiadanych środków. Obejmują one likwidację szkód, naprawy wynikające ze zgłoszeń od najemców oraz naprawy awaryjne. Natomiast zadania wynikające z decyzji wydanych przez organy nadzoru budowlanego wykonywane są w pełnym zakresie, np. po pożarze na ul. Lechickiej 29.

(akta kontroli str. 221-230, 979)

W okresie objętym kontrolą Zarząd występował do Prezydenta Koszalina o dodatkowe środki na realizację zadań związanych z utrzymaniem budynków z mieszkaniami substandardowymi (z przeznaczeniem na zwiększenie dotacji do remontów i eksploatacji zasobu):

- w 2019 r. o 500 tys. zł;
- w 2020 r. o 800 tys. zł po weryfikacji wniosku o kwotę 100 tys. zł;
- w 2021 r. o 3 000 tys. zł.

Środki⁴⁷ zostały zwiększone w 2019 r. o łączną kwotę 500 tys. zł i o 100 tys. zł w 2020 r., w 2021 r. ZBM nie otrzymał środków z przeznaczeniem na zwiększenie dotacji do remontów i eksploatacji zasobu.

(akta kontroli str. 55-74, 75-81, 83)

ZBM poniósł wydatki na inwestycje oraz remonty i modernizację budynków komunalnych, w tym z mieszkaniami substandardowymi odpowiednio w kwocie :

- 489,9 tys. zł i 968,6 tys. zł w 2019 r.;
- 297,6 tys. zł i 598,3 tys. zł w 2020 r.;
- 478,2 tys. zł i 794 tys. zł w 2021 r.

Wyremontowano m.in. 28 lokali mieszkalnych, przebudowano lokale mieszkalne i węzeł ciepły wraz przebudową instalacji wod-kan, gazu i elektrycznej oraz budową instalacji c.o. i c.w.u. w trzech budynkach, montaż cyfrowej instalacji domofonowej w dwóch budynkach.

(akta kontroli str. 82, 82¹, 219-222)

3.2. Stosownie do treści § 7 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, w ZBM sporządzono zestawienie⁴⁸ robót zaleconych do wykonania, po kontrolach okresowych, którym poddano budynki w 2020 i 2021 r. W zestawieniu uwzględniono także roboty, których nie wykonano po kontrolach przeprowadzonych w 2019 r.

Zestawienie stanowiło podstawę do sporządzania planów remontów, w których określono rodzaje robót do wykonania i ich wartość szacunkową, m.in.: remonty kapitalne i murowo-tynkowe; naprawy bieżące; usuwanie awarii; naprawy nieszczelności instalacji gazowej i wodno-kanalizacyjnej; roboty inwestycyjno-modernizacyjne; przeglądy techniczne; inwentaryzacje budowlane. Planowane zadania dotyczyły także inwestycji docieplenia budynków i były spójne z działaniami określonymi w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta.

(akta kontroli str. 79-80)

3.3. Zarząd w okresie objętym kontrolą poniósł wydatki:

- zarządu budynkami, w których znajdowały się mieszkania substandardowe w wysokości 2 845 492 zł w 2019 r., 2 916 042 zł w 2020 r., 2 928 946 zł w 2021 r.;
- bieżącej eksploatacji budynków w kwocie 1 435 951 zł w 2019 r., 1 780 023 zł w 2020 r., 2 042 093 zł w 2021 r.;

⁴⁷ W formie dotacji inwestycyjnej.

⁴⁸ Dalej: *zestawienie*.

- remontów i modernizacji w wysokości 968 554 zł w 2019 r. 598 279 zł. w 2020 r., 794 015 zł w 2021 r.;

- inwestycji w kwocie 489 895 zł w 2019 r., 297 530 zł w 2020 r., 478 251 zł w 2021 r.

Koszty zarządu i bieżącej eksploatacji utrzymywały się na zbliżonym poziomie, tj. odpowiednio:

- w 2020 r. wzrosły o 2,4% w stosunku do 2019 r., zaś w 2021 r. wzrosły o 1,1% w stosunku do 2020 r.;

- w 2020 r. wzrosły o 9,3% w stosunku do 2019 r., zaś w 2021 r. wzrosły o 14,7% w stosunku do 2020 r. (bieżąca eksploatacja).

(akta kontroli str. 82, 82')

ZBM wykonywał roboty remontowe niezbędne dla zapewnienia bezpiecznego użytkowania zarządzanych budynków, natomiast nie realizował ich w pełnym zakresie określonym w wieloletnim programie i w protokołach okresowych kontroli i przeglądów 10 budynków objętych szczegółowym badaniem, co opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 346-368, 397-412, 413-427)

3.4. W 2019 r. ZBM realizowało z udziałem środków:

- w kwocie 3 914 tys. zł zadanie w budynkach z mieszkaniami substandardowymi z funduszy Unii Europejskiej w ramach RPO Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020, Oś Priorytetowa 9 *Infrastruktura publiczna* Działanie 9.3 *Wspieranie rewitalizacji w sferze fizycznej, gospodarczej i społecznej ubogich społeczności i obszarów miejskich i wiejskich* pn. *Rewitalizacja parku im. T. Kościuszki oraz termomodernizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Piłsudskiego 26 i 28 oficyna A, B w celu odtworzenia funkcji społecznych, infrastrukturalnych i przestrzennych* (w trakcie realizacji do końca 2022 r.);

- z rezerwy celowej budżetu państwa *Pomoc dla repatriantów* w ramach porozumienia 2/2019/Repatriacja/ z 25 marca 2020 r. w kwocie 330,6 tys. zł, przebudowę dwóch lokali mieszkalnych o warunkach substandardowych.

W 2020 r. ZBM realizowało zadanie z udziałem środków z rezerwy celowej budżetu państwa *Pomoc dla repatriantów*, w ramach porozumienia 1/2020/Repatriacja/ z 22 lipca 2019 r. w kwocie 500,7 tys. zł, przebudowę trzech lokali mieszkalnych.

W 2021 r. ZBM realizowało z udziałem środków:

- z rezerwy celowej budżetu państwa *Pomoc dla repatriantów* zadanie w ramach porozumienia 3/2021/Repatriacja/ z 14 maja 2021 r. w kwocie 678,4 tys. zł, przebudowę czterech lokali mieszkalnych;

- z funduszu dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego w kwocie 304,9 tys. zł, przebudowę i remont trzech lokali mieszkalnych (sfinansowanie części kosztów).

(akta kontroli str. 999-1001)

Stwierdzona
nieprawidłowość

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

W okresie objętym kontrolą nie zrealizowano wszystkich zaleceń z okresowych kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków objętych szczegółową kontrolą, realizowanych na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego. Niezrealizowane zalecenia dotyczyły m. in.:

- termomodernizacji budynku, wymiany stolarki, remontu klatki schodowej, wykonania balustrady przy wejściu do budynku w budynku - przy ul. Wróblewskiego 20;

- remontu elewacji i komórek przynależnych, remontu klatki schodowej i stopni schodów zewnętrznych – przy ul. Niepodległości 3;

- termomodernizacji budynku i remontu klatki schodowej i komórek przynależnych do budynku, zabezpieczenia konstrukcji dachu przed korozją biologiczną – przy ul. Mariańskiej 20;

- naprawy tynków, wymiany przegniłych desek strychu, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, termomodernizacji – przy ul. Legnickiej 17;

- naprawy tynków elewacyjnych, remontu klatki schodowej, korytarzy i holu wejściowego, wyremontowania wszystkich wspólnych łazienek i sanitariatów, wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych, odnowienia / wymiany skrzynki przyłącza gazowego – przy ul. Lechickiej 29.

Kontrola ksiąg obiektu budowlanego i protokołów pozostałych pięciu budynków z lokalami substandardowymi⁴⁹ wykazała, że w budynkach również nie zrealizowano wszystkich zaleceń z okresowych kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków.

(akta kontroli str. 497-628)

Na podstawie art. 61 pkt 1 Prawa budowlanego, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2, tj. w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7.

Dyrektor wyjaśniła że *Realizacja prac remontowych wynikających z przeglądów okresowych odbywa się w kolejności wynikającej z posiadanych środków i potrzeb oraz mając na uwadze przede wszystkim zapewnienie dalszego bezpiecznego użytkowania budynku. W dalszej kolejności realizowane są prace remontowe nie wpływające bezpośrednio na bezpieczeństwo użytkowania. Podstawową przyczyną nie zrealizowania zaleconych robót remontowych był brak środków finansowych.*

(akta kontroli str. 979)

OCENA CZĄSTKOWA

Rozwiązania w zakresie planowania, finansowania i realizacji działań przyjęte w ZBM zapewniały realizację najpilniejszych i bieżących zadań i dostosowane były do wysokości otrzymywanych na ten cel środków finansowych. W zakresie wykonywania zaleceń z kontroli okresowych budynków nie podejmowano wszystkich wymaganych czynności. ZBM w realizowanych działaniach wykorzystywał środki zewnętrzne na remont i modernizację lokali mieszkalnych.

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. Dokonywanie wszystkich wymaganych wpisów w księgach obiektów budowlanych.
2. Dokumentowanie wyników przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących ich wyposażenie, użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia.
3. Wskazywanie w protokołach okresowych kontroli budynków terminu wykonania czynności mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.
4. Zapewnienie w zarządzanych budynkach bezpieczeństwa pożarowego i odpowiednich warunków ewakuacji, m.in. poprzez odpowiednio częste kontrole drożności korytarzy ewakuacyjnych.

⁴⁹ Budynki przy ulicach: Mariańskiej 16, Rzemieśniczej 3, Powstańców Wielkopolskich 38, Rzemieśniczej 5, Wróblewskiego 12.

5. Realizowanie zaleceń z protokołów kontroli budynków.

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 Szczecinie. 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.

Szczecin, 29 lipca 2022 r.

Kontrolerzy:

Jarosław Staniszewski
doradca prawny

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie
Dyrektor

Jarosław Tarasewicz
specjalista kontroli państwowej

.....
podpis