



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Szczecinie

LSZ. 410.005.06.2022

Tomasz Kaczmarek  
Dyrektor  
Zakładu Gospodarki Komunalnej  
i Mieszkaniowej w Policach  
ul. Bankowa 18,  
72-010 Police

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

# I. Dane identyfikacyjne

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Jednostka kontrolowana              | Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach, ul. Bankowa 18, 72-010 Police <sup>1</sup> .   |
| Kierownik jednostki kontrolowanej   | Tomasz Kaczmarek, Dyrektor Zakładu <sup>2</sup> , od 1 lutego 2018 r.   |
| Zakres przedmiotowy kontroli        | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Rozwiązania organizacyjne w zakresie realizacji zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.</li><li>2. Realizacja obowiązków w zakresie utrzymania budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.</li><li>3. Planowanie, finansowanie i realizacja działań związanych z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.</li></ol> |
| Okres objęty kontrolą               | Lata 2019-2021, z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed lub po tym okresie.  |
| Podstawa prawna podjęcia kontroli   | Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>3</sup> .   |
| Jednostka przeprowadzająca kontrolę | Najwyższa Izba Kontroli<br>Delegatura w Szczecinie  |
| Kontrolerzy                         | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Robert Lewandowski, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/47/2022 z 8 kwietnia 2022 r.</li><li>2. Aneta Arczewska, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/48/2022 z 8 kwietnia 2022 r.</li></ol>   |

(akta kontroli str. 1-2)

---

<sup>1</sup> Dalej: *Zakład*.

<sup>2</sup> Dalej: *Dyrektor*.

<sup>3</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: *ustawa o NIK*.

## II. Ocena ogólna<sup>4</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

W okresie objętym kontrolą, Dyrektor podejmował działania dla zapewnienia należytego utrzymania i bezpiecznego użytkowania komunalnych budynków mieszkalnych, w których znajdowały się mieszkania o warunkach substandardowych<sup>5</sup>, jednak nie zawsze były one skuteczne i realizowane prawidłowo. Tylko w kilku budynkach zrealizowane zadania wpłynęły na poprawę ich stanu technicznego oraz zmniejszenie kosztów zużycia energii, natomiast w większości budynków podejmowano tylko niezbędne działania, które zapewniały ich utrzymanie w stanie niepogorszonym.

Dyrektor realizował zadania dotyczące komunalnych budynków z mieszkaniami substandardowymi z wykorzystaniem służb Zakładu, dla których zadania zostały określone w regulaminie organizacyjnym. Zapewnił wykonanie okresowych kontroli stanu technicznego budynków i instalacji z wymaganą częstotliwością i przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych, z wyjątkiem kontroli instalacji gazowej w jednym z lokali położonych przy ul. Grunwaldzkiej 24 oraz przeglądu dwóch (z trzech) urządzeń przeciwpożarowych w budynku przy Bankowej 22 w Policach. Książki obiektów budowlanych<sup>6</sup> komunalnych budynków mieszkalnych były zgodne z obowiązującym wzorem, natomiast nie zawierały wszystkich wymaganych wpisów. W protokołach kontroli stanu technicznego obiektów<sup>7</sup> nie określano terminu wykonania zaleconych robót remontowych. Zadania uwzględniano w planach remontów, jednak części z zaleconych robót nie wykonano z powodu ograniczonej wysokości dostępnych środków finansowych na ten cel. Ponadto w jednym z budynków odstąpiono od sprawdzenia legalności zabudowy strychu z przeznaczeniem na pomieszczenie mieszkalne. W pięciu budynkach (z 10 objętych badaniem<sup>8</sup>) nie zapewniono bezpieczeństwa pożarowego lub odpowiednich warunków ewakuacji.

Podejmowano natomiast skuteczne działania w celu zmniejszenia zadłużenia najemców lokali z tytułu czynszów za ich użytkowanie. Wykorzystywano np. możliwość odroczenia spłaty zaległości, rozłożenia na raty lub spłaty w formie świadczenia rzeczowego w ramach programu „Praca za dług”. Również w wyniku działań windykacyjnych odzyskano część należnych środków. W celu pozyskania dodatkowych środków pieniężnych na realizację zadań związanych

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

<sup>5</sup> 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*.

<sup>6</sup> Dalej: *KOB*.

<sup>7</sup> Przeprowadzonych przez pracownika Zakładu.

<sup>8</sup> Dziesięć budynków (z 24), w których znajdowały się mieszkania substandardowe, zlokalizowanych w Policach przy ul. Bankowej 22, Starzyńskiego 5, Dębowej 8, Grunwaldzkiej 24, Mireckiego 1, Podgórnjej 13 i 15, Piastów 8, 11 i 43 w Jasienicy, w tym pięć, w których kontrolerzy NIK przeprowadzili oględziny z udziałem pracowników Zakładu; dalej: *budynki objęte badaniem*.

z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków, Dyrektor występował do Burmistrza Polic o zwiększenie kwoty dotacji na remonty i eksploatację oraz inwestycje i modernizacje.

### **III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe<sup>9</sup> kontrolowanej działalności**

OBSZAR

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

1.1. Zakład został utworzony w 1992 r. i stanowił gminną jednostkę organizacyjną Miasta i Gminy Police, utworzoną w formie samorządowego zakładu budżetowego<sup>10</sup>. Stosownie do postanowień statutu (obowiązującego w badanym okresie)<sup>11</sup>, rejonem działania Zakładu był teren Gminy Police (§1 statutu), natomiast przedmiotem działania były sprawy gospodarki komunalnej i mieszkaniowej. W zakresie gospodarki mieszkaniowej do Zakładu należało: zarządzanie, administracja i eksploatacja zasobów lokalowych stanowiących własność Gminy oraz administrowanie nieruchomościami wspólnymi z udziałem Gminy; utrzymanie we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym budynków i urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu; administrowanie zasobem lokali mieszkalnych i użytkowych będących własnością Gminy; 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 Zakład (§5 ust. 1 i 3 statutu). Zakład gospodarował mieniem komunalnym Gminy, przekazanym mu w zarząd na mocy uchwał Rady Miejskiej i zarządzeń Burmistrza Polic (§17 statutu).

(akta kontroli str.10-14)

Gminny zasób mieszkaniowy<sup>12</sup> zlokalizowany był w mieście Police (90,7%) oraz w pozostałych miejscowościach Gminy<sup>13</sup> (9,3%). W związku z mniejszą liczbą najemców, liczba budynków z mieszkaniami substandardowymi zmniejszyła się z 25 (w latach 2019-2020) do 24 w 2021 r.<sup>14</sup>. Liczba budynków wynosiła odpowiednio:

- 80 i 566 (ogółem), w tym 25 budynków (31%) z liczbą 151 mieszkań substandardowych (według stanu na 1 stycznia 2019 r.),
- 79 i 562, w tym 25 budynków i 149 mieszkań substandardowych, tj. 32% zasobu (na 31 grudnia 2019 r.),
- 78 i 554, w tym 25 budynków i 148 mieszkań substandardowych, tj. 32% zasobu (na 31 grudnia 2020 r.),
- 76 i 546, w tym 24 budynki i 147 mieszkań substandardowych, tj. 32% zasobu (na 31 grudnia 2021 r.).

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2021 r., w 10 budynkach mieszkania substandardowe nie były dostatecznie wyposażone w instalacje<sup>15</sup>, zaś w kolejnych

<sup>9</sup> Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

<sup>10</sup> Uchwała nr XXV/180/92 Rady Gminy i Miasta Police w Policach z 17 marca 1992 r. ze zmianami.

<sup>11</sup> Załącznik do uchwały nr XXV/180/92 ze zmianami.

<sup>12</sup> W którym Gmina Police posiadała 100% udział. Dalej: zasób.

<sup>13</sup> W Trzebieży, Przęsocinie, Trzeszczynie, Uniemyślu, Pilchowie, Tanowie, Jasienicy.

<sup>14</sup> W tym z 15 na 14 budynków, w których w latach 2019-2020 występowało nadmierne zaludnienie.

<sup>15</sup> Mieszkania bez ustępu, ale z wodociągiem oraz mieszkania bez ustępu i bez wodociągu.

15 (w okresie 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2020 r.) i 14 w 2021 r. w mieszkaniach występowało nadmierne zaludnienie<sup>16</sup>.

Według stanu na 31 grudnia 2021 r. osiem (z 24) budynków znajdowało się w stanie dobrym<sup>17</sup>, 12 w stanie średnim<sup>18</sup>, cztery w stanie dopuszczającym<sup>19</sup>. Stan pięciu budynków uległ poprawie, w wyniku przeprowadzonych w latach 2018-2021 prac polegających na termomodernizacji i modernizacji sanitariatów (w dwóch budynkach), remoncie stropodachu i tarasu (włącznie z izolacją) w jednym budynku, podstemplowaniu stropu piwnicy w jednym z budynków, przemurowaniu kominów w jednym z budynków.

(akta kontroli str.177, 178-179, 291, 344-345)

Według protokołów kontroli stanu technicznego i przestrzegania w obiektach przepisów przeciwpożarowych, 10 budynków objętych badaniem wymagało wykonania remontów kapitałnych, napraw bieżących<sup>20</sup> lub dostosowania do obowiązujących warunków ochrony przeciwpożarowej<sup>21</sup>.

(akta kontroli str. 459-485, 493-561)

**1.2.** Stosownie do treści §13 ust. 2 i załączników nr 2.1, 2.2 do regulaminu organizacyjnego Zakładu<sup>22</sup>, zadania związane z utrzymaniem budynków komunalnych z mieszkaniami substandardowymi należały do zakresu działania Działów: Technicznej Obsługi Budynków<sup>23</sup> oraz Techniczno-Inwestycyjnego i Zamówień Publicznych<sup>24</sup>. Do zadań DT należały w szczególności: bieżące przeglądy stanu technicznego administrowanych zasobów mieszkaniowych; typowanie budynków do remontów bieżących i kapitałnych; wydawanie najemcom lokali materiałów na wykonanie robót obciążających wynajmującego, nadzór nad ich realizacją oraz odbiór i rozliczanie; załatwianie spraw związanych z adaptacją strychów, suszarni i innych pomieszczeń ogólnego użytku na lokale; wykonawstwo robót budowlanych; dbałość o utrzymanie porządku i czystości oraz właściwych warunków sanitarnych w budynkach i ich otoczeniu. Do zakresu działania DP należało z kolei: sporządzanie kosztorysów inwestorskich; sprawowanie nadzoru inwestorskiego i odbiór wykonanych robót inwestycyjno-remontowych; zgłaszanie robót budowlanych i rozbiórkowych niewymagających pozwolenia na budowę; zawiadamianie nadzoru budowlanego o zamiarze rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych; współpraca przy wykonywaniu okresowych przeglądów instalacji energetycznych w budynkach mieszkalnych i weryfikacja protokołów z tych przeglądów, sporządzanie wykazu zaleceń do wykonania.

(akta kontroli str.15-75)

W okresie objętym kontrolą, zadania związane z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków komunalnych, powierzono 27 pracownikom Zakładu. Czterech z nich miało przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych

<sup>16</sup> Mieszkania, w których na 1 pokój przypadało 3 i więcej osób.

<sup>17</sup> O zużyciu 16-30%, z elementami utrzymanymi należycie, o nieznacznym uszkodzeniu, wynikającym z bieżącego użytkowania.

<sup>18</sup> O zużyciu 31-50%, z elementami w stanie zadowalającym o niewielkich uszkodzeniach i ubytkach niezagrażających bezpieczeństwu.

<sup>19</sup> O zużyciu 51-70%, z elementami o znacznych uszkodzeniach i ubytkach, wymagający ich wymiany lub kompleksowego remontu kapitałnego.

<sup>20</sup> M.in. w budynku przy Bankowej 22, który jest notorycznie dewastowany przez najemców lokali socjalnych, niedbających o części wspólne.

<sup>21</sup> O których mowa w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 r. Nr 109, poz. 719 ze zm.; dalej: *rozporządzenie ppoż.*).

<sup>22</sup> Wprowadzonego zarządzeniem nr 14/V/D/2018 Dyrektora Zakładu z 25 maja 2018 r.

<sup>23</sup> Dalej: *DT*.

<sup>24</sup> Dalej: *DP*.

w budownictwie<sup>25</sup>. Kontrole okresowe stanu technicznego budynków objętych badaniem, przydatności do użytkowania, estetyki i ich otoczenia powierzono inspektorowi nadzoru inwestorskiego<sup>26</sup>. Kontrole instalacji gazowej, przewodów kominowych, instalacji elektrycznej i piorunochronnej wykonywały osoby niezatrudnione w Zakładzie, po okazaniu uprawnień lub kwalifikacji do ich przeprowadzania.

(akta kontroli str. 76-77, 84-91, 104-110, 111-119, 120-126, 493-561)

W szczegółowym zakresie obowiązków kierownika DT określono m.in. nadzór nad: bieżącym utrzymaniem stanu technicznego budynków zarządzanych i administrowanych przez Zakład; prawidłowym prowadzeniem ksiąg obiektów budowlanych; terminowym poddawaniem budynków bieżącym i okresowym przeglądom; zapewnieniem usunięcia wad i usterek stwierdzonych podczas przeglądów okresowych. Do zadań administratorów obiektów 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 usterekach 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. W zakresie obowiązków pracownika DP - inspektora nadzoru inwestorskiego należało m. in.: przeprowadzanie okresowych kontroli budynków mieszkalnych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>27</sup>; sporządzanie protokołów z okresowych kontroli budynków; załatwianie spraw związanych z nadzorem inwestorskim robót remontowo-budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami i sztuką budowlaną.

(akta kontroli str. 78-91, 92-103, 104-110, 111-119, 127-137, 146-152, 160-166)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

**OCENA CZĄSTKOWA**

Organizacja Zakładu umożliwiała realizację zadań w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego i bezpieczeństwa eksploatacji budynków komunalnych z mieszkaniem substandardowymi. Kontrole okresowe stanu technicznego obiektów i przydatności do użytkowania budynków objętych badaniem wykonywał pracownik Zakładu, który miał odpowiednie przygotowanie zawodowe, zaś od osób przeprowadzających pozostałe kontrole egzekwowano przedłożenie dokumentów potwierdzających uprawnienia lub kwalifikacje do ich wykonywania.

<sup>25</sup> W specjalności: inżynierskiej hydrotechnicznej do projektowania, sprawowania nadzoru autorskiego i kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych; konstrukcyjno-budowlanej z przygotowaniem do wykonywania samodzielnej funkcji kierownika budowy i robót oraz oceniania i badania stanu technicznego budynków i innych budowli; konstrukcyjno-budowlanej z przygotowaniem do kierowania budowlanymi, wykonywania nadzoru inwestorskiego, sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych; instalacyjno-inżynierskiej w zakresie instalacji sanitarnych, z przygotowaniem do wykonywania samodzielnej funkcji kierownika budowy i robót oraz oceniania i badania stanu technicznego w zakresie instalacji sanitarnych (z wyłączeniem instalacji gazowych, wentylacji i klimatyzacji). Zatrudnienie jednego z pracowników posiadających przygotowanie ustalało z dniem 31 stycznia 2021 r.

<sup>26</sup> Pracownikowi DP.

<sup>27</sup> Dz.U. z 2021 r. poz. 2351, ze zm., dalej: *Prawo budowlane*.

## 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<sup>28</sup>, zgodne były ze wzorem określonym w załączniku do *rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego*<sup>29</sup>. W książkach wprowadzono dane: osób upoważnionych do dokonywania wpisów; identyfikacyjne budynków; dokumentacji dołączonej do książek<sup>30</sup>; techniczne charakteryzujące budynki; plany sytuacyjne z zaznaczonymi miejscami przyłączenia budynków do sieci uzbrojenia terenu; protokołów kontroli okresowych rocznych i pięcioletnich; opracowań technicznych; protokołów odbioru robót remontowych i modernizacyjnych. We wszystkich 10 książkach 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 zawartych<sup>31</sup> (w części VI., VII.) oraz dokumentacji technicznych, które stanowiły podstawę robót remontowych i modernizacyjnych zrealizowanych w budynkach (w części IX.1), co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 493-561)

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 lat<sup>32</sup>, 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 przeprowadzono z wymaganą częstotliwością, z wyjątkiem:

- przeglądów, którym w latach 2020-2021 nie poddano dwóch z trzech urządzeń przeciwpożarowych znajdujących się w budynku przy ul. Bankowej 22 w Policach (instalacji hydrantowej i awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego), co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*;

- kontroli instalacji gazowej, której nie wykonano w 2021 r. w jednym z lokali mieszkalnych położonym przy ul. Grunwaldzkiej 24 w Policach.

Dyrektor wyjaśnił: „(...) pomimo licznych prób kontaktu telefonicznego jak i wizyt w budynku (...) nie udało się nawiązać kontaktu z lokatorami. Dodatkowo (...) w dniu 11 maja 2022 r. wystosowaliśmy pisma do lokatorów z wezwaniem do dostarczenia protokołów z corocznych kontroli instalacji gazowej (...)”

(akta kontroli str. 305-308, 309-315, 564-565, 566-567)

<sup>28</sup> Założone w 1999 r.

<sup>29</sup> Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 października 1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 135, poz. 882; dalej: *rozporządzenie w sprawie książki obiektu*). Na podstawie §7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. Nr 120, poz. 1134), książki założone przed dniem wejścia w życie rozporządzenia (tj. przed 11 lipca 2003 r.), prowadzone były na zasadach dotychczasowych, do wypełnienia tomu.

<sup>30</sup> W tym protokołów kontroli budynków i badań określonych w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 *Prawa budowlanego*.

<sup>31</sup> Dotyczących części robót zaleconych do wykonania w protokołach z kontroli okresowych budynków.

<sup>32</sup> Przeprowadzonych w 2019 r.

Kontrole stanu technicznego przeprowadzono w porze wiosennej. Poddawano jej 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 (kanalizacje ściekowe i deszczowe); 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 mienia.

Kontrola instalacji gazowej obejmowała sprawność przyłączy gazowych, głównego zaworu, instalacji rozprowadzającej gazomierza oraz szczelności połączeń z gazomierzem.

Kontrola instalacji elektrycznej obejmowała m.in. badanie rezystancji izolacji przewodów, skuteczność ochrony przeciwporażeniowej, instalację odgromową.

Do protokołu kontroli instalacji w budynku ul. Podgórznej 13 w Jasienicy nie dołączono wyników pomiarów, jakich dokonano w zakresie badania skuteczności ochrony przeciwporażeniowej. Dyrektor Zakładu wyjaśnił: „Protokół z kontroli instalacji elektrycznej (...) zawiera w pkt 5, 6, 7 informacje o skuteczności rezystancji uziemienia, pętli zwarciowej, izolacji. Z informacji uzyskanej od osoby wykonującej pomiary, wynika że forma protokołu jest prawidłowa. (...) Podstawą dla Zakładu jest protokół wykazujący skuteczność lub brak skuteczności pomiarów. Przy przygotowaniu przyszłych specyfikacji do zamówienia usługi jednoznacznie określmy konieczność załączania wyników pomiarów.”

(akta kontroli str. 439-442, 443-446, 493-561)

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 Zakładu 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. 493-561, 562)

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 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych<sup>33</sup>. Na okoliczność ich przeprowadzenia nie pozostawiono śladu rewizyjnego, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 291-292)

<sup>33</sup> Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.; dalej: *rozporządzenie w sprawie warunków technicznych*.



Przed rozpoczęciem kontroli okresowych stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków z mieszkaniami substandardowymi, ich estetyki i otoczenia, inspektor nadzoru inwestorskiego<sup>34</sup> zapoznawał się z protokołami z poprzednich kontroli oraz informacjami Zakładu o stanie technicznym budynków. Dokonywał także sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzednich kontroli.

(akta kontroli str. 493-561)

**2.3.** Kontrole okresowe budynków z mieszkaniami substandardowymi wykonywały osoby z przygotowaniem zawodowym, uprawnieniami lub kwalifikacjami do kontroli:

- stanu technicznego budynków, którą przeprowadzał pracownik Zakładu z przygotowaniem zawodowym do wykonywania samodzielnej funkcji kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, upoważniony m.in. do oceniania i badania stanu technicznego budynków i innych budowli; dysponujący numerem członkowskim i zaświadczeniem o członkostwie w Zachodniopomorskiej Izbie Inżynierów Budownictwa, ważnym w dniach przeprowadzania tych kontroli;
- instalacji elektrycznej, piorunochronnej i gazowej, które przeprowadzały osoby niebędące pracownikami Zakładu, z kwalifikacjami 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 Zakładu, z kwalifikacjami mistrza w rzemiośle kominarskim.

(akta kontroli str. 110, 493-561)

**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*, 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)<sup>35</sup>.

(akta kontroli str. 493-561)

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

(akta kontroli str. 305-308, 309-315)

Stosownie do treści art. 62a ust. 4 *Prawa budowlanego*, do protokołów kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania dołączona była decyzja o nadaniu uprawnień budowlanych<sup>36</sup> oraz uprawnienia i kwalifikacje do wykonywania kontroli przewodów kominowych, instalacji gazowych, elektrycznych i piorunochronnych<sup>37</sup>.

(akta kontroli str. 493-561)

Do protokołu kontroli instalacji elektrycznej przeprowadzonej w jednym budynku<sup>38</sup> (z 10 objętych badaniem), nie dołączono wyników pomiarów, jakich dokonano

<sup>34</sup> Pracownik Zakładu w DP, przeprowadzający kontrole okresowe budynków (roczne i pięcioletnie).

<sup>35</sup> W przypadku kontroli przeprowadzanych po 18 września 2020 r.

<sup>36</sup> Dokument o stwierdzeniu przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie, o którym mowa w art. 104 *Prawa budowlanego*, w tym m.in. do oceny i badania stanu technicznego w zakresie budynków i innych budowli.

<sup>37</sup> Wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.

<sup>38</sup> Przy ul. Podgórnjej 13 w Jasionicy.

w zakresie ochrony przeciwporażeniowej, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 526-531, 439-442, 443-446)

## 2.5. W latach 2019-2021:

a) Powiatowy Państwowy Inspektor Sanitarny<sup>39</sup> w Policach przeprowadził dwie kontrole w budynku przy ul. Bankowej 22 w Policach, z tego w wyniku kontroli przeprowadzonej:

- 31 stycznia 2019 r., po zgłoszeniu lokatora o występujących owadach (karaluchach), nie stwierdzono nieprawidłowości,
- 27 stycznia 2020 r. potwierdzono wykonanie obowiązków określonych w decyzji nr PS-HK-600-64/18 z 17 grudnia 2018 r., które dotyczyły doprowadzenia do odpowiedniego stanu sanitarno-higienicznego powierzchni ścian i sufitów w pomieszczeniach sanitarnych na II piętrze;

b) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego<sup>40</sup> w Policach oraz PPIS w lokalu mieszkalnym przy ul. Dębowej 8 w Policach, przeprowadzili kontrole dotyczące nieodpowiedniego stanu technicznego lokalu (zagrzybienia), które powstało na skutek zalewania pomieszczeń piwnicznych wodami opadowymi. PPIS w toku przeprowadzonej wizji lokalu<sup>41</sup> stwierdził pleśń z nalotem mogącym świadczyć o występowaniu zagrzybienia ścian i sufitów w pomieszczeniu kuchennym, łazience i pokojach. PINB do 23 maja 2022 r. nie przekazał wyników kontroli przeprowadzonej 25 listopada 2021 r.

(akta kontroli str. 493-501, 508-513)

W wyniku kontroli zleconych przez NIK<sup>42</sup>, przeprowadzonych przez Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej w Policach<sup>43</sup> w pięciu budynkach<sup>44</sup> ustalono, że we wszystkich nie zapewniono bezpieczeństwa pożarowego lub odpowiednich warunków ewakuacji, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 458-485)

Oględziny ww. budynków przeprowadzone 27 kwietnia 2022 r. przez kontrolerów NIK wykazały m. in., że:

- klatka schodowa w budynku przy ul. Bankowej 22 była zdewastowana, z licznymi brakami w tynku i farbie, schody i podłoga na korytarzach z licznymi ubytkami, plac zabaw nie został ogrodzony, a znajdujące się na nim urządzenia były w złym stanie technicznym;
- na ścianach klatki schodowej przy Starzyńskiego 5 występowały liczne ubytki tynków i farby, na sufitach pęknięcia; na poddaszu budynku przechowywano materiały palne (meble, worki, materace, drzwi wewnętrzne, pojemniki szklane, fotele, wentylatory);
- rynny odprowadzające wody opadowe (od strony podwórza) nie zostały przyłączone do kanalizacji deszczowej, a spusty rur skierowane były na zewnątrz budynku przy Piastów 8; na terenie nieruchomości (przy płocie od strony ulicy) znajdował się skład niewiadomych rzeczy przykryty folią i oponami otoczony europaletami, koszami na śmieci i elementami drewnianymi;
- budynek przy Piastów 11 nie był ocieplony, na elewacji występowały liczne braki tynku; drzwi wejściowe (frontowe i od podwórza) oraz schody prowadzące na piętro

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

<sup>40</sup> Dalej: PINB.

<sup>41</sup> Usytuowanego nad piwnicą, która w dniu przeprowadzenia wizji (19 kwietnia 2021 r.), była zalana wodami gruntowymi do wysokości 1,5 metra.

<sup>42</sup> Na podstawie art. 12 pkt 3 *ustawy o NIK*.

<sup>43</sup> Dalej: PPSP.

<sup>44</sup> Przy ul. Bankowej 22 i Starzyńskiego 5 w Policach, Piastów 8, 11 i 43 w Jasienicy.

były mocno zużyte, na ścianach klatki schodowej występowały liczne braki tynku i farby;

- budynek przy Piastów 43 nie był ocieplony, na elewacji występowały liczne pęknięcia w okolicach okien i nadproży okiennych oraz wymagające uzupełnienia obróbki blacharskie na gzymsach (pod częścią okien); drzwi wejściowe do budynku oraz wewnętrzne, drewniane schody były mocno zużyte, zaś klatka schodowa zdewastowana z licznymi ubytkami tynków i farby; na poddaszu budynku znajdowała się wydzielona ścianą część i zamknięta drzwiami z wizjerem i dzwonkiem; po drewnianej podłodze poddasza poprowadzone były dwie rury, wychodzące ze ściany oddzielającej dostępną część poddasza od części zamkniętej drzwiami, na tej samej ścianie wyprowadzona rura metalowa łukiem do dachu; na poddaszu znajdował się sprzęt AGD (pralka, lodówka, kuchenka), meble, fotele, worki, skrzynki i pojemniki, wentylatory, telewizor, odzież, zabawki, zaś na ścianie zewnętrznej budynku niezabezpieczona, otwarta skrzynka z licznikiem gazowym, bez drzwiczek, z ogólnym dostępem ze strony ulicy.

(akta kontroli str. 216-289)

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

(akta kontroli str. 291-292, 493-591)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

1. W książkach obiektów budowlanych prowadzonych dla 10 budynków objętych badaniem, nie dokonywano obowiązkowych wpisów, w części:

- 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;

- VII.: danych identyfikujących osoby, które wystawiły dokumenty będące przedmiotem wpisów (tj. 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;

- IX.1: danych dokumentacji technicznej, która stanowiła podstawę realizacji części zrealizowanych robót remontowych lub modernizacyjnych.

Na podstawie §6 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 *rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego*, 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.

Dyrektor wyjaśnił: „Zakład nie praktykował wpisywania danych osoby kontrolującej. Założenie było takie, że skoro za książką obiektu znajduje się oryginał protokołu to zbędne jest wpisywanie danych osoby, która dokonywała przeglądu. Od obecnego roku będziemy dokonywać wpisów odnośnie danych osoby kontrolującej.” W kwestii danych dokumentacji (część IX. książek) Dyrektor wyjaśnił: „(...) nastąpiła zmiana osoby odpowiedzialnej za ten obszar i nie wszystkie braki oraz nieścisłości zostały dotychczas uzupełnione. Te i inne braki zostały już uzupełnione.”

(akta kontroli str. 439-442, 443-446, 493-561)

2. Instalacja hydrantowa i awaryjne oświetlenie ewakuacyjne znajdujące się w budynku przy ul. Bankowej 22 w Policach, nie zostały poddane w latach 2020-2021 przeglądom i czynnościom konserwacyjnym, o których mowa w §3 ust. 2 i 3

*rozporządzenia ppoż.*, tj. w okresach ustalonych przez producenta, lecz nie rzadziej niż raz w roku.

Na podstawie §3 ust. 2 i 3 *rozporządzenia ppoż.* urządzenia przeciwpożarowe powinny być poddawane przeglądom technicznym i czynnościom konserwacyjnym, zgodnie z zasadami i w sposób określony w Polskich Normach dotyczących urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic, w dokumentacji techniczno-ruchowej oraz w instrukcjach obsługi, opracowanych przez ich producentów. Przeglądy techniczne i czynności konserwacyjne powinny być przeprowadzane w okresach ustalonych przez producenta, nie rzadziej jednak niż raz w roku.

Dyrektor wyjaśnił: „Na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie<sup>45</sup>, część mieszkalną zaliczamy do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV (...). Pod względem wysokości budynek zalicza się do kategorii – (...) średniowysoki (SW). Biorąc powyższe pod uwagę nie ma wymogu zastosowania w tego typu budynku instalacji oświetlenia ewakuacyjnego jak i instalacji hydrantowej. (...) budynek (...) wcześniej był budynkiem z funkcją hotelu robotniczego. Z tej przyczyny posiadał już instalację oświetlenia ewakuacyjnego oraz instalację hydrantów wewnętrznych, które zostały zachowane bez wymogu ich istnienia w funkcji budynku mieszkalnego. (...) w bieżącym roku dokonamy przeglądu instalacji (...), obecnie jesteśmy na etapie opracowania zleceń dla wykonawców tego zamierzenia.”

(akta kontroli str.493-501, 564-565, 566-567)

3. 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, elementy i urządzenia stanowiące ich wyposażenie, 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<sup>46</sup> powinna być systematycznie gromadzona i przechowywana przez okres istnienia budynku.

Kierownik DT wyjaśnił: przyjęto „w Zakładzie rozwiązanie polegające na dokonywaniu raz w roku obowiązkowych przeglądów budynków wraz z częściami wspólnymi oraz stałego nadzoru administratorów budynków mieszkalnych (przynajmniej raz w miesiącu) oraz inspektorów ds. technicznych. Stwierdzone nieprawidłowości podczas kontroli służb technicznych Zakładu są na bieżąco zgłaszane do likwidacji. W przypadku konieczności wykonania kompleksowych remontów uwagi z przeglądów są odnotowywane w rocznym planie finansowym i przedstawiane Gminie Police do zatwierdzenia.”

(akta kontroli str. 305-308, 309-315)

4. W protokołach okresowych kontroli 10 budynków objętych badaniem przeprowadzonych w 2021 roku przez pracowników Zakładu, polegających na sprawdzeniu, co najmniej raz w roku stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania

<sup>45</sup> Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, ze zm.

<sup>46</sup> W tym eksploatacyjna.

czynników występujących podczas użytkowania obiektu, nie wskazywano terminu wykonania czynności mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.

Zgodnie z art. 62a ust. 3 pkt 1 i 2 *Prawa budowlanego*<sup>47</sup>, w zaleceniach należy wskazać czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz termin ich wykonania.

Kierownik DT wyjaśnił: „Termin wykonania prac nie był określany ze względu na specyfikę czasu tworzenia planów finansowych na rok następny oraz brak możliwości przewidzenia, jakie środki na realizację otrzymamy z budżetu Gminy Police.”

(akta kontroli str. 305-308, 309-315)

5. W budynkach zlokalizowanych przy ul. Bankowej 22 i Starzyńskiego 5 w Policach oraz Piastów 8, 11 i 43 w Jasienicy, nie zapewniono bezpieczeństwa pożarowego lub odpowiednich warunków ewakuacji.

Według ustaleń z czynności kontrolno-rozpoznawczych PPSP przeprowadzonych w budynku mieszkalnym położonym przy ul.<sup>48</sup>:

- Bankowej 22 w Policach składowano materiały palne na drogach ewakuacyjnych na III i IV kondygnacji naziemnej, zastosowano okładziny z materiału łatwo zapalnego na ścianach drogi ewakuacyjnej oraz materiał o niepotwierdzonej klasie reakcji na ogień na podłodze korytarza;

- Starzyńskiego 5 w Policach zastosowano materiał o niepotwierdzonej klasie reakcji na ogień na podłodze korytarza;

- Piastów 8 w Jasienicy składowano materiały palne w odległości mniejszej niż 4 metry od granicy działki oraz zastosowano materiał o niepotwierdzonej klasie reakcji na ogień na podłodze korytarza;

- Piastów 11 w Jasienicy zastosowano materiał o niepotwierdzonej klasie reakcji na ogień na podłodze korytarza, umieszczono na korytarzu przedmioty (szafy) w sposób zmniejszający szerokość drogi ewakuacyjnej poniżej wartości określonej w przepisach techniczno-budowlanych, składowano materiały palne na drodze ewakuacyjnej z pomieszczeń na poddaszu (pomieszczeniu klatki schodowej);

- Piastów 43 w Jasienicy umieszczono przedmioty na drogach ewakuacyjnych w sposób zmniejszający ich szerokość poniżej wartości określonej w przepisach techniczno-budowlanych, zastosowano na drodze ewakuacyjnej okładziny ścian i podłóg z materiałów łatwo zapalnych, szerokość drogi ewakuacyjnej i spocznika klatki schodowej służącej do ewakuacji była mniejsza o ponad 1/3 od określonej w przepisach techniczno-budowlanych, a także ewakuacja z lokalu mieszkalnego znajdującego się na kondygnacji strychu była prowadzona przez przestrzeń otwartą strychu.

PPSP, w wyniku przeprowadzonych czynności stwierdziła występowanie:

- elementów zagrożenia życia ludzi w trzech budynkach<sup>49</sup>;

- nieprawidłowości powodujących bezpośrednio niebezpieczeństwo powstania pożaru w dwóch budynkach<sup>50</sup>.

Stosownie do treści §4 ust. 1 pkt 11 *rozporządzenia ppoż.* w obiektach oraz na terenach przyległych do nich jest zabronione wykonywanie czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenianie się, utrudnienie prowadzenia działania ratowniczego lub ewakuacji (m.in. składowanie materiałów palnych na drogach komunikacji ogólnej służących ewakuacji lub umieszczanie przedmiotów na tych

<sup>47</sup> Który wszedł w życie 19 września 2020 r., na podstawie art. 39 w zw. 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.).

<sup>48</sup> W wyniku kontroli zleconych przez NIK na podstawie art. 12 pkt 3 *ustawy o NIK*.

<sup>49</sup> Przy ul. Bankowej 22, Piastów 11 i 43.

<sup>50</sup> Przy ul. Piastów 8 i 11.

drogach w sposób zmniejszający ich szerokość albo wysokość poniżej wymaganych wartości określonych w przepisach techniczno-budowlanych).

Na podstawie §16 ust. 1 *rozporządzenia ppoż.* użytkowany budynek istniejący uznaje się za zagrażający życiu ludzi, gdy występujące w nim warunki techniczne nie zapewniają możliwości ewakuacji ludzi. W §16 ust. 2 pkt 1 określono, że podstawą do stwierdzenia, że w budynku występują warunki techniczne, o których mowa w ust. 1 może być m.in. szerokość przejścia, dojścia lub wyjścia ewakuacyjnego albo biegu bądź spocznika klatki schodowej służącej ewakuacji, mniejsza o ponad jedną trzecią od określonej w przepisach techniczno-budowlanych.

Odpowiednie warunki ewakuacji, stosownie do treści §15 ust. 2 *rozporządzenia ppoż.* określają przepisy techniczno-budowlane. Właściciel lub zarządca budynku, o którym mowa w §16 ust. 1 *rozporządzenia ppoż.* zobowiązany jest, na podstawie §16 ust. 3 *rozporządzenia ppoż.*, zastosować rozwiązania zapewniające spełnienie wymagań bezpieczeństwa pożarowego w sposób określony w przepisach techniczno-budowlanych.

Dyrektor Zakładu wyjaśnił: „Bankowa 22. Cyklicznie robione są kontrole pod kątem składowania materiałów łatwopalnych na drogach ewakuacji. Po kontroli (...) przez pewien okres drogi ewakuacji są puste. Mimo informacji wywieszanej na tablicach ogłoszeń oraz pism wysyłanych bezpośrednio do najemców sytuacja powtarza się. (...) Jeżeli chodzi o materiał łatwopalny na ścianach oraz podłodze korytarza, zostanie to dostosowane do odpowiedniej klasy odporności na ogień przy planowanym remoncie klatki schodowej. Zadanie zostanie ujęte w planie roku 2023 i (...) zrealizowane pod warunkiem pozyskania odpowiednich środków finansowych na ten cel z Gminy Police. Starzyńskiego 5. Materiał wykończeniowy na podłodze korytarza zostanie dostosowany do prawidłowej odporności na ogień przy planowanym remoncie klatki schodowej i korytarzy. Piastów 8,11, 43. Cyklicznie robione są kontrole pod kątem składowania materiałów łatwopalnych na drogach ewakuacji. Po (...) przez pewien okres drogi ewakuacji są puste. Mimo informacji wywieszanej na tablicach ogłoszeń oraz pism wysyłanych bezpośrednio do najemców sytuacja powtarza się. (...) Jeżeli chodzi o materiał łatwopalny na podłodze korytarza, zostanie to dostosowane do odpowiedniej klasy odporności na ogień przy planowanym remoncie klatki schodowej.

(akta kontroli str. 439-442, 443-446, 458-485)

W toku oględzin budynku przy ul. Piastów 43 przeprowadzonych 27 kwietnia 2022 r. przez kontrolerów NIK stwierdzono także, że: na poddaszu budynku znajdowały się elementy wyposażenia wewnątrz z materiałów palnych w postaci sprzętu AGD i ich części (pralka, lodówka, kuchenka), mebli, foteli, worków, skrzynek i pojemników, wentylatorów, telewizora, odzieży, zabawek, a także wydzielone pomieszczenie o powierzchni około 2 m<sup>2</sup> obudowane materiałem drewnopochodnym; na klatce schodowej wodomierze zabudowane płytami meblowymi. W toku oględzin poddasza budynku przy Starzyńskiego 5 stwierdzono przedmioty z materiałów palnych w postaci mebli, worków, materacy, drzwi wewnętrznych, pojemników szklanych, foteli, wentylatorów, przechowywane pod ścianami.

W związku z nieprawidłowościami ustalonymi w ww. budynkach pismem z 29 kwietnia 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.

Kierownik DT, pismem z 4 maja 2022 r. poinformował o podjętych działaniach: „Odnosnie gromadzenia przedmiotów wykonanych z materiałów palnych na częściach wspólnych (poddasze) jak i zabudowy wodomierzy na klatce schodowej,

Zakład wywiesił informację o konieczności zabrania z części wspólnych ww. przedmiotów z określeniem terminu wykonania do dnia 9 maja 2022 r. Po tym terminie wszelkie przedmioty oraz zabudowy zostaną usunięte przez służby techniczne Zakładu.” Według informacji Kierownika DT, o konieczności usunięcia przedmiotów z części wspólnych, w terminie do 9 maja 2022 r., poinformowano także najemców lokali w budynku przy Starzyńskiego 5.

Dyrektor, pismem z 27 maja 2022 r. poinformował: „Ul. Piastów 43 w Policach. Przystąpiono do usuwania z poddasza elementów wyposażenia wewnątrz z materiałów palnych oraz zaplanowano na 6 czerwca 2022 r. wywóz elektro-urządzeń typu (pralka, lodówka, kuchenka). Ul. Starzyńskiego 5. Usunięto wszelkie przedmioty z materiałów palnych poddasza budynku.”

(akta kontroli: str. 290, 291-292, 439-442, 443-446)

6. W dniu 27 kwietnia 2022 r. w toku oględzin budynku przy ul. Piastów 43 w Jasienicy stwierdzono brak zabezpieczenia drzwiczkami skrzynki z licznikiem gazowym usytuowanej na ścianie zewnętrznej, z ogólnym dostępem od strony ulicy. W związku z nieprawidłowością ustaloną w budynku pismem z 29 kwietnia 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.

Kierownik DT, pismem z 4 maja 2022 r. poinformował o podjętych działaniach: „Ul. Piastów 43: zlecono wymianę skrzynki gazowej (...) co nastąpi w terminie do 9 maja 2022 r.” Dyrektor, pismem z 27 maja 2022 r. poinformował: „Ul. Piastów 43 w Policach. Zabezpieczono otwartą skrzynkę gazową.”<sup>51</sup>

(akta kontroli str.216-218, 249, 265, 290, 291, 447-448)

7. W budynkach przy ul. Starzyńskiego 5 w Policach, Piastów 8, 11 i 43 w Jasienicy nie zapewniono oznakowania kurków głównych instalacji gazowej zgodnego z Polskimi Normami<sup>52</sup>, zaś w budynku przy Bankowej 22 nie zapewniono oznakowania przeciwpożarowego wyłącznika prądu.

Stosownie do treści §4 ust. 2 pkt 4 lit. b i d *rozporządzenia ppoż.* właściciel, zarządca lub użytkownik budynku<sup>53</sup> oznakowuje znakami zgodnymi z PN m.in. miejsce usytuowania urządzeń przeciwpożarowych i kurków głównych instalacji gazowej.

PPSP stwierdziła<sup>54</sup> brak oznakowania kurków głównych gazu i przeciwpożarowego wyłącznika prądu znakami zgodnymi z PN.

Dyrektor wyjaśnił: „Okresowe przeglądy stanu technicznego budynków oraz przeglądy instalacji gazowej i elektrycznej nie wskazywały na konieczność oznakowania urządzeń zgodnie z Polskimi Normami zarówno budynków przy ul. Starzyńskiego 5, Piastów 8, 11 i 43 w zakresie kurków głównych instalacji gazowej, jak i na Bankowej 22 w zakresie oznakowania przeciwpożarowego wyłącznika prądu. Niezależnie od tego oznakowanie to zostanie zlecone do uzupełnienia w bieżącym roku.”

(akta kontroli str. 439-442, 443-446, 459-463, 464-467, 468-470, 471-474, 475-485)

8. W budynku mieszkalnym przy ul. Piastów 8 w Jasienicy nie zapewniono instrukcji postępowania na wypadek pożaru.

---

<sup>51</sup> Na dowód zabezpieczenia skrzynki drzwiczkami dołączono fotografię.

<sup>52</sup> Dalej: PN.

<sup>53</sup> Z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

<sup>54</sup> W wyniku kontroli zleconych przez NIK na podstawie art. 12 pkt 3 *ustawy o NIK*.

Na podstawie §4 ust. 2 pkt 3 *rozporządzenia ppoż.* właściciel, zarządca lub użytkownik budynku<sup>55</sup> umieszcza w widocznych miejscach instrukcje postępowania na wypadek pożaru wraz z wykazem telefonów alarmowych.

PPSP stwierdziła<sup>56</sup> brak wywieszanej instrukcji postępowania na wypadek pożaru.

Dyrektor wyjaśnił: „(...) w budynku przy ul. Piastów 8 była wywieszona na tablicy ogłoszeń instrukcja postępowania na wypadek pożaru. Jej brak w trakcie kontroli tłumaczymy prawdopodobnym jej usunięciem przez najemców. Instrukcja została ponownie uzupełniona przez administratora budynków mieszkalnych.”

(akta kontroli str. 439-442, 443-446, 468-470)

#### OCENA CZĄSTKOWA

Zakład realizował zadania w zakresie bezpieczeństwa oraz polepszenia stanu technicznego budynków komunalnych z mieszkaniami substandardowymi, jednak nie w każdym przypadku podejmowane działania były rzetelne i zgodne z przepisami, w których określone zostały obowiązki zarządcy. Wpisy do ksiąg obiektów budowlanych dokonywane przez Zakład nie zawierały wszystkich wymaganych danych. Zakład 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. W budynku wyposażonym w urządzenia przeciwpożarowe, dwóch (z trzech zainstalowanych w obiekcie) nie poddawano przeglądom i czynnościom konserwacyjnym z wymaganą częstotliwością. W pięciu budynkach nie zapewniono bezpieczeństwa pożarowego lub odpowiednich warunków ewakuacji, w czterech oznakowania kurków głównych instalacji gazowej zgodnego z Polskimi Normami, w jednym oznakowania przeciwpożarowego wyłącznika prądu.

#### 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 Zakład 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 Gminy Police o przyznanie dotacji do remontów i eksploatacji komunalnego zasobu mieszkaniowego.

W 2019 r. na utrzymanie budynków (w tym z mieszkaniami substandardowymi) Zakład wnioskował pierwotnie o przyznanie 3 001 166 zł (po zwiększeniu dotacji otrzymano środki w kwocie 2 635 146 zł); w 2020 r. o 3 051 497 zł (po zwiększeniu 2 300 000 zł); w 2021 r. o 2 952 191 zł (po zwiększeniu 1 958 800 zł).

(akta kontroli str. 346-360, 570-571, 572-579)

Dochody z tytułu czynszów za najem mieszkań substandardowych wyniosły 372 555 zł w 2019 r., 405 638 zł w 2020 r., 441 031 zł w 2021 r. Dodatkowy dochód Zakładu z tytułu odsetek od wpłat czynszowych wyniósł 5 339 zł w 2019 r., 4 036 zł w 2020 r., 24 688 zł w 2021 r.

(akta kontroli str. 182)

<sup>55</sup> Z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

<sup>56</sup> W wyniku kontroli zleconych przez NIK na podstawie art. 12 pkt 3 *ustawy o NIK*.



Zaległości z tytułu opłat czynszowych za użytkowanie ww. lokali wyniosły według stanu na 31 grudnia 2019 r. 3 038 959 zł (92 dłużników), 3 216 210 zł w 2020 r. (96 dłużników), 3 368 893 zł w 2021 r. (93 dłużników).

(akta kontroli str.181)

Zakład podejmował działania w celu zmniejszenia zaległości, które polegały na możliwości odroczenia należności, rozłożenia na raty<sup>57</sup> lub spłaty w formie świadczenia rzeczowego<sup>58</sup>, w ramach programu „Praca za dług”<sup>59</sup>. Zakres świadczeń rzeczowych obejmował prace: eksploatacyjno-remontowe (malarskie, murarsko-tynkarskie) oraz porządkowe (sprzątanie terenów zielonych i ciągów komunikacyjnych, odśnieżanie i usuwanie lodu w okresie zimowym, koszenie trawy, opróżnianie pustostanów, wynoszenie odpadów).

W wyniku odroczenia lub rozłożenia zaległości na raty, w 2019 r. sześciu najemców dokonało spłaty zadłużenia w łącznej kwocie 12 880 zł, w 2020 r. trzech w wysokości 11 698 zł, w 2021 r. sześciu w kwocie 19 617 zł.

W Zakładzie podejmowano działania windykacyjne<sup>60</sup>, w wyniku których w 2019 r. odzyskano należności w łącznej kwocie 83 369 zł od 32 najemców, w 2020 r. w wysokości 66 199 zł od 30 najemców, w 2021 r. w kwocie 97 994 zł od 40 najemców.

(akta kontroli str. 184-190, 191-205, 206-215, 439-442, 443-446)

Uzyskane środki były niewystarczające na pokrycie wszystkich wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją budynków. Na wielkość niedoboru środków na ten cel wpłynęło obniżenie przychodów Zakładu o 562 000 zł w 2020 r. i 56 000 zł w kwietniu 2021 r. z tytułu zwolnienia najemców gruntów i lokali użytkowych z czynszu dzierżawnego oraz za wywóz i zagospodarowanie odpadów komunalnych<sup>61</sup>.

(akta kontroli str. 346, 364-365, 369-370)

W okresie objętym kontrolą Zakład występował do Burmistrza Polic 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 250 000 zł, o 104 000 zł, o 23 990 zł, o 99 950 zł (zmniejszono środki w wysokości 8 550 zł w związku z uzyskanymi oszczędnościami);

- w 2020 r. o 300 000 zł;

- w 2021 r. o 118 800 zł, o 240 000 zł, o 100 000 zł.

Środki<sup>62</sup> zostały zwiększone w 2019 r. o łączną kwotę 469 390 zł, w 2020 r. o 300 000 zł, w 2021 r. o 458 800 zł, jednak w stopniu niewystarczającym na pokrycie wszystkich występujących potrzeb, m.in. remonty klatek schodowych i elewacji budynków, wymianę drzwi i stolarki okiennej.

(akta kontroli str. 305-308, 309-315, 346-348, 361-403, 580-592, 593-598)

Dyrektor Zakładu wyjaśnił: „Zakład prowadzi gospodarkę remontową w oparciu o przyjęty i zatwierdzony przez Gminę plan budżetowy. (...) zatwierdzony przez Gminę plan budżetowy różni się w znacznym stopniu od projektu planu zaprezentowanego przez Zakład. W przypadku 2022 roku różnica między planami

<sup>57</sup> Po złożeniu wniosku wprowadzonego zarządzeniem nr 35/X/D/2019 Dyrektora Zakładu z 30 października 2019 r.

<sup>58</sup> Na rzecz Zakładu i usługodawców działających na rzecz Zakładu.

<sup>59</sup> Wprowadzonego zarządzeniem nr 39/D/XI/2021 z 10 listopada 2021 r., obowiązującym od 1 stycznia 2022 r.

<sup>60</sup> Zarządzenie nr 26/VII/D/2020 Dyrektora Zakładu z 28 lipca 2020 r. w sprawie wprowadzenia procedury windykacji należności w gminnym zasobie mieszkaniowym.

<sup>61</sup> Na podstawie zarządzeń Burmistrza Polic.

<sup>62</sup> W formie dotacji przedmiotowej.

wyniosła 50%. (...) Poziom przychodów własnych Zakładu zapewnia jedynie pokrycie kosztów eksploatacji zasobów, w tym kosztów administracji. Realizacja wszelkich remontów i inwestycji uzależniona jest od poziomu dotacji do działalności bieżącej Zakładu obliczonej na podstawie iloczynu stawki do 1m<sup>2</sup> i ilości powierzchni użytkowej zarządzanego zasobu w przypadku remontów, lub w postaci dotacji celowej w przypadku wydatku inwestycyjnego.”

(akta kontroli str. 305-308, 309-310)

Zakład poniósł wydatki na remonty i konserwację budynków komunalnych, w tym z mieszkaniami substandardowymi w kwocie:

- 3 093 528 zł w 2019 r., z czego 2 635 146 zł sfinansowano z dotacji Gminy, 458 382 zł ze środków własnych pochodzących z czynszów za najem lokali i mieszkań;
- 2 714 377 zł w 2020 r., w tym 2 300 000 zł z dotacji, 414 377 zł z czynszów;
- 3 004 988 zł w 2021 r., w tym 1 958 800 zł z dotacji, 1 046 188 zł z czynszów.

(akta kontroli str. 570, 599)

**3.2.** Stosownie do treści §7 ust.1 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych*, w Zakładzie sporządzono zestawienie<sup>63</sup> 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; przemurowanie kominów; roboty zduńskie<sup>64</sup>; naprawy nieszczelności instalacji gazowej i wodno-kanalizacyjnej; roboty inwestycyjno-modernizacyjne; przeglądy techniczne; inwentaryzacje budowlane. Planowane zadania dotyczyły także inwestycji termomodernizacji budynków i były spójne z działaniami określonymi w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Police<sup>65</sup>.

(akta kontroli str. 349-351, 352-354, 355-357, 358-360, 404-438)

**3.3.** Zakład w okresie objętym kontrolą poniósł wydatki na:

- zarządzanie budynkami, w których znajdowały się mieszkania substandardowe w wysokości 435 834 zł w 2019 r., 427 245 zł w 2020 r., 473 299 zł w 2021 r.;
- bieżącą eksploatację budynków w kwocie 218 208 zł w 2019 r., 206 693 zł w 2020 r., 218 190 zł w 2021 r.;
- konserwację i przeglądy instalacji elektrycznych i gazowych w wysokości 268 577 zł w 2019 r., 299 597 zł w 2020 r., 276 192 zł w 2021 r.;
- remonty i modernizację w wysokości 31 020 zł w 2019 r., 23 406 zł w 2021 r.;
- inwestycje w kwocie 176 009 zł w 2019 r.

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

- w 2020 r. zmniejszyły się o 2% w stosunku do 2019 r., zaś w 2021 r. wzrosły o 11% w stosunku do 2020 r. (zarząd budynkami);
- w 2020 r. zmniejszyły się o 5% w stosunku do 2019 r., zaś w 2021 r. wzrosły o 5% w stosunku do 2020 r. (bieżąca eksploatacja).

Dyrektor wyjaśnił: „Zakres przewidzianych do wykonania robót remontowych jest zawsze dostosowany do poziomu finansowych możliwości Zakładu i zapewnia tylko

<sup>63</sup> Dalej: zestawienie.

<sup>64</sup> Dotyczące budowy lub naprawy pieców.

<sup>65</sup> Stanowiącym załącznik do uchwały nr VI/30/2019 Rady Miejskiej w Policach z 22 stycznia 2019 r.

realizację podstawowych potrzeb remontowych i eksploatacyjnych zasobów mieszkaniowych.”

(akta kontroli str. 182, 305-308, 309-310)

Zakład wykonywał roboty remontowe niezbędne dla zapewnienia dalszego bezpiecznego użytkowania budynków zarządzanych przez Zakład, natomiast nie realizował ich w pełnym zakresie określonym w protokołach okresowych kontroli i przeglądów 10 budynków objętych badaniem, co opisano w sekcji *Stwierzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 305-308, 309-315, 493-561)

Zrealizowane zadania w budynkach z mieszkaniami substandardowymi obejmowały:

- modernizację sanitariatów w budynku przy ul. Bankowej 20 za kwotę 79 460 zł (dotacja), w wyniku której osiągnięto efekt w postaci oszczędności zużycia energii;
- modernizację sanitariatów w budynku przy ul. Bankowej 22 za kwotę 96 549 zł, w wyniku której osiągnięto efekt w postaci oszczędności zużycia energii;
- remont stropodachu w budynku przy ul. Bankowej 5, 5a, 5b za kwotę 31 020 zł, w wyniku którego osiągnięto efekt w postaci oszczędności zużycia energii;
- remont tarasu w budynku przy ul. Bankowej 5, 5a, 5b za kwotę 12 000 zł, w wyniku którego osiągnięto efekt w postaci likwidacji przecieków;
- podstemplowanie stropu w budynku przy ul. Dębowej 8 za kwotę 5 142 zł, w wyniku którego osiągnięto efekt w postaci zabezpieczenia belek stropu;
- przemurowanie kominów w budynku przy ul. Grunwaldzkiej 24 za kwotę 6 264 zł, w wyniku którego osiągnięto efekt w postaci poprawy stanu technicznego.

(akta kontroli str. 599)

**3.4** Zakład nie pozyskiwał środków finansowych ze źródeł zewnętrznych na realizację zadań w budynkach z mieszkaniami substandardowymi.

Dyrektor wyjaśnił: „Działania takie podejmowała Gmina Police za pośrednictwem merytorycznych wydziałów.”

(akta kontroli: str. 295, 348)

Stwierzone  
nieprawidłowości

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

1. 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*.

Zalecenia niezrealizowane dotyczyły m. in. remontu klatki schodowej w budynku przy ul. Bankowej 22; malowania ścian klatki schodowej w budynku przy Starzyńskiego 5; wykonania koryt odprowadzających wody opadowe oraz uporządkowania terenu w otoczeniu budynku przy Piastów 8; remontu tynków elewacji budynku i klatki schodowej, naprawy uszkodzonych stopni schodów prowadzących na poddasze budynku przy Piastów 11; usunięcia pęknięć nadproży okiennych, uzupełnienia obróbek blacharskich na gzymsach pod oknami oraz remontu klatki schodowej i wymiany drzwi zewnętrznych do budynku przy Piastów 43; rozbiórki budynku gospodarczego przy Grunwaldzkiej 24<sup>66</sup>; naprawy podłogi na parterze budynku i podbitki na strychu budynku przy Dębowej 8<sup>67</sup>; remontu klatki schodowej i schodów na strych budynku przy Mireckiego 1; docieplenia oraz wykonania izolacji pionowej i poziomej budynku przy Podgórznej 13; remontu i wymiany stolarki okiennej na klatkach schodowych budynku przy Podgórznej 15.

<sup>66</sup> Której niezwłoczne wykonanie zalecono w celu usunięcia niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia.

<sup>67</sup> Których niezwłoczne wykonanie zalecono w celu usunięcia niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia.

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 wyjaśnił: „Realizacja potrzeb remontowych wynikających z przeglądów okresowych odbywa się w kolejności wynikającej z ustalonych priorytetów mających na celu przede wszystkim zapewnić dalsze bezpieczne użytkowanie obiektu. W dalszej kolejności realizowane są potrzeby remontowe niewpływające bezpośrednio na bezpieczeństwo użytkownika (...). W najbliższych miesiącach będzie tworzony plan wieloletni remontów (...) uwzględniający wszystkie aktualne potrzeby remontowe.”

Kierownik DT wyjaśnił, że powodem niezrealizowania zaleconych robót remontowych w budynkach przy ul. Bankowej 22, Starzyńskiego 5, Piastów 11 i 43, Podgórnej 13 i 15 był „brak środków finansowych (...)”. Odnośnie nieruchomości położonej przy:

- Bankowej 22 wyjaśnił: „(...) budynek jest budynkiem socjalnym, notorycznie dewastowanym, gdzie najemcy są dłużnikami niedbającymi o części wspólne odstąpiono od remontu.”;

- Piastów 8 wyjaśnił: „budynek nie posiada instalacji kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych odbywa się powierzchniowo. Ewentualne przyłączenie kanalizacji deszczowej budynku do ogólnospławnej kanalizacji deszczowej w ulicy wiąże się z dużymi nakładami finansowymi, które nie są przyznawane przez Gminę Police w odpowiedniej ilości.”;

- Grunwaldzkiej 24 wyjaśnił: „budynek będzie rozebrany w roku bieżącym (2022 r.). Od chwili stwierdzenia, że (...) nie nadaje się do dalszej eksploatacji, nie był użytkowany przez lokatorów. Został zabezpieczony ostrzegawczymi tablicami o zakazie korzystania z obiektu.”;

- Dębowej 8 wyjaśnił: „Ze względu na stan techniczny budynku prace (...) uznano za technicznie i ekonomicznie nieuzasadnione, aktualnie decyzją Burmistrza Polic budynek został zakwalifikowany do wykwaterowania mieszkańców a następnie sprzedaży nieruchomości.”

(akta kontroli str. 305-308, 309-315, 316-317, 493-561)

2. Nie wykonano zalecenia nr 6 z protokołu nr 68/2021 kontroli okresowej budynku przy ul. Piastów 43 w Jasienicy z 16 maja 2021 r. polegającego na sprawdzeniu legalności zabudowy strychu (pomieszczenia mieszkalnego). Ww. lokal na dzień oględzin przeprowadzonych przez kontrolerów NIK był zamieszkały. Zakład nie wykonał żadnych czynności sprawdzających, pomimo że sprawdzenia wymagał status prawny zaadaptowanej części poddasza, lokal nie spełniał wymagań z zakresu bezpieczeństwa pożarowego, a w budynku stwierdzono stan zagrożenia życia ludzi<sup>68</sup>. W toku kontroli nie przedłożono dokumentacji związanej z adaptacją ww. lokalu mieszkalnego, w tym decyzji o pozwoleniu na użytkowanie<sup>69</sup>. Ponadto zaistniały przesłanki do podjęcia czynności kontrolnych przez PINB w zakresie ww. nieprawidłowości<sup>70</sup>.

Kierownik DT wyjaśnił: „Lokal nr 6 w budynku przy ul. Piastów 43 nie jest zabudową poddasza, jest lokalem legalnym od samego początku istnienia budynku. Brak jest podstaw formalnych do kwestionowania legalności tego lokalu.”

(akta kontroli str. 305-308, 309-315, 475-485, 486, 487-489, 490, 491-492, 556-561)

<sup>68</sup> Protokół ustaleń z czynności kontrolno-rozpoznawczych KPPSP nr PZ.52802.06.02.2022 z 5 maja 2022 r.

<sup>69</sup> Zawartych w piśmie KPPSP nr PZ.077.14.2.2022 z 19 maja 2022 r.

<sup>70</sup> Wskazanych w piśmie PINB znak: PINB.051.37.2022.BK z 25 maja 2022 r.

3. Nie wyegzekwowano od lokatorów oraz nie dokonano niezwłocznie usunięcia przez Zakład nieprawidłowości stwierdzonych w protokołach okresowych kontroli:

- przewodów kominowych w 17 lokalach usytuowanych w dziewięciu komunalnych budynkach mieszkalnych<sup>71</sup>.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły m.in.: złego stanu technicznego piecy kaflowych w lokalach przy ul. Starzyńskiego 5 i Dębowej 8; braku lub niedrożności wentylacji w pomieszczeniach mieszkalnych lokali przy Grunwaldzkiej 24, Mireckiego 1, Podgórnej 15, Piastów 8, 11 i 43; wymiany krtek wentylacyjnych w lokalach przy Podgórnej 13, Piastów 8, 11 i 43.

Kierownik DT wyjaśnił, że usunięcie nieprawidłowości w lokalach położonych przy ul. Podgórnej 13 i 15 oraz Piastów 8, 11 i 43 „(...) leży po stronie lokatorów, (...) nieprawidłowości zostały wskazane lokatorom do usunięcia. Do chwili obecnej<sup>72</sup> lokatorzy nie powiadomili Zakładu o usunięciu tych nieprawidłowości.” Wentylacje w budynkach przy Grunwaldzkiej 24 i Mireckiego 1 „są zakwalifikowane do planu na rok bieżący”, zaś w budynku przy Starzyńskiego 5 „pomimo kilkakrotnych prób służb technicznych Zakładu i przemurowania pieca, lokatorka nie udostępniła lokalu i skutecznie uniemożliwia wykonanie zadania. Cyklicznie podejmujemy próby kontaktu (...) i ustalenia dogodnego (...) terminu realizacji zadania.” Lokal położony w budynku przy Dębowej 8 „jest przeznaczony do wysiedlenia. Nie zachodzi pilna potrzeba dokonywania prac naprawczych pieca, lokal aktualnie w trakcie wysiedlenia najemców.”

- badania skuteczności zerowania, w 13 lokalach budynku przy ul. Bankowej 22 przeprowadzonego w ramach okresowej kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń elektroenergetycznych, przeprowadzonej w 2019 r.

Kierownik DT wyjaśnił: „Nie podjęliśmy żadnych działań w kwestii wyegzekwowania usunięcia nieprawidłowości przez najemców lokali socjalnych.”

(akta kontroli str. 305-308, 309-315, 493-501, 502-507, 508-513, 514-519, 520-525, 532-537, 538-543, 544-549, 550-561)

#### OCENA CZĄSTKOWA

Rozwiązania w zakresie planowania, finansowania i realizacji działań dotyczących budynków z mieszkaniami substandardowymi, przyjęte w Zakładzie prowadziły w głównej mierze do realizacji 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.

## 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. Rzetelne dokonywanie wpisów w książkach obiektów budowlanych.
2. Poddawanie urządzeń przeciwpożarowych przeglądom i czynnościom konserwacyjnym z wymaganą częstotliwością.
3. Prowadzenie dokumentacji użytkowania (eksploatacyjnej) budynków w zakresie przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących ich wyposażenie, użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia.

<sup>71</sup> Przy ul. Starzyńskiego 5, Dębowej 8, Grunwaldzkiej 24, Mireckiego 1 w Policach oraz Podgórnej 13 i 15, Piastów 8, 11 i 43 w Jasienicy.

<sup>72</sup> Do 11 maja 2022 r.

4. Wskazywanie w protokołach okresowych kontroli budynków terminu wykonania czynności mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.
5. Zapewnienie w zarządzanych budynkach bezpieczeństwa pożarowego i odpowiednich warunków ewakuacji.
6. Oznakowanie elementów instalacji gazowej znakami zgodnymi z Polskimi Normami.
7. Realizowanie zaleceń formułowanych w protokołach kontroli okresowych budynków.
8. Sprawdzenie legalności zabudowy strychu w budynku przy ul. Piastów 43 w Jasienicy i jego dostosowanie do wymogów bezpieczeństwa pożarowego.
9. Zapewnianie usunięcia w wynajmowanych mieszkaniach substandardowych nieprawidłowości stwierdzonych w kontrolach stanu technicznego instalacji elektrycznych i przewodów kominowych.

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, 15 lipca 2022 r.

Kontrolerzy  
Robert Lewandowski  
Główny specjalista kontroli  
państwowej

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Szczecinie  
Dyrektor

.....  
*podpis*

.....  
*podpis*

Aneta Arczewska  
Starszy inspektor kontroli państwowej

.....  
*podpis*