



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Szczecinie

LSZ. 410.005.07.2022

Cezary Klamka  
Prezes Zarządu  
Zakład Gospodarki Mieszkaniowej  
Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.  
ul. Władysława Cieślaka 6B  
78-400 Szczecinek

# 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 Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. <sup>1</sup> , ul. Władysława Cieślaka 6B, 78-400 Szczecinek.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Cezary Klamka Prezes Zarządu <sup>2</sup> , od 10 czerwca 2022 r. Poprzednio (od 14 czerwca 2016 r.) Prezesem Zarządu był Tomasz Welk.
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Rozwiązania organizacyjne w zakresie realizacji zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych <sup>3</sup> . 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 <i>Najwyższej Izbie Kontroli</i> <sup>4</sup> .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie <sup>5</sup> .
Kontroler	Jarosław Staniszewski, doradca prawny, upoważnienie do kontroli nr LSZ/44/2022 z 31 marca 2022 r.  (akta kontroli str. 1-4, 19, 767)

<sup>1</sup> Dalej: *ZGM TBS lub Spółka*.

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

<sup>3</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>4</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: *ustawa o NIK*.

<sup>5</sup> Dalej: *NIK*.

## II. Ocena ogólna<sup>6</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

W okresie objętym kontrolą, Prezes podejmował działania dla zapewnienia należytego utrzymania i bezpiecznego użytkowania komunalnych budynków z mieszkaniem substandardowymi, jednak nie zawsze były one skuteczne i realizowane prawidłowo. W dziewięciu budynkach zrealizowane zadania wpłynęły na poprawę ich stanu technicznego lub zmniejszenia kosztów zużycia energii. Natomiast głównie z uwagi na ograniczone środki finansowe, w większości budynków podejmowano tylko niezbędne działania dla ochrony życia i zdrowia mieszkańców, które zapewniały ich utrzymanie w stanie niepogorszonym.

Zadania dotyczące komunalnych budynków z mieszkaniem substandardowymi realizowane były przez pracowników Spółki, którym zostały przypisane zadania. Książki obiektów budowlanych<sup>7</sup> tych budynków były zgodne z obowiązującym wzorem, natomiast nie były poprawnie prowadzone. Badane KOB założone dla 10 budynków<sup>8</sup>, m.in. nie zawierały wszystkich wymaganych wpisów, a na sześciu planach sytuacyjnych (z 10) nie zaznaczono miejsc przyłączenia budynków do sieci uzbrojenia terenu. Prezes zapewnił wykonanie okresowych kontroli stanu technicznego budynków i instalacji z wymaganą częstotliwością, z wyjątkiem kontroli w 2021 r. przewodów kominowych<sup>9</sup> w lokalach mieszkalnych w ośmiu budynkach oraz po jednym budynku w latach 2019 i 2020 r. Spółka nie zapewniła również w latach 2018<sup>10</sup>-2021 dostępności 33 lokali do przeprowadzenia tych kontroli, kontroli instalacji gazowej<sup>11</sup> oraz instalacji elektrycznej. Kontrole przeprowadzały osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych, z wyjątkiem kontroli w dziewięciu budynkach w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych lub wodociągowych i kanalizacyjnych. W czterech budynkach stwierdzono<sup>12</sup> brak instalacji przeciwpożarowego wyłącznika prądu lub nie zapewniono jego przeglądu. Większości okresowych kontroli nie przeprowadzano w porze wiosennej. Ponadto w siedmiu budynkach (z 10) wyposażonych w instalację gazową, stan jej technicznej sprawności nie był kontrolowany równocześnie z kontrolą stanu technicznego przewodów i kanałów wentylacyjnych oraz spalinowych. W protokołach okresowych kontroli ośmiu budynków (z 10) nie określono zakresu niewykonanych robót remontowych zleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli, a w jednym protokole terminu wykonania zaleconych robót remontowych. Zadania uwzględniano w planach remontów, jednak części zaleconych robót nie wykonano z powodu ograniczonych środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

Podejmowano natomiast skuteczne działania w celu zmniejszenia zadłużenia najemców lokali z tytułu czynszów za ich użytkowanie. W celu pozyskania dodatkowych środków pieniężnych na realizację zadań związanych z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków, Prezes występował do Burmistrza Szczecinka o ich zwiększenie.

<sup>6</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>7</sup> Dalej: KOB.

<sup>8</sup> Budynki przy ul. Polnej 47, Placu Wolności 12, ul. Emilii Plater 15, ul. Limanowskiego 20, ul. Armii Krajowej 17, ul. Koszalińskiej 48, ul. Winnicznej 30, ul. Adama Mickiewicza 19, ul. Polnej 47A, ul. Powstańców Wlkp. 2; dalej: *budynki objęte badaniem*.

<sup>9</sup> Dymowych, spalinowych i wentylacyjnych (dalej: *kontrola przewodów kominowych*), przeprowadzana na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351, ze zm.); dalej: *Prawo budowlane*.

<sup>10</sup> Kontrole instalacji elektrycznej i piorunochronnej przeprowadzane raz na 5 lat, na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego; dalej: *kontrole instalacji elektrycznej*.

<sup>11</sup> Kontrole przeprowadzane na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego; dalej: *kontrole instalacji gazowej*.

<sup>12</sup> Kontrole pięciu budynków zlecone na podstawie art. 12 pkt 3 ustawy o NIK, przeprowadziła 4 i 6 maja 2022 r. Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Szczecinku; dalej: *KP PSP*.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe<sup>13</sup> kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

1.1. Uchwałą Rady Miasta w Szczecinku<sup>14</sup> powołano Spółkę, w której właścicielem 100% udziałów była Gmina Miejska Szczecinek<sup>15</sup>. Przedmiotem działalności Spółki było m.in. budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu; zarządzanie zasobem, lokalowym, budynkowym i terenami stanowiącymi własność Miasta; sprawowanie na podstawie umów zlecenia zarządu nad budynkami mieszkalnymi i niemieskalnymi niestanowiącymi jej własności; przeprowadzanie remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu, a także domów mieszkalnych niebędących własnością Spółki.

(akta kontroli str. 5-9, 16, 20)

ZGM TBS gospodarował budynkami komunalnymi, w tym z mieszkaniami substandardowymi, na podstawie dwóch umów zawartych z Miastem:

- a) dzierżawy z 20 marca 2008 r. (z aneksami, w tym nr 83 zawartym 8 grudnia 2021 r., określającym termin obowiązywania umowy do 31 grudnia 2025 r.)<sup>16</sup>;
- b) zlecenia z 31 grudnia 2018 r. (na 2019 r.); 31 grudnia 2019 r. (na 2020 r.) oraz 23 grudnia 2020 r. (na 2021 r.)<sup>17</sup>.

Na podstawie umowy dzierżawy ZGM TBS przyjął do używania i pobierania pożytków, nieruchomości stanowiące własność Miasta<sup>18</sup> lub jego udział w nieruchomościach stanowiących współwłasność Miasta, a także lokale mieszkalne będące własnością Miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych. ZGM TBS zobowiązało się m.in. do zapłaty Miastu czynszu dzierżawnego w wysokości 10,0 tys. zł netto, tj. 12,2 tys. zł brutto (rocznie). Zgodnie z §4 umowy, Spółka zobowiązana była do utrzymania przedmiotu w stanie nie pogorszonego (w szczególności do dokonywania niezbędnych przeglądów i napraw, remontów i konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji przedmiotu dzierżawy, przy normalnym z niego korzystaniu), a także optymalnego gospodarowania przedmiotem dzierżawy, przestrzegania obowiązujących przepisów oraz zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta określonych obowiązującymi uchwałami Rady Miasta w Szczecinku<sup>19</sup>. ZGM TBS uprawniony był m.in. do pobierania pożytków. Przy wykonaniu umowy Spółka zobowiązała się do współpracy z właściwymi przedmiotowo referatami Urzędu Miasta Szczecinek<sup>20</sup> w zakresie gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji ludności (§6).

(akta kontroli str. 637-652, 853-854)

<sup>13</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>14</sup> Nr XXXII/261/97 z 29 grudnia 1997 r.

<sup>15</sup> Dalej: *Miasto*.

<sup>16</sup> Dalej: *umowa dzierżawy*.

<sup>17</sup> Dalej: *umowa zlecenia*.

<sup>18</sup> W tym cztery budynki z mieszkaniami substandardowymi przy ul. Limanowskiego 18, Adama Mickiewicza 19, Powstańców Wlkp. 2, oraz Koszalińskiej 48.

<sup>19</sup> Dalej: *Rada Miasta*.

<sup>20</sup> Dalej: *Urząd lub UM*.

Przedmiotem umów zleceń zawartych na poszczególne lata 2019-2021, były lokale mieszkalne stanowiące własność Miasta<sup>21</sup>, a także własność lub współwłasność Spółki<sup>22</sup>. ZGM TBS zobowiązał się m.in. do prowadzenia ewidencji lokali Miasta; wykonania wszelkich czynności związanych z wynajmem (np. rozliczenie kosztów z tytułu dostawy i zużycia mediów oraz ustalanie wysokości odszkodowań z tytułu niewykonania obowiązku wynikającego z art. 6e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>23</sup>; wystawiania faktur (prowadzenia ewidencji opłat); prowadzenia pełnej ewidencji księgowej; wykonywania wszelkich czynności windykacyjnych dotyczących należności dotyczących m.in. opłat z tytułu najmu lokali i innych opłat (np. za zużycie mediów: wody, ścieków, wywóz nieczystości stałych, centralne ogrzewanie); realizowania zadań związanych z obowiązkami wynajmującego, zgodnie z art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów i podejmowanie decyzji co do ponoszenia kosztów związanych z realizacją tych zadań (w szczególności utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia, a także dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń). Według §2 umów zlecenia, w sprawach przekraczających zakres czynności o których mowa w art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów, a niezwiązanych z drobnymi naprawami, konserwacją i innymi czynnościami wykonywanymi w ramach zwykłego zarządu (m.in. ubezpieczenie przedmiotu umowy, okresowe kontrole wymagane przepisami Prawa budowlanego), przed wykonaniem robót ZGM TBS zobowiązany był uzyskać pisemną zgodę na planowany zakres robót, a rozliczenia miały być dokonywane na podstawie odrębnego porozumienia. Miasto zobowiązało się do uiszczania wynagrodzenia w wysokości 0,75 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali i pomieszczeń, które były przedmiotem umowy. Na potrzeby realizacji umowy, Miasto zobowiązało się do otwarcia odrębnego rachunku bankowego, który wskazywany był przez ZGM TBS w miesięcznych fakturach obciążających użytkowników lokali opłatami z tytułu najmu i innymi opłatami (za zużycie mediów). ZGM TBS zobowiązał się do przedkładania Miastu miesięcznych zestawień obrotów i sald użytkowników lokali (przypis, faktyczne wpłaty, saldo) oraz miesięcznych zestawień zawierających naliczenia opłat w rozbiciu na poszczególne składniki, które miały być podstawą do wystawiania Miastu miesięcznych faktur z tytułu zaliczek na media. Ponadto Miasto zobowiązało się do zapłaty miesięcznych faktur wystawionych przez ZGM TBS z tytułu kosztów poniesionych na realizację zadań, o których mowa w art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów.

(akta kontroli str. 653-703, 853-854)

W ZGM TBS ewidencja wszystkich budynków komunalnych, w tym budynków z mieszkaniami substandardowymi, prowadzona była elektronicznie, w aplikacji obejmującej m.in. informacje w zakresie danych adresowych, infrastruktury<sup>24</sup>, liczby i rodzaju pomieszczeń, ich wyposażenia i usytuowania, stanu technicznego. Ewidencja prowadzona była na bieżąco, z wyjątkiem danych dotyczących lokali mieszkalnych nr 9 i nr 10 w budynku przy ul. Emilii Plater 15, tj. dokonano w toku kontroli NIK<sup>25</sup> zmiany wpisów z *Wc w mieszkaniu* na *Wc wspólne*.

(akta kontroli str. 726-730)

<sup>21</sup> W tym mieszkania substandardowe w budynkach przy ul. Polnej 45 a-d, Polnej 47, Polnej 47 a-g, Pl. Wolności 14, E. Plater 15, Limanowskiego 20, Powstańców Wlkp. 2, St. Wyszyńskiego 59A (tylko 2019 r.), Armii Krajowej 17, Winnicznej 18, 20, 22, 28, 30 i ul. Piłskiej 30B (od 2020 r.).

<sup>22</sup> Lokale najmowane przez Miasto.

<sup>23</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 172; dalej: *ustawa o ochronie praw lokatorów*.

<sup>24</sup> Np. ciepła woda, gaz sieciowy, kanalizacja, ogrzewanie, ubikacje (WC w mieszkaniu, wspólne), wodociąg.

<sup>25</sup> W wyniku przeprowadzonych oględzin przez NIK przy udziale pracowników Spółki.

Prezes wyjaśnił, że weryfikacja standardu lokali w rozumieniu *Wieloletnich Programów Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Szczecinek* na lata 2017-2021<sup>26</sup> oraz na lata 2021-2025<sup>27</sup> prowadzona była głównie na potrzeby ustalania stawek czynszu za lokale komunalne. Standard tych lokali nie był przedmiotem weryfikacji, ponieważ w odniesieniu do lokali w najmie socjalnym ich standard nie ma wpływu na wysokość stawki czynszu.

(akta kontroli str. 953, 956)

W badanym okresie liczba zarządzanych przez Spółkę budynków, które wchodziły w skład gminnego zasobu mieszkaniowego<sup>28</sup> zmniejszyła się z 25 do 24, tj. wynosiła według stanu na:

- 1 stycznia 2019 r.: 25 budynków<sup>29</sup> i 187 mieszkań (ogółem), w tym 23 budynki i 75 (40,1%) mieszkań substandardowych,
- 31 grudnia 2019 r.: 24 i 203, w tym 21 budynków i 61 (30%) mieszkania substandardowe,
- 31 grudnia 2020 r.: 24 i 202, w tym 20 budynków i 59 (29,2%) mieszkań substandardowych,
- 31 grudnia 2021 r.: 24 i 202, w tym 19 budynków i 54 (26,7%) mieszkań substandardowych.

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2021 r., zmniejszyła się z trzech<sup>30</sup> do dwóch<sup>31</sup> liczba budynków w złym stanie technicznym (z uwagi na ich wybudowanie przed 1979 r., z jednym mieszkaniem i jedną izbą). Liczba budynków, w których mieszkania substandardowe nie były dostatecznie wyposażone w instalacje<sup>32</sup>, zmniejszyła się z 11 (według stanu na 1 stycznia 2019 r.), do dziewięciu (na koniec grudnia 2019 r.), ośmiu (na koniec grudnia 2020 r.) i sześciu (według stanu na 31 grudnia 2021 r.). Nadmierne zaludnienie w mieszkaniach<sup>33</sup> występowało w dziewięciu budynkach (według stanu na 1 stycznia 2019 r.), w 10 (na 31 grudnia w latach 2019 i 2020) oraz 11 na koniec grudnia 2021 r. Według stanu na 31 grudnia 2021 r. dwa budynki (z 19<sup>34</sup>) znajdowały się w stanie bardzo dobrym<sup>35</sup>, 15 w dobrym, jeden w średnim oraz jeden w złym. Stan

<sup>26</sup> *Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Szczecinek na lata 2017-2021*, przyjęty uchwałą Nr XXXIV/309/2016 Rady Miasta Szczecinek z 19 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2017 r. poz. 761, ze zm.); dalej: *WPGMZ na lata 2017-2021*.

<sup>27</sup> *Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Szczecinek na lata 2021-2025*, przyjęty uchwałą Nr XXXIV/319/2021 Rady Miasta Szczecinek z 27 maja 2021 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2021 r. poz. 2844); dalej: *WPGMZ na lata 2021-2025*.

<sup>28</sup> Miasto posiadało 100% udział. Dalej: *zasób*.

<sup>29</sup> W tym budynek przy ul. Limanowskiego 18, w którym w 2019 r. powstała Wspólnota Mieszkaniowa.

<sup>30</sup> Według stanu na 1 stycznia 2019 r.

<sup>31</sup> Według stanu na 31 grudnia 2019 r. w latach 2019-2021.

<sup>32</sup> Mieszkania bez ustępu, ale z wodociągiem oraz mieszkania bez ustępu i bez wodociągu.

<sup>33</sup> Mieszkania, w których na jeden pokój przypadały trzy i więcej osób.

<sup>34</sup> Do 31 grudnia 2021 r. liczba budynków z mieszkaniami substandardowym zmniejszyła się z uwagi na powstanie Wspólnoty Mieszkaniowej, wykwaterowanie i przeznaczenie do rozbiórki, podwyższenie standardu mieszkań w wyniku przeprowadzonych prac remontowych lub modernizacyjnych, a także zmniejszenie liczby zamieszkujących osób (poniżej trzech na jeden pokój).

<sup>35</sup> Opis skali przyjęty na potrzeby niniejszej kontroli: *bardzo dobry* – zużycie 0-15%, elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) nie wykazują zużycia i uszkodzeń, budynek jest dobrze utrzymany i na bieżąco konserwowany. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm. Budynek jest nowy lub po kapitalnym remoncie; *dobry* – zużycie 16-30%, elementy budynku utrzymane należyście, budynek nie wykazuje większego zużycia, wymaga jedynie konserwacji, impregnacji, drobnych napraw (uzupełnień). Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia (szczególnie mechaniczne), które wynikają z bieżącego użytkowania; *średni* – zużycie 31-50%, elementy budynku utrzymane w stanie zadowalającym. W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny; *dopuszczający* – zużycie 51-70%, w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana poszczególnych elementów; *zły* – zużycie 71-100%, w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu.

dziwięciu budynków uległ poprawie, w wyniku przeprowadzonych w latach 2019-2021 prac, polegających m.in. na termomodernizacji, modernizacji centralnego ogrzewania lub sanitariatów (np. wydzieleniu WC w mieszkaniu). Większość budynków (12) wzniesionych zostało przed 1945 r. (w tym jeden budynek po gruntownym remoncie przeprowadzonym w 2019 r.), a pozostałych siedem w 2005 lub 2008 r.

(akta kontroli str. 721, 722-723)

Prezes wyjaśnił, że problemy w gospodarowaniu zasobami komunalnymi dotyczyły niewłaściwej eksploatacji lokalu (np. niedogrzone, niewietrzone lokale). (...) *dużym wyzwaniem dla Zarządcy jest ciągła edukacja lokatorów w zakresie właściwej eksploatacji mieszkań, co nie jest łatwe ze względu na brak dbałości o powierzone mienie, zwłaszcza przez osoby, które uzyskały tytuł prawny do lokalu w ramach realizacji wyroku Sądu orzekającego eksmisję.*

(akta kontroli str. 953, 955)

Według protokołów okresowych rocznych kontroli 10 budynków objętych badaniem, stan techniczny dwóch<sup>36</sup> oceniany był jako zadowalający/dostateczny<sup>37</sup>, a pozostałych ośmiu jako dobry. Były one zdadne do użytkowania, jednak wymagały wykonania napraw bieżących lub remontów, w większości do kolejnych pięcioletnich kontroli. W przypadku budynków przy ul. Koszalińskiej 48, ul. Emilii Plater 15, ul. Winnicznej 30 oraz Powstańców Wlkp. 2, w protokołach kontroli pięcioletniej z 2018 r. stwierdzono, że *choćby budynki nie znajdowały się w należytych stanie technicznym, nie zagrażały życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, jednakże wymagały przeprowadzenia kapitalnego remontu*<sup>38</sup> (w późniejszych okresowych rocznych kontrolach stan budynków został oceniony jako dobry).

(akta kontroli str. 168-169, 177-178, 215-216, 222, 229, 233, 265-266, 274-275, 283-284, 313-314, 322-323, 330-331, 335-336, 366, 373, 380, 401-402, 408, 415, 441-442, 450, 458-459, 464, 523-524, 532-533, 541-542, 545-548, 579-580, 586, 592, 624, 630, 636)

**1.2.** Stosownie do treści §§14 i 15 regulaminu organizacyjnego ZGM TBS<sup>39</sup> oraz załącznika nr 1 do regulaminu, zadania związane z utrzymaniem budynków komunalnych z mieszkaniami substandardowymi należały do zakresu działania pionu technicznego<sup>40</sup> (obejmujący m.in. Dział Techniczno-Remontowy<sup>41</sup>) oraz pionu zarządzania<sup>42</sup> (m.in. Działy: zasobów, najmu i sprzedaży<sup>43</sup>; administracji budynków i nieruchomości<sup>44</sup>; zarządzania nieruchomościami stref od I do IV<sup>45</sup> oraz Sekcja Nadzoru Inwestycyjnego<sup>46</sup>). Do zadań PT należały w szczególności: utrzymanie zasobów w odpowiednim stanie technicznym oraz użytkowym poprzez konserwację

---

W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie. Budynek może też nadawać się do rozbiórki.

<sup>36</sup> Przy ul. Polnej 47 oraz 47A.

<sup>37</sup> *Zadowalający* - procentowe zużycie 16%-30% (element budynku utrzymany należyście, celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji); *dostateczny* - procentowe zużycie 31%-50% (w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkownika, celowy jest częściowy remont).

<sup>38</sup> W budynku ul. Koszalińskiej 48 w terminie kontroli pięcioletniej prowadzone były prace remontowe.

<sup>39</sup> Regulamin organizacyjny ustalony uchwałą Rady Nadzorczej Spółki Nr 04/IX/18 z 27 lipca 2018 r. oraz teksty jednolite przyjęte uchwałami Zarządu Spółki: Nr 25/2019 z 5 kwietnia 2019 r. (obowiązujący od 1 kwietnia 2019 r.) oraz Nr 08/2020 z 14 kwietnia 2020 r. (obowiązujący od 1 maja 2020 r.).

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

<sup>41</sup> Dalej: DTR.

<sup>42</sup> Dalej: PT.

<sup>43</sup> Dalej: DZNIŚ.

<sup>44</sup> Dalej: DABIN.

<sup>45</sup> Dalej: odpowiednio DZNS I; DZNS II; DZNS III; DZNS IV.

<sup>46</sup> Od 1 maja 2020 r., wcześniej Sekcja Nadzoru Inwestycyjnego funkcjonowała w PT.

i wykonywanie robót remontowych; modernizacja i przebudowa zasobów; opracowywanie planów remontów bieżących i wieloletnich; wykonywanie i aktualizacja dokumentacji technicznej budynków i budowli pozostających w posiadaniu i zarządzanych przez Spółkę; prowadzenie całokształtu spraw inwestycyjnych Spółki; realizacja zadań określonych przez Miasto w zakresie spraw technicznych dotyczących mieszkalnictwa, m.in. realizacja założeń strategii Miasta i wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta. Do PZ należało w szczególności: nadzór i kontrola w zakresie efektywnego wykorzystania zasobów mieszkaniowych, terenów i innych nieruchomości; bieżące zarządzanie zasobami stanowiącymi własność i będących w posiadaniu Spółki; bieżąca eksploatacja zasobów komunalnych; realizowanie polityki mieszkaniowej ustalonej przez Radę Miasta i Zarząd Spółki; utrzymywanie porządku i czystości na terenach zarządzanych przez Spółkę; realizacja zadań określonych przez Miasto w zakresie spraw technicznych dotyczących mieszkalnictwa, m.in. realizacja założeń strategii Miasta i wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta; wnioskowanie do PT o podjęcie działań dotyczących niezbędnych remontów i modernizacji nieruchomości zarządzanych przez Spółkę; zlecenie okresowych przeglądów technicznych budynków i budowli będących w posiadaniu lub zarządzanych przez Spółkę; prowadzenie całokształtu spraw inwestycyjnych Spółki<sup>47</sup>.

(akta kontroli str. 31-34, 39)

W okresie objętym kontrolą, zadania związane z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków komunalnych (obejmujące również zadania z zakresu rozliczeń finansowych, w tym windykacji), powierzono 57 pracownikom Spółki. Większość pracowników (53, tj. 93%) miała wykształcenie wyższe, wyższe zawodowe (inżynier) lub średnie zawodowe techniczne. Siedmiu pracowników miało uprawnienia budowlane<sup>48</sup>. Staż pracy dwóch pracowników nie przekraczał pięciu lat, 12 pracowników wynosił od pięciu do 10 lat, a pozostałych pracowników przekraczał 10 lat. Kontrole okresowe stanu technicznego budynków objętych badaniem, przydatności do użytkowania, estetyki i ich otoczenia, instalacji gazowej, przewodów kominowych, instalacji elektrycznej i piorunochronnej wykonywały osoby niezatrudnione w ZGM TBS, po okazaniu uprawnień lub kwalifikacji do ich przeprowadzania.

(akta kontroli str. 467-479, 855, 857-862)

Prezes wyjaśnił, że obsada kadrowa Spółki jest wystarczająca do realizacji zadań związanych z gospodarowaniem budynkami komunalnymi.

(akta kontroli str. 704, 717)

W szczegółowych zakresach czynności pracowników Spółki ujęto zadania związane z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków komunalnych. W szczególności do zadań kierownika DTR należało m.in. kierowanie i nadzór nad opracowywaniem projektów rocznych planów remontowych; utrzymaniem zasobów w odpowiednim stanie technicznym oraz użytkowym; modernizacją i przebudową zasobów.

<sup>47</sup> Od 1 maja 2020 r., wcześniej to zadanie realizowane było przez PT.

<sup>48</sup> Przygotowanie zawodowe, upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji - kierownika budowy i robót - w specjalności konstrukcyjno - budowlanej (dwie osoby); uprawnienia budowlane do wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie - w specjalności: konstrukcyjno - budowlanej, obejmującej kierowanie robotami budowlanymi bez ograniczeń (dwie osoby); uprawnienia budowlane - do projektowania i kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociagowych i kanalizacyjnych (jedna osoba); przygotowanie zawodowe do wykonywania samodzielnej funkcji projektanta oraz kierownika budowy i robót w specjalności instalacyjno - inżynierskiej w zakresie sieci i instalacji elektrycznej (jedna osoba); uprawnienia do pełnienia samodzielnej funkcji kierownika budowy i robót w specjalności: instalacyjno - inżynierskiej w zakresie instalacji sanitarnych sieci sanitarnych z wyłączeniem wodno - kanalizacyjnych (jedna osoba).



Do zadań kierownika DZNS I należało m.in. wykonywanie, kierowanie i nadzór nad: zarządzaniem nieruchomościami znajdującymi się w I strefie zasobów; zapewnienie pełnej znajomości zarządzanych nieruchomości, na bieżąco kontrolowanych w terenie; zapewnienie właściwej eksploatacji nieruchomości; utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, w ramach kompetencji realizowanych przez PZ. Do zadań technika budowlanego strefy IV należało m.in.: przyjmowanie zgłoszeń, nadzór i rozliczanie podmiotów wykonujących usuwanie awarii, konserwację oraz remonty bieżące, usługi kominarskie; prowadzenie dokumentacji technicznej budynków – KOB, poprzez dokonywanie wpisów protokołów z przeglądów rocznych, pięcioletnich oraz odbioru robót wszystkich branży, łącznie z analizą dokumentów i zleceniem prac w ramach drobnych napraw; wspólnie z pracownikiem DABiN dokonywanie przeglądów technicznych budynków przed okresem zimowym; dokonywanie przeglądów i wydawanie opinii (notatki służbowej) dotyczących remontów lokali i części wspólnych nieruchomości. W zakresie czynności technika branży sanitarnej III i IV strefy należało m.in. dokonywanie wspólnie z administratorem DABiN przeglądów technicznych budynków przed okresem zimowym; dokonywanie oględzin i opisywanie instalacji wewnętrznych wodno – kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i gazu pod względem technicznym. Do zadań inspektora ds. eksploatacji I strefy zasobów należało m.in.: przygotowywanie i wysyłanie pism do właścicieli, najemców lokali mieszkalnych i użytkowych w sprawie usunięcia stwierdzonych wad i usterek w trakcie dokonywanych rocznych przeglądów wewnętrznych instalacji gazowych, przeglądów kominowych oraz pięcioletnich przeglądów instalacji elektrycznych.

(akta kontroli str. 48-49, 66-67, 70)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Organizacja Spółki umożliwiła realizację zadań w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego i bezpieczeństwa eksploatacji budynków komunalnych z mieszkaniami substandardowymi. Pracownicy mieli odpowiednie przygotowanie zawodowe, w tym siedmiu miało uprawnienia budowlane. Kontrole okresowe stanu technicznego obiektów i przydatności do użytkowania budynków objętych badaniem przeprowadzały osoby, które nie były pracownikami Spółki. ZGM TBS posiadał dokumenty potwierdzające uprawnienia budowlane.

OBSZAR

## **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>49</sup>, zgodne były ze wzorem określonym w załączniku do rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>50</sup>. W KOB wprowadzono dane: osób upoważnionych do dokonywania wpisów; identyfikacyjne budynków; dokumentacji

<sup>49</sup> Założone w 1999 r.

<sup>50</sup> Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 października 1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 135, poz. 882; uchylone z dniem 11 lipca 2003 r.; 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 (przed 11 lipca 2003 r.), prowadzone były na zasadach dotychczasowych, do wypełnienia tomu.

dołączonej do książek<sup>51</sup>; techniczne charakteryzujące budynki; protokołów kontroli okresowych rocznych i pięcioletnich, a także ujęto plany sytuacyjne.

We wszystkich 10 KOB nie dokonano wpisów wymaganych na podstawie §6 ust. 2 rozporządzenia w sprawie książki obiektu oraz określonych we wzorze książki stanowiącym załącznik do ww. rozporządzenia, tj. obejmujących dane: identyfikujące osoby, które wystawiły dokumenty będące przedmiotem wpisów oraz ważnych ustaleń w nich zawartych<sup>52</sup> (w części VI., VII.) oraz dokumentacji technicznych, które stanowiły podstawę robót remontowych i modernizacyjnych zrealizowanych w budynkach (w części IX.1). W jednej KOB nie ujęto wskazanej w opisie dokumentacji technicznej obiektu (w części VIII.1), a w dwóch nie wypełniono danych dotyczących opracowania technicznego (VIII.2). Jedna KOB nie miała stron ponumerowanych oraz zabezpieczonych w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą. We wszystkich 10 KOB w części III. (tablica nr 3)<sup>53</sup>, pod kolejnymi numerami liczby porządkowej wpisywano informacje o protokołach okresowych kontroli lub dokonanych naprawach. Według dyspozycji dla tej części (określonych we wzorze książki), dane te wpisuje się odpowiednio w wykazach zamieszczonych w tablicach 4, 5, 8 i 11. Do wszystkich KOB nie była dołączona dokumentacja, o której mowa w art. 60 Prawa budowlanego<sup>54</sup>, przy czym w jednej KOB wpisano informację o braku takiej dokumentacji, a w pozostałych dziewięciu wiersze przeznaczone na takie wpisy nie zostały wypełnione. Na sześciu (z 10) planach sytuacyjnych załączonych do KOB, nie były zaznaczone miejsca przyłączenia budynków do sieci uzbrojenia terenu. W ośmiu KOB wpisano nieaktualne dane, które dotyczyły m.in. liczby kondygnacji budynku lub wyposażenia w instalacje (np. centralnego ogrzewania). W trzech KOB nie dokonano wpisów dotyczących przeprowadzonych remontów lub modernizacji. Powyższe opisano szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 141-162, 190-209, 238-259, 287-307, 338-360, 382-395, 417-435, 494-517, 552-573, 593-618, 863-882)

## 2.2. Budynki objęte badaniem były poddawane kontrolom okresowym:

- co najmniej raz w roku, na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, polegającym na sprawdzeniu: stanu technicznego elementów budynku, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji centralnego ogrzewania<sup>55</sup>; przewodów kominowych; instalacji gazowej;
- przeprowadzanym co najmniej raz na 5 lat, na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, polegającym na sprawdzeniu: stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu, jego estetyki i otoczenia<sup>56</sup>; instalacji elektrycznej i piorunochronnej.

Kontrole przeprowadzano z wymaganą częstotliwością, z wyjątkiem kontroli przewodów kominowych, które nie zostały przeprowadzone w 2021 r. w lokalach mieszkalnych w ośmiu budynkach (z 10 objętych badaniem) oraz w lokalach jednego budynku w 2019<sup>57</sup> i 2020<sup>58</sup> (szerzej opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli str. 210-237, 260-286, 308-337, 361-381, 403-416, 436-466, 518-551, 574-592, 619-636, 883-916, 976)

<sup>51</sup> W tym protokołów kontroli budynków i badań określonych w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego.

<sup>52</sup> Dotyczących robót zaleconych do wykonania w protokołach z kontroli okresowych budynków.

<sup>53</sup> Spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu.

<sup>54</sup> Dokumentacja budowy i dokumentacja powykonawcza, inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

<sup>55</sup> Dalej: roczne kontrole.

<sup>56</sup> Dalej: pięcioletnie kontrole.

<sup>57</sup> Przy ul. Armii Krajowej 17.

<sup>58</sup> Przy ul. Adama Mickiewicza 19.

We wszystkich budynkach objętych badaniem, Spółka nie zapewniła w latach 2018<sup>59</sup>-2021 dostępności 33 lokali do przeprowadzenia okresowych kontroli lokali mieszkalnych. Dotyczyło to kontroli instalacji gazowych (23 lokale), przewodów kominowych (trzy lokale) lub instalacji elektrycznych (cztery lokale i trzy lokale w 2018 r.<sup>60</sup>). Powyższe opisano szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 883-916, 973)

W latach 2018<sup>61</sup>-2021, z 40 rocznych i pięcioletnich kontroli, 11 kontroli zostało przeprowadzonych w porze wiosennej. Z 59<sup>62</sup> kontroli przewodów kominowych i instalacji gazowej (części wspólne budynków), w porze wiosennej przeprowadzono 13 kontroli. Z 58 badanych kontroli budynków obejmujących przewody kominowe i instalację gazową w lokalach mieszkalnych<sup>63</sup>, w porze wiosennej (w co najmniej jednym z lokali w budynku) przeprowadzono 17 kontroli. Powyższe opisano szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 210-237, 260-286, 308-337, 361-381, 403-416, 436-466, 518-551, 574-592, 619-636, 883-916, 974, 975)

W siedmiu budynkach (z 10) wyposażonych w instalację gazową<sup>64</sup>, stan jej technicznej sprawności nie był kontrolowany w latach 2019-2021 równocześnie z kontrolą stanu technicznego przewodów i kanałów wentylacyjnych oraz spalinowych (opisano szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli str. 210-237, 260-286, 308-337, 361-381, 403-416, 436-466, 518-551, 574-592, 619-636, 883-916, 975)

Kontrolom okresowym poddawano m.in. 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 (płace 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.

(akta kontroli str. 210-237, 260-286, 308-337, 361-381, 403-416, 436-466, 518-551, 574-592, 619-636, 883-916)

Przed rozpoczęciem kontroli okresowych stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków z mieszkaniem substandardowymi, ich estetyki i otoczenia, osoby przeprowadzające kontrole zapoznawały się z protokołami poprzednich kontroli oraz informacjami ZGM TBS o stanie technicznym budynków. Dokonywały także sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzednich kontroli.

(akta kontroli str. 211, 261, 309, 362, 404, 437, 519, 575, 620, 855, 883-916)

<sup>59</sup> Kontrole instalacji elektrycznej i piorunochronnej przeprowadzane raz na 5 lat, na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego; dalej: *kontrole instalacji elektrycznej*.

<sup>60</sup> Kontrole przeprowadzane co pięć lat.

<sup>61</sup> Z 10 kontroli pięcioletnich, cztery kontrole przeprowadzono w 2018 r.

<sup>62</sup> Kontrolą przewodów kominowych nie objęto w 2019 r. budynku przy ul. Armii Krajowej 17.

<sup>63</sup> Kontrolą przewodów kominowych nie objęto w 2019 r. lokali w budynku przy ul. Armii Krajowej 17 oraz w 2020 r. lokali w budynku przy ul. Adama Mickiewicza 19.

<sup>64</sup> Przy ul. Polnej 47, Plac Wolności 14, ul. Limanowskiego 20, ul. Armii Krajowej 17, ul. Koszalińskiej 48, ul. Winnicznej 30 oraz ul. Adama Mickiewicza 19.

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>65</sup>.

(akta kontroli str. 764, 855)

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 Spółki 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. 855, 883-916)

**2.3.** Kontrole okresowe budynków z mieszkaniami substandardowymi wykonywały osoby niezatrudnione w ZGM TBS (na zlecenie Spółki) z przygotowaniem zawodowym, uprawnieniami lub kwalifikacjami do kontroli:

- stanu technicznego budynków, które przeprowadzane były przez osoby z potwierdzonym członkostwem w Polskiej Izbie Inżynierów Budownictwa (ważnym w dniach przeprowadzania tych kontroli), z tego:

- wszystkie kontrole (40<sup>66</sup>) przeprowadzone były przez osoby z uprawnieniami do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej;

- 10 kontroli rocznych przeprowadziła osoba z uprawnieniami do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociagowych i kanalizacyjnych,

- 30 kontroli (w tym 10 kontroli pięcioletnich) przeprowadziły dwie osoby z ograniczonymi uprawnieniami do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej,

(powyższe opisano szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*);

- stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych – kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych;

- przewodów kominowych i gazowych – kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim oraz świadectwo kwalifikacyjne uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku eksploatacji urządzeń i sieci gazowych.

ZGM TBS posiadał dokumenty uprawniające do przeprowadzania kontroli przez wybrane podmioty.

(akta kontroli str. 210, 260, 308, 361, 403, 436, 467-479, 518, 574, 629, 855, 883-916)

<sup>65</sup> Dz.U. Nr 74, poz. 836 ze zm.; dalej: rozporządzenie w sprawie warunków technicznych.

<sup>66</sup> Roczne kontrole (30) i pięcioletnie (10).

**2.4.** Protokoły z kontroli rocznych i pięcioletnich, a także przewodów kominowych lub instalacji elektrycznych 10 budynków objętych badaniem, zawierały elementy określone w art. 62a Prawa budowlanego (od 19 września 2020 r.) lub §4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, z wyjątkiem zawarcia terminów wykonania czynności mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości<sup>67</sup> lub zakresu niewykonanych robót remontowych zleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli użytkowania ośmiu budynków objętych kontrolą. Powyższe opisano szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 883-916)

**2.5.** W latach 2019 – 2022 (do 31 maja 2022 r.), poza kontrolą KP PSP z 11 maja 2022 r. zrealizowaną na zlecenie NIK<sup>68</sup>, w budynkach z mieszkaniami substandardowymi zarządzanymi przez ZGM TBS nie były przeprowadzone kontrole zewnętrzne (np. przez inspekcję nadzoru budowlanego, nadzoru sanitarnego, PSP lub inne podmioty). W wyniku kontroli zleconych przez NIK, przeprowadzonych przez KP PSP w pięciu budynkach<sup>69</sup>, w czterech budynkach stwierdzono nieprawidłowości polegające na braku instalacji przeciwpożarowego wyłącznika prądu lub niezapewnienia jego przeglądu, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 92-112, 856)

Oględziny ww. budynków<sup>70</sup> wykazały m. in.:

– zaniechaną elewację w budynku przy ul. Polnej 47 (liczne ubytki lub zabrudzenia od strony wejść do budynku, widoczne zawilgocenia i pleśń na obu bokach budynku); mocno zużytą stolarkę drzwiową (z uszkodzeniami i zabrudzeniami, wymagającą konserwacji), drzwi wejściowe z obu stron budynku, bez przeszkleń (wybite szyby zastąpione w większości płytami mdb lub mfp); ubytki betonu w schodach wejściowych do budynku; zabrudzone ściany w klatkach schodowych i korytarzu (zabrudzenia, ubytki tynku lub farby, pokrycie napisami); niezabezpieczone i otwarte drzwiczki do liczników energii elektrycznej; zainstalowanie kurka głównego, umożliwiającego odcięcie dopływu gazu, na zewnątrz budynku z pominięciem wentylowanej szafki (kurek główny z widocznymi śladami wywołanymi wpływami atmosferycznymi, m.in. rdzy, zabrudzeń, łuszczącej i odpadającej farby);

– brak WC w ośmiu mieszkaniach w budynku przy ul. Powstańców Wlkp. 2; znaczny stopień zużycia dwóch wejść do budynku (betonowych schodów); spękania gzymsów; zaniechaną elewację (zabrudzenia i liczne ubytki tynków, spękania, na niektórych pęknięciach założone szklane plomby kontrolne); zużytą i uszkodzoną stolarkę okienną, w części okna na parterze od strony południowej zasłonięte drewnianymi płytami; uszkodzone rury spustowe, obie rynny odprowadzające wody opadowe nieprzyłączone do kanalizacji deszczowej (spusty rur skierowane na zewnątrz budynku, chodnik lub trawnik); drewniane schody wewnątrz budynku, z widocznymi śladami zużycia i z ubytkami tralek w balustradzie; liczne braki w tynku i farbie ścian wewnętrznych; spękane i zabrudzone sufity, odpadające powłoki malarskie; widoczne ślady użytkowania i znaczne zużycie posadzek (drewnianych);

– brak WC w siedmiu mieszkaniach w budynku przy ul. Emilii Plater 15; w dobrym stanie stolarka okienna i drzwiowa, a także elementy ścian zewnętrznych (elewacje ocieplone styropianem, po termomodernizacji); znaczące zużycie i ubytki schodów betonowych (wejścia z obu stron budynku) i drewnianych (wewnątrz budynku);

<sup>67</sup> Protokół okresowej kontroli rocznej z 2020 r. dotyczący budynku przy ul. Powstańców Wlkp. 2.

<sup>68</sup> Na podstawie art. 12 pkt 3 ustawy o NIK.

<sup>69</sup> Przy ul. Polnej 47, ul. Emilii Plater 15, ul. Winnicznej 30, ul. A. Mickiewicza 19 oraz ul. Powstańców Wlkp. 2.

<sup>70</sup> Przeprowadzone w ramach kontroli NIK, z udziałem pracowników ZGM TBS.

liczne braki w tynku i farbie, a także spękania i zabrudzenia ścian (pokrycie napisami) klatki schodowej; spękania, ubytki tynku i zabrudzenia sufitów;

– WC/lazienki w czterech lokalach w budynku przy ul. Adama Mickiewicza 19 w ich obrębie; dwie odrębne WC/lazienki przynależne do dwóch lokali, z wejściem z korytarza wspólnego; zabrudzenia i ubytki elewacji; dobry stan trzech rynien odprowadzających wody opadowe, nieprzyłączone do kanalizacji deszczowej (spusty rur skierowane na zewnątrz budynku); dobry stan klatki schodowej, korytarzy – ścian wewnętrznych, sufitów, posadzek i schodów;

– WC przynależne do jednego lokalu w budynku przy ul. Winnicznej 30 zlokalizowane w osobnym pomieszczeniu, w części piwnicznej (przejście po betonowej podłodze, nieotynkowane ściany, ściany zewnętrzne WC zabrudzone, ściany wewnętrzne wybielone); widoczne ślady wilgoci oraz łuszcząca się farba w jednym z lokali na ścianie; dobry stan elewacji (ściany docieplone styropianem, po termomodernizacji); liczne braki w tynku i farbie, a także zabrudzenia (pokrycie napisami) ścian klatki schodowej; uszkodzony i odpadający tynk nad użytowanymi schodami prowadzącymi na wyższe kondygnacje, a także uszkodzona drewniana podłoga na półpiętrze; spękania, ubytki tynku i zabrudzenia, odpadające powłoki malarskie sufitów; zużycie posadzek drewnianych.

(akta kontroli str. 113-137)

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

(akta kontroli str. 883-916)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

1. W ksiązkach 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 pięć 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;

– 10 budynków objętych badaniem, w części III. (tablica nr 3)<sup>71</sup> pod kolejnymi numerami liczby porządkowej wpisywano informacje o protokołach okresowych kontroli lub dokonanych naprawach, podczas gdy według dyspozycji dla tej części (określonych we wzorze książki), dane te wpisuje się odpowiednio w wykazach zamieszczonych w tablicach 4, 5, 8 i 11;

– budynku przy ul. Polnej 47, w części VIII.1. (tablica nr 6)<sup>72</sup>, wpisywano informacje o protokołach z pomiarów rezystancji izolacji w obwodach instalacji elektrycznej, pomiarów oporności uziemienia, skuteczności przeciwporażeniowej lub badania wyłącznika różnicoprądowego, zamiast dokumentacji technicznej obiektu o której mowa we wzorze książki (w opisie tej części);

<sup>71</sup> Spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu.

<sup>72</sup> Wykaz opracowań technicznych dotyczących obiektu.

- dwóch budynków<sup>73</sup> nie wypełniono danych w części VIII.2 (tablica nr 7)<sup>74</sup> dotyczących opracowań technicznych;
- ośmiu budynków, KOB zawierały nieaktualne dane, które dotyczyły m.in. liczby kondygnacji budynku lub wyposażenia w instalacje (np. centralnego ogrzewania)<sup>75</sup>; w trzech KOB nie dokonano wpisów dotyczących przeprowadzonych remontów lub modernizacji<sup>76</sup>.

(akta kontroli str. 141-162, 190-209, 238-259, 287-307, 338-360, 382-395, 417-435, 494-517, 552-573, 593-618, 863-882)

Na podstawie §6 ust. 1, ust. 2 pkt 1 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. Wymogi takie zostały określone w §6 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia w sprawie książki obiektu oraz we wzorze książki stanowiącym załącznik do ww. rozporządzenia. Dane wpisywane do KOB określa §5 rozporządzenia w sprawie książki obiektu oraz wzór książki stanowiący załącznik do ww. rozporządzenia.

Prezes wyjaśnił, że: *brak wpisu dotyczącego danych identyfikujących osobę, która wystawiła dokument będący przedmiotem wpisu, jest wynikiem interpretacji zakresu tabel (...) Pracownicy (...) uznali, że podpisane protokoły z okresowych przeglądów pod książkę obiektu budowlanego w jednym segregatorze, pozwalają na identyfikację danych osoby, która taki protokół sporządziła; wpisy dokonywane w części III – (...) w 2018 r. pracownicy (...) odbyli szkolenie, na którym przedstawiali sposób prowadzenia KOB i nie został on uznany za nieprawidłowy; wpisy w cz. VI i cz. VII - niewłaściwie dokonywano wpisów, kontynuując błędny sposób prowadzenia od momentu założenia książki; wpisy w cz. VIII zostały dokonane omyłkowo; wpisy w cz. IX zostały dokonane przez niedopatrzenie; nie zaktualizowano danych w KOB przez niedopatrzenie.*

(akta kontroli str. 724-725, 763-764, 953-954, 956)

2. Książka obiektu budowlanego prowadzona dla budynku przy ul. Polnej 47, zbindowana była w sposób nietrwały, umożliwiający wymianę stron i miała dołożone sześć kopii str. 5 (tablica nr 3), w pozostałych KOB prowadzonych dla budynków objętych badaniem, do tablic nr 3 dokleiono kserokopie kolejnych kart (str. 5 - tablica nr 3) z odpowiednimi rubrykami do dokonywania wpisów.

Według §4 ust. 1 rozporządzenia w sprawie książki obiektu, książka powinna mieć strony ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą. W przypadku wypełnienia całej książki zakłada się jej kolejny tom, wpisując na stronie tytułowej numer kolejny tomu oraz datę założenia (§4 ust. 2 ww. rozporządzenia).

Prezes wyjaśnił, że: *pracownik, który (...) przejął prowadzenie książki kontynuował taki sam sposób jej prowadzenia. (...) poleciłem (...) założenie drugiego tomu i prowadzenie jej zgodnie z wymogami §4 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego.*

(akta kontroli str. 724, 763, 863)

<sup>73</sup> Przy ul. Polnej 47 i ul. Armii Krajowej 17.

<sup>74</sup> Dane dotyczące opracowania technicznego (lp. ... z tablicy nr 6).

<sup>75</sup> Przy Placu Wolności 14, ul. Emilii Plater 15, ul. Limanowskiego 20, ul. Armii Krajowej 17, ul. Koszalińskiej 48, ul. Winnicznej 30, ul. Adama Mickiewicza 19 oraz ul. Powstańców Wlkp. 2.

<sup>76</sup> Przy ul. Limanowskiego (przeprowadzona w 2019 r. i 2021 r. modernizacja budynku związana z likwidacją WC poza lokalami i ich wykonaniem w mieszkaniach), ul. Armii Krajowej 17 (przeprowadzona w 2019 r. i 2021 r. modernizacja budynku związana z wykonaniem instalacji centralnego ogrzewania) oraz ul. Winnicznej 30 (przeprowadzona w 2020 r. modernizacja budynku związana z instalacją centralnego ogrzewania).

3. Na sześciu (z 10) planach sytuacyjnych załączonych do KOB<sup>77</sup>, nie były zaznaczone miejsca przyłączenia budynków do sieci uzbrojenia terenu, w szczególności obejmującej instalacje centralnego ogrzewania lub energii elektrycznej, gazowej, wodno – kanalizacyjnej.

Według §5 pkt 3 rozporządzenia w sprawie książki obiektu, wpisy do książki obejmują plan sytuacyjny obiektu, z zaznaczonymi granicami nieruchomości, określający również usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i ciepła.

Prezes wyjaśnił, że *oznaczenia nie zostały naniesione przez pracowników przez niedopatrzenie, zostaną one niezwłocznie uzupełnione.*

(akta kontroli str. 863-882, 953-954, 956)

4. Do wszystkich KOB prowadzonych dla budynków objętych badaniem nie była dołączona dokumentacja, o której mowa w art. 60 Prawa budowlanego<sup>78</sup>, przy czym w jednej KOB wpisano informację o braku takiej dokumentacji, a w pozostałych dziewięciu wiersze przeznaczone na takie wpisy nie zostały wypełnione.

Prezes wyjaśnił, że w przypadku budynku przy ul. Polnej 47, Miasto nie przekazało Spółce pozwolenia na budowę z 2 czerwca 2004 r. Ponadto wyjaśnił, że notatki służbowe z przeglądów przeprowadzonych na podstawie §10 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych przechowywane są w teczkach eksploatacyjnych budynków. (...) *Dokumenty takie jak: pozwolenia na budowę, dokumentacja budowy, dokumentacja powykonawcza, protokoły odbioru obiektów, pozwolenia na użytkowanie obiektu itp. przechowywane są w osobnych segregatorach technicznych lub eksploatacyjnych budynków ze względu na dużą ilość tych dokumentów.* Wyjaśnił również, że zaświadczenia o przynależności do Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa, dotyczące osób przeprowadzających kontrole stanu technicznego w 2020 r. są zachowane w dokumentacji przetargowej. *Dokumenty te zostaną dołączone do protokołów z przeglądu budynków z rzeczywistą datą dokonania wpisów w KOB.*

(akta kontroli str. 725, 764, 840, 842-845, 863-882)

5. W 2021 r. w lokalach mieszkalnych w ośmiu budynkach (z 10 objętych badaniem<sup>79</sup>) oraz w lokalach jednego budynku w 2019<sup>80</sup> i 2020<sup>81</sup> nie przeprowadzono kontroli przewodów kominowych, wymaganej na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego.

Prezes wyjaśnił, że wykonawca nie wywiązał się z zawartej umowy dotyczącej kontroli przewodów kominowych, która przewidywała wykonanie kontroli w terminie do 30 września 2021 r. W związku z zawartym 12 stycznia 2022 r. porozumieniem ustalono ostateczny termin przedłożenia protokołów na dzień 31 marca 2022 r. Ponadto wyjaśnił, że budynek przy ul. Armii Krajowej 17 od października 2018 r. był wykwaterowany i prowadzono w nim roboty remontowe. Natomiast w przypadku budynku przy ul. Mickiewicza 19, wykonawca wykonał kontrolę części wspólnych 30 grudnia 2020 r., a 31 grudnia 2020 r. umowa uległa rozwiązaniu.

<sup>77</sup> Prowadzonych dla budynków przy Placu Wolności 14, ul. Emilii Plater 15, ul. Limanowskiego 20, ul. Armii Krajowej 17, ul. Koszalińskiej 48, ul. Winnicznej 30.

<sup>78</sup> Dokumentacja budowy i dokumentacja powykonawcza, inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

<sup>79</sup> Przy ul. Polnej 47, ul. Emilii Plater 15, ul. Limanowskiego 20, ul. Armii Krajowej 17, ul. Koszalińskiej 48, ul. Adama Mickiewicza 19, ul. Polnej 47a oraz ul. Powstańców Wlkp. 2.

<sup>80</sup> Przy ul. Armii Krajowej 17.

<sup>81</sup> Przy ul. Adama Mickiewicza 19.



W budynku przy ul. Armii Krajowej 17, w 2019 r. zostały przeprowadzone okresowe (roczne i pięcioletnie) kontrole stanu technicznego<sup>82</sup> oraz instalacji gazowych (części wspólne i w lokalach<sup>83</sup>). Roboty budowlane dotyczące m.in. wymiany stropu lub wzmocnienia stropów i generalnego remontu lokali mieszkalnych zostały odebrane 15 maja 2019 r. Zadanie dotyczące wykonania podłóg w lokalach oraz wykonania tynków na ścianach klatki schodowej i w lokalach, zostały odebrane 9 października 2019 r.

(akta kontroli str. 210-237, 260-286, 308-337, 361-381, 403-416, 436-466, 490-493, 518-551, 574-592, 619-636, 851, 883-916, 921-922, 972, 976)

6. Spółka w latach 2018<sup>84</sup>-2021, w związku z brakiem możliwości przeprowadzenia kontroli części lokali mieszkalnych, nie kierowała do lokatorów pism i nie zapewniła dostępności 33 lokali do przeprowadzenia okresowych kontroli. Dotyczyło to kontroli instalacji gazowych (23 lokale<sup>85</sup>), przewodów kominowych (trzy lokale<sup>86</sup>) lub instalacji elektrycznych (4 lokale<sup>87</sup> oraz 8<sup>88</sup> lokali w 2018 r.<sup>89</sup>), wymaganych na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c oraz art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego.

Prezes wyjaśnił, że brak wysłania pism do lokatorów związany był:

– w 2018 r. – z dużą liczbą protokołów wpływających do Spółki w tym okresie i przeoczeniem przez pracownika; w 2019 r. związany był z przeoczeniem lub ze *zmianą struktury organizacyjnej w Spółce, przekazywaniem dokumentów między działami co utrudniło bieżące wykonywanie obowiązków*;

– w 2020 r. – z dostarczeniem dokumentów do Spółki 17 grudnia 2020 r., chociaż wykonawca wykonał kontrolę przewodów kominowych w lutym 2020 r.; w związku z tym, że umowa była zawarta do końca 2020 r., nie wysłano pism o udostępnienie lokali w celu wykonania kontroli;

– w 2021 r. – z przeoczeniem lub fluktuacją pracowników; w odniesieniu do lokalu nr 7 w budynku przy ul. Armii Krajowej 17 (...) *od marca 2021 r. Spółka prowadziła procedurę przejęcia lokalu, ponieważ najemca porzucił ten lokal i nie było możliwości udostępnienia lokalu w okresie wykonywania kontroli*.

(akta kontroli str. 850-851, 883-916, 917-922, 976)

7. Większość kontroli okresowych nie była przeprowadzana w latach 2018<sup>90</sup>-2021, w porze wiosennej, stosownie do §4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych. Z 40 rocznych i pięcioletnich kontroli, 11 zostało przeprowadzonych w porze wiosennej<sup>91</sup>. Z 59<sup>92</sup> kontroli przewodów kominowych i instalacji gazowej (części wspólne budynków), w porze wiosennej przeprowadzono 13 kontroli. Z 58 kontroli przewodów kominowych i instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych<sup>93</sup>, w porze wiosennej przeprowadzono 17 kontroli<sup>94</sup>.

Prezes wyjaśnił, że Spółka realizuje kontrole w oparciu o dyspozycje zawarte w art. 62 Prawa budowlanego, zgodnie z którym właściciel lub zarządca powinien

<sup>82</sup> 26 kwietnia 2019 r.

<sup>83</sup> 10 grudnia 2019 r.

<sup>84</sup> Kontrole instalacji elektrycznej i piorunochronnej przeprowadzane raz na 5 lat, na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego.

<sup>85</sup> Lokale w budynkach przy ul. Emilii Plater 15, ul. Limanowskiego 20, ul. Winnicznej 30 oraz ul. Powstańców Wlkp. 2.

<sup>86</sup> Lokale w budynku przy ul. Winnicznej 30.

<sup>87</sup> W budynkach przy ul. Adama Mickiewicza 19 i ul. Polnej 47A.

<sup>88</sup> W budynkach przy ul. Koszalińskiej 48 oraz ul. Powstańców Wlkp. 2.

<sup>89</sup> Kontrole przeprowadzane co pięć lat.

<sup>90</sup> Z 10 kontroli pięcioletnich, cztery kontrole przeprowadzono w 2018 r.

<sup>91</sup> W okresie od 20 marca do 21 czerwca danego roku.

<sup>92</sup> Kontrolą przewodów kominowych nie objęto w 2019 r. budynku przy ul. Armii Krajowej 17.

<sup>93</sup> Kontrolą przewodów kominowych nie objęto w 2019 r. budynku przy ul. Armii Krajowej 17 oraz w 2020 r. lokali w budynku przy ul. Adama Mickiewicza 19.

<sup>94</sup> W co najmniej jednym z lokali w budynku.

poddać okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, m.in. instalacje gazowe oraz przewody kominowe. (...) *Przeprowadzenie kontroli wymienionych instalacji i przewodów kominowych we wszystkich zarządzanych budynkach, w porze wiosennej jest niewykonalne. Kontrole, o których mowa w pytaniu, Spółka rozpoczyna w porze wiosennej, mając jednak na uwadze wielkość zasobu (liczba przewodów kominowych - 10 219 szt.) jak i rynek lokalny (małe zainteresowanie wykonawców zewnętrznych złożeniem ofert na wykonywanie przeglądów), z przyczyn obiektywnych następuje wydłużenie (poza okres wiosenny) terminów przeprowadzenia okresowych kontroli stanu technicznego budynków, instalacji i przewodów kominowych. Zachowany natomiast zostaje roczny okres pomiędzy poprzednim i następnym terminem kontroli, co nie narusza obowiązku wynikającego z art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego.*

(akta kontroli str. 705, 720, 841, 845, 883-916, 974, 975)

8. W siedmiu budynkach (z 10) wyposażonych w instalację gazową<sup>95</sup>, stan jej technicznej sprawności nie był kontrolowany w latach 2019-2021 równocześnie z kontrolą stanu technicznego przewodów i kanałów wentylacyjnych oraz spaliniowych, o czym stanowi §47 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych. Różnica terminów przeprowadzenia ww. kontroli w 2019 r. w lokalach trzech budynków<sup>96</sup>, kontroli części wspólnych w jednym budynku w 2020 r.<sup>97</sup> oraz lokali i części wspólnych w jednym budynku w 2021 r.<sup>98</sup> wyniosła od 6 do 16 dni. Różnica w terminie przeprowadzenia pozostałych kontroli instalacji gazowej i kontroli przewodów kominowych<sup>99</sup> wynosiła od 1 do ponad 12 miesięcy.

Prezes wyjaśnił, że *osoby wykonujące przeglądy przewodów kominowych, a także instalacji gazowych muszą posiadać stosowne kwalifikacje, różniące się w zależności od kontrolowanej „branży”. (...) Są to zupełnie inne kwalifikacje, a na lokalnym rynku nie ma podmiotu, który by obie te kwalifikacje posiadał jednocześnie. Z konieczności zatem okresowe przeglądy przewodów kominowych i okresowe przeglądy instalacji gazowych Spółka zleca dwóm odrębnym usługodawcom. Jediną możliwością jednoczesnego wykonania przeglądów kominowych i instalacji gazowych jest formuła podwykonawstwa, jednak wykonawcy działający na naszym rynku usług nie są zainteresowani wykonaniem takiej usługi w wyżej wymienionej formule. Zakładając zlecenie tych usług dwóm firmom, w tym samym czasie i równoczesne skoordynowanie ich prac przy ilości zarządzanych budynków i lokali (367 budynków i 4 438 lokali) jest praktycznie niewykonalne.*

(akta kontroli str. 210-237, 260-286, 308-337, 361-381, 403-416, 436-466, 518-551, 574-592, 619-636, 839, 842, 883-916, 975)

9. W latach 2018<sup>100</sup>-2021 26 (z 40) kontroli okresowych stanu technicznego budynków z mieszkaniami substandardowymi w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wodociągowych i kanalizacyjnych, wykonały osoby z ograniczonymi uprawnieniami do kierowania robotami budowlanymi, tj.:

– cztery kontrole pięcioletnie budynków<sup>101</sup>, wyposażonych m.in. w instalacje ciepłe, przeprowadziła osoba z przygotowaniem zawodowym upoważniającym do wykonywania samodzielnej funkcji kierownika budowy i robót w specjalności

<sup>95</sup> Przy ul. Polnej 47, Plac Wolności 14, ul. Limanowskiego 20, ul. Armii Krajowej 17, ul. Koszalińskiej 48, ul. Winnicznej 30 oraz ul. Adama Mickiewicza 19.

<sup>96</sup> Przy ul. Polnej 47, ul. Koszalińskiej 48 i ul. Polnej 47A.

<sup>97</sup> Budynek przy ul. Limanowskiego 20.

<sup>98</sup> Budynek przy ul. Winnicznej 30.

<sup>99</sup> Kontroli przewodów kominowych nie przeprowadzono w 2019 r. w budynku przy ul. Armii Krajowej 17 (części wspólne i lokale) oraz w 2020 r. przy ul. Adama Mickiewicza 19 (lokale). W przypadku kontroli lokali uwzględniono wyłącznie najkrótszy okres pomiędzy przeprowadzeniem obu kontroli w lokalu danego budynku.

<sup>100</sup> Kontrole przeprowadzane co pięć lat.

<sup>101</sup> Budynki przy ul. Emilii Plater 15, ul. Koszalińskiej 48, ul. Winnicznej 30 oraz ul. Powstańców Wlkp. 2.

instalacyjno-inżynierskiej w zakresie sieci sanitarnych w wąskiej specjalizacji zawodowej (kierowanie, nadzorowanie i kontrolowanie budowy i robót, kierowanie wytwarzania konstrukcyjnych elementów sieci oraz ocenianie i badanie stanu technicznego w zakresie sieci wodociagowych i kanalizacyjnych uzbrojenia terenu – o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych)<sup>102</sup>,

- 22 kontrole dziewięciu budynków (z 10)<sup>103</sup> o kubaturze przekraczającej 1 000 m<sup>3</sup> (w tym pięć kontroli pięcioletnich), przeprowadziła osoba z uprawnieniami do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń: wodociagowych i kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych – uprawnienie ograniczone było do kierowania budową i robotami budowlanymi przy wykonywaniu instalacji wraz z przyłączami (z wyłączeniem przyłączy gazowych) w budownictwie jednorodzinym i zagrodowym oraz innych budynków o kubaturze do 1 000 m<sup>3</sup> i prostej funkcji technologicznej, takich jak magazyny, niewielkie obiekty handlowe, warsztaty rzemieślnicze<sup>104</sup>.

Prezes wyjaśnił, że zgodnie z dokumentacją zapytania ofertowego wysłaną do wykonawców w celu złożenia ofert na wykonanie rocznych przeglądów budowlanych stanu technicznego budynku, Spółka zastrzegła, konieczność posiadania aktualnych uprawnień do wykonywania przeglądów budowlanych, w tym do wykonywania przeglądów budynków o kubaturze powyżej 1 000 m<sup>3</sup> przez osoby uczestniczące w wykonaniu zamówienia. Natomiast zgodnie z zapisami zawartej umowy, do obowiązków wykonawcy należała realizacja prac objętych przedmiotem zamówienia zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej i ponoszeniem pełnej odpowiedzialności za prawidłowy przebieg realizacji usługi. Osoba składająca ofertę wzięła zatem na siebie odpowiedzialność za wykonanie usługi na podstawie wymaganych przepisami uprawnień.

(akta kontroli str. 210, 260, 308, 361, 403, 436, 467-479, 518, 574, 629, 855, 883-916, 957-958, 959-960, 974)

Zgodnie z art. 62 ust. 4 Prawa budowlanego, okresowe kontrole przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

10. W protokołach okresowych kontroli ośmiu budynków (z 10) nie zawarto terminów wykonania czynności mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości<sup>105</sup> lub zakresu niewykonanych robót remontowych zleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli użytkowania budynków mieszkalnych<sup>106</sup>.

Na podstawie art. 62a ust. 3 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego<sup>107</sup>, w zaleceniach należy wskazać czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz termin ich wykonania. Według §4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, protokoły sporządzone w wyniku kontroli okresowych powinny zawierać określenie zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonania (pkt 3), a także niewykonanych, zleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych (pkt 5).

<sup>102</sup> Decyzja stwierdzająca przygotowanie zawodowe z 15 grudnia 1994 r.

<sup>103</sup> Przy ul. Polnej 47, ul. Emilii Plater 15, ul. Limanowskiego 20, ul. Armii Krajowej 17, ul. Koszalińskiej 48, ul. Winnicznej 30, ul. Adama Mickiewicza 19, ul. Polnej 47A i ul. Powstańców Wlkp. 2. Kubatury 1 000 m<sup>3</sup> nie przekraczał budynek przy ul. Placu Wolności 12.

<sup>104</sup> Decyzja nadająca uprawnienia budowlane z 28 lipca 1999 r.

<sup>105</sup> Protokół okresowej kontroli rocznej z 2020 r. dotyczący budynku przy ul. Powstańców Wlkp. 2.

<sup>106</sup> Kontroli rocznych i przewodów kominowych w budynkach przy ul. Polnej 47, ul. Emilii Plater 15, ul. Limanowskiego 20, ul. Koszalińskiej 48, ul. Winnicznej 30, ul. Adama Mickiewicza 19, ul. Polnej 47A i ul. Powstańców Wlkp. 2; przewodów kominowych w budynku przy Placu Wolności 12; kontroli instalacji elektrycznej w budynkach przy ul. Polnej 47, ul. Emilii Plater 15 oraz ul. Winnicznej 30.

<sup>107</sup> 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. poz. 471, ze zm.).

Prezes wyjaśnił, że budynek przy ul. Powstańców Wlkp. 2 przeznaczony jest do rozbiórki (...). W odniesieniu do pozostałych budynków, ze względu na ich charakter (socjalny) i brak poszanowania mienia, Spółka odkłada w czasie zalecenia, które nie są bezwzględnie konieczne. Stąd też nie wzywała wykonawcy do uzupełnienia protokołów z przeglądu budynków w zakresie punktu dotyczącego realizacji zaleceń zawartych w poprzednim protokole, zwłaszcza, że zalecenia te powtarzają się w kolejnych przeglądach i nie wymagają one natychmiastowego wykonania. Realizowane były natomiast niezbędne prace takie jak: naprawa uszkodzonych skrzynek gazowych, uzupełnienie brakujących tynków na elewacji, naprawy drzwi wejściowych do budynku (notorycznie uszkodzonych) i inne naprawy nie wynikające z przeglądu, a z bieżącej kontroli dokonywanej przez pracowników Spółki.

(akta kontroli str. 840, 844, 883-916)

11. W wyniku kontroli zleconych przez NIK<sup>108</sup>, przeprowadzonych przez KP PSP w pięciu budynkach, w trzech budynkach<sup>109</sup> stwierdzono brak instalacji przeciwpożarowego wyłącznika prądu lub nie zapewniono jego przeglądu<sup>110</sup>. Według protokołów okresowych rocznych kontroli 10 budynków objętych badaniem, czynności nie obejmowały badania tego typu urządzeń.

Stosownie do treści §183 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie<sup>111</sup>, przeciwpożarowy wyłącznik prądu, odcinający dopływ prądu do wszystkich obwodów, z wyjątkiem obwodów zasilających instalacje i urządzenia, których funkcjonowanie jest niezbędne podczas pożaru, należy stosować w strefach pożarowych o kubaturze przekraczającej 1000 m<sup>3</sup> lub zawierających strefy zagrożone wybuchem. Zgodnie z §3 ust. 3 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów<sup>112</sup>, przeglądy techniczne i czynności konserwacyjne powinny być przeprowadzane w okresach ustalonych przez producenta, nie rzadziej jednak, niż raz w roku.

Prezes wyjaśnił, że (...) po kontroli Straży Pożarnej w Szczecinku Spółka zleciła wykonanie wyłączników pożarowych prądu w budynkach przy ul. Winnicznej 30, Powstańców Wielkopolskich 2 oraz Emilii Plater 15. Ponadto zostało wystawione zlecenie na wykonanie przeglądu przeciwpożarowego wyłącznika prądu w budynku przy ul. Polnej 47 (...). Budynki budowane przed rokiem 1929 (tj. objęte kontrolą), jak i inne budynki budowane przed wojną, nie były wyposażane w wyłączniki przeciwpożarowe prądu, a taki w większości jest zasób Miasta Szczecinek. W związku z powyższym są one sukcesywnie montowane podczas wymiany instalacji elektrycznych w tych budynkach. Z uwagi na duży zasób Spółki i Miasta oraz ogromny nakład finansowy nie sposób dokonać wymiany instalacji elektrycznych jednocześnie we wszystkich budynkach. Dlatego też Spółka co roku planuje remonty m.in. klatek schodowych, wymianę instalacji elektrycznych itd., co ma odzwierciedlenie w planie remontów i ulepszeń na dany rok. Odnosząc się natomiast do braku kontroli urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, wyjaśniamy, że Spółka takich przeglądów nie zlecała. (...). Spółka skieruje zapytanie ofertowe do wykonawców zewnętrznych na wykonanie przeglądów przeciwpożarowych wyłączników prądu.

(akta kontroli str. 104-112, 957, 959)

<sup>108</sup> Na podstawie art. 12 pkt 3 ustawy o NIK, przeprowadzonych 4 i 6 maja 2022 r.

<sup>109</sup> Przy ul. Winnicznej 30, ul. Powstańców Wlkp. 2. oraz ul. Emilii Plater 15.

<sup>110</sup> W budynku przy ul. Polnej 47. Kontrolą objęty był również budynek ul. Adama Mickiewicza 19.

<sup>111</sup> Dz.U. z 2022 r. poz. 1225; dalej: rozporządzenie WT.

<sup>112</sup> Dz.U. Nr 109, poz. 719 ze zm.; dalej: rozporządzenie ppoż.

12. W toku oględzin przeprowadzonych 12 maja 2022 r.<sup>113</sup> w budynku przy ulicy:  
– ul. Polnej 47: na frontowej ścianie budynku stwierdzono niezabezpieczony kurek główny, umożliwiający odcięcie dopływu gazu do budynku (zawór odcinający), który został zainstalowany na zewnątrz budynku z pominięciem wentylowanej szafki, w miejscu niezabezpieczonym przed wpływami atmosferycznymi, uszkodzeniami mechanicznymi i dostępem osób niepowołanych.

Stosownie do §159 ust. 2 rozporządzenia WT, 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.

– ul. Winnicznej 30: w klatce schodowej budynku stwierdzono uszkodzony i odpadający tynk nad użytkowanymi schodami prowadzącymi na wyższe kondygnacje, a także uszkodzoną drewnianą podłogę na półpiętrze.

W związku z tymi nieprawidłowościami pismem z 12 maja 2022 r. kontroler NIK, działając w trybie art. 51 ust. 1 ustawy o NIK, poinformował Prezesa o stwierdzeniu bezpośredniego niebezpieczeństwa dla życia, zdrowia ludzkiego oraz możliwości powstania znacznej szkody w mieniu.

Prezes, pismem z 16 maja 2022 r. poinformował o zakupie i montażu skrzynki gazowej oraz wykonaniu 13 maja 2022 r. prac dotyczących uzupełnienia tynku nad schodami oraz naprawy spocznika schodowego.

(akta kontroli str. 114, 119, 123, 134, 136, 706-707, 708-716)

#### OCENA CZĄSTKOWA

Spółka realizowała 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 KOB dokonywane przez ZGM TBS nie zawierały wszystkich wymaganych danych. W 2021 r. w lokalach mieszkalnych w ośmiu budynkach (z 10) oraz w lokalu jednego budynku w 2019 i 2020 r. nie przeprowadzono kontroli przewodów kominowych. Większość kontroli okresowych nie była przeprowadzana w porze wiosennej, w siedmiu budynkach (z 10) wyposażonych w instalację gazową, stan jej technicznej sprawności nie był kontrolowany w latach 2019-2021 równocześnie z kontrolą stanu technicznego przewodów i kanałów wentylacyjnych oraz spalinowych. W protokołach okresowych kontroli stanu technicznego ośmiu budynków nie zawarto terminów wykonania czynności mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości lub zakresu niewykonanych robót remontowych zleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli użytkowania budynków mieszkalnych.

#### OBSZAR

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

3.1. Podstawą zarządzania przez Spółkę zasobem komunalnym Miasta była umowa dzierżawy i umowy zlecenia. W umowach nie zdefiniowano pojęcia lokalu substandardowego. Podejmowane decyzje, przeprowadzane analizy, ewidencjonowane przychody (wpływy) i koszty obejmowały cały zasób komunalny,

<sup>113</sup> Przeprowadzone w ramach kontroli NIK, z udziałem pracowników ZGM TBS.

tj. lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże i pomieszczenia gospodarcze. ZGM TBS nie prowadził dodatkowej ewidencji analitycznej, uwzględniającej mieszkania substandardowe.

(akta kontroli str. 637-703, 765)

W związku z pracami nad budżetem Miasta, ZGM TBS corocznie składało wnioski o zabezpieczenie środków na zadania w zakresie gospodarowania zasobem komunalnym. We wnioskach nie były uwzględniane zadania realizowane w ramach umowy dzierżawy, które finansowane były ze środków Spółki. Natomiast uwzględniano w nich środki finansowe niezbędne do zabezpieczenia realizacji zadań w ramach umów zlecenia. Podstawą ustalenia ich wielkości były koszty poniesione w poprzednich latach (m.in. na zużycie materiałów i energii, remonty i konserwacje, usługi obce, ubezpieczenia, opłaty sądowe i egzekucyjne, gospodarowanie odpadami komunalnymi, podatki), a także szacunkowe kwoty ustalane na podstawie wartości zadań wynikających z planu finansowego i rzeczowego Spółki (m.in. zaplanowane remonty, inwestycje, ulepszenia i modernizacje). Ostateczna kwota ustalana była w budżecie Miasta. Z tytułu poniesionych kosztów związanych z realizacją zadań w ramach umowy zlecenia, Spółka wystawiała faktury, które płacone były ze środków budżetu Miasta. Wykonane wydatki gospodarki mieszkaniowej Miasta, w tym dotyczące budynków z mieszkaniami substandardowymi wynosiły w latach 2019-2021 odpowiednio: 1 398,3 tys. zł (plan 1 495 tys. zł); 1 496 tys. zł (1 496 tys. zł); 895,2 tys. zł (705 tys. zł).

(akta kontroli str. 765, 771-838)

Dochody z tytułu czynszów za najem mieszkań substandardowych wyniosły 86 453 zł w 2019 r., 71 536 zł w 2020 r. i 67 210 zł w 2021 r. Dodatkowe dochody (m.in. z tytułu rozliczenia kosztów usług<sup>114</sup>) wyniosły odpowiednio: 114 574 zł; 116 432 zł i 128 809 zł.

(akta kontroli str. 732, 733, 734, 735)

Zaległości z tytułu opłat czynszowych za użytkowanie ww. lokali wyniosły według stanu na 31 grudnia: 2019 r. - 676 951 zł (51 dłużników); 2020 r. - 514 374 zł (42 dłużników) oraz 2021 r. - 490 508 zł (42 dłużników).

(akta kontroli str. 731)

Prezes wyjaśnił, że działania w celu zmniejszenia zaległości polegały na podejmowaniu działań egzekucyjnych oraz możliwości odroczenia należności, rozłożenia na raty lub propozycji spłaty w formie świadczenia rzeczowego. Zakres proponowanych świadczeń rzeczowych obejmował prace: porządkowe i konserwacyjne (np. sprzątanie terenów zielonych i pozostałości po koszeniu trawy, porządkowanie śmietników, piwnic, strychów, lokali po eksmisjach i remontach, klatek schodowych, zamiatanie ulic, chodników, skwerów, parkingów, utrzymanie zimowe chodników, dróg wewnętrznych, usuwanie reklam, zbieranie śmieci, aktualizację tablic informacyjnych, porządkowanie placów zabaw wraz z drobnymi naprawami urządzeń służących do zabawy); malarskie (ławki, trzepaki, kosze śmietnikowe, słupy, barierki, ogrodzenia); ogrodnicze (nasadzanie drzew, krzewów, kwiatów i innych roślin, formowanie i pielęgnowanie drzew, krzewów, koszenie trawników, podlewanie kwietników, odchwaszczanie).

(akta kontroli str. 849-850, 942-943)

W 2019 r. od 19 dłużników wyegzekwowano kwotę 22 187 zł (rozłożenie zaległości na raty oraz wpłaty komornicze), w 2020 r. od 16 dłużników kwotę 15 265 zł oraz w 2021 r. od 14 dłużników kwotę 8 062 zł. Wszystkie kwoty zostały spłacone

<sup>114</sup> Wodociągowo - kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, wywozu śmieci, energii elektrycznej.

w wyniku porozumień ratalnych lub w toku postępowania komorniczego (wpłaty komornicze). W tym okresie żaden z najemców mieszkań substandardowych nie skorzystał z możliwości spłaty w formie świadczenia rzeczowego.

(akta kontroli str. 827, 837-838, 943-952)

Prezes wyjaśnił, że w celu zwiększenia skuteczności windykacji Spółka wykonywała m.in. telefoniczne monity; działania informacyjne dotyczące możliwości uzyskania różnych świadczeń socjalnych; bezpośrednie rozmowy z dłużnikiem na różnych etapach postępowania. W latach 2019-2021 istniała możliwość spłaty w formie świadczenia rzeczowego. Skrócono również czas reakcji od powstania pierwszej zaległości - poprzez wcześniejsze wzywanie do zapłaty (mniejsza kwota zadłużenia stanowiła podstawę do reakcji).

(akta kontroli str. 850, 943)

Zaplanowane w latach 2019-2021 środki na realizację zadań w budynkach z mieszkaniami substandardowymi, zapewniały planowane pokrycie wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem i eksploatacją tych budynków oraz na wykonanie ich remontów i modernizacji, a także przeglądów budowlanych i usługi kominiarskie oraz uwzględniały środki na wydatki związane z wykonaniem zadań wynikających z decyzji właściwych organów.

(akta kontroli str. 738-762)

Dodatkowe środki finansowe na realizację zadań związanych z gospodarowaniem gminnymi lokalami mieszkalnymi, w tym lokalami o warunkach substandardowych uzyskane z budżetu Miasta w latach 2019-2021 dotyczyły realizacji zadań wynikających z WPGMZ na lata 2017-2021 oraz WPGMZ na lata 2021-2025. Przeznaczone one były na realizację programu *Likwidacji WC wspólnych i poza lokalami mieszkalnymi*<sup>115</sup>. Program Likwidacji WC realizowany był od 2017 r. (od 7 września). Do 15 marca 2021 r. liczba lokali komunalnych i socjalnych bez WC w obrębie lokalu zmniejszyła się o 67, tj. z 205 do 138 mieszkań z przynależnym WC poza ich obrębem, w tym 94 mieszkań z WC przynależnym do pojedynczego lokalu oraz 44 mieszkania z ustępami wspólnymi. W latach 2019-2021 WC wykonano w 36 lokalach sześciu budynkach<sup>116</sup>. Program realizowany był ze środków własnych Spółki oraz z budżetu Miasta. Do 15 marca 2021 r., tj. od początku realizacji programu Likwidacji WC, wydatkowano łączną kwotę 851,3 tys. zł. Na realizację programu Miasto przekazywało po 100,0 tys. zł, w tym w 2019 r. i 2021 r. (tj. w kwotach wnioskowanych przez Spółkę). Spółka nie otrzymała środków na jego realizację we wnioskowanej kwocie w 2020 r.

(akta kontroli str. 846, 814-818, 971)

Prezes wyjaśnił, że brak środków w 2020 r. związany był z ograniczonymi możliwościami budżetu Miasta. (...) *Wskutek tego Spółka na realizację programu likwidacji WC wydatkowała w 2020 r. kwotę 121 162 zł, z tego na lokal Miasta 1 500 zł i na lokale stanowiące własność Spółki 119 662 zł.*

(akta kontroli str. 849, 917)

W latach 2019-2022 ZGM TBS realizował zadania o których mowa w §2 ust. 2 umów zlecenia, których realizacja wymagała zgody Miasta, tj. przekraczające zakres czynności, o których mowa w art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów, niezwiązane z drobnymi naprawami, konserwacją i innymi czynnościami wykonywanymi w ramach zwykłego zarządu (m.in. ubezpieczenie przedmiotu

<sup>115</sup> Dalej: program Likwidacji WC.

<sup>116</sup> Przy ul. Winnicznej 22, ul. Winnicznej 28, ul. Limanowskiego 20, ul. Powstańców Wlkp. 5, ul. Piłskiej 30B oraz ul. Armii Krajowej 17.

umowy, okresowe przeglądy wymagane przepisami Prawa budowlanego). Zrealizowane prace<sup>117</sup> dotyczyły:

- wymiany stropu nad piwnicą, remontu klatki schodowej oraz generalnego remontu lokali mieszkalnych wraz z wydzieleniem pomieszczeń sanitarnych oraz wymianą instalacji sanitarnych i elektrycznych (budynek ul. Armii Krajowej 17), po uzyskaniu 10 października 2018 r. zgody na kwotę 415,0 tys. zł (po zwiększeniu), z czego w 2019 r. Miasto zapłaciło 301,5 tys. zł;
- wykonania podłóg w lokalach mieszkalnych, tynków w klatkach schodowych i wewnętrznych w lokalach mieszkalnych (budynek ul. Armii Krajowej 17), po uzyskaniu 6 września 2019 r. na kwotę 45,0 tys. zł;
- odwodnienia terenu wraz z utwardzeniem i zagospodarowaniem oraz naprawą muru oporowego (budynek ul. Armii Krajowej 17), po uzyskaniu 30 września 2020 r. na kwotę 53,2 tys. zł;
- remontu klatek schodowych wraz z wykonaniem nowych instalacji elektrycznych (budynek ul. Winnicznej 18 i 20), po uzyskaniu 5 lutego 2021 r. na kwotę 53,7 tys. zł;
- wydzielenia klatki schodowej na strychu (budynek ul. Winnicznej 30), po uzyskaniu 14 maja 2021 r. na kwotę 5,2 tys. zł;
- wydzielenia klatki schodowej na strychu (budynek ul. Winnicznej 22), po uzyskaniu 1 czerwca 2021 r. na kwotę 33,0 tys. zł ze środków budżetu Miasta.

(akta kontroli str. 486-489, 490-491, 492-493, 769, 847-848)

**3.2.** W Spółce w badanym okresie nie sporządzano zestawień robót remontowych budynku<sup>118</sup> określonych w §7 ust.1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych (opisano szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli str. 736)

W ZGM TBS na poszczególne lata sporządzane były plany remontów oraz zestawienia wykonanych robót, obejmujące wszystkie budynki zarządzane przez Spółkę, w tym budynki z mieszkaniami substandardowymi, tj.: *zestawienia planowanego zakresu remontów i ulepszeń dla Wykonawców zewnętrznych* oraz *zestawienia wykonanych inwestycji, ulepszeń, remontów i rozbiórek przez ZGM TBS*. Ujmowano w nich m.in. rodzaje robót do wykonania lub wykonanych; ich wartość; informację o wymaganych dokumentach (np. pozwolenie); zakres robót. W planie były również informacje o przygotowanej dokumentacji, określające priorytet oraz stopień realizacji. Ujmowano także termin rozpoczęcia i zakończenia oraz dane wykonawcy. Plany uwzględniały m.in. zalecenia formułowane w wyniku okresowych kontroli. W bezpośrednim odniesieniu do budynków z mieszkaniami substandardowymi, w latach 2019-2021 obejmowały m.in.: kontynuację przebudowy budynku przy ul. Armii Krajowej 17, a także wykonanie odwodnienia i zagospodarowania nieruchomości; opracowanie dokumentacji technicznej na termomodernizację budynku przy ul. Koszalińskiej 48; remonty klatki schodowej z wykonaniem nowej instalacji elektrycznej (budynki przy ul. Winnicznej 18 i 20). Dotyczyły także realizacji programu Likwidacji WC. Realizowane zadania były spójne z działaniami określonymi w WPGMZ na lata 2017-2021 i WPGMZ na lata 2021-2025. Ze środków Spółki sfinansowano m.in. inwestycje:

- przebudowę budynku pokoszarowego przy ul. Polnej 30 na budynek mieszkalny, w wyniku, którego utworzono 25 lokali mieszkalnych (zadanie zakończone w 2018 r.; poniesione wydatki ogółem 4 216,1 tys. zł z Funduszu Dopłat BGK, budżetu Miasta i środków ZGM TBS);
- głęboką termomodernizację w latach 2017-2021 obejmującą siedem budynków Miasta (wszystkie z mieszkaniami substandardowymi<sup>119</sup>) – poniesione wydatki

<sup>117</sup> Zapłacone przez Miasto na podstawie faktur wystawionych przez Spółkę.

<sup>118</sup> Dalej: zestawienie robót.

<sup>119</sup> Budynki przy ulicach: Armii Krajowej 17, Emilii Plater 15, Winnicznej 18, 20, 22, 28 i 30.



w latach 2018-2021 na łączną kwotę 3 993,8 tys. zł, z tego 352,3 tys. zł w 2018 r.; 1 573,7 tys. zł w 2019 r. oraz 2 067,8 tys. zł w 2020 r. (kwota 1 674,1 tys. zł pochodziła z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego działanie 2.7; 2 162,5 tys. zł z budżetu Miasta oraz 157,2 tys. zł ze środków Spółki);

- głęboką termomodernizację w latach 2017-2021 obejmującą pięć budynków Spółki (poniesione wydatki w latach 2018-2021 na łączną kwotę 1 273,6 tys. zł w całości ze środków Spółki).

(akta kontroli str. 480-485, 486-489, 490-491, 492-493, 738-762, 811)

**3.3.** Ze środków Spółki w badanym okresie sfinansowano wydatki poniesione na:

- koszty zarządu budynkami, w których znajdowały się mieszkania substandardowe w wysokości 74 574 zł w 2019 r., 53 072 zł w 2020 r., 51 502 zł w 2021 r.;

- koszty bieżącej eksploatacji budynków, w tym konserwacji i przeglądów instalacji elektrycznych i gazowych w kwocie 89 052 zł w 2019 r., 77 076 zł w 2020 r., 74 708 zł w 2021 r.;

- remonty i modernizacje w wysokości 65 043 zł w 2019 r., 37 967 zł w 2020 r. i 62 872 w 2021 r.;

- inwestycje w kwocie 253 571 zł w 2019 r.

Koszty zarządu i bieżącej eksploatacji zmniejszyły się w latach 2020-2021, w porównaniu do 2019 r., tj. odpowiednio:

- w 2020 r. o 29% w stosunku do 2019 r., zaś w 2021 r. o 3% w stosunku do 2020 r. (zarząd budynkami);

- w 2020 r. o 13% w stosunku do 2019 r., zaś w 2021 r. o 3% w stosunku do 2020 r. (bieżąca eksploatacja).

(akta kontroli str. 732)

ZGM TBS wykonywał roboty remontowe niezbędne dla zapewnienia dalszego bezpiecznego użytkowania zarządzanych budynków. Natomiast nie realizował ich w pełnym zakresie określonym w protokołach okresowych kontroli i przeglądów 10 budynków objętych szczegółowym badaniem (opisano szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli str. 738-762)

Zrealizowane zadania w budynkach z mieszkaniami substandardowymi obejmowały:

- modernizację w 2019 r.: dwóch lokali w budynku przy ul. Winnicznej 18; centralnego ogrzewania w 2019 r. (dziewięć lokali) w budynku przy ul. Emilii Plater 15; centralnego ogrzewania (10 lokali) oraz WC (siedem lokali) w budynku przy ul. Armii Krajowej 17;

- modernizację w 2019 r. centralnego ogrzewania oraz WC w 25 lokalach w budynku przy ul. Piłskiej 30B (budynek po gruntownej przebudowie);

- modernizację w 2020 r. centralnego ogrzewania (trzy lokale) w budynku przy ul. Winnicznej 30; wykonanie WC w jednym lokalu w budynku przy ul. Powstańców Wlkp. 5;

- wykonanie WC w latach 2019 - 2020 w dwóch lokalach w budynku przy ul. Winnicznej 18;

- wykonanie WC w 2019 r. (dwa lokale) oraz w 2021 r. w jednym lokalu w budynku przy ul. Limanowskiego 20;

- modernizację centralnego ogrzewania w 2020 r. (siedem lokali) i WC (w jednym lokalu) w 2021 r. w budynku przy ul. Winnicznej 28.

(akta kontroli str. 722-723, 970-971)

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

Prezes wyjaśnił, że Spółka nie występowała o środki zewnętrzne na realizację zadań dotyczących budynków stanowiących własność Miasta. Natomiast występowała o takie środki na realizację zadań dotyczących pozostałych budynków pozostających w zarządzie ZGM TBS.

(akta kontroli: str. 768, 849)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

1. W Spółce w badanym okresie nie sporządzano zestawień robót remontowych budynku, obejmujących m.in. zalecone roboty do wykonania po kontrolach okresowych.

Według §7 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, podstawę do ich sporządzenia powinny stanowić dane zawarte w protokołach okresowych kontroli. Zestawienie powinno zawierać podział robót na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne (§7 ust. 2 ww. rozporządzenia). Na podstawie §7 ust. 3 tego rozporządzenia, zestawienie napraw bieżących i głównych stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych.

*Prezes wyjaśnił, że plan remontów na dany rok kalendarzowy tworzony jest według priorytetów, i obejmuje potrzeby remontowe dla poszczególnych nieruchomości, nie ujętych w planie remontów w roku poprzednim (ze względu na ograniczone środki finansowe) oraz zadania poprzedzone decyzją Zarządu Spółki, uwzględniającą również pilność potrzeb. Ustalając priorytety Spółka uwzględnia zalecenia z protokołów z przeglądów, jeżeli wskazują one na pilność wykonania remontu czy naprawy. Ponadto poza planem, na bieżąco zlecane są konserwacje i drobne naprawy. Większość zaleceń wynikająca z protokołów przeglądów odnosiła się do estetyki budynku. Ponieważ w budynkach, z lokalami substandardowymi, duża część mieszkańców notorycznie dewastuje nieruchomości, wielokrotne zlecenie tych samych napraw (kilka razy do roku) generuje ogromne koszty i nie przynosi pożądanego efektu.*

(akta kontroli str. 736, 737, 738-762, 840, 843)

2. W okresie objętym kontrolą nie zrealizowano zaleceń sformułowanych w latach 2019-2021 w wyniku okresowych kontroli stanu technicznego ośmiu budynków<sup>120</sup>, które dotyczyły m. in.: zakonserwowania drewnianych schodów oraz uzupełnienia brakujących tralek; wyremontowania klatki schodowej; wyremontowania sufitów; uzupełnienia ubytków betonu w posadzkach (ul. Emilii Plater 15); uzupełnienia ubytków tynku i cegieł na gzymsach; uzupełnienia ubytków betonu w schodach zewnętrznych; zakonserwowania drewnianych schodów, stolarki okiennej i stolarki drzwiowej; wyremontowania klatki schodowej; wyremontowania sufitów; wymiany posadzki; uzupełnienia ubytków tynków na elewacji; naprawy uszkodzeń obróbek blacharskich (ul. Limanowskiego 20); uzupełnienia ubytków farb na klatce schodowej i tynku na elewacji; zakonserwowania drewnianej stolarki okiennej (ul. Adama Mickiewicza 19); zakonserwowania schodów wewnętrznych; rozważenia remontu klatki schodowej; zamaskowania spękania sufitów, uzupełnienia ubytków tynku oraz odnowienia powłoki malarskiej (ul. Winnicza 30); naprawienia uszkodzeń elewacji; oczyszczenia elewacji z zabrudzeń; zabezpieczenia obróbek blacharskich przed korozją (ul. Polna 47A); wyremontowania klatki schodowej; uzupełnienia ubytków płytek na posadzce; uzupełnienia ubytków tynków na elewacji; oczyszczenia elewacji z zabrudzeń; zakonserwowania drewnianej stolarki drzwiowej; rozważenia wymiany wewnętrznej stolarki drzwiowej; wymiany uszkodzonych skrzynek gazowych (ul. Polna 47).

<sup>120</sup> Przy ul. Polnej 47, ul. Emilii Plater 15, ul. Limanowskiego 20, ul. Koszalińskiej 48, ul. Winnicznej 30, ul. Adama Mickiewicza 19, ul. Polnej 47A oraz ul. Powstańców Wlkp. 2.

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 ww. ustawy, 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 art. 5 ust. 1 pkt 1-7 ww. ustawy.

Zgodnie z § 11 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, 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.

Prezes wyjaśnił, że (...) budynki przeznaczone na najem socjalny lokali ulegają znacznie większej degradacji niż normalne zużycie budynku, wynikające z jego długoletniej eksploatacji. Powodem (...) jest brak poszanowania mienia przez osoby zamieszkujące te budynki i ich środowisko. (...) Spółka przy wyznaczaniu priorytetów przy tworzeniu planów remontowych kładzie nacisk na realizację zaleceń, które są niezbędne dla ochrony życia i zdrowia mieszkańców. (...) inne zalecenia mające charakter estetyczny (...), których nie wykonanie nie stanowi zagrożenia dla życia i zdrowia np. remonty klatek schodowych zostają odłożone w czasie ze względu na ograniczone środki finansowe i krótkotrwały efekt (po wykonaniu remontu). (...) środki, którymi dysponuje przeznacza na remonty, które są bezwzględnie konieczne. (...) w żadnym z protokołów z rocznych przeglądów budynków (...) nie ma zaleceń o I stopniu pilności tj. wymagających niezwłocznej (natychmiastowej) naprawy. Ponadto wyjaśnił, że budynek przy ul. Powstańców Wlkp. 2 jest przeznaczony do rozbiórki (Spółka jest na etapie wykwaterowywania osób w nim zamieszkujących). (...) Wydatkowanie (...) środków na naprawy i remonty tego budynku w obecnej sytuacji nie znajduje uzasadnienia. Zaleceniom dotyczącym budynków przy ul. Limanowskiego 20, Mickiewicza 19, E. Plater 15, Winniczna 30, Polna 47A, Polna 47 nadano II i III stopień pilności z terminem wykonania do 2022/2023 (których termin realizacji został wyznaczony do kolejnego rocznego lub pięcioletniego przeglądu). Spółka zrealizuje je zgodnie z pilnością potrzeb i możliwościami finansowymi. Zalecenia dotyczące budynku przy ul. Koszalińskiej 48 (III stopień pilności), zostaną zrealizowane podczas termomodernizacji budynku wraz z remontem dachu i klatki schodowej, przyjętych do planu remontów i ulepszeń na lata 2023/2024.

(akta kontroli str. 113-137, 883-916, 840, 843-844)

#### OCENA CZĄSTKOWA

Rozwiązania w zakresie planowania, finansowania i realizacji działań dotyczących budynków z mieszkaniem substandardowymi, przyjęte w Spółce prowadziły w głównej mierze do realizacji najpilniejszych, bieżących zadań i dostosowane były do wysokości przeznaczonych na ten cel środków finansowych. Między innymi z tego powodu ZGM TBS nie wykonywał zaleceń z kontroli okresowych. Spółka nie sporządzała zestawień robót remontowych.

## 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 prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych.
2. Przeprowadzanie, co najmniej raz w roku, kontroli stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) wszystkich mieszkań substandardowych oraz budynków z takimi lokalami.

3. Zapewnianie dostępności wszystkich mieszkań substandardowych w celu przeprowadzenia obowiązkowych kontroli.
4. Przeprowadzanie okresowych kontroli w porze wiosennej.
5. Przeprowadzanie okresowych kontroli instalacji gazowej, równocześnie z kontrolą przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).
6. Zapewnianie prowadzenia okresowych rocznych i pięcioletnich kontroli budynków z mieszkaniami substandardowymi przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami.
7. Zapewnienie ujmowania w protokołach okresowych kontroli budynków terminu wykonania czynności dotyczących usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości oraz zakresu niewykonanych robót zleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli użytkowania budynków.
8. Wyposażenie zarządzanych budynków, w wymagane przeciwpożarowe wyłączniki prądu, a także zapewnienie aktualności ich przeglądów.
9. Opracowywanie zestawień robót remontowych jako podstawy do sporządzania planu robót budowlanych.
10. Podjęcie działań celem zrealizowania zaleceń sformułowanych w protokołach kontroli okresowych 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 ust. 1 i 2 *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 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.

Kontroler  
Jarosław Staniszewski  
doradca prawny

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Szczecinie  
Dyrektor

.....  
*podpis*

.....  
*podpis*