



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Szczecinie

LSZ. 410.005.08.2022

Mariusz Eysymontt
Prezes Zarządu
Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.
ul. Budowlanych 9/2
78-600 Wałcz

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. ¹ , ul. Budowlanych 9/2, 78-600 Wałcz.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Mariusz Eysymontt Prezes Zarządu Spółki ² , od 1 grudnia 2021 r. Wcześniej, od 26 czerwca 2017 r., funkcję tę pełnił Marek Pawłowski.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Rozwiązania organizacyjne w zakresie realizacji zadań dotyczących budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych³.2. 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 o <i>Najwyższej Izbie Kontroli</i> ⁴ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę Kontroler	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie ⁵ . Wiesław Kaszak, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/40/2022 z 23 marca 2022 r. <p style="text-align: right;">(akta kontroli str. 1-5)</p>

¹ Dalej: *TBS* lub *Spółka*.

² Dalej: *Prezes*.

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

- 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; mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1971, bez wodociągu,

- 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,

- nadmierne zaludnienie – obejmuje mieszkania, w których na jeden pokój przypadało trzy i więcej osób, niezaliczone do kategorii pierwszej i drugiej. Dalej: *mieszkania substandardowe*.

⁴ Dz. U. z 2022 r. poz. 623; dalej: *ustawa o NIK*.

⁵ Dalej: *NIK*.

II. Ocena ogólna⁶ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W okresie objętym kontrolą, TBS podejmowało działania dla zapewnienia należytego utrzymania i bezpiecznego użytkowania komunalnych budynków mieszkalnych z mieszkaniami substandardowymi, jednak nie zawsze były one skuteczne i realizowane prawidłowo. W większości zapewniały one jedynie utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym.

Organizacja TBS umożliwiała realizację zadań w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego i bezpieczeństwa eksploatacji budynków. Na bieżąco aktualizowano ich ewidencję. Książki obiektów budowlanych⁷ były zgodne z obowiązującym wzorem, jednak nie zawierały wszystkich wymaganych wpisów. Zapewniono wykonanie okresowych kontroli stanu technicznego budynków i instalacji z wymaganą częstotliwością i przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych, z wyjątkiem nieprzeprowadzenia trzech kontroli przewodów kominowych (dymnych, spalinowych wentylacyjnych) oraz trzech kontroli instalacji gazowej⁸. TBS nie przeprowadzało przeglądów, co najmniej dwa razy do roku, części wspólnych w budynkach z mieszkaniami substandardowymi⁹. W dwóch budynkach (z trzech objętych badaniem¹⁰) nie zapewniono bezpieczeństwa pożarowego lub odpowiednich warunków ewakuacji. Nie podjęto również skutecznych działań zmierzających do podłączenia budynku przy ul. Południowej 94 w Wałczu do sieci kanalizacyjnej i wyeliminowania w ten sposób zagrożenia dla środowiska. W protokołach kontroli stanu technicznego obiektów¹¹ nie określano terminu wykonania zaleconych robót remontowych. W TBS nie sporządzano zestawień robót remontowych, o których mowa w §7 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych¹². Z powodu ograniczonej wysokości dostępnych środków finansowych, nie wykonano w części niezbędnych do realizacji zadań remontowych.

TBS prawidłowo podejmowało działania windykacyjne wobec dłużników zalegających z płatnością czynszu. Wykorzystywano m.in. możliwość odroczenia spłaty zaległości, rozłożenia na raty lub spłaty w formie świadczenia rzeczowego w postaci pracy za zadłużenie. W wyniku działań windykacyjnych odzyskano część należnych środków. Chociaż środki finansowe przeznaczone na utrzymanie zasobu mieszkań substandardowych zapewniały jedynie realizację najpilniejszych potrzeb, to w latach 2019-2021 Spółka nie podejmowała działań i nie pozyskiwała na te zadania zewnętrznych środków finansowych.

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

⁷ Dalej: KOB.

⁸ W 2020 r. w budynkach przy ul. Południowej 94 i ul. Wroniej 2a oraz w 2021 r. rocznej kontroli przewodów kominowych i instalacji gazowej w budynku przy ul. Leśnej 7.

⁹ Takich jak korytarze, klatki schodowe, piwnice wraz z infrastrukturą w tym w dwóch budynkach z mieszkaniami substandardowymi, nie przeprowadzono kontroli wspólnych toalet.

¹⁰ Budynek przy ul. Leśnej 7, budynek przy ul. Wroniej 2a.

¹¹ Przeprowadzonych przez pracownika TBS.

¹² Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.; dalej: *rozporządzenie w sprawie warunków technicznych*.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1. Na mocy umowy zawartej 1 maja 1999 r.¹³, TBS powierzono zarządzanie zasobami komunalnymi (budynkami, lokalami i terenami) stanowiącymi własność Gminy Miasto Wałcz¹⁴.

W umowie¹⁵ określono, że do obowiązków Spółki należało m.in.:

- zarządzanie powierzonymi zasobami lokalowymi, tj. utrzymanie należytego stanu technicznego zasobów, urządzeń komunalnych poprzez prowadzenie konserwacji technicznej i prowadzenie bieżących remontów, organizowanie i prowadzenie w gminnym zasobie remontów kapitalnych wraz z ich modernizacją, przygotowanie dokumentacji dotyczącej konieczności przeprowadzenia remontów kapitalnych zasobów, przygotowanie dokumentacji dotyczącej konieczności przeprowadzenia rozbiórek oraz wykonywanie wyburzeń budynków przeznaczonych do rozbiórki,
- prowadzenie spraw związanych z zawieraniem umów najmu lokali mieszkalnych, zamiennych i socjalnych w oparciu o skierowania wydane przez właściwy referat Urzędu Miasta.

Koszty zarządzania w zakresie przewyższającym wpływy z czynszów (remonty kapitalne, modernizacje, wyburzenia budynków, dopłaty za lokale socjalne) należało ustalać na podstawie planów sporządzanych przez Spółkę do dnia 15 października każdego roku. Miasto zastrzegło w umowie prawo do kontrolowania prawidłowości wykonywania zadań wynikających z umowy. Dla potrzeb ustalenia zakresu technicznej obsługi, Spółka zobowiązana została m.in. dostarczać corocznie Miastu plany remontów w układzie rzeczowym i wartościowym, kwartalne sprawozdania z wpływów i poniesionych wydatków, roczne sprawozdanie z wykonania planów i remontów do dnia 31 stycznia następnego roku kalendarzowego.

(akta kontroli str. 182-189, 202-209)

W TBS prowadzono ewidencję wszystkich budynków komunalnych, w tym budynków z mieszkaniami substandardowymi. Ewidencja prowadzona była na bieżąco. TBS w badanym okresie zarządzał 62 (wg stanu na 1 stycznia 2019 r.), 60 (wg stanu na 1 stycznia 2020 r. i 1 stycznia 2021 r.) oraz 59 budynkami komunalnymi (wg stanu na 31 grudnia 2021 r.). Liczba budynków z mieszkaniami substandardowymi wynosiła odpowiednio 23 (34,4% zarządzanych budynków), 20 (33,3%), 18 (30%) i 16 (27,1%). W trzech budynkach¹⁶, wszystkie mieszkania były lokalami o warunkach substandardowych. W jednym budynku znajdowały się dwa mieszkania substandardowe, w jednym trzy, a w pozostałych budynkach po jednym takim mieszkaniu¹⁷.

Liczba mieszkań w budynkach komunalnych wynosiła w badanych latach według stanu na 31 grudnia 2019, 2020 i 2021 r. odpowiednio: 312, 312 i 308, z tego substandardowych odpowiednio: 57 (18,3%), 54 (17,3%) i 53 (17,2%). Według stanu na 1 stycznia 2022 r. 40 mieszkań substandardowych zaliczonych było do drugiej

¹³ Umowa pomiędzy Gminą Miejską Wałcz a Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Wałczu. Do 31 marca 2022 r. zawarto 40 aneksów,

¹⁴ Dalej: *Miasto*.

¹⁵ Tekst jednolity z 22 listopada 2005 r.

¹⁶ Przy ul. Leśnej 7 (16 mieszkań substandardowych), przy ul. Wroniej 2A (16 mieszkań substandardowych) i przy ul. Południowej 94 (sześć mieszkań substandardowych).

¹⁷ Przy ul. 1 Maja 14 (trzy mieszkania), przy ul. Kilińskiego 1 (dwa mieszkania).

kategorii (wyodrębnionej ze względu na niedostateczne wyposażenie mieszkania w instalacje), 12 mieszkań do trzeciej kategorii (nadmierne zaludnienie) oraz jedno¹⁸ do pierwszej kategorii (ze względu na zły stan techniczny). Większość budynków z mieszkaniami substandardowymi (12) wzniesionych zostało przed 1945 r., dwa przed 1971 r. i dwa przed 1979 r. Komunalny zasób uwzględniający mieszkania substandardowe, zmniejszył się w kontrolowanym okresie o siedem budynków (obejmujących 11 takich lokali). Mniejsza liczba budynków z lokalami substandardowymi była spowodowana rozbiórką trzech budynków komunalnych oraz ubywaniem lokali w kategorii 3 (ze względu na przeludnienie). W kategorii 1 i 2 liczba mieszkań substandardowych dotyczyła głównie trzech budynków przy ul. Leśnej 7, ul. Wroniej 2a i ul. Południowej 94. W wyniku prac termomodernizacyjnych przed 2019 r. stan techniczny dwóch¹⁹ z tych budynków uległ znacznej poprawie. Według stanu na 31 grudnia 2021 r. trzynastie (z 16) budynków znajdowało się w stanie dobrym²⁰, dwa w stanie średnim²¹, jeden w stanie dopuszczającym²².

Prezes wyjaśnił, że problemy w gospodarowaniu zasobami komunalnymi dotyczyły:

- *spożywania przez najemców alkoholu i zażywania środków odurzających co przekłada się na niszczenie mienia gminnego, zakłócanie spokoju i ciszy nocnej oraz interwencje policji,*
- *znoszenia do lokali śmieci, co powoduje zagrożenia pożarowe, rozmnażanie się insektów i unoszenie brzydkiego zapachu (fetoru),*
- *nieregulowania bieżących opłat i zobowiązań finansowych,*
- *odmowy wykonania w lokalu obowiązkowych przeglądów elektrycznych, kominiarskich i gazowych.*

akta kontroli str. 8-17, 558-564)

1.2. Zarząd TBS wprowadził regulamin organizacyjny²³, w którym zadania z zakresu administrowania budynkami, lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i innymi nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta oraz nieruchomościami własnymi Spółki, przypisane zostały Sekcji Zasobów Komunalnych i Własnych²⁴ w Pionie technicznym TBS. Do zadań Sekcji należało m.in. utrzymanie sprawności technicznej i użytkowej eksploatowanych budynków, lokali i infrastruktury, wnioskowanie do organów Miasta o środki finansowe na realizację zadań, załatwianie spraw interwencyjno-zgłoszeniowych, w tym przyjmowanie wniosków skarg oraz zgłoszeń usterek, organizowanie i dokonywanie okresowych przeglądów technicznych budynków oraz urządzeń, prowadzenie dokumentacji technicznej obiektów, w tym prowadzenie KOB. Zadania dotyczące m.in. prowadzenia spraw ekonomicznych Spółki oraz współpracy z Pionem technicznym w zakresie poszukiwania środków zewnętrznych na remonty, modernizacje i inwestycje związane z zarządzanymi nieruchomościami realizowali pracownicy Pionu ekonomicznego.

(akta kontroli str. 130-138)

W latach 2019-2021 w Sekcji zatrudnionych było czterech pracowników nadzorowanych przez kierownika Pionu technicznego, z tego:

¹⁸ Budynek przy Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 9.

¹⁹ Przy ul. Wroniej 2a; przy ul. Leśnej 7.

²⁰ O zużyciu 16-30%, z elementami utrzymanymi należyście, o nieznacznych uszkodzeniach, wynikających z bieżącego użytkowania.

²¹ O zużyciu 31-50%, z elementami w stanie zadowalającym o niewielkich uszkodzeniach i ubytkach nie zagrażających bezpieczeństwu.

²² O zużyciu 51-70%, z elementami o znacznych uszkodzeniach i ubytkach, wymagający ich wymiany lub kompleksowego remontu kapitalnego.

²³ Zarządzenie nr 6/2021 Prezesa Zarządu TBS sp. z o.o. w Walczu z 15 października 2021 r.

²⁴ Dalej: *Sekcja*.

- jedna osoba na stanowisku specjalisty ds. utrzymania nieruchomości (m.in. przyjmowanie zgłoszeń dot. awarii lub złego stanu technicznego, zlecenie robót awaryjno-konserwacyjnych, rozliczanie zakupionych i wbudowanych materiałów),
- dwie osoby na stanowisku specjalistów ds. obsługi techniczno-eksploatacyjnej nieruchomości (jedna osoba pełniła funkcję zastępcy kierownika Pionu technicznego oraz inspektora nadzoru, a drugi pracownik na stanowisku specjalisty zajmował się m.in. zawieraniem i rozwiązywaniem umów najmu lokali, opiniowaniem wniosków o podnajem, rozpatrywaniem wniosków o przedłużenie najmu lokalu socjalnego),
- jedna osoba zatrudniona jako konserwator (m.in. prace związane z usuwaniem awarii w celu właściwego utrzymania technicznego budynków).

Do zadań kierownika Pionu technicznego należało m.in. kierowanie pionem, nadzorowanie inwestycji, nadzór inwestorski nad robotami w zakresie instalacji sanitarnych. Obowiązki z zakresu m.in. przeprowadzania wymaganych prawem budowlanym przeglądów budowlanych i realizacji zaleceń, przypisano kierownikowi oraz jednemu pracownikowi zatrudnionemu na stanowisku specjalisty ds. utrzymania nieruchomości. Wymienieni pracownicy posiadali stosowne uprawnienia do dokonywania przeglądów budowlanych, zarówno w specjalności konstrukcyjno – budowlanej (jeden pracownik) oraz specjalności instalacyjne i sieci sanitarne (jeden pracownik). Sprawami finansowo-rozliczeniowymi budynków komunalnych zajmowały się osoby z sekcji finansowo-ekonomicznej Pionu ekonomicznego.

Prezes wyjaśnił, że obsada kadrowa jest adekwatna do zakresu powierzonych przez Miasto zadań.

(akta kontroli str. 130-154, 159-160)

Spółka zawarła w badanym okresie umowę²⁵ o wykonanie przeglądów pięcioletnich elektrycznych oraz umowę²⁶ o wykonanie przeglądów instalacji gazowych i okresowych kontroli przewodów kominowych w budynkach TBS. Przed przystąpieniem do wykonywania kontroli budowlanych, dokumenty potwierdzające uprawnienia osób wykonujących ww. przeglądy zostały przedłożone w TBS. Obejmowały one:

- uprawnienia do eksploatacji urządzeń, instalacji i sieci gazowych;
- uprawnienia do eksploatacji urządzeń, instalacji i sieci elektrycznych²⁷.

(akta kontroli str. 162-174, 210-212, 213-226)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Organizacja TBS umożliwiała realizację zadań w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego i bezpieczeństwa eksploatacji budynków komunalnych z mieszkaniami substandardowymi. Dwóch pracowników Spółki miało uprawnienia do kontrolowania i oceniania stanu technicznego budynków o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych. Kontrole stanu technicznego instalacji gazowej oraz przewodów kominowych powierzono podmiotom zewnętrznym, które miały stosowne uprawnienia. Spółka prawidłowo prowadziła ewidencję budynków przekazanych przez Miasto w zarząd TBS.

²⁵ Nr 1/GM/2021 z 10 marca 2021 r.

²⁶ Nr 1/P-K/GM/2019-2022 z 31 maja 2019 r.

²⁷ Urządzenia, instalacje i sieci elektroenergetyczne o napięciu nie wyższym niż 1 kV; urządzenia, instalacje i sieci o napięciu znamionowym do 20 kV; aparatura kontrolno-pomiarowa oraz urządzenia i instalacje automatycznej regulacji, sterowania i zabezpieczeń urządzeń i instalacji.

2. Realizacja obowiązków w zakresie utrzymania budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

2.1. Spółka prowadziła KOB dla wszystkich dziesięciu budynków z mieszkaniami substandardowymi w Wałczu objętych badaniami kontrolnymi²⁸, stosownie do art. 64 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*²⁹. Książki zostały założone w 2004 r., zawierały dane określające rodzaj obiektu i jego adres, dane właściciela i zarządcy, dane techniczne charakteryzujące obiekt oraz plan jego usytuowania. Strony KOB były ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą. Książki wykonane były w sposób trwały, zapewniający przydatność do użytkowania w całym okresie użytkowania obiektu. Plany sytuacyjne zawierały wskazanie miejsc przyłączenia obiektów do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci. Do KOB dołączone były protokoły kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 i 2 *Prawo budowlane*. KOB umieszczone były w segregatorach razem z protokołami kontroli okresowych i dokumentacją dotyczącą wykonanych remontów.

(akta kontroli str. 18-49, 50-79, 80-117, 118-129)

W KOB dokonywano wpisów zgodnie z przepisami §6 ust. 2-4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego³⁰, tj. wpisy zawierały dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określały ważne ustalenia w nim zawarte oraz dane identyfikujące osobę, która wystawiła dokument. Wpisów o których mowa w §5 pkt 1 lit. a i b tego rozporządzenia, dokonywał właściciel lub zarządca obiektu albo osoba upoważniona przez właściciela lub zarządcę. Badanie 10 książek obiektów budowlanych wykazało, że w cz. VI „Wykaz protokołów” tablica 4 nie wpisano zakresu robót remontowych oraz daty wykonania pomimo, że w protokołach przeglądów okresowych takie zalecenia były wykazywane. Nie wypełniano prawidłowo także niektórych rubryk w cz. IX „Wykaz protokołów” Tablica 8 (szerzej opisano w sekcji *stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli str. 26-28, 38-40, 46-49, 56-61, 67-71, 76-79, 85-88, 95-97, 113-115, 124-126)

2.2. Budynki z mieszkaniami substandardowymi poddawane były:

- corocznej kontroli okresowej stanu technicznego, przeprowadzanej na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, w tym kontroli instalacji gazowej oraz przewodów kominowych (kontrole roczne wykonane w 2019 r. i 2020 r. polegały na sprawdzeniu stanu technicznego m.in. elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska; instalacji gazowych i przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych)),

- kontroli okresowej przeprowadzanej raz na pięć lat w zakresie stanu technicznego budynków, przeprowadzanej na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy (kontrole pięcioletnie przeprowadzono w 2021 r.³¹ i objęto nimi m.in. przydatność obiektu do użytkowania, estetykę oraz otoczenie, badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń

²⁸ Z tego trzy budynki wyłącznie z mieszkaniami substandardowymi (ul. Leśna 7 - 16 mieszkań; ul. Wronia 2 - 16; ul. Południowa 94 - sześć) oraz siedem budynków z częścią mieszkań substandardowych (ul. I Maja 14 - dwa; ul. Kilińskiego 1 - dwa oraz pięć budynków z jednym mieszkaniem substandardowym, tj.: Aleja Zdobywców Wału Pomorskiego 7; Aleja Zdobywców Wału Pomorskiego 9; ul. Bankowa 6; ul. gen. Leopolda Okulickiego 8 oraz ul. Ks. Bolesława Domańskiego 3); dalej: *budynki objęte badaniem*.

²⁹ Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, ze zm.; dalej: *Prawo budowlane*.

³⁰ Dz. U. Nr 120, poz. 1134, dalej: *rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego*.

³¹ Poprzednie przeprowadzono w 2016 r.

i środków ochrony od porażen, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów).

Brak było rocznych kontroli przewodów kominowych oraz kontroli szczelności instalacji gazowej w 2020 r. – budynku przy ul. Południowej 94 oraz kontroli budynku przy ul. Wroniej 2a. Brak było również rocznej kontroli przewodów kominowych i sieci gazowej budynku przy ul. Leśnej 7 w 2021 r. (szerzej opisano w sekcji *stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli str. 14, 227-237)

Kontrole okresowe w budynkach z mieszkaniami substandardowymi w latach 2019-2021 były przeprowadzane w porze wiosennej, za wyjątkiem ośmiu³² (z dziesięciu) kontroli przewodów kominowych i instalacji gazowej w 2019 r. oraz dwóch³³ (z dziesięciu) kontroli przewodów kominowych i instalacji gazowej w 2020 r. i 2021 r., które zostały przeprowadzone jesienią danego roku³⁴. Zgodnie z §4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, kontrole okresowe stanu technicznego budynków mieszkalnych powinny być przeprowadzane w porze wiosennej (szerzej opisano w sekcji *stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli str. 238-291)

W zasobach TBS nie było budynków z mieszkaniami substandardowymi o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m², o jakich mowa w art. 61 pkt 2 Prawa budowlanego.

(akta kontroli str. 14, 227-237)

Wnioski zawarte w protokołach kontroli rocznych stanu technicznego budynków dotyczyły najczęściej: naprawy ścian, tynków, drzwi wejściowych, wymiany stolarki otworowej, naprawy pokrycia dachowego, konserwacji obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych, remontu klatek schodowych, remontu elewacji oraz innych drobnych napraw. Wnioski te w przeważającej części zostały zrealizowane (zakres wykonanych prac opisano poniżej).

W protokołach okresowej kontroli rocznej instalacji gazowej, w 10 badanych przypadkach nie stwierdzano nieprawidłowości. Kontrole instalacji gazowej oraz przewodów kominowych (wentylacyjnych i spalinowych) przeprowadzane były równocześnie przez jedną osobę kontrolującą. Z powodu nieobecności lokatorów nie przeprowadzono w 2020 r. kontroli instalacji gazowej oraz przewodów kominowych w 14 lokalach (z 49 badanych), w 2021 r. nie przeprowadzono kontroli przewodów kominowych i instalacji gazowej odpowiednio w sześciu oraz czterech (z ww. 49). Nieprawidłowości stwierdzane w trakcie okresowej kontroli rocznej przewodów kominowych, dotyczyły głównie braku wentylacji w łazienkach i kuchniach, nieuszczelnienia przewodów kominowych, słabej wentylacji, zniszczonego pieca kaflowego. Stwierdzono je w badanym okresie w 18 lokalach (nieprawidłowości były usuwane na bieżąco). W protokołach kontroli rocznej przewodów kominowych i instalacji gazowej wskazywano lokale mieszkalne, które nie zostały udostępnione kontrolującemu. Wystąpiły przypadki nieudostępnienia lokali w dwóch lub trzech kolejnych latach objętych kontrolą NIK.

Prezes wyjaśnił, że *zaistniała sytuacja spowodowana była panującą pandemią COVID-19 w okresie 2020 – 2022, a także migracją najemców lokali w poszukiwaniu pracy za granicą. Kominiarz pomimo wielu podejmowanych prób nie uzyskał dostępu*

³² Leśna 7, Wronia 2a, Kilińskiego 1, Domańskiego 3, Okulickiego 8, Zdobywców Wału Pom. 9, Bankowa 6, Zdobywców Wału Pom. 7.

³³ Dwa budynki – tj. przy ul. Kilińskiego 1 i Okulickiego 8.

³⁴ W okresie od października do grudnia 2020 r. i 2021 r.

do lokali. Obecnie w 2022 r. kontrole przewodów kominowych i instalacji gazowej przeprowadzane są na bieżąco i sukcesywnie.

(akta kontroli str. 227-237, 361-366, 551)

W protokole kontroli sprawności przewodów kominowych i połączeń dymnych, spalinowych i wentylacyjnych w budynku przy Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 9, przeprowadzonej 18 października 2018 r., termin następnego badania wyznaczono na październik 2019 r. Pomimo tego kolejną kontrolę przeprowadzono 26 listopada 2019 r. W lokalu nr 1 w tym budynku, 23 września 2019 r. doszło do śmiertelnego wypadku, tj. zacczadzenia (szerzej opisano w sekcji *stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli str. 234, 361, 364-365, 552-555)

W protokołach kontroli pięcioletniej, przeprowadzonej w 2021 r., potwierdzono właściwy stan techniczny 10 badanych budynków w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania. Wskazano natomiast na konieczność wykonania bieżących napraw. W budynkach (w całości z mieszkaniami substandardowymi):

- ogólny stan stolarki okiennej, drzwi wejściowych do klatki schodowej określono jako „zadawalający” i zalecono zaplanować wymianę stolarki okiennej i uzupełnić brakujące elementy (budynek przy ul. Leśnej 7);

- pomieszczenia gospodarcze na zewnątrz budynku wymagały wymiany odcinka rynny, naprawy miejscowej pokrycia dachu, przemurowania pęknięcia ścian; stwierdzono także urwaną balustradę na ostatniej kondygnacji - balustrada została naprawiona w 2021 r. (budynek przy ul. Wroniej 2A);

- stwierdzono średni stan elewacji, pokrycia dachu, opaski betonowej i zalecono zaplanowanie ich remontu (budynek przy ul. Południowej 94).

Okresowe kontrole pięcioletnie w zakresie badania instalacji elektrycznej przeprowadzone w 2016 r. i 2021 r. wykazały w siedmiu przypadkach zgodność badanych instalacji z obowiązującymi przepisami. W trzech budynkach stwierdzono uchybienia i zalecono wymianę instalacji, m.in. w ośmiu mieszkaniach w budynku przy ul. Leśnej 7, w większości mieszkań (w 14 z 16 mieszkań) w budynku przy ul. Wroniej 2A, w mieszkaniu nr 1 w budynku przy ul. Okulickiego 8, w budynku przy ul. Południowej 94.

(akta kontroli str. 14, 227-237)

W kontroli doraźnej³⁵ przeprowadzonej przez Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej w Wałczu³⁶ stwierdzono m.in.:

- uszkodzenia i niesprawności instalacji elektrycznej, w tym również aparatów elektrycznych, w budynkach wielorodzinnych przy ul. Leśnej 7 i ul. Wroniej 2a;

- brak wyposażenia w przeciwpożarowe wyłączniki prądu, budynków przy ul. Leśnej 7 i ul. Wroniej 2a;

- w budynku przy ul. Wroniej 2a: występowanie na drodze ewakuacyjnej (korytarz parter i I piętro) wykładziny z tworzywa sztucznego bez udokumentowanej klasy reakcji na ogień co najmniej trudno zapalny; umieszczenie lodówki (a także mebli) na korytarzu na I piętrze w sposób zawężający o ponad 1/3 szerokość drogi ewakuacyjnej (korytarza); umieszczenie na drodze ewakuacji na I piętrze dużej ilości ubrań i zamknięcie części tej drogi ewakuacyjnej drzwiami zamykanymi na klucz (szerzej opisano w sekcji *stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli str. 426-438, 550)

³⁵ Zleconej na podstawie art. 12 pkt 3 ustawy o NIK, w zakresie przestrzegania obowiązujących przepisów przeciwpożarowych w budynkach komunalnych z mieszkaniami substandardowymi: ul. Leśna 7, ul. Wronia 2 A, ul. Południowa 94.

³⁶ Dalej: Komendant Straży Pożarnej.

W badanym okresie nie stwierdzono przypadków dokonania nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń w strukturę kontrolowanych budynków.

(akta kontroli str. 227-237, 530-536)

TBS nie przeprowadził w dziesięciu badanych budynkach kontroli dwa razy do roku części wspólnych takich jak korytarze, klatki schodowe, piwnice wraz z infrastrukturą (przyłącza, zawory, bezpieczniki, liczniki, wyłączniki awaryjne) w tym w dwóch budynkach z mieszkaniami substandardowymi³⁷, wspólnych toalet z wydzielonymi kabinami ustępowymi (szerzej opisano w sekcji *stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli str. 14)

W TBS zapewniono, aby przed rozpoczęciem kontroli okresowej osoby je przeprowadzające każdorazowo zapoznały się z protokołami z poprzednich kontroli, z protokołami odbioru robót remontowych wykonanych w budynku w okresie od poprzedniej kontroli, zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku oraz dokonały sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.

(akta kontroli str. 238, 246, 250, 257, 267, 273, 282, 292)

2.3. Wszystkie kontrole stanu technicznego budynków z mieszkaniami substandardowymi przeprowadzone zostały przez osoby, które miały stosowne uprawnienia, o których mowa w art. 62 ust. 4-6 Prawa budowlanego, tj. kontrole:

- stanu technicznego budynków przeprowadzała osoba zatrudniona w TBS na stanowisku specjalisty ds. obsługi techniczno-eksploatacyjnej nieruchomości, z uprawnieniami do kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy i robót, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego w zakresie wszelkich budynków i wszelkich budowli o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych (osoba ta miała ważne – w dniu wykonywania kontroli – zaświadczenia oraz figurowała w rejestrze prowadzonym przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego³⁸;

- instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku, przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku, osoba zatrudniona w TBS na stanowisku kierownika Działu Technicznego z uprawnieniami budowlanymi do projektowania i kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń (osoba ta figurowała w rejestrze prowadzonym przez GINB i w dniu wykonywania kontroli ważna zaświadczenie o przynależeniu do Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa);

- 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.

TBS posiadał dokumenty uprawniające do przeprowadzania kontroli w tym zakresie przez wybrany podmiot. Kierownik Pionu Technicznego posiadał uprawnienia m.in. do wykonywania samodzielnych funkcji kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, w zakresie ograniczonym do powszechnie znanych

³⁷ Budynki wyłącznie z mieszkaniami substandardowymi (przy ul. Wroniej 2a i przy ul. Leśnej 7).

³⁸ Dalej: GINB.

rozwiązań konstrukcyjnych, w tym do kierowania i kontrolowania budowy i robót oraz kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych.

(akta kontroli str. 159-179, 210-212, 590-594)

2.4. Protokoły z kontroli rocznych i pięcioletnich 10 budynków objętych badaniem, nie zawierały wszystkich elementów, o których mowa w §4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, tj. brak było określenia rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów budynku, zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania dla zużytych lub uszkodzonych elementów budynku, zakresu nie wykonanych robót remontowych zleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli. W protokołach brakowało zapisów dotyczących kontroli instalacji sanitarnych. (szerzej opisano w sekcji *stwierdzone nieprawidłowości*).

Stosownie do treści art. 62a ust. 4 *Prawa budowlanego*, do protokołów kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania dołączona była decyzja o nadaniu uprawnień budowlanych³⁹ oraz uprawnienia i kwalifikacje do wykonywania kontroli przewodów kominowych, instalacji gazowych, elektrycznych i piorunochronnych⁴⁰.

(akta kontroli str. 242, 253, 259, 271, 279, 286)

2.5. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wałczu⁴¹ przeprowadził 24 i 25 maja 2021 r. kontrolę sanitarną toalety (część wspólna) w budynku przy ul. Południowej 94 w Wałczu. Stwierdzone w trakcie kontroli uszkodzenia wyposażenia toalety zostały usunięte, co zostało potwierdzone protokołem kontroli z 2 czerwca 2021 r. PPIS decyzją⁴² z 7 czerwca 2021 r. umorzył postępowanie administracyjne w tym zakresie.

TBS w wyniku kontroli przeprowadzonych na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1-4a *Prawa budowlanego*, stwierdził, że budynek przy ul. Południowej 94 nie posiadał połączenia kanalizacji sanitarnej z siecią miejską i ścieki odprowadzane były do pobliskiego rowu⁴³. Podjęte działania TBS nie doprowadziły do zaprzestania odprowadzania ścieków z tego budynku do rowu. Powyższe stwierdzano w kolejnych kontrolach okresowych, m.in. w pięcioletnich kontrolach przeprowadzonych w latach 2016 i 2021 oraz w rocznych kontrolach z lat 2019-2021. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Wałczu⁴⁴ poinformował⁴⁵, że w badanym okresie nie prowadził kontroli w budynkach z mieszkaniami substandardowymi zarządzanymi przez TBS. Z przekazanej informacji wynikało, że TBS nie przekazał PINB kopii protokołów kontroli, pomimo takiej adnotacji w tych dokumentach (szerzej opisano w sekcji *stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli str. 227-237, 241-243, 249, 253, 541)

2.6. Budynki z mieszkaniami substandardowymi użytkowano zgodnie z ich przeznaczeniem (w badanym okresie nie dokonywano zmian sposobu ich użytkowania). Oględziny trzech budynków⁴⁶ wykazały, że stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynków był zachowany.

³⁹ Dokument o stwierdzeniu przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie, o którym mowa w art. 104 *Prawa budowlanego*, w tym m.in. do oceny i badania stanu technicznego w zakresie budynków i innych budowli.

⁴⁰ Wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.

⁴¹ Dalej: *PPIS*.

⁴² Nr HK.9.2021.

⁴³ W pięcioletniej kontroli w 2016 r. wykazano, że budynek nie posiadał połączenia kanalizacji sanitarnej z siecią miejską – ścieki odprowadzane były do pobliskiego rowu. W kontrolach z lat 2019-2021 wykazano stan techniczny kanalizacji jak w 2016 r.

⁴⁴ Dalej: *PINB*.

⁴⁵ W odpowiedzi na zapytanie NIK skierowane w trybie art. 29 ust. 1 pkt 2 lit. f ustawy o NIK.

⁴⁶ Ul. Południowa 94, ul. Leśna 7, ul. Wronia 2A.

W budynku przy ul. Południowej 94 okna i drzwi wejściowe z PCV, parapety z blachy ocynkowanej powlekanej, brak było elewacji, odpadające powłoki malarskie. W budynku wykonano remont klatki schodowej.

Na budynku przy ul. Leśnej 7 wykonano elewację i system odprowadzenia wód opadowych. Drzwi główne wejściowe do budynku o konstrukcji drewnianej z widocznymi śladami długiego użytkowania bez przeszklenia.

W budynku przy ul. Wroniej 2A wykonano elewację, stolarka drzwiowa zewnętrzna z PCV, stolarka okienna PCV, wykonano odwodnienie dachu. Brak było częściowej obróbki blacharskiej ogniomurka. Dojście do budynku wykonane z płyt chodnikowych. Stopnie schodowe i spoczniki na klatce schodowej betonowe zatarte na gładko. Balustrady metalowe bez uszkodzeń. Stolarka drzwiowa wewnątrz klatkowa częściowo wymieniona na stalową częściowo drewniana z widocznymi śladami wandalizmu.

(akta kontroli str. 541, 530-536)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w powyższym zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. W 10 KOB dotyczących budynków z mieszkaniami substandardowymi, nie wpisano zakresu robót remontowych oraz daty ich wykonania (cz. VI „Wykaz protokołów” tablica 4), pomimo że w protokołach przeglądów okresowych takie zalecenia były wykazywane. W przypadku budynku przy ul. Okulickiego 8, brakowało daty i nr protokołu odbioru prac z 2021 r., w cz. IX 1. „Wykaz protokołów” Tablica 8. Ponadto w kolumnie 3, wpisy dotyczyły podstawy wykonania prac (zlecenia, umowy), a powinna być wpisywana lp. z tablicy 6 zawierającej dane dotyczące dokumentacji technicznej; w kolumnie 5 tablicy 8 brakowało nr protokołów odbioru odpowiadających numerom zleceń, umów i innym oznaczeniom.

Zgodnie z przepisami §6 ust. 1 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego wpisy do książki powinny być dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której jest wymagane dokonanie odpowiedniego wpisu.

Prezes wyjaśnił, że błędnie opisywano kolumnę 4 „Zakres robót remontowych określonych w protokole kontroli”. W kolumnie 5 brak jest dat wykonania robót. Nadmieniam jednak, że te daty wpisywane były w tabeli 8 w kolumnie 5. Brak wykazu protokołów odbioru robót w tabeli 8 kolumna 5 spowodowany jest faktem, że numery protokołu odbioru robót pokrywają się z numerami protokołów będących podstawą realizacji robót wpisanych w kolumnie 3 tabeli 8.

(akta kontroli str. 550)

2. TBS nie przeprowadził rocznej kontroli przewodów kominowych oraz kontroli szczelności instalacji gazowej w 2020 r. w budynkach przy ul. Południowej 94 i ul. Wroniej 2a oraz w 2021 r. rocznej kontroli przewodów kominowych i instalacji gazowej w budynku przy ul. Leśnej 7.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. c *Prawa budowlanego* obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

Prezes wyjaśnił, że niewykonanie przeglądów kominowych oraz kontroli szczelności instalacji gazowej przy ul. Południowej 94 w roku 2020 oraz rocznej kontroli kominarskiej i gazowej budynku przy ul. Leśnej 7 w 2021 r. mogło być spowodowane niedopełnieniem obowiązków przez pracowników TBS.

(akta kontroli str. 14, 542-544)

3. Osiem kontroli okresowych przewodów kominowych i instalacji gazowej z 2019 r. (z dziesięciu badanych⁴⁷) oraz dwie takie kontrole w 2020 r. i 2021 r.⁴⁸, zostały przeprowadzone w porze jesiennej.

Zgodnie z §4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych kontrole okresowe budynku powinny być przeprowadzane w porze wiosennej.

Prezes wyjaśnił: *Nie wiem dlaczego terminy przeglądów nie były zlecane w wymaganych przepisami terminach. (...).* Zdaniem Prezesa pracownicy odpowiedzialni za realizację ww. zadań nie dopełnili swoich obowiązków.

(akta kontroli str. 260-276, 281, 291, 296-297, 308-320, 341-346, 361-367, 391-394, 404-405, 409-410, 414-418, 542-544)

4. W protokole kontroli sprawności przewodów kominowych i połączeń dymnych, spalinowych i wentylacyjnych w budynku przy Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 9 z 18 października 2018 r., wyznaczono termin następnego badania technicznego na październik 2019 r. Pomimo takiego wskazania, kontrola została przeprowadzona 26 listopada 2019 r. Komendant Powiatowy Policji w Wałczu w piśmie z 19 maja 2022 r. poinformował⁴⁹, że śledztwo w tej sprawie zostało umorzone, wobec braku znamion czynu zabronionego.

Prezes wyjaśnił: *Nie posiadam wiedzy, abym mógł zgodnie z prawdą odpowiedzieć na to pytanie.*

(akta kontroli str. 361, 364-365, 538, 544, 552-555)

5. Komendant Straży Pożarnej w kontroli zlecanej przez NIK stwierdził, że dwa budynki z mieszkaniami substandardowymi⁵⁰ (z trzech poddanych oględzinom), nie zostały wyposażone w przeciwpożarowe wyłączniki prądu⁵¹, co stanowiło naruszenie §4 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów⁵².

Prezes wyjaśnił: *Po zapoznaniu się z protokołami przeglądów elektrycznych (...) nie stwierdzono zapisu o braku przeciwpożarowego wyłącznika prądu. (...) po kontroli straży pożarnej zostało zlecane (...) usunięcie wszystkich stwierdzonych nieprawidłowości.*

(akta kontroli str. 180-181, 426-434, 542-544, 550)

6. W wyniku pięcioletniej kontroli w dniu 20 maja 2021 r. stwierdzono w budynku przy ul. Leśnej 7 i przy ul. Wroniej 2a, uszkodzenia i niesprawności instalacji elektrycznej, w tym aparatów elektrycznych. Do 22 kwietnia 2022 r. uszkodzenia te nie zostały usunięte⁵³.

Zgodnie z §4 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej, w obiektach jest zabronione użytkowanie instalacji, urządzeń i narzędzi niesprawnych technicznie lub w sposób niezgodny z przeznaczeniem, jeżeli może się to przyczynić do powstania pożaru, wybuchu lub rozprzestrzenienia ognia.

⁴⁷ Budynki przy ulicach: Leśna 7, Wronia 2a, Kilińskiego 1, Domańskiego 3, Okulickiego 8, Zdobywców Wału Pom. 9, Bankowa 6, Zdobywców Wału Pom. 7.

⁴⁸ Dwa budynki – tj. przy ul. Kilińskiego 1 i Okulickiego 8.

⁴⁹ W trybie art. 29 ust. 1 pkt 2 lit. f ustawy o NIK.

⁵⁰ Budynek przy ul. Leśnej 7, budynek przy ul. Wroniej 2a.

⁵¹ Ustalenia kontroli doraźnej zlecanej Komendantowi Straży Pożarnej na podstawie art. 12 pkt 3 ustawy o NIK.

⁵² Dz. U. Nr 109, poz. 719 ze zm.; dalej: *rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej*.

⁵³ Ustalenia kontroli Państwowej Straży Pożarnej przeprowadzonej na zlecenie NIK na podstawie art. 12 pkt 3 ustawy o NIK.

Prezes wyjaśnił: *Po rozpoczęciu mojej pracy w TBS niezwłocznie zarządziłem wymianę instalacji w lokalu na 4 przy ul. Leśnej 7 oraz wystawione zostały zlecenia na wykonanie niezbędnych napraw w budynkach przy ul. Leśnej 7, ul. Wroniej 2a, jak również w budynku przy ul. 1-go Maja 14. Prace trwają. Nie wiem dlaczego wcześniej nie zlecono wykonania tych prac.*

(akta kontroli str. 14, 229 -230a, 542-544)

7. W budynku przy ul. Wroniej 2a Komendant Straży Pożarnej stwierdził⁵⁴ występowanie na drodze ewakuacyjnej (korytarz parter i I piętro) wykładziny z tworzywa sztucznego bez udokumentowanej klasy reakcji na ogień, umieszczenie lodówki (a także mebli) na korytarzu na I piętrze w sposób zawężający o ponad 1/3 szerokość drogi ewakuacyjnej (korytarza); umieszczenie na drodze ewakuacji na I piętrze dużej ilości ubrań i zamknięcie części tej drogi ewakuacyjnej drzwiami zamykanymi na klucz. W wyniku oględzin z 26 kwietnia 2022 r. stwierdzono, że drogi ewakuacyjne zostały udrożnione.

(akta kontroli str. 531, 535-536)

Zgodnie z §4 ust. 1 pkt 11 rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej w obiektach jest zabronione składowanie materiałów palnych na drogach komunikacji ogólnej służących ewakuacji lub umieszczanie przedmiotów na tych drogach w sposób zmniejszający ich szerokość albo wysokość poniżej wymaganych wartości określonych w przepisach techniczno-budowlanych.

Zgodnie z §16 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 rozporządzenia w sprawie ochrony przeciwpożarowej użytkowany budynek istniejący uznaje się za zagrażający życiu ludzi, gdy występujące w nim warunki techniczne nie zapewniają możliwości ewakuacji ludzi. Podstawą do stwierdzenia, że w budynku występują takie warunki techniczne, może być szerokość przejścia, dojścia lub wyjścia ewakuacyjnego albo biegu bądź spocznika klatki schodowej służącej ewakuacji, mniejsza o ponad jedną trzecią od określonej w przepisach techniczno-budowlanych.

Prezes wyjaśnił: *Z dokumentów jakie znajdują się w siedzibie spółki wynika, że w roku 2012 protokół ustaleń czynności kontrolno-rozpoznawczych straży pożarnej w zakresie ochrony przeciwpożarowej dopuszcza istniejącą wykładzinę do użytkowania podając jednocześnie jej certyfikat zgodności WE 1488-CPD-0017/W oraz klasyfikacja ITB w zakresie reakcji na ogień wg EN13501-1:2007-Bfc-S1. W dokumentach źródłowych brakuje ww. certyfikatów. W związku z powyższym po kontroli w roku 2022 wykładzina została usunięta. Natomiast niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu na sprzątanie pustostanów wszystkie rzeczy będące na korytarzach oraz klatkach schodowych zostały usunięte. Również wszystkie zalecenia straży pożarnej zostały wykonane. Informujemy na bieżąco wszystkich lokatorów we wszystkich budynkach którymi zarządzamy o konieczności sprzątanía zarówno klatek schodowych jak i korytarzy i strychów i nie przetrzymywania w tych miejscach żadnych materiałów łatwopalnych oraz nie zastawiania dróg ewakuacyjnych.*

(akta kontroli str. 180-181, 430-434, 542-544)

8. W 10 badanych budynkach TBS nie przeprowadził przeglądów, co najmniej dwa razy do roku, części wspólnych takich jak korytarze, klatki schodowe, piwnice wraz z infrastrukturą (przyłącza, zawory, bezpieczniki, liczniki, wyłączniki awaryjne), w tym w dwóch budynkach z mieszkaniami substandardowymi, nie przeprowadzono kontroli wspólnych toalet.

⁵⁴ W wyniku kontroli zleconej przez NIK na podstawie art. 12 pkt 3 ustawy o NIK.

Zgodnie z §10 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych pomieszczenia w budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania powinny być objęte przeglądami co najmniej dwa razy w roku.

Prezes wyjaśnił, że *przeglądy pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania w budynkach substandardowych nie były przeprowadzane z powodu braku wiedzy przez pracownika, który zajmował się kontrolą przeglądów. Natomiast osoby nadzorujące ww. pracownika, posiadające uprawnienia budowlane nie dopełniły swoich obowiązków. Ponadto Prezes wyjaśnił, że zaistniała sytuacja spowodowana mogła być faktem, że TBS Sp. z o.o. w Wałczu wykonując przeglądy okresowe budynków kierował się tylko (art. 62 ustawy Prawo Budowlane), a nie brał w ogóle pod uwagę §10 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych.*

(akta kontroli str. 14, 542-544, 550)

9. Protokoły z rocznych i pięcioletnich kontroli 10 budynków nie zawierały wszystkich elementów, o których mowa w §4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych tj.: rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów budynku, zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania dla zużytych lub uszkodzonych elementów budynku, zakresu nie wykonanych robót remontowych zleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli⁵⁵. W protokołach brak było zapisów dotyczących kontroli elementów budynków o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 5 i 7 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych.

Prezes wyjaśnił, że kontrole przeprowadzał pracownik TBS z odpowiednimi uprawnieniami, który nie dopełnił swoich obowiązków, a kierownik działu technicznego (...) *ufał ww. pracownikowi i nie nadzorował jego czynności.*

(akta kontroli str. 242, 253, 259, 271, 279, 286, 542-544)

10. TBS nie podjął skutecznych działań w celu usunięcia braków połączenia do sieci miejskiej kanalizacji budynku przy ul. Południowej 94, pomimo stwierdzenia takiego stanu w wyniku pięcioletniej kontroli w 2016 r. Wykazano w niej, że budynek nie posiadał połączenia kanalizacji sanitarnej z siecią miejską i ścieki odprowadzane były do pobliskiego rowu. Taki stan techniczny kanalizacji wykazano również w kontrolach prowadzonych w latach 2019-2021. Ponadto kopie protokołów kontroli nie zostały przekazane PINB, mimo adnotacji w protokołach o ich bezzwłocznym przekazaniu.

Zgodnie z art. 70 ust. 1 i 2 Prawa budowlanego właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-4a, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do organu nadzoru budowlanego.

(akta kontroli str. 227, 238-243, 246-249, 250-254, 541)

Prezes wyjaśnił: *W styczniu 2019 r. zostało wysłane do Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Wałczu zapytanie o możliwości podłączenia do sieci kanalizacji miejskiej. Z mojej wiedzy wszelka dokumentacja dotycząca ww. sprawy znajduje się w UM Wałcz. Nie jestem w stanie odpowiedzieć na pytanie dlaczego kopie protokołów przeglądów okresowych nie zostały przekazane do PINB w Wałczu.*

(akta kontroli str. 542-544)

⁵⁵ W kontrolach prowadzonych po 18 września 2020 r. dane dotyczące m.in. zakresu niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli, są elementami obowiązkowymi protokołów kontroli również z uwagi na art. 62a Prawa budowlanego.

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. TBS przeprowadzał większość wymaganych kontroli okresowych stanu technicznego ww. budynków, z wyjątkiem trzech rocznych przeglądów przewodów kominowych oraz trzech przeglądów instalacji gazowej. Nie były przeprowadzane wymagane przeglądy pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania. Spółka nie podjęła skutecznych działań zmierzających do podłączenia jednego budynku do sieci kanalizacyjnej i wyeliminowania w ten sposób zagrożenia dla środowiska. Nie zapewniła także usunięcia niewłaściwego stanu instalacji elektrycznej (stwierzonego w niektórych budynkach podczas pięcioletnich okresowych kontroli), niedopuszczalnego zawężenia drogi ewakuacyjnej (korytarza) oraz wyposażenia dwóch budynków (z trzech poddanych oględzinom) w przeciwpożarowe wyłączniki prądu. Protokoły z kontroli stanu technicznego budynków nie zawierały wszystkich wymaganych elementów. Ponadto część dokonywanych wpisów do ksiąg obiektów budowlanych nie zawierała wszystkich wymaganych danych.

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 w sprawie ustalenia zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy miejskiej oraz współpracy w zakresie realizowania budownictwa mieszkaniowego z 1 maja 1999 r. W umowie nie zdefiniowano pojęcia lokalu substandardowego. Podejmowane decyzje, przeprowadzane analizy, ewidencjonowane przychody (wpływy) i koszty obejmowały cały zasób komunalny, tj. lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże i pomieszczenia gospodarcze. TBS nie prowadził dodatkowej ewidencji analitycznej, uwzględniającej mieszkania substandardowe.

(akta kontroli str. 182-189, 202-209)

TBS corocznie tworzyło plany dochodów i wydatków w zakresie gospodarowania zasobem komunalnym. Plany te przewidywały koszty m.in. na zużycie materiałów i energii, remonty i konserwacje, usługi obce, ubezpieczenia, opłaty sądowe i egzekucyjne, gospodarowanie odpadami komunalnymi, podatki. Planowane wydatki nie mogły przekraczać planowanych dochodów z najmu i innych opłat⁵⁶. Ostateczna, zaakceptowana lub skorygowana przez Burmistrza Miasta⁵⁷ i Radę Miasta kwota na wydatki znajdowała odzwierciedlenie w budżecie Miasta. Zgodnie z planami i bieżącymi potrzebami Miasto przekazywało niezbędne środki na rachunek wydatkowy, z którego regulowane były zobowiązania związane z zasobem komunalnym. Planowane wydatki gospodarki mieszkaniowej budynków mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność Miasta⁵⁸ wynosiły odpowiednio: 3 310 tys. zł (2019 r.⁵⁹); 3 600 tys. zł (2020 r.); 3 853 tys. zł (2021 r.).

(akta kontroli str. 194-201)

Prezes wyjaśnił: *W 2020 r. ze względu na pandemię koronawirusa ograniczono wykonanie części remontów i modernizacji. W wyniku wprowadzania zakazów lub ograniczeń w poruszaniu, firmy remontowe nie świadczyły usług, a mieszkańcy nie*

⁵⁶ Opłaty za wodę i kanalizację, wywóz nieczystości.

⁵⁷ Dalej: *Burmistrz*.

⁵⁸ Budynków mieszkalnych, które stanowiły własność lub współwłasność Miasta było odpowiednio: 20, 18 i 16.

⁵⁹ Koszty zarządu, koszty bieżącej eksploatacji oraz wydatki poniesione na remonty i bieżącą eksploatację oraz wpływy z tytułu dochodów w latach 2019-2021 zostały podane w kwotach netto.

byli przychylnie nastawieni do przebywania osób postronnych w budynkach. Pomimo tego w 2019 r. i 2020 r. wykonano szereg prac remontowych w budynku zlokalizowanym przy ul. Południowej 94. Na prace skutkujące polepszeniem warunków zamieszkiwania wydatkowano bieżące środki w kwocie 121 631 zł. Wykonano: wymianę okien drewnianych na PCV, wymianę drzwi wejściowych drewnianych na aluminiowe, remont instalacji elektrycznej na klatce schodowej (część wspólna), remont klatki schodowej, pomieszczeń WC, zejścia do piwnic z korytarzami, remont kominów ponad dachem oraz remont mieszkania nr 3 (wymiana podłóg z dociepleniem, wymiana drzwi – 2 szt., remont ścian i sufitów) i remont instalacji elektrycznej w lokalach nr 1 i 8. W stosunku do lokali objętych badaniem nie zostały wydane decyzje organów wymagające dodatkowych środków finansowych. Środki pochodzące z czynszów i innych opłat wystarczały tylko na bieżące funkcjonowanie zasobu komunalnego, nie planowano większych remontów i inwestycji.

(akta kontroli str. 238, 537)

Dochody z czynszów i innych opłat⁶⁰ dotyczących wszystkich budynków komunalnych wynosiły odpowiednio: 3 349 470 zł⁶¹, 3 381 843 zł, 3 538 604 zł. Dochody z czynszów dotyczące mieszkań substandardowych wynosiły odpowiednio: 77 142 zł; 85 697 zł; 89 390 zł.

Wysokość czynszu dotyczącego zasobu mieszkaniowego ustalana była zarządzeniami Burmistrza. Od 1 października 2017 r.⁶² stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosiła 2,95 zł (od 1 stycznia 2022 – 3,14 zł). Stawka bazowa podlegała podwyższeniu lub obniżeniu o procentowe czynniki określone w ww. zarządzeniach i tak: stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w najmie socjalnym wynosiła 1,14 zł (od 1 stycznia 2022 r. wynosiła 1,16 zł).

(akta kontroli str. 190-193)

Zaległości w płatnościach czynszów za użytkowanie mieszkań o warunkach substandardowych na koniec poszczególnych lat przedstawiały się następująco:

- 2019 r. - zaległości: 18 236 zł, liczba zadłużonych lokali: 28.

W wyniku działań TBS, w przypadku trzech dłużników wpłaty przekazywane były przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Wałczu⁶³ lub spłata zadłużenia dokonywana była z nadpłaty dodatku mieszkaniowego (przyznanego dla trzech dłużników);

- 2020 r. - zaległości: 15 207 zł, liczba zadłużonych lokali: 24 (w przypadku jednego dłużnika wpłaty przekazywane były przez MOPS, a trzech - spłatę zadłużenia dokonywana była z nadpłaty z dodatku mieszkaniowego);

- 2021 r. - zaległości: 11 755 zł; liczba zadłużonych lokali: 18 (TBS zawarło z jednym dłużnikiem ugodę na spłatę zaległości w ratach).

- w 2019 r. i 2020 r. zaległości jednego dłużnika zostały odpracowane na łączną kwotę 3 880 zł.

(akta kontroli str. 442, 569-589)

Prezes wyjaśnił, że dłużnicy mieli możliwość rozłożenia zaległości na raty. Na ich wniosek podpisywana była ugoda, która wstrzymywała naliczanie dalszych odsetek i umożliwiała spłatę zaległości w dogodnych dla dłużnika ratach. Istniała również możliwość odpracowania zadłużenia – w latach 2019-2020 jeden z mieszkańców

⁶⁰ Opłaty komunalne.

⁶¹ Kwoty bez VAT.

⁶² Zarządzenie Burmistrza z 2 maja 2017 r. nr 0050.1.65.2017.

⁶³ Dalej: MOPS.

lokalu substandardowego odpracowywał zaległości za wcześniej zajmowany lokal. TBS w zakresie windykacji współpracował również z MOPS, w wyniku czego na opłaty lub zadłużenie przekazywane były środki z zasiłków lub dodatku mieszkaniowego (na zadłużenie zaliczana była nadpłata wynikająca z różnicy między wysokością dodatku mieszkaniowego a bieżącymi opłatami, istniała również możliwość zadeklarowania przez dłużnika przekazywania przez MOPS świadczenia „ryczałt na zakup opału” – środki te również przeznaczone były na zaległości). Pomimo wielu możliwości spłaty zaległości, dłużnicy rzadko są zainteresowani regulowaniem długu.

(akta kontroli str. 537)

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. 195, 199, 201, 565-567)

3.2. TBS w badanym okresie nie sporządzał zestawień i planów remontów. Zgodnie z wyjaśnieniem Prezesa Spółka opierała się na Wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Wałcz⁶⁴.

Zgodnie z Wpgzm w latach 2019-2021 przewidziano następujące remonty budynków, w których znajdowały się mieszkania substandardowe:

- w 2021 r. w lokalu przy ul. Kilińskiego 5/1 (który podlega przedmiotowemu badaniu) wykonano remont posadzek (wartość: 6 918 zł). W wyniku tego remontu poprawiono stan techniczny oraz uzyskano poprawę bezpieczeństwa;
- budynki przy ul. Ks. B. Domańskiego 3 i 5 – na rok 2019 zaplanowano remont klatek schodowych z wymianą instalacji elektrycznej na łączną kwotę 360 tys. zł; ze względu na ograniczone środki przesunięto realizację na 2021 r. (dwa przetargi unieważnione ze względu na przekroczenie wartości oferty, w XII 2021 r. ogłoszono przetarg, który ze względów formalnych został unieważniony 29 grudnia 2021 r.);
- w lokalu przy ul. Domińskiego 3/1, w grudniu 2019 r. wykonano remont instalacji gazowej (wartość: 2 519 zł) oraz w maju 2021 r. wykonano remont instalacji elektrycznej (wartość: 7 056 zł) - poprawiono bezpieczeństwo dla lokatorów;
- budynek przy ul. Okulickiego 8 – na 2019 r. zaplanowano remont elewacji, dachów, klatki schodowej na kwotę 348 tys. zł; w maju 2019 r. ogłoszono przetarg, który został unieważniony, jedyna złożona oferta przekraczała wartość planowaną na sfinansowanie zamówienia; w lipcu 2020 r. wykonano remont sufitu na korytarzu klatki schodowej (wartość: 1 869 zł) oraz w maju 2021 r. wykonano część prac, tj. wymianę instalacji elektrycznej na klatce schodowej (wartość: 8 365 zł) - poprawiono bezpieczeństwo dla użytkowników;
- budynek przy ul. Bankowej 6 – na 2019 r. na kwotę 5 tys. zł zaplanowano przygotowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej docieplenia budynku. Zaplanowano także wymianę pokrycia dachu, remont klatki schodowej z wymianą instalacji elektrycznej i remont pomieszczenia gospodarczego, natomiast wykonanie zaplanowano na 2020 r.; w 2021 r. wykonano część prac, tj. wymianę instalacji elektrycznej na klatce schodowej (wartość: 10 868 zł), ze względu na ograniczone środki pozostałe prace przesunięto na 2022 r., poprawiono bezpieczeństwo lokatorów.

(akta kontroli str. 445-467, 514-529)

⁶⁴ Dalej: Wpgzm.

Poza zadaniami wyszczególnionymi powyżej TBS wykonał na kwotę 208 160 zł m.in. następujące prace:

- budynek przy ul. Stasica 6 - w 2019 r. wykonano wymianę pokrycia dachu i naprawę pokrycia papowego budynku (wartość: 6 918 zł);

- na przełomie 2021/2022 wykonano prace ogólnobudowlane po pożarze lokalu przy ul. Leśnej 7/4 (wymiana okien, drzwi wejściowych i do pokoju, wykonanie tynków z ścian i sufitów, położenie kafelek na podłogach, wydzielenie z korytarza pomieszczenia łazienki); wartość 52 161 zł;

- w latach 2019 - 2020 wykonano prace remontowe w budynku zlokalizowanym przy ul. Południowej 94. Na prace skutkujące polepszeniem warunków zamieszkiwania wydatkowano bieżące środki w kwocie 121 631 zł. Wykonano: wymianę okien drewnianych na PCV, wymianę drzwi wejściowych drewnianych na aluminiowe, remont instalacji elektrycznej na klatce schodowej (część wspólna), remont klatki schodowej, pomieszczeń WC, zejścia do piwnic z korytarzami, remont kominów ponad dachem oraz remont mieszkania nr 3 (wymiana podłóg z dociepleniem, wymiana drzwi – 2 szt., remont ścian i sufitów) i remont instalacji elektrycznej w lokalach nr 1 i 8;

- w związku z przeprowadzoną 6 lutego 2021 r. kontrolą Powiatowej Inspekcji Sanitarnej w Wałczu, toalety znajdującej się w części wspólnej budynku przy ul. Południowej 94 i postępowaniem administracyjnym prowadzonym przez PPIS, w budynku wykonano remont instalacji sanitarnej wraz z wymianą miski ustępowej;

- w budynku przy ul. 1 Maja 14 w 2019 r. wykonano wymianę instalacji gazowej w części wspólnej nieruchomości (wartość: 27 450 zł).

(akta kontroli str. 468-503, 514-529)

Realizując zadania remontowe uwzględniano zapisy Wpgzm. Ponadto na początku roku przygotowywane były protokoły konieczności, na podstawie których ustalano prace do zrealizowania w pierwszych miesiącach roku. Następne zlecenia wykonywane były zgodnie z bieżącymi potrzebami.

W lipcu 2019 r. TBS zaproponował Miastu zamontowanie instalacji fotowoltaicznej na nieruchomościach z lokalami substandardowymi przy ul. Leśnej 7, Wroniej 2a oraz Południowej 94. Wniosek rozpatrzony przez Miasto został zaopiniowany negatywnie. Burmistrz Wałcza uzasadnił taką decyzję tym, że instalacje fotowoltaiczne powinny być montowane w pierwszej kolejności na budynkach użyteczności publicznej, w których zużywa się najwięcej energii elektrycznej (szkoły, przedszkola, urzędy itp.).

(akta kontroli str. 443-444, 504-509)

3.3. Na utrzymanie, konserwację i remonty całego zasobu komunalnego zarządzanego przez TBS wydatkowano:

- w 2019 r.: 3 314,8 tys. zł⁶⁵, tj. 100,2% planowanych środków - 3 310 tys. zł;

- w 2020 r.: 3 231,1 tys. zł tj. 87,66% planowanych środków - 3 600 tys. zł;

- w 2021 r.: 3 128,0 tys. zł, tj. 83,79% planowanych środków (3 733,0 tys. zł) oraz 88,4% faktycznie uzyskanych wpływów (3 538,6 tys. zł).

(akta kontroli str. 441)

Uzyskane wpływy oraz koszty utrzymania i eksploatacji budynków z mieszkaniami substandardowymi przedstawiały się w badanych latach następująco:

a) w 2019 r. (brak było środków wydatkowanych na inwestycje):

- wpływy z tytułu czynszów oraz inne wpływy (odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, opłaty za wywóz odpadów komunalnych, zaliczki na centralne ogrzewanie) wyniosły 77 142 zł;

⁶⁵ Kwoty bez VAT.

- koszty - 150 472 zł, z tego koszty zarządu 38 851 zł, koszty bieżącej eksploatacji 59 887 zł, środki wydatkowane na remonty i modernizacje 51 734 zł;

- wpływy z tytułu czynszów oraz inne wpływy (odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, opłaty za wywóz odpadów komunalnych, zaliczki na centralne ogrzewanie) w 2020 r. wyniosły 85 697 zł; koszty - 214 036 zł, z tego koszty zarządu 36 656 zł, koszty bieżącej eksploatacji 68 639 zł, środki wydatkowane na remonty i modernizacje 108 741 zł. Brak było środków wydatkowanych na inwestycje;

- wpływy z tytułu czynszów oraz inne wpływy (odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, opłaty za wywóz odpadów komunalnych, zaliczki na centralne ogrzewanie) w 2021 r. wyniosły 89 390 zł; koszty - 144 409 zł, z tego koszty zarządu 36 177 zł, koszty bieżącej eksploatacji 77 910 zł, środki wydatkowane na remonty i modernizacje 30 322 zł. Brak było środków wydatkowanych na inwestycje.

Do kosztów bieżącej eksploatacji zaliczono m.in.: koszty przeglądów (w tym: przewodów kominowych i instalacji gazowej), drobnych materiałów niezbędnych do wykonywania bieżących napraw i konserwacji. W latach 2019-2021 koszty ponoszone przez TBS w związku z bieżącą eksploatacją ulegały zmianom.

(akta kontroli str. 441, 442)

Zwiększenie kosztów remontowych w 2020 r. (w stosunku do 2019 r.) wynikało głównie z remontu budynku przy ul. Południowej 94. Koszty remontu w latach 2019 i 2020 wyniosły 121 361 zł, z czego na 2020 r. przypadła kwota 86 035 zł. W 2021 r. wystąpił spadek kosztów remontowych (w stosunku do 2020 r.) przeznaczonych na cały zasób komunalny. Dochody z czynszów dla budynków komunalnych w 2020 r. i 2021 r. były niewystarczające na pokrycie kosztów remontów. Prezes zwrócił się w 2020 r. do Miasta o dofinansowanie remontów budynków komunalnych kwotą 500 tys. zł. Do 19 maja 2022 r. TBS nie uzyskał odpowiedzi. TBS nie wykonał wszystkich zaleceń wynikających z przeglądów okresowych, pomimo że zalecenia do wykonania były wpisywane w kolejnych protokołach z przeglądów okresowych. Stwierdzone usterki dotyczyły drobnych napraw i remontów, które wpływały na estetykę budynków bez większego wpływu na jakość lokali.

Prezes wyjaśnił: Sytuacja taka spowodowana była obniżeniem planowanych wydatków w budżecie Miasta. Dysponując kwotą znacznie zmniejszoną w stosunku do przygotowanego (na podstawie dochodów z poprzedniego roku) planu, zamknięcie się w budżecie możliwe było jedynie poprzez zmniejszenie środków zaplanowanych na remonty. Pozostałe zaplanowane wydatki m.in. na usługi, media czy ubezpieczenia musiały pozostać na niezmiennym poziomie.

(akta kontroli str. 441, 537)

Prezes wyjaśnił, że ograniczenie planowanych wydatków w budżecie Miasta w 2021 r. przeznaczonych na gospodarowanie lokalami komunalnymi spowodowało konieczność zmniejszenia środków zaplanowanych na remonty. Decyzja ta nie skutkowałą obniżeniem stanu technicznego budynków, czy obniżeniem bezpieczeństwa, ponieważ na bieżąco realizowane były niezbędne remonty, które mogłyby zagrażać życiu i zdrowiu. Rezygnowano z remontów nie mających wpływu na bezpieczeństwo.

(akta kontroli str. 552,557)

3.4. W badanym okresie TBS nie występował o środki ze źródeł zewnętrznych na zadania realizowane w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych. TBS występował do Miasta z informacjami o możliwościach uzyskania środków z Funduszu Dopłat, kredytów z Banku Gospodarstwa Krajowego na budowę mieszkań. W czerwcu 2021 r. Spółka przedstawiła możliwości związane z dostępem do środków umożliwiających dofinansowanie remontu niezasidełonego

zasobu mieszkaniowego z Funduszu Dopłat, jak i Premii Remontowej z Funduszu Termomodernizacji i Remontów.

(akta kontroli str. 510-512)

Jak wyjaśnił Prezes Beneficjentem większości programów może być tylko właściciel nieruchomości (gmina), nie zarządca czy administrator (TBS). Większość lokali podlegających przedmiotowemu badaniu objęta była najmem socjalnym, ze stawką za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu na poziomie 1,14 zł. Przy takiej stawce nie ma możliwości pokrycia wszystkich wydatków z dochodów pochodzących z czynszu za te konkretne lokale. W związku z powyższym zarówno dochody, jak i wydatki, nie są ewidencjonowane na poszczególne lokale, tylko traktowane są łącznie na cały zasób komunalny i rozdysponowane na te lokale / budynki, gdzie występuje taka konieczność. Polityka Miasta dotycząca gospodarowania zasobem komunalnym wpływała na decyzje o niewystępowaniu przez TBS o dodatkowe środki na remonty. Zgodnie ze wskazaniem Miasta, planowane wydatki nie mogły przekraczać planowanych dochodów. Mimo to, w propozycji budżetu na 2021 r. TBS wnioskował o uwzględnienie kwoty 500 000 zł na remonty mieszkań komunalnych (pismo w załączeniu). Jednak wniosek ten nie został pozytywnie rozpatrzony.

(akta kontroli str. 513, 537)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

W TBS nie opracowano w badanym okresie zestawień robót remontowych, które stanowią podstawę sporządzenia planów robót remontowych, w tym budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, co stanowiło naruszenie §7 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych.

Prezes wyjaśnił, że (...). Na obecnym etapie wykonujemy prace, które są konieczne aby zapewnić bezpieczeństwo lokatorów i wykonać zalecenia po kontroli instalacji elektrycznej. Po zakończeniu tych prac zostanie przeprowadzona kontrola oraz zostanie opracowany szczegółowy zakres i zastawienie robót, które zostaną do wykonania we wszystkich budynkach substandardowych.

(akta kontroli str. 542-544)

OCENA CZĄSTKOWA

TBS wykonywało remonty mieszkań stanowiących własność Miasta w tym budynków z mieszkaniami substandardowymi. Spółka nie sporządzała zestawień robót remontowych. Środki na remonty były ustalane przez Miasto na podstawie Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Wałcz. Wysokość środków finansowych na ten cel, zapewniała jedynie realizację bieżących i najpilniejszych potrzeb. W latach 2019-2021 zarówno TBS jak i Miasto nie podejmowały działań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych na zadania w zakresie utrzymania budynków komunalnych.

IV. Uwagi i wnioski

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

Wnioski

1. Rzetelne dokonywanie wpisów w ksiązkach obiektów budowlanych.
2. Przeprowadzanie co najmniej raz w roku kontroli stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) wszystkich budynków z mieszkaniami substandardowymi.
3. Zapewnienie przeprowadzania w porze wiosennej rocznych i pięcioletnich kontroli okresowych.

4. Terminowe przeprowadzanie kontroli przewodów kominowych i połączeń dymnych, spalinowych i wentylacyjnych.
5. Zapewnienie usunięcia nieprawidłowości stwierdzonych w wyniku kontroli PSP, dotyczących uszkodzeń i niesprawności instalacji elektrycznej oraz wyposażenia budynków w przeciwporażeniowe wyłączniki prądu.
6. Przeprowadzanie, co najmniej dwa razy w roku, przeglądów części wspólnych takich jak korytarze, klatki schodowe, piwnice wraz z infrastrukturą oraz toalety przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
7. Zawieranie wymaganych elementów w protokołach rocznych i pięcioletnich kontroli okresowych.
8. Zapewnienie odprowadzania ścieków z budynku przy ul. Południowej 94 w Wałczu w sposób niezagrażający środowisku.
9. Niezwłoczne przekazywanie do organu nadzoru budowlanego kopii protokołów z kontroli, w których stwierdzono zagrożenie zdrowia i życia ludzi oraz środowiska.
10. Opracowywanie zestawień robót remontowych, jako podstawy do sporządzania planu robót budowlanych.

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, dnia 18 lipca 2022 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie
Dyrektor

Kontroler
Wiesław Kaszak
specjalista kontroli państwowej