



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura we Wrocławiu

LWR.410.008.03.2022

**Pan
Tomasz Pelyński
Prezes Zarządu**

Zakład Administracji Mieszkaniami Gminnymi
Gminy Miejskiej Kłodzko
Spółka z o.o. w Kłodzku
ul. Grunwaldzka 29
57-300 Kłodzko

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Zakład Administracji Mieszkaniami Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko Sp. z o.o. w Kłodzku ¹ , ul. Grunwaldzka 29, 57-300 Kłodzko.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Tomasz Pełyński, Prezes Zarządu od dnia 30 czerwca 2015 r. ² .
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 zapewnienia bezpieczeństwa i polepszenia stanu technicznego budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.3. Planowanie, finansowanie i realizacja działań związanych z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.
Okres objęty kontrolą	Lata 2019-2021. Badaniami kontrolnymi objęto również działania i zdarzenia, z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed lub po tym okresie.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Artykuł 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ⁴ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu
Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none">1. Maria Ossowska, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/83/2022 z 6 kwietnia 2022 r.2. Karol Wilk, inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/78/2022 z 5 kwietnia 2022 r.

(akta kontroli: t. I, str. 1-4)

¹ Dalej: Zakład lub Spółka.

² Na podstawie uchwał Rady Nadzorczej Spółki: [1] z 30 czerwca 2015 r., [2] z 25 czerwca 2018 r. i [3] z 12 maja 2021 r.

³ 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 do niej:

- mieszkania w budynkach wybudowanych przed rokiem 1979, z 1 mieszkaniem i 1 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 ze względu na nadmierne zaludnienie – obejmuje mieszkania, w których na jeden pokój przypadało trzy i więcej osób, niezaliczone do kategorii pierwszej i drugiej.

⁴ Dz. U. z 2022 r. poz. 623. Dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna⁵ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Działania podejmowane przez Spółkę na rzecz gospodarowania zasobem obejmującym budynki komunalne z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie prowadziły do pełnej realizacji zadań zapewniających ich utrzymanie we właściwym stanie technicznym i estetycznym, a inicjowane przedsięwzięcia w powyższym zakresie miały co do zasady na celu ich utrzymanie w stanie niepogorszone.

Spółka posiadała aktualną wiedzę na temat liczby i stanu budynków przyjętych przez nią do administrowania i zarządzania, w tym budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. W Zakładzie planowano i realizowano działania związane z gospodarowaniem i utrzymaniem budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, a stosowane rozwiązania organizacyjne co do zasady pozwalały na realizację zadań wymaganych przepisami prawa.

Co do zasady Spółka utrzymywała nieruchomości z mieszkaniami o warunkach substandardowych w należyłym stanie technicznym. Niemniej nie realizowała w całości wszystkich zadań wynikających z zaleceń pokontrolnych określonych w protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Ponadto użytkowano dwa budynki z lokalami o warunkach substandardowych, pomimo decyzji Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Kłodzku⁶ nakazujących ich opróżnienie.

Książki obiektu budowlanego prowadzone były dla 10 z 11 zbadanych budynków w sposób, który zapewnił kompletność zawartych w nich danych, wymaganych przepisami prawa. Brakująca książka obiektu budowlanego założona została w maju 2022 r., tj. w trakcie niniejszej kontroli.

Przewidziane przepisami prawa kontrole okresowe budynków komunalnych nie były realizowane systematycznie, w pełnym zakresie i nie zawsze zostały właściwie udokumentowane. Nie dotrzymano bowiem obowiązku przeprowadzenia w latach 2019-2020 rocznych kontroli okresowych stanu technicznego budynków w zakresie elementów i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu. Nie zapewniono także przeprowadzenia, w budynkach, co najmniej dwa razy do roku, przeglądów pomieszczeń. Nie dotrzymano obowiązku przeprowadzania kontroli okresowych stanu technicznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w porze wiosennej. Także nie dotrzymano obowiązku przeprowadzania w pełnym zakresie, tj. również we wszystkich lokalach mieszkalnych, okresowych badań instalacji elektrycznej i przewodów kominowych.

Przy sporządzaniu protokołów z wykonanych kontroli okresowych stanu technicznego budynków nie podawano w nich wszystkich obligatoryjnych danych. Od wykonawcy przyjmowano bowiem niekompletne protokoły kontroli okresowych, które nie zawierały informacji czy sprawdzeniem przewodów kominowych objęto wszystkie mieszkania i przewody kominowe.

Przyjęte w Spółce rozwiązania w zakresie planowania, finansowania i realizacji działań dotyczących budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych prowadziły do realizacji bieżących zadań, które zapewniały co do zasady zachowanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszone.

⁵ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁶ Dalej: PINB.

Pomimo istniejącego obowiązku nie sporządzano zestawienia robót remontowych dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, wynikających z przeprowadzonych okresowych kontroli stanu technicznego takich budynków.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁷ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1. Zakład funkcjonował na podstawie Uchwały Rady Miejskiej Gminy Kłodzko⁸, aktu założycielskiego⁹ oraz umowy Spółki¹⁰, która określała m.in. przedmiot jej działalności, kapitał zakładowy, władze oraz zasady rozporządzania zyskiem. Władzami Spółki były Zgromadzenie Wspólników, Rada Nadzorcza oraz Zarząd, który reprezentował Spółkę i kierował jej działalnością. Zarząd składał się z jednej osoby, tj. Prezesa Zarządu¹¹, który działał na podstawie Regulaminu uchwalonego przez Zgromadzenie Wspólników. Do kompetencji Zarządu należały wszystkie sprawy, które nie zostały zastrzeżone do właściwości pozostałych władz Spółki. Kadencja Zarządu trwa trzy lata.

Zakład zarządzał gminnym zasobem komunalnym lokali mieszkalnych i użytkowych Gminy Miejskiej Kłodzko¹² w oparciu o postanowienia umowy o zarządzanie gminnym zasobem komunalnym lokali mieszkalnych i użytkowych¹³, zawartej pomiędzy Gminą a Zakładem w dniu 29 grudnia 2017 r. Dokument ten określał najważniejsze zasady współpracy z Gminą, a także obowiązki Zakładu¹⁴.

Określonymi w umowie Spółki jej celami było w szczególności: wspieranie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób zajmujących lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy, profesjonalne i efektywne zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym, podejmowanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania zasobu w stanie niepogorszonym i zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, doradztwo dla gminy w zakresie inwestowania w ww. nieruchomości, a także poprawa ich stanu technicznego.

(akta kontroli: t. I, str. 5-62, 80-146)

Załącznik nr 1 do Umowy o zarządzanie zawierał zestawienie budynków wchodzących w skład zasobu będącego w 100% własnością Gminy. Zestawienie obejmowało dane dotyczące powierzchni i liczby lokali wchodzących w skład poszczególnych nieruchomości.

⁷ 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.

⁸ Uchwała Rady Miejskiej nr XLV/270/2001 z dnia 12 listopada 2001 r. w sprawie przekształcenia Zakładu Administracji Mieszkaniami Gminnymi Gminy Miejskiej w Kłodzku w jednoosobową Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Gminy.

⁹ Akt notarialny nr 9996/2001 z dnia 12 listopada 2001 r.

¹⁰ Tekst jednolity umowy Spółki z dnia 8 września 2021 r.

¹¹ Zgodnie z umową Spółki Zarząd składa się z jednej do trzech osób, tj. Prezesa Zarządu oraz pozostałych członków.

¹² Dalej: Gmina.

¹³ Dalej: Umowa o zarządzanie.

¹⁴ Sześć załączników precyzowało m.in. stan zasobu komunalnego lokali w budynkach stanowiących wyłącznie własność gminy oraz w budynkach wspólnot, zakres czynności zarządu i administrowania, a także wskazuje na czynności eksploatacyjne i konserwacyjne oraz czynności technicznego utrzymania i remontów.

Stosowany w Spółce system komputerowy zawierał m.in. dane dotyczące powierzchni poszczególnych lokali i budynków wynikające z indywidualnych kart lokali, kartotek lokali i kart budynku.

Karta lokalu zapewniała przetwarzanie danych lokalu za dowolny okres miesięcy i lat oraz zawierała dane dotyczące:

- lokalu, tj. jego powierzchni użytkowej, grzewczej i mieszkalnej, liczby osób i inne,
- opłat, tj. składników opłat, stosowanych stawek, wymiaru opłat,
- norm zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
- wyposażenia mającego wpływ na określenie stawki czynszu.

Kartoteki lokali umożliwiały przeglądanie i wyszukiwanie lokali według różnych filtrów, szybki dostęp do karty lokalu i stanu finansowego lokalu.

Karta budynku obejmowała dane zbiorcze danej nieruchomości, między innymi: powierzchnię użytkową ogółem, liczbę lokali i liczbę mieszkańców, co umożliwiało wprowadzanie i przetwarzanie danych o budynku za dowolny okres.

Wszystkie lokale będące własnością Gminy (zarządzane przez Zakład) posiadały teczkę lokalową umożliwiającą zachowanie ciągłości dokumentów dotyczących kolejnych najemców i użytkowników danego lokalu. Znajdowały się w niej między innymi: protokół pomiaru powierzchni użytkowej lokalu wraz z określeniem stanu technicznego wyposażenia, pisemne zalecenie Urzędu Miasta w Kłodzku zawarcia umowy lub inne dokumenty stwierdzające wstępowanie stosunku najmu, a także umowa najmu, powiadomienia o wysokości opłat oraz inne ważne dla stron dokumenty.

W przypadku zmiany formy własności, weryfikacji powierzchni użytkowej, zmian w strukturze lokalu, itp. aktualizowano i wprowadzano stosowne zmiany w danych zawartych w Załączniku Nr 1 do Umowy o zarządzanie oraz w systemie WinSarcz na karcie lokalu.

Informacja o aktualnym w danym miesiącu stanie powierzchni gminnego zasobu lokali mieszkalnych i użytkowych dostarczana była w formie zestawienia Wydziału Gospodarki Mieniem Komunalnym i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta w Kłodzku.

Według stanu na dzień 1 stycznia 2019 r. w Gminie były 53 budynki mieszkalne (z w sumie 410 mieszkaniami) stanowiące w 100% własność Gminy, z czego 42, tj. 79,2%, stanowiły budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych, z których: jeden (kategorii pierwszej) wybudowany został przed rokiem 1945 (w 1909 r.) i obejmował mieszkania bez kanalizacji, 34 (kategorii drugiej) były z mieszkaniami o niedostatecznym wyposażeniu w instalacje, a siedem (kategorii trzeciej) z mieszkaniami o nadmiernym zaludnieniu. W budynkach tych były w sumie 184 mieszkania o warunkach substandardowych (stanowiły one 44,9% wszystkich mieszkań), z czego: pięć wybudowanych przed rokiem 1945 z mieszkaniami bez kanalizacji (kategorii pierwszej), 164 z niedostatecznym wyposażeniem w instalacje (kategorii drugiej), 15 o nadmiernym zaludnieniu (kategorii trzeciej).

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. w Gminie było 50 budynków mieszkalnych (z w sumie 393 mieszkaniami), stanowiących w 100% własność Gminy, z czego 38, tj. 76,0%, stanowiły budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych¹⁵, z których: jeden (kategorii pierwszej) wybudowany został przed rokiem 1945 i obejmował mieszkania bez kanalizacji, 33 (kategorii drugiej) były z mieszkaniami o niedostatecznym wyposażeniu w instalacje, a cztery (kategorii trzeciej) z mieszkaniami o nadmiernym zaludnieniu. W budynkach tych były w sumie

¹⁵ Zmniejszenie (w stosunku do stanu z 1 stycznia 2019 r.) liczby budynków o cztery spowodowane było powstaniem w trzech budynkach wspólnot mieszkaniowych, oraz zmniejszeniem zaludnienia w jednym budynku.

173 mieszkania o warunkach substandardowych (stanowiły one 44,0% wszystkich mieszkań), z czego: pięć wybudowanych przed rokiem 1945 z mieszkaniami bez kanalizacji (kategorii pierwszej), 157 z niedostatecznym wyposażeniem w instalacje (kategorii drugiej), 11 o nadmiernym zaludnieniu (kategorii trzeciej).

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. w Gminie było 45 budynków mieszkalnych (z w sumie 271 mieszkaniami), stanowiących w 100% własność Gminy, z czego 34, tj. 75,6%, stanowiły budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych¹⁶, z których: jeden (kategorii pierwszej) wybudowany został przed rokiem 1945 i obejmował mieszkania bez kanalizacji, a 33 (kategorii drugiej) było z mieszkaniami o niedostatecznym wyposażeniu w instalacje. W budynkach tych było w sumie 161 mieszkań o warunkach substandardowych (stanowiły one 59,4% wszystkich mieszkań), z czego pięć wybudowanych przed rokiem 1945 z mieszkaniami bez kanalizacji (kategorii pierwszej), oraz 156 z niedostatecznym wyposażeniem w instalacje (kategorii drugiej).

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. w Gminie były 44 budynki mieszkalne (z w sumie 262 mieszkaniami), stanowiące w 100% własność Gminy, z czego 32, tj. 72,7%, stanowiły budynki z mieszkaniami o warunkach substandardowych¹⁷, z których: 11 wybudowanych został przed rokiem 1945, a 21 pochodziło z lat 1960-1971. W budynkach tych było w sumie 155 mieszkań o warunkach substandardowych (stanowiły one 59,2% wszystkich mieszkań), z czego: pięć wybudowanych przed rokiem 1945 z mieszkaniami bez kanalizacji (kategorii pierwszej), oraz 150 z niedostatecznym wyposażeniem w instalacje (kategorii drugiej).

Wszystkie 32 budynki, w których znajdowały się lokale mieszkalne o warunkach substandardowych były podłączone do sieci kanalizacyjnej oraz wodociągowej. Z kolei 28 z 32 budynków nie było podłączonych do lokalnego lub centralnego ogrzewania. W przypadku pozostałych czterech budynków instalację grzewczą posiadało: każde mieszkanie w jednym budynku¹⁸, jedno mieszkanie w dwóch budynkach¹⁹ i dwa mieszkania w jednym budynku²⁰. Stan techniczny 16 z tych budynków określony został jako *dobry*²¹, 12 kolejnych jako *średni*²², jednego jako *dopuszczający*²³, a pozostałych trzech jako *zły*²⁴. Podstawą do zakwalifikowania do mieszkań o warunkach substandardowych 155²⁵ lokali było niedostateczne ich wyposażenie w instalacje (150 mieszkań), lub zły stan techniczny budynku (5 mieszkań). Nie występowało natomiast zjawisko przeludnienia lokali mieszkalnych.

¹⁶ Zmniejszenie (w stosunku do stanu z 31 grudnia 2019 r.) liczby budynków o cztery spowodowane było powstaniem w trzech budynkach wspólnot mieszkaniowych, oraz zmniejszeniem zaludnienia w jednym budynku.

¹⁷ Zmniejszenie (w stosunku do stanu z 31 grudnia 2020 r.) liczby budynków o dwa spowodowane było powstaniem w jednym budynku wspólnoty mieszkaniowej, oraz zainstalowaniem WC w jednym budynku.

¹⁸ Budynek przy ul. Łukasieńskiego 32.

¹⁹ Budynek przy ul. Partyzantów 34 (obejmujący w sumie mieszkań siedem mieszkań) i ul. Partyzantów 37A (obejmujący w sumie siedem mieszkań).

²⁰ Budynek przy ul. Warty 6 (obejmujący w sumie pięć mieszkań).

²¹ Określony na potrzeby kontroli NIK stan techniczny budynku w stopniu dobrym obejmował: zużycie 16-30%, elementy budynku utrzymane należycie, budynek nie wykazuje większego zużycia, wymaga jedynie konserwacji, impregnacji, drobnych napraw (uzupełnień). Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia (szczególnie mechaniczne), które wynikają z bieżącego użytkowania.

²² Określony na potrzeby kontroli NIK stan techniczny budynku w stopniu średnim obejmował: 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.

²³ Określony na potrzeby kontroli NIK stan techniczny budynku w stopniu dopuszczającym obejmował: 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.

²⁴ Określony na potrzeby kontroli NIK stan techniczny budynku w stopniu złym obejmował: zużycie 71-100%, w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie. Budynek może też nadawać się do rozbiórki.

²⁵ Według stanu na 31 grudnia 2021 r.

1.2. Realizacja zadań związanych z utrzymaniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych została w Spółce powierzona dziewięciu pracownikom Działu Technicznego (w latach: 2018, 2019 i 2020), a na koniec roku 2021 - siedmiu. Każdy z tych pracowników posiadał zakresy czynności. Kontrole okresowe powierzone zostały jednemu pracownikowi posiadającemu stosowne uprawnienia i kwalifikacje.

Do czasu zakończenia czynności kontrolnych, tj. do dnia 31 maja 2022 r., w Spółce nie opracowano regulaminu organizacyjnego. Zarządzeniem Nr 10/2022 z dnia 10 grudnia 2021 r. Prezes Zarządu wprowadził schemat organizacyjny Spółki w którym Dział Techniczny został podporządkowany bezpośrednio Prezesowi Zarządu.

W sprawie zmniejszenia stanu zatrudnienia w Dziale Technicznym Prezes Zarządu wyjaśnił, że pomimo prowadzonego od ponad 2 lat naboru nie udało się pozyskać odpowiednich pracowników posiadających choćby częściowo wiedzę i doświadczenie w zakresie technicznej obsługi nieruchomości i budynków mieszkalnych, którzy mogliby przejąć obowiązki odchodzących na emeryturę techników.

(akta kontroli: t. I, str. 80-81, 98-102, 147-181)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Funkcjonujące w Spółce rozwiązania organizacyjne ograniczały możliwość realizacji zadań wymaganych wobec budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Przeprowadzanie kontroli okresowych stanu technicznego budynków komunalnych zostało bowiem powierzone i było realizowane przez jednego, dysponującego stosownymi uprawnieniami, pracownika Działu Technicznego. Okazało się to niewystarczające do realizacji wszystkich obowiązkowych zadań, co skutkowało m.in. brakiem w latach 2019-2021 kontroli rocznych stanu technicznego budynków komunalnych. Wprawdzie podejmowano działania w celu zatrudnienia dodatkowych osób z uprawnieniami do kontroli stanu technicznego budynków, niemniej były one nieskuteczne. Ponadto uregulowanie podległości służbowej pracowników Działu Technicznego nastąpiło dopiero w grudniu 2021 r.

OBSZAR

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

Opis stanu
faktycznego

2.1. Do szczegółowych badań kontrolnych wytypowano 11 z 32 budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, tj. budynki położone w Kłodzku przy: ul. Braci Gierymskich 2a, ul. Łukasińskiego 32, ul. Łukasińskiego 71, ul. Kościuszki 11a, pl. Kościelnym 6, ul. Półwiejskiej 19, ul. Wiejskiej 4, ul. Wiejskiej 5, ul. Wiejskiej 7, ul. Wiejskiej 10 i ul. Zamiejskiej 21.

W przypadku ww. budynków książka obiektu budowlanego, wymagana przez art. 64 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane²⁶, nie była prowadzona dla budynku przy ul. Kościuszki 11a. Dla pozostałych budynków książki prowadzono zgodnie z obowiązującymi przepisami (§ 4 i § 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego²⁷), tj.: strony były

²⁶ Dz. U z 2021 r. poz. 2351, ze zm. Dalej: Prawo budowlane.

²⁷ Dz. U. Nr 120, poz. 1134. Dalej: rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego.

ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą; wpisy w książce obejmowały: dane identyfikujące obiekt, dane ogólne o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji, w tym dokumentacji technicznej przekazanej właścicielowi (zarządcy) przy zakładaniu książki, 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; dołączone były protokoły kontroli oraz badań określonych w art. 62 ust. 1 i 2 Prawa budowlanego, a także przeprowadzonych remontów i przebudowy obiektu.

Wpisów w książkach dokonywano zgodnie z § 6 ust. 2-4 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego. Zawierały one 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 dokonywała osoba upoważniona przez zarządcę; wpisy cechowały się jednoznacznością i zwięzłością.

(akta kontroli: t. I, str. 183-260)

W przypadku wszystkich budynków, tj. w liczbie 38 z mieszkaniami o warunkach substandardowych w roku 2019 i w liczbie 32 w roku 2020, Spółka nie zapewniła rocznych kontroli stanu technicznego budynków, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1a Prawa budowlanego, tj. kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego: elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu. Kontrole przeprowadzone w 2021 r. obejmowały ponadto instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, urządzenia stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, elementy instalacji kanalizacyjnej odprowadzające ścieki z budynku i przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku. Obejmowały również elementy (jeśli występowały) określone w § 5 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych²⁸.

W każdym z kolejnych lat 2019-2021 przeprowadzone zostały kontrole instalacji gazowych i przewodów kominowych wynikające z art. 62 ust. 1 pkt 1c Prawa budowlanego, z wyjątkiem przypadku budynku położonego przy ul. Kościuszki 11a, w którym instalacja gazowa została odłączona. Kontrola stanu technicznego sprawności instalacji gazowej w tych budynkach została przeprowadzona równocześnie z kontrolą stanu technicznego przewodów i kanałów wentylacyjnych oraz spalinowych, co przewidywał § 47 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

W sześciu na 11 zbadanych budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych kontrole okresowe ich stanu technicznego nie zostały przeprowadzone w porze wiosennej, co przewidywał § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

W 31 z 32 budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych co najmniej raz na 5 lat przeprowadzano kontrolę polegającą na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą objęto również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów. Dla wybranych do badania kontrolnego budynków - wskazana kontrola -

²⁸ Dz. U. Nr 74 poz. 836, ze zm. Dalej: rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

została przeprowadzona w 2021 r. W przypadku jednego z takich budynków, tj. położonego przy ul. Kościuszki 11a przedmiotowa kontrola nie została przeprowadzona.

Prowadzone w latach 2019-2021 badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej prowadzone w czterech z 11 budynków objętych kontrolą NIK, tj. przy ul. Wiejskiej 4 (w maju 2019 r.), przy ul. Wiejskiej 5 (we wrześniu 2021 r.), przy ul. Wiejskiej 7 (w grudniu 2020 r.) i przy ul. Wiejskiej 10 (w styczniu 2021 r.) obejmowały jedynie części wspólne nieruchomości. Było to niezgodne z art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego.

Wymagane przepisem art. 62 ust. 1 pkt 1c Prawa budowlanego roczne kontrole przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) w wybranych do szczegółowych badań 11 budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych:

a) przeprowadzane do końca 2019 r. – nie obejmowały dokumentacji pozwalającej jednoznacznie stwierdzić, że kontrole dotyczyły sprawdzenia wszystkich przewodów (znajdujących się w poszczególnych mieszkaniach), przy czym nie zostało to odnotowane w protokole kontroli;

b) przeprowadzane od 2020 r. – obejmowały jedynie części wspólne nieruchomości.

Kontrole okresowe (pięcioletnie) stanu technicznego przeprowadzone w czterech budynkach, tj. przy ul. Wiejskiej 4 (w maju 2019 r.), ul. Wiejskiej 5 (we wrześniu 2021 r.), ul. Wiejskiej 7 (w grudniu 2020 r.) i ul. Wiejskiej 10 (w styczniu 2021 r.), obejmowały badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej zlokalizowanej wyłącznie w częściach wspólnych nieruchomości. Było to niezgodne z art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, stosownie do którego badaniem instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji należało objąć cały obiekt budowlany.

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

(akta kontroli: str. t. I, str. 82, 261-461; t. II, str. 1-28)

W Spółce nie było dokumentów świadczących, że wystąpiły okoliczności:

- o których mowa w art. 61 pkt 2 Prawa budowlanego, obligujące do przeprowadzenia kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 4 Prawa budowlanego;

- związane ze zgłoszeniami przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny znajdujący się w obiekcie budowlanym o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego, przeprowadzano kontrole w ciągu 3 dni od otrzymania zgłoszenia zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 4a Prawa budowlanego.

Spółka nie posiadała również dokumentacji dotyczącej przeprowadzania co najmniej dwa razy w roku przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia.

(akta kontroli: t. I, str. 322-461)

2.2. Kontrole okresowe wykonywały osoby posiadające stosowne uprawnienia lub kwalifikacje. I tak:

a) w przypadku kontroli stanu technicznego budynków – uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i o odpowiednim zakresie, ważne w dniu wykonywania kontroli (osoby te figurowały w rejestrze prowadzonym przez Główny Inspektorat Nadzoru Budowlanego);

- b) w przypadku kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych – kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych;
- c) w przypadku kontroli przewodów kominowych – kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiańskim.

(akta kontroli: t. I, str. 322-461)

2.3. Protokoły z kontroli rocznych i pięcioletnich stanu technicznego budynków zawierały wszystkie elementy, o których mowa w § 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, tj. określenie stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą, rozmiarów zużycia lub uszkodzenia ww. elementów, zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania, metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, a także zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.

Protokoły z kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) stanu technicznego budynków, o których mowa w art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego, sporządzone od 19 września 2020 r., zawierały wszystkie elementy określone w art. 62a tej ustawy, tj.:

- datę przeprowadzenia kontroli;
- imię i nazwisko, a także numer uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością osoby przeprowadzającej kontrolę oraz jej podpis;
- nazwę właściciela lub zarządcy użytkowanego obiektu budowlanego;
- określenie kontrolowanego obiektu budowlanego, umożliwiające jego identyfikację;
- zakres kontroli;
- ustalenia dokonane w zakresie kontroli, w tym wskazanie nieprawidłowości, jeżeli zostały stwierdzone;
- zalecenia, jeżeli zostały stwierdzone nieprawidłowości, wraz ze wskazaniem czynności mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz terminu ich wykonania;
- metody i środki użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w przypadku kontroli tych elementów;
- zakres niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli.

Do protokołów dołączone zostały kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 Prawa budowlanego, oraz kopie decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności lub innych uprawnień lub kwalifikacji, o których mowa w art. 62 ust. 5 ww. ustawy.

Zapisy ujęte w protokołach z przeprowadzonych w 2021 r. okresowych (rocznych i pięcioletnich) kontroli stanu technicznego budynków, w których ujęto informacje dotyczące zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji z poprzednich kontroli okresowych wskazywały, że nie wykonano:

- przy ul. Łukasińskiego 32 - remontu boksu na żużel;
- przy pl. Kościelnym 6 - remontu elewacji;
- przy ul. Półwiejskiej 19 - remontu dachu, remontu instalacji sanitarnej i elektrycznej, izolacji pionowej ścian zewnętrznych, opasek odwadniających, przyłącza kanalizacji sanitarnej oraz pomieszczeń sanitarnych;
- przy ul. Wiejskiej 4 - remontu elewacji – etap I dokumentacja z kosztorysem inwestorskim;
- przy ul. Wiejskiej 5 - remontu elewacji i opasek odwadniających;

- przy ul. Wiejskiej 7 - remontu schodów zewnętrznych i remontu elewacji i opasek odwadniających;
- przy ul. Wiejskiej 10 - remontu schodów zewnętrznych i remontu elewacji i opasek odwadniających.

Przeprowadzone w dniu 13 kwietnia 2022 r. oględziny w pięciu budynkach, tj. przy: [1] ul. Łukasińskiego 32, [2] ul. Partyzantów 37A, [3] pl. Kościelnym 6, [4] ul. Półwiejskiej 19, oraz [5] ul. Zamiejskiej 21, wykazały, że:

- a) ul. Łukasińskiego 32: na ścianach zewnętrznych występowały odspojenia tynków od muru i miejscowe zaniki powłoki malarskiej; na klatce schodowej i korytarzach wystąpiły miejscowe uszkodzenia mechaniczne i pobrudzenia powłoki malarskiej oraz tynku; na korytarzach stwierdzono miejscowe ubytki wykładziny PCV; w korytarzu parteru pozostawiono niezainstalowane drzwi, telewizor, oraz fragmenty mebli i kartonów, a na strychu znajdowały się fragmenty mebli, tekstylia i kartony;
- b) ul. Partyzantów 37A: nie było zniszczeń i uszkodzeń elementów budynku;
- c) pl. Kościelny 6: na elewacjach frontowej i tylnej występowały zawilgocenia murów i odpadające fragmenty tynku, na elewacji bocznej miejscowe odspojenia tynku oraz miejscowy zanik powłoki malarskiej; na klatce schodowej częściowe uszkodzenia mechaniczne, ślady po miejscowych naprawach, pobrudzona powłoka malarska, miejscowe uszkodzenia mechaniczne tynku; przy wejściu do budynku na fragmencie podłogi stwierdzono rozwarstwienie górnej powierzchni płyt kamiennych;
- d) ul. Półwiejska 19: na elewacji występowały zawilgocenia murów i odpadające fragmenty tynku; w pokryciu dachu liczne ubytki i nieszczelności, wzdłuż elewacji tylnej skorodowane rynny; ubytki w oszkleeniu okien w części niezamieszkałej; częściowe uszkodzenia mechaniczne tynku, pobrudzenia przez długotrwałe użytkowanie powłoki malarskiej; budynek nie był wyposażony w kanalizację sanitarną, ubikacja znajdowała się na zewnątrz;
- e) ul. Zamiejska 21 (budynek wyłączony z użytkowania na podstawie decyzji PINB i przeznaczony do rozbiórki): na elewacjach frontowej i tylnej występowały zawilgocenia murów i odpadające fragmenty tynku, na elewacji bocznej odsłonięcia elementów konstrukcyjnych ściany zabezpieczenia podporami; zły stan techniczny ściany klatki schodowej w obrębie parteru; częściowe uszkodzenia mechaniczne ścian powyżej parteru; zniszczenie okładziny stopni schodowych w części parteru.

W toku kontroli NIK zleciła²⁹ Komendantowi Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Kłodzku³⁰ przeprowadzenie kontroli doraźnej w zakresie przestrzegania obowiązujących przepisów przeciwpożarowych w wybranych sześciu budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych. W czterech z nich, zlokalizowanych przy: [1] ul. Półwiejskiej 18, [2] ul. Łukasińskiego 32, [3] ul. Partyzantów 37A i [4] pl. Kościelnym 6, nie stwierdzono nieprawidłowości. W dwóch pozostałych budynkach, położonych przy ul. Zamiejskiej 21 i ul. Braci Gierymskich 2A, odstąpiono od czynności kontrolnych KPPSP ze względu na wcześniejsze decyzje PINB³¹, o których mowa poniżej w punkcie 2.4. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli: t. I, str. 322-461; t. II, str. 1-28)

2.4. PINB nakazał Gminie, w drodze decyzji nr NB-403-24-I/16, wydanej w dniu 30 stycznia 2017 r. na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks

²⁹ Na podstawie art. 12 pkt 3 ustawy o NIK.

³⁰ Dalej: KPPSP.

³¹ [1] nr NB-403-30-I/21 z dnia 14 grudnia 2021 r. – dla budynku przy ul. Zamiejskiej 21, [2] nr NB-403-24-I/16 z dnia 30 stycznia 2017 r. – dla budynku przy ul. Braci Gierymskich 2A.

postępowania administracyjnego³², oraz w oparciu o art. 68 Prawa budowlanego, wyłączenie z użytkowania budynku mieszkalnego położonego w Kłodzku przy ul. Braci Gierymskich 2a, w trybie natychmiastowym zarządzając jednocześnie: [1] umieszczenie na przedmiotowym budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia oraz o zakazie jego użytkowania; [2] zabezpieczenia wszystkich otworów okiennych i drzwiowych na poziomie przyziemia i parteru w sposób skutecznie uniemożliwiający wejście osób postronnych na teren obiektu. W uzasadnieniu PINB wskazał na przeprowadzone oględziny budynku w dniu 6 września 2016 r. i dostarczony przez Zarządcę budynku protokół z okresowej kontroli jego stanu technicznego potwierdzający zły stan techniczny budynku uniemożliwiający jego bezpieczne użytkowanie. Do dnia zakończenia czynności kontrolnych, tj. do dnia 31 maja 2022 r., przedmiotowa decyzja nie została wykonana.

Zgodnie z informacją Burmistrza Miasta Kłodzka próby opróżnienia budynku przy ul. Braci Gierymskich 2a podejmowane były od 2006 r., a (cyt.) „lokatorowi zajmującemu lokal bez tytułu prawnego proponowane były lokale zamienne o wyższym standardzie niż obecnie zajmowany (z centralnym ogrzewaniem, łazienką). Były najemca lokalu konsekwentnie odmawia przeprowadzenia się”.

W drodze decyzji nr NB-403-30-I/21, wydanej w dniu 14 grudnia 2021 r. na podstawie art. 104 Kpa oraz art. 68 Prawa budowlanego, PINB nakazał opróżnienie budynku mieszkalnego położonego w Kłodzku przy ul. Zamiejskiej 21 oraz zarządził: [1] umieszczenie na przedmiotowym budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia oraz o zakazie jego użytkowania; [2] zabezpieczenia wszystkich otworów okiennych i drzwiowych na poziomie przyziemia i parteru w sposób skutecznie uniemożliwiający wejście osób postronnych na teren obiektu; [3] ogrodzenie terenu działki, na której stoi obiekt w celu zabezpieczenia posesji przed dostępem osób trzecich. W uzasadnieniu PINB wskazał na przedłożone przez Zakład orzeczenie o stanie technicznym przedmiotowego budynku w którym stwierdzono, że stan techniczny konstrukcji budynku nie spełnia warunków bezpieczeństwa - jest awaryjny, budynek jest zagrożony katastrofą budowlaną i stanowi zagrożenie dla życia i zdrowia użytkowników budynku i osób postronnych – należy dokonać jego rozbiórki. Do dnia zakończenia czynności kontrolnych, tj. do dnia 31 maja 2022 r., przedmiotowa decyzja nie została wykonana.

Zgodnie z informacją Burmistrza Miasta Kłodzka w dniu 29 października 2021 r. wypowiedziano czterem najemcom lokale mieszkalne przy ul. Zamiejskiej 21, proponując im jednocześnie lokale zamienne. Wskazał, że tylko jeden najemca przyjął lokal zamienny, a pozostałych trzech odmówiło wyprowadzki i przyjęcia lokalu zamiennego, chociaż proponowane lokale posiadały wyższy standard (ogrzewanie centralne, elektryczne). Burmistrz Miasta Kłodzka poinformował również, że z uwagi na upływ kolejnych miesięcy i niepozyskanie wolnych lokali spełniających wymagania najemców (co najmniej dwa pokoje, metraż nie mniejszy niż dotychczas zajmowany, parter), podjęto decyzję o podjęciu prac remontowych w budynku przy ul. Zamiejskiej 21, cofając jednocześnie wypowiedzenia w stosunku do trzech najemców.

W dniu 15 kwietnia 2022 r. Prezes Zarządu skierował do Burmistrza Miasta Kłodzka wnioski o zabezpieczenie środków na wykonanie dokumentacji projektowej dotyczącej remontu ściany bocznej - północnej, docieplenia elewacji bocznej, wymiany pokrycia nad dobudówką wraz z ewentualnym montażem klamer spinających. Przeprowadzenie remontu planowane jest w 2022 r.

(akta kontroli: t. II, str. 30-87)

³² Dz. U. z 2021 r. poz. 735, ze zm. Dalej: Kpa.

Stwierdzone
nieprawidłowości

2.5. W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

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

1) Spółka nie prowadziła książki obiektu budowlanego dla budynku położonego przy ul. Kościuszki 11a w Kłodzku, tj. dokumentu przeznaczonego do zapisów dotyczących przeprowadzonych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania obiektu budowlanego, a wymaganego art. 64 ust. 1 Prawa budowlanego.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że książka obiektu budowlanego dla budynku przy ul. Kościuszki 11a zaginęła jeszcze przed powstaniem Spółki, a z początkiem maja 2022 r. została założona nowa książka obiektu budowlanego dla tego budynku.

(akta kontroli: t. II, str. 88-95)

2) Spółka nie przeprowadziła w latach 2019-2020 w żadnym z budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych (38 w 2019 r. i 34 w 2020 r.) corocznej kontroli okresowej stanu technicznego, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a Prawa budowlanego, a polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego w zakresie elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu. Ponadto w jednym budynku z mieszkaniami o warunkach substandardowych, położonym przy ul. Kościuszki 11A w Kłodzku, nie przeprowadzono w latach 2019-2021 pięcioletniej kontroli okresowej stanu technicznego, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, a polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, oraz jego estetyki i otoczenia. Ostatnia taka kontrola została przeprowadzona w tym budynku w roku 2014.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że osobą odpowiedzialną w latach 2019 i 2020 za kontrole okresowe roczne i pięcioletnie był w Spółce kierownik Działu Technicznego, który z końcem kwietnia 2019 r. odszedł na emeryturę. Dodał, że przed zakończeniem przez niego pracy w Zakładzie prowadzona była, trwająca kilka miesięcy, rekrutacja na to stanowisko, a nowy pracownik nie zgłaszał mu, że w roku 2019 nie zostały przeprowadzone wszystkie wymagane kontrole. Natomiast w roku 2020 pandemia COVID-19 spowodowała, że Spółka w dużej mierze przeszła na system pracy zdalnej i od 1 kwietnia 2020 r. zawarła ze związkami zawodowymi porozumienie o zmniejszeniu wymiaru czasu pracy o 20%. Ponadto – według Prezesa Zarządu – przeprowadzanie czynności w terenie było poważnie utrudnione z uwagi na obawy społeczeństwa lokalnego i brak woli wpuszczania osób z zewnątrz do budynków w celu prowadzenia jakichkolwiek prac.

Najwyższa Izba Kontroli wskazuje, że niedostatki kadrowe czy ograniczenia związane z pandemią COVID-19 nie zwalniały Spółki od realizacji zadań wymaganych przepisami Prawa budowlanego.

(akta kontroli: t. II, str. 96-97)

3) Spółka nie posiadała dokumentacji dotyczącej kontroli przeprowadzenia w 11 budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych³³, co najmniej dwa razy w roku, przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania³⁴, co było działaniem nierzetelnym.

³³ Położonych w Kłodzku przy: ul. Braci Gierymskich 2a, ul. Łukasińskiego 32, ul. Łukasińskiego 71, ul. Kościuszki 11a, pl. Kościelnym 6, ul. Półwiejskiej 19, ul. Wiejskiej 4, ul. Wiejskiej 5, ul. Wiejskiej 7, ul. Wiejskiej 10, ul. Zamiejskiej 21.

³⁴ Na podstawie § 10 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że dokonywano wskazanych przeglądów niejednokrotnie częściej niż dwa razy do roku, jednakże nie sporządzano z nich protokołów w formie pisemnej. Dodał, że w maju 2022 r. opracowany został regulamin określający terminy poszczególnych rodzajów przeglądów i ich zakres, a także sposób dokumentowania. Nadmieniał, że aktualnie tworzony jest wzór protokołu z przeglądu, a informacje w nim zawarte będą wprowadzane do systemu informatycznego w celu ich dokładniejszej kontroli i weryfikacji stanu technicznego budynków i lokali gminnych oraz monitorowania realizacji zawartych w nich zaleceń.

(akta kontroli: t. II, str. 88-95)

4) Spółka nie wykonała wszystkich zaleceń pokontrolnych określonych w protokołach z przeprowadzonych w 2021 r. okresowych kontroli (rocznych i pięcioletnich) stanu technicznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, co było działaniem nierzetelnym. Z zapisów w tych protokołach wynikało, że spośród zaleconych do realizacji robót remontowych nie wykonano: [a] remontu elewacji (pl. Kościelny 6), [b] remontu dachu oraz instalacji sanitarnych i elektrycznych, jak również izolacji pionowej ścian zewnętrznych, opasek odwadniających, przyłącza kanalizacji sanitarnej i pomieszczeń sanitarnych (ul. Półwiejska 19), [c] remontu elewacji – etapu I, tj. dokumentacji z kosztorysem inwestorskim (ul. Wiejska 4), [d] remontu elewacji i opasek odwadniających (ul. Wiejska 5), [e] remontu schodów zewnętrznych oraz remontu elewacji i opasek odwadniających (ul. Wiejska 7), [f] remontu schodów zewnętrznych oraz remontu elewacji i opasek odwadniających (ul. Wiejska 10), [g] remontu boks na żużel (ul. Łukasińskiego 32).

Prezes Zarządu wyjaśnił, że w przypadku remontów przy:

- a) pl. Kościelnym 6 – umowa na opracowanie dokumentacji projektowej z kosztorysem inwestorskim zostanie podpisana w czwartym kwartale 2022 r.,
- b) ul. Półwiejskiej 19 – budynek będzie przeznaczony do sprzedaży po wykwaterowaniu lokatorów,
- c) ul. Wiejskiej 4 – zadanie zostanie zaplanowane na przyszły rok budżetowy,
- d) ul. Wiejskiej 5 – zadanie zostanie zaplanowane na przyszły rok budżetowy,
- e) ul. Wiejskiej 7 – remont schodów zostanie przeprowadzony w miesiącach czerwcu i lipcu 2022 r., a w zakresie pozostałych zadań w przyszłym roku budżetowym,
- f) ul. Wiejskiej 10 – zadanie zostanie zaplanowane na przyszły rok budżetowy,
- g) ul. Łukasińskiego 32 – władze Miasta Kłodzko są na etapie wymiany pieca węglowego na piec gazowy, przez co remont boks na żużel nie będzie potrzebny.

(akta kontroli: t. II, str. 98-99)

5) Kontrole okresowe (pięcioletnie) stanu technicznego przeprowadzone w czterech budynkach, tj. przy ul. Wiejskiej 4 (w maju 2019 r.), ul. Wiejskiej 5 (we wrześniu 2021 r.), ul. Wiejskiej 7 (w grudniu 2020 r.) i ul. Wiejskiej 10 (w styczniu 2021 r.), obejmowały badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej zlokalizowanej wyłącznie w częściach wspólnych nieruchomości. Było to niezgodne z art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, stosownie do którego badaniem instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji należało objąć cały obiekt budowlany.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że w momencie objęcia przez niego stanowiska (w czerwcu 2015 r.) przeglądy instalacji elektrycznej i piorunochronnej w lokalach gminnych wykonywane były jedynie w częściach wspólnych budynków ze względów oszczędnościowych. Dodał, że Spółka wystąpiła w dniu 10 maja 2022 r. do Gminy

o zabezpieczenie środków finansowych na wykonanie przeglądów instalacji elektrycznej i piorunochronnej również w lokalach gminnych.

(akta kontroli: t. II, str. 88-95)

6) Spośród 73 rocznych kontroli stanu technicznego, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a, b, c Prawa budowlanego, przeprowadzonych w latach 2019-2021 w 11 budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych, w 19 (26,0%) przeprowadzono w porze innej niż wiosenna. Dotyczyło to następujących nieruchomości:

- a) przy ul. Braci Gierymskich 2a (kontrole przeprowadzono w grudniu 2019 r.³⁵, październiku 2020 r.³⁶ oraz w październiku³⁷ i listopadzie 2021 r.³⁸),
- b) przy ul. Łukasińskiego 32 (kontrole przeprowadzono we wrześniu 2019 r.³⁹ i lutym 2021 r.⁴⁰),
- c) przy ul. Łukasińskiego 71 (kontrole przeprowadzono w lutym 2019 r.⁴¹ i lutym 2020 r.⁴²),
- d) przy pl. Kościelnym 6 (kontrole przeprowadzono w sierpniu⁴³ i listopadzie 2019 r.⁴⁴, w październiku 2020 r.⁴⁵ i w listopadzie 2021 r.⁴⁶),
- e) przy ul. Półwiejskiej 19 (kontrole przeprowadzono w grudniu 2019 r.⁴⁷ i sierpniu 2021 r.⁴⁸),
- f) przy ul. Zamiejskiej 21 (kontrole przeprowadzono w lutym 2019 r.⁴⁹, w lutym⁵⁰ i lipcu 2020 r.⁵¹, w lipcu⁵² i we wrześniu 2021 r.⁵³).

Było to niezgodne z § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania technicznych budynków, stosownie do którego kontrole okresowe powinny być przeprowadzane w porze wiosennej.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że nieprzeprowadzenie kontroli rocznych w wymienionych budynkach w porze wiosennej wynikało z natłoku zadań realizowanych w tej porze roku, związanych przede wszystkim z przygotowaniem i realizacją rocznych zebrań wspólnot mieszkaniowych, którymi zarządza Spółka (pracownicy Działu Technicznego również prowadzą te zebrania).

(akta kontroli: t. II, str. 88-95)

7) Kontrole okresowe (roczne) przeprowadzane od 2020 r. w wytypowanych 10 budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych, obejmowały badania przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) zlokalizowanych wyłącznie w częściach wspólnych nieruchomości. Było to niezgodne z art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, stosownie do którego badaniem stanu technicznego przewodów kominowych należało objąć cały obiekt budowlany.

³⁵ Artykuł 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego – przegląd kominiarski.

³⁶ Artykuł 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego – przegląd kominiarski.

³⁷ Artykuł 62 ust. 1 pkt 1 lit. a i b Prawa budowlanego.

³⁸ Artykuł 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego – przegląd kominiarski.

³⁹ Artykuł 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego – przegląd kominiarski.

⁴⁰ Artykuł 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego – przegląd kominiarski; Art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a i b Prawa budowlanego.

⁴¹ Artykuł 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego – przegląd gazowy.

⁴² Artykuł 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego – przegląd gazowy.

⁴³ Artykuł 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego – przegląd kominiarski.

⁴⁴ Artykuł 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego – przegląd gazowy.

⁴⁵ Artykuł 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego – przegląd gazowy.

⁴⁶ Artykuł 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego – przegląd gazowy.

⁴⁷ Artykuł 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego – przegląd kominiarski.

⁴⁸ Artykuł 62 ust. 1 pkt 1 lit. a i b Prawa budowlanego.

⁴⁹ Artykuł 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego – przegląd gazowy.

⁵⁰ Artykuł 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego – przegląd gazowy.

⁵¹ Artykuł 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego – przegląd kominiarski.

⁵² Artykuł 62 ust. 1 pkt 1 lit. a i b Prawa budowlanego.

⁵³ Artykuł 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego – przegląd kominiarski.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że kontrole okresowe przewodów kominowych obejmowały od 2020 r. przede wszystkim części wspólne z uwagi na ograniczony dostęp do lokali mieszkalnych spowodowany zagrożeniem epidemicznym oraz z uwagi na stanowisko firmy kominiarskiej uzasadniające ograniczenie zakresu kontroli koniecznością (cyt.) „dbania o bezpieczeństwo zdrowotne oraz ograniczenie ryzyka zachorowań”.

(akta kontroli: t. II, str. 88-95)

8) Spośród 73 rocznych kontroli stanu technicznego, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a, b, c Prawa budowlanego, przeprowadzonych w latach 2019-2021 w 11 budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych, w przypadku 15 (20,5%) Spółka odebrała od wykonawcy niekompletne protokoły kontroli okresowych stanu technicznego budynków⁵⁴. Z treści tych protokołów nie wynikało, czy sprawdzeniem przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), wymaganych przez art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, objęto wszystkie mieszkania i przewody kominowe.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że:

- braki w dokumentacji przekazywanej przez Rejonowy Zakład Kominiarski po kontroli przewodów kominowych spowodowane były przyjętym przez nich schematem działania, który Spółka zakwestionowała podczas podjętych z nimi rozmów;
- brak możliwości kontroli przewodów w każdym z lokali wynikał z dłuższej nieobecności lokatora danego mieszkania; w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości podczas kontroli okresowych przewodów kominowych, które zostały wykazane w protokole otrzymanym z Rejonowego Zakładu Kominiarskiego, pracownicy działu technicznego niezwłocznie zlecali usunięcie usterki, bądź wykonanie innej usługi powodującej przywrócenie stanu prawidłowego oraz informowali lokatorów mieszkań o ewentualnych ograniczeniach w eksploatacji urządzeń grzewczych.

(akta kontroli: t. II, str. 88-95)

9) Określony w decyzji PINB nr NB-403-24-I/16 z dnia 30 stycznia 2017 r. nakaz wyłączenia z użytkowania budynku mieszkalnego położonego w Kłodzku przy ul. Braci Gierymskich 2a nie został zrealizowany do czasu zakończenia przez NIK czynności kontrolnych, tj. do dnia 31 maja 2022 r. Również określony w decyzji PINB nr NB-403-30-I/21 z dnia 14 grudnia 2021 r. nakaz opróżnienia budynku mieszkalnego położonego w Kłodzku przy ul. Zamiejskiej 21 nie został zrealizowany do dnia 31 maja 2022 r.

Prezes Zarządu Spółki wyjaśnił, że obydwa ww. budynki zostały zabezpieczone w sposób uniemożliwiający wejście osób postronnych na teren obiektu, oraz opatrzone informacjami o stanie zagrożenia i zakazie użytkowania obiektu. Dodał, że Spółka jest w stałym kontakcie z PINB i przekazuje na bieżąco informacje dotyczące postępu realizacji obu decyzji.

(akta kontroli: t. II, str. 238-242)

OCENA CZĄSTKOWA

Spółka prowadziła książki obiektu budowlanego dla każdego, z wyjątkiem jednego, ze zbadanych budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Przeprowadzała również przewidziane przepisami prawa kontrole tych nieruchomości, niemniej realizowano je niesystematycznie (tj. nie w każdym roku), w niepełnym zakresie i nie zawsze właściwie je dokumentowano. Co do zasady Spółka utrzymywała nieruchomości z mieszkaniami o warunkach substandardowych w odpowiednim stanie technicznym. Niemniej nie realizowała wszystkich zadań

⁵⁴ Usytuowanych przy: ul. Braci Gierymskich 2a, ul. Łukasińskiego 32, ul. Łukasińskiego 71, pl. Kościelny 6, ul. Półwiejska 19, ul. Wiejska 4, ul. Wiejska 5, ul. Wiejska 7, ul. Wiejska 10 i ul. Zamiejska 21.

wynikających z zaleceń pokontrolnych określonych w protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego. W dalszym ciągu użytkowano dwa budynki z lokalami o warunkach substandardowych, mimo decyzji powiatowego organu nadzoru budowlanego nakazujących ich opróżnienie.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

W oparciu o postanowienia Umowy o zarządzanie do dnia 15 września każdego roku Spółka przedkładała w Urzędzie Miasta w Kłodzku propozycję planu rzeczowo-finansowego napraw głównych, bieżących i konserwacji w budynkach będących w 100% własnością Gminy oraz w lokalach gminnych znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych, celem uwzględnienia w budżecie Gminy i zatwierdzenia do realizacji. Potrzeby remontowe wynikały z przeglądów oraz wniosków składanych przez najemców lokali.

(akta kontroli: t. I, str. 82-101; t. II, str. 103-132)

Wysokość zaplanowanych środków na remonty w budynkach i lokalach gminnych, w tym także w budynkach z mieszkaniami substandardowymi, w poszczególnych latach objętych kontrolą przedstawiała się następująco:

- 2019 r. – propozycja Spółki 957 500 zł, środki przewidziane w budżecie Gminy 635 500 zł,
- 2020 r. – propozycja Spółki 1 425 500 zł, środki przewidziane w budżecie Gminy 589 400 zł.
- 2021 r. – propozycja Spółki 1 597 000 zł, środki przewidziane w budżecie Gminy 500 500 zł.

(akta kontroli: t. I, str. 82-101)

W latach 2019-2021 wpływy z gospodarowania budynkami z mieszkaniami o warunkach substandardowych (w liczbie: 38 w 2019 r., 34 w 2020 r. i 32 w 2021 r.) wyniosły: 508 982,16 zł (przy naliczonych w wysokości 721 051,52 zł) w 2019 r., 382 821,90 zł (przy naliczonych w wysokości 554 022,68 zł) w 2020 r., 618 062,11 zł (przy naliczonych w wysokości 616,356,11 zł) w 2021 r., z tego:

- czynsze z najmu: 316 726,46 zł (przy naliczonych w wysokości 392 514,41 zł) w 2019 r., 219 670,94 zł (przy naliczonych w wysokości w 254 789,32 zł) w 2020 r. i 177 562,27 zł (przy naliczonych w wysokości 214 630,49 zł) w 2021 r.;
- inne wpływy (opłaty za wodę i ścieki, opłat abonamentowe za odprowadzanie odpadów komunalnych, za podgrzanie wody, centralne ogrzewanie): 192 255 255,7 zł (przy naliczonych w wysokości 328 589,54 zł) w 2019 r., 163 150,96 zł (przy naliczonych w wysokości 299 233,36 zł) w 2020 r. i 232 884,94 zł (przy naliczonych w wysokości 401 726,22 zł) w 2021 r.

W latach 2019-2021 koszty związane z gospodarowaniem budynkami z mieszkaniami o warunkach substandardowych wyniosły 468 747,00 zł w 2019 r., 274 136,40 zł w 2020 r. i 260 879,80 zł w 2021 r., w tym:

- koszty zarządu: 108 856,72 zł w 2019 r., 89 573,37 zł w 2020 r. i 83 426,10 zł w 2021 r.;
- koszty bieżącej eksploatacji: 29 868,60 zł w 2019 r., 41 381,50 zł w 2020 r. i 42 471,80 zł w 2021 r.

Na remonty i modernizacje budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych wydatkowano: 325 021,68 zł w 2019 r., 123 390,40 zł w 2020 r. i 134 982,40 zł w 2021 r.

Na inwestycje związane z budynkami z mieszkaniami o warunkach substandardowych wydatkowano 5000 zł w 2019 r. i 19 791,09 zł w 2020 r. W 2021 r. wydatków na inwestycje nie poniesiono.

(akta kontroli: t. II, str. 133-134, 145-161)

W 2019 r. wymieniono okna w pięciu budynkach (13% ogółu budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych), przeprowadzono remont pokrycia dachowego w trzech budynkach (8%), wymieniono stolarkę okienną w trzech kolejnych budynkach (8%), ogrodzono pojemniki na odpady w trzech innych budynkach (8%). Ponadto wybudowano piec pokojowy w jednym budynku, przeprowadzono remont dachu w jednym budynku, wymieniono instalację elektryczną w dwóch budynkach, przebudowano piec pokojowy w jednym budynku i wymieniono drzwi do lokalu w dwóch budynkach, zamontowano domofon w jednym budynku, wybudowano tron kuchenny w jednym budynku, wykonano dokumentację zabezpieczenia belek nad piwnicą w jednym budynku, wykonano remont łazienki po dewastacji w jednym budynku, wymieniono zawory c.o. w jednym budynku, wykonano izolację poziomą w jednym budynku, wykonano izolację pionową w jednym budynku, wykonano montaż pieca pokojowego w ramach w dwóch budynkach na kwotę ogółem 219 322 zł z zaplanowanej 233 300 zł. W roku 2019 wykonanie planu środków z przeznaczeniem na zadania związane z utrzymaniem budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych wyniosło 94%.

W 2020 r. wymieniono stolarkę okienną w trzech budynkach (9%), wybudowano piece pokojowe w kolejnych trzech budynkach (9%), a ponadto przeprowadzono remont pokrycia dachowego w jednym budynku i wymieniono drzwi wejściowe w jednym budynku na kwotę ogółem 54 264 zł z zaplanowanej 54 400 zł. W roku 2020 wykonanie planu środków z przeznaczeniem na zadania związane z utrzymaniem budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych wyniosło 99,7%.

W 2021 r. wymieniono okna w dwóch budynkach (6%), wybudowano piece pokojowe w trzech budynkach (9%), wymieniono drzwi wejściowe również w trzech budynkach (9%), przeprowadzono remont kominów w dwóch budynkach (6%), a ponadto w pojedynczych budynkach wykonano remont podłogi, dokonano częściowej rozbiórki i zabezpieczenia, przebudowano piec pokojowy na kwotę ogółem 119 255 zł z zaplanowanej 137 700 zł. W roku 2021 wykonanie planu środków z przeznaczeniem na zadania związane z utrzymaniem budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych wyniosło 86,6%.

Spółka występowała o dodatkowe środki na remonty i naprawy budynków z lokalami o warunkach substandardowych: w 2019 r. dla siedmiu budynków w kwocie 48 788 zł, w 2020 r. dla 10 budynków w kwocie 58 044 zł, w 2021 r. dla sześciu budynków w kwocie 14 436 zł. Z kwot tych wydatkowano 44 975 zł w 2019 r. na remont pustostanu w czterech budynkach i remont mieszkania po pożarze w jednym budynku, 58 044 zł w 2020 r. na remont pustostanu w siedmiu budynkach, remont pieca kaflowego w dwóch budynkach i montaż drzwi do lokalu w jednym budynku, i 14 382 zł w 2021 r. na remont pustostanu w czterech budynkach, remont okna w jednym budynku.

Ponadto z tytułu konserwacji, drobnych napraw i usuwania awarii w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych Spółka wydatkowała w 60 725 zł w 2019 r., 11 082 zł w 2020 r. i 1 345 zł w 2021 r.

(akta kontroli: t. II, str. 135-144)

Stan zaległości czynszowych z tytułu najmu lokali mieszkalnych o warunkach substandardowych w okresie objętym kontrolą wynosił: 1 010 713,05 zł (w 2019 r.),

1 075 192,50 zł (w 2020 r.) i 1 166 899,01 zł (w 2021 r.)⁵⁵. Jednocześnie zmniejszeniu uległa liczba najemców zalegających z opłatami⁵⁶, która wyniosła odpowiednio: 90, 76 i 82.

Wobec lokatorów, którzy zalegali z zapłatą czynszu podejmowane były działania ukierunkowane na spłatę zadłużenia, gdyż kierowano do nich wezwania do zapłaty, a w razie braku współpracy i chęci dobrowolnego uregulowania czynszu następowało wypowiedzenie umowy najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia. Na tym etapie istniała możliwość zapłaty zaległości, a jeśli nie doszło do niej w terminie wypowiedzenia to umowa ulegała rozwiązaniu. W konsekwencji wobec dawnych lokatorów, którzy nie posiadali już tytułu prawnego do zamieszkiwania w nieruchomości wszczynana była procedura zmierzająca do uzyskania prawomocnego wyroku sądowego orzekającego eksmisję. W 2022 r.⁵⁷ Gmina posiadała 41 wyroków w sprawie eksmisji z lokali mieszkalnych o warunkach substandardowych znajdujących się w budynkach będących w 100% jej własnością. Celem wyegzekwowania należności z tytułu opłat czynszowych na drogę postępowania sądowego kierowane były pozwы o wydanie nakazu w postępowaniu upominawczym, a prawomocne nakazy przekazywane były do egzekucji komorniczej. Wobec osób posiadających zaległości z tytułu opłat czynszowych od listopada 2020 r. rozpoczęto procedurę zmierzającą do zamieszczania wpisów w Krajowym Rejestrze Długów⁵⁸. Od marca 2022 r. (w uzgodnieniu z Urzędem Miasta w Kłodzku) wezwania do dłużników kierowane były również przez KR D.

(akta kontroli: t. II, str. 162-174)

W okresie objętym kontrolą korzystano ze środków dotacji celowej budżetu państwa przeznaczonej na realizację w latach 2019 i 2020 zadań w ramach „Programu integracji społeczności romskiej w Polsce na lata 2014-2020”.

W ramach ww. programu było realizowane zadanie pod nazwą „Remont lokali zamieszkałych przez społeczność romską”, zarówno w 2019 r., jak i w 2020 r. W roku 2019 Wojewoda Dolnośląski rekomendował Ministrowi Spraw Wewnętrznych i Administracji przyznanie kwoty dotacji celowej w wysokości 39 126,90 zł na remont dwóch lokali o warunkach substandardowych, a w 2020 r. rekomendował przyznanie kwoty dotacji w wysokości 80 749,40 zł na zmianę systemu ogrzewania w czterech lokalach o warunkach substandardowych.

Dotacje zostały wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem, a cele zaplanowane, tj. poprawa sytuacji bytowej i zdrowotnej osób ze społeczności romskiej objętych zadaniem – osiągnięte.

(akta kontroli: t. II, str. 175-217)

Stwierdzona
nieprawidłowość

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

W Spółce nie sporządzano zestawienia robót remontowych dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych (zawierającego podział na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i główne), a na jego podstawie także planu robót remontowych z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu: [1] eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, [2] zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, [3] spełnienie wymagań ochrony środowiska, oraz [4] zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu. Było to niezgodne z § 7 ust. 1 i 3 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, stosownie do którego dane zawarte

⁵⁵ Stan na 31 grudnia każdego roku.

⁵⁶ W ostatnim dniu w każdym roku.

⁵⁷ Stan na 8 kwietnia 2022 r.

⁵⁸ Dalej: KR D.

w protokołach kontroli okresowych stanu technicznego budynków powinny stanowić podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych poszczególnych budynków, a zestawienie napraw bieżących i głównych stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że zestawienia wskazane w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych nie są formalnie sporządzane przez Spółkę, a wszelkie aktualne potrzeby remontowe i konserwacyjne, w podziale wskazanym w powołanym akcie prawnym, tj. na naprawy główne, bieżące i konserwacje, są ujmowane w Planie rzeczowo-finansowym, proponowanym przez Spółkę do realizacji w kolejnym roku na podstawie notatek i zebranych przez techników informacji. Dodał, że w związku z częściowo terenowym charakterem pracy osób zatrudnionych w komórce technicznej Spółki, stan budynków i lokali gminnych był na bieżąco monitorowany i oceniany podczas m.in. wizji lokalnych z potencjalnymi wykonawcami i weryfikacji zgłoszeń o awariach od lokatorów mieszkań gminnych czy wykonywaniem obmiarów do kosztorysów inwestorskich. Pomimo braku kontroli rocznych stanu technicznego budynków, dzięki bezpośredniej pracy na przydzielonym obszarze Miasta Kłodzka, potrzeby remontowe i konserwacyjne w znajdujących się tam budynkach i lokalach Gminy były uwzględniane w przekazywanych na kolejne lata propozycjach Planów rzeczowo-finansowych.

(akta kontroli: t. II, str. 233-234)

OCENA CZĄSTKOWA

Przyjęte w Spółce rozwiązania w zakresie planowania, finansowania i realizacji działań dotyczących budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych prowadziły do realizacji bieżących zadań, w sytuacji otrzymywania od Gminy środków w rozmiarach niższych od zapotrzebowanych. Umożliwiało to przede wszystkim zachowanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonej. Sporządzano, z przeznaczeniem dla Urzędu Miasta w Kłodzku, propozycje planu rzeczowo-finansowego napraw głównych, bieżących i konserwacji w budynkach będących własnością Gminy. Jednakże plany te nie powstawały w oparciu o wymagane przepisami prawa zestawienia robót remontowych dla budynków komunalnych, w tym z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

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 uwagi i wnioski:

Uwagi

NIK nie formułuje uwag. nie formułuje uwag.

Wnioski

1. Zapewnienie systematycznego przeprowadzania kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) stanu technicznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego.
2. Dokumentowanie przeprowadzanych co najmniej dwa razy w roku przeglądów pomieszczeń budynków mieszkalnych przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
3. Doprowadzenie do wykonywania w ramach okresowych kontroli stanu technicznego budynków badań instalacji elektrycznej i piorunochronnej oraz przewodów kominowych zarówno w częściach wspólnych nieruchomości, jak i w poszczególnych lokalach mieszkalnych.
4. Zapewnienie przeprowadzania kontroli okresowych stanu technicznego budynków w porze wiosennej.
5. Podjęcie działań celem zapewnienia wykonania zaleceń pokontrolnych określonych w protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

6. Zapewnienie kompletności protokołów z rocznych kontroli okresowych stanu technicznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, w szczególności pod kątem potwierdzania w nich sprawdzenia wszystkich przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).
7. Doprowadzenie do sporządzania zestawień robót remontowych budynków komunalnych, w tym dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w podziale na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne, jak również do opracowywania na tej podstawie planu robót remontowych z zachowaniem pierwszeństwa, o którym mowa w § 7 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
8. Podjęcie skutecznych działań na rzecz realizacji decyzji PINB dotyczących budynku mieszkalnego położonego w Kłodzku przy ul. Braci Gierymskich 2a oraz budynku mieszkalnego położonego w Kłodzku przy ul. Zamiejskiej 21.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK we Wrocławiu. 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 21 od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Wrocław, lipca 2022 r.

Kontrolerzy:
Maria Ossowska
Główny specjalista kontroli
państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura we Wrocławiu
p.o. Dyrektor
Marcin Kaliński

.....
podpis

.....
podpis

Karol Wilk
Inspektor kontroli państwowej

.....
podpis