



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura we Wrocławiu

LWR.410.008.05.2022

**Pani
Ewa Florczak
Prezes Zarządu**

Dzierżoniowski Zarząd Budynków Mieszkalnych
Sp. z o. o. w Dzierżoniowie
ul. Bielawska 15
58-200 Dzierżoniów

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

zmienione zgodnie z treścią uchwały nr KPK-KPO.443.121.2022
Zespołu Orzekającego Komisji Rozstrzygającej w Najwyższej Izbie Kontroli
z dnia 12 września 2022 r.

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Dzierżoniowski Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. ¹ , ul. Bielawska 15, 58-200 Dzierżoniów.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Ewa Florczak, Prezes Zarządu Spółki ² od dnia 1 lipca 2011 r.
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. Renata Kojro, Specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/85/2022 z 8 kwietnia 2022 r.2. Bernard Sosulski, Inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/82/2022 z 6 kwietnia 2022 r.

(akta kontroli: tom I, str. 1-5)

¹ Dalej: DZBM lub Spółka.

² Dalej: Prezes Zarządu.

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:

- 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 została ze względu na nadmierne zaludnienie – obejmuje mieszkania, w których na 1 pokój przypadało 3 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 DZBM w związku z gospodarowaniem zasobem obejmującym budynki komunalne z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie prowadziły do pełnej realizacji zadań zapewniających ich utrzymanie we właściwym stanie technicznym i estetycznym. Nie realizowano również zadań na rzecz poprawy ich standardu, a podejmowane działania miały na celu utrzymanie ich w stanie nie pogorszonym.

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 DZBM 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 wymaganych zadań.

Książki obiektu budowlanego⁶ prowadzone były – w przypadku zbadanych budynków⁷ – w sposób, który nie zapewnił kompletności zawartych w nich danych, wymaganych przepisami prawa. W KOB nie odnotowano bowiem faktu przeprowadzenia wszystkich okresowych kontroli budynków mieszkalnych. Ponadto wpisy w KOB dokonywane były w sposób niechronologiczny i przez osoby do tego nieupoważnione.

Co do zasady przeprowadzono wymagane kontrole okresowe budynków komunalnych, niemniej nie zawsze wykonywano je rzetelnie. Nie dotrzymano obowiązku przeprowadzania kontroli okresowych stanu technicznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w porze wiosennej oraz obowiązku przeprowadzenia kontroli instalacji gazowej równocześnie ze sprawdzeniem stanu przewodów oraz kanałów wentylacyjnych i spalinowych. Nie dokonywano także, co najmniej dwa razy w roku, przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania.

Przy sporządzaniu protokołów z wykonanych kontroli okresowych budynków nie podawano w nich wszystkich obligatoryjnych danych. Od wykonawców przyjmowano protokoły z kontroli instalacji elektrycznej oraz przewodów kominowych, w których nie dokonano sprawdzenia wszystkich lokali mieszkalnych. Pomimo istniejącego obowiązku nie sporządzano zestawienia robót remontowych dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, wynikających z przeprowadzonych okresowych kontroli takich budynków.

Ogłędziny przeprowadzone przez NIK oraz kontrola Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Dzierżonowie ujawniły składowanie materiałów łatwopalnych na drogach ewakuacyjnych oraz braki w instalacji elektrycznej w zakresie przeciwpożarowych wyłączników prądu w dwóch budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Wskazuje to na brak należytego nadzoru nad realizacją zadań z zakresu ochrony przeciwpożarowej. Ponadto Spółka nie zrealizowała w wyznaczonym terminie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Dzierżonowie⁸, nakazującej wykonanie instalacji wentylacyjnej, jak również przez dwa lata nie usunęła nieszczelności instalacji gazowej w jednym z budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

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

⁶ Dalej: KOB.

⁷ Badaniu poddano 10 budynków wraz ze sporządzoną dla nich dokumentacją.

⁸ Dalej: PINB.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁹ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1. Na podstawie podpisywanych corocznie umów o zarządzanie i administrowanie¹⁰ zasobem lokalowym Miasta Dzierżoniowa, DZBM zobowiązywał się do zarządzania i administrowania zasobem Miasta Dzierżoniowa włączając w to:

- zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi stanowiącymi w 100% własność Miasta Dzierżoniowa, bądź znajdujących się w jego posiadaniu samoistnym;
- administrowanie lokalami położonymi w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta Dzierżoniowa, a także znajdującymi się w jego posiadaniu samoistnym, zarządzie obcym, jak i w nieruchomościach wspólnotowych i budynkach będących współwłasnością Miasta Dzierżoniowa;
- administrowanie gruntami niezabudowanymi wykorzystywanymi jako ogródki przydomowe;
- administrowanie gruntami niezabudowanymi pod pojemnikami na odpady komunalne.

Szczegółowy wykaz zasobu przekazanego do zarządzania i administrowania każdorazowo został przedstawiony w załącznikach nr 1¹¹, 2¹², 3¹³ i 4¹⁴ do umowy o zarządzanie i administrowanie.

(akta kontroli: tom I, str. 31-169)

W latach 2019-2021 Spółka zarządzała od 68 do 71 budynkami mieszkalnymi będącymi w 100% własnością Miasta Dzierżoniowa, w których znajdowało się od 344 do 361 lokali mieszkalnych. Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. Spółka zarządzała 69 budynkami mieszkalnymi będącymi w 100% własnością Miasta Dzierżoniowa, w których znajdowało się łącznie 344 lokali mieszkalnych. W 35 z tych budynków znajdowały się mieszkania o warunkach substandardowych w łącznej liczbie 99. Na dzień 31 grudnia 2020 r. DZBM zarządzał 69 budynkami mieszkalnymi będącymi w 100% własnością Miasta Dzierżoniowa, w których znajdowało się w sumie 345 lokali mieszkalnych. W 34 z tych budynków mieściły się lokale o warunkach substandardowych, których łączna liczba wyniosła 91. Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. DZBM zarządzał 68 budynkami mieszkalnymi będącymi w 100% własnością Miasta Dzierżoniowa, w których znajdowało się w sumie 345 lokali mieszkalnych. W połowie tych budynków, tj. w 34, mieściły się mieszkania o warunkach substandardowych. Łączna liczba takich mieszkań wyniosła 91. Ponadto na koniec 2021 r. Spółka zarządzała 897 lokalami mieszkalnymi mieszczącymi się w budynkach wspólnotowych niebędących w 100% własnością Miasta Dzierżoniowa.

Zmieniająca się liczba budynków i mieszkań przekazanych DZBM do administrowania przez Miasto Dzierżoniów wynikała z wykwaterowania budynków z przeznaczeniem ich do zbycia, sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach niebędących w 100%

⁹ 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.

¹⁰ W okresie objętym kontrolą obowiązywały trzy następujące po sobie umowy: nr PR 7131.1.2019 ID 340331 z dnia 31 grudnia 2018 r., nr 7131.1.2019 z dnia 30 grudnia 2019 r., oraz nr 7131.1.2020 z dnia 30 grudnia 2020 r.

¹¹ Wykaz nieruchomości zabudowanych.

¹² Wykaz lokali mieszkalnych i użytkowych.

¹³ Wykaz umów dzierżawy gruntu wykorzystywanego jako ogródki przydomowe.

¹⁴ Wykaz umów dzierżaw gruntu pod pojemniki na odpady komunalne.

własnością Miasta Dzierżoniowa, oraz z adaptacji części strychowej lub lokalu użytkowego na lokale mieszkalne.

Wszystkie 34 budynki, w których znajdowały się lokale mieszkalne o warunkach substandardowych były podłączone do sieci kanalizacyjnej oraz wodociągowej. Natomiast żaden z tych budynków nie był podłączony do lokalnego lub centralnego ogrzewania. Wszystkie budynki, w których znajdowały się lokale substandardowe zostały wybudowane przed rokiem 1945. Najstarszy z tych budynków pochodził z 1872 r., natomiast najmłodszy z 1935 r. Stan techniczny siedmiu z tych budynków określony został jako *dobry*¹⁵, 20 kolejnych jako *średni*¹⁶, czterech jako *dopuszczający*¹⁷, a pozostałych trzech jako *zły*¹⁸. Podstawą do zakwalifikowania wszystkich 91 lokali do mieszkań o warunkach substandardowych było niedostateczne ich wyposażenie w instalacje, tj. brak dostępu do toalety i wodociągu w lokalu, lub tylko brak dostępu do toalety. Nie występowało natomiast zjawisko przeludnienia lokali mieszkalnych.

(akta kontroli: tom II, str. 53-58)

Prezes Zarządu wskazała, że największymi problemami związanymi z zarządzaniem budynkami z lokalami o warunkach substandardowych była windykacja opłat, zakłócanie spokoju, nadużywanie alkoholu przez najemców oraz dewastacja mieszkań, jak i części wspólnych.

(akta kontroli: tom II, str. 78)

1.2. Według stanu na koniec roku 2021 w DZBM zatrudnionych było 11 osób realizujących zadania związane z utrzymaniem i zarządzaniem budynkami komunalnymi z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Zadania z tym związane były realizowane w dziale księgowym oraz dziale techniczno-eksploatacyjnym. Obsada kadrowa w latach objętych kontrolą wynosiła od 11 do 12 osób i nie podlegała istotnym zmianom.

W okresie objętym kontrolą w DZBM zatrudnione były trzy osoby¹⁹ posiadające stosowne uprawnienia i kwalifikacje do wykonywania kontroli okresowych: stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu²⁰, kontroli stanu technicznego polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia²¹ oraz stanu technicznego instalacji gazowych²². Spółka nie zatrudniała osoby z uprawnieniami do kontroli instalacji sanitarnych, nie zawarto również umowy z podmiotem zewnętrznym uprawnionym do przeprowadzenia takich kontroli.

¹⁵ 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.

¹⁶ 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.

¹⁷ 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.

¹⁸ 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.

¹⁹ Dwie osoby z uprawnieniami budowlanymi oraz jedna osoba z uprawnieniami do przeglądów gazowych.

²⁰ Przeprowadzanej corocznie.

²¹ Przeprowadzanej co najmniej raz na pięć lat.

²² Przeprowadzanej corocznie.

(akta kontroli: tom II, str. 50, 78-79, 81-85, 102-109)

Zadania z zakresu: [1] przeprowadzania kontroli okresowych w budynkach mieszkalnych instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów²³, [2] kontroli stanu technicznego przewodów kominowych²⁴ (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) w budynkach mieszkalnych – zlecane były do wykonania firmom zewnętrznym. Zlecenie przeprowadzenia kontroli okresowych instalacji elektrycznej i piorunochronnej poprzedzało ogłoszenie o zaproszeniu do składania ofert cenowych na realizację ww. zadania. W okresie objętych kontrolą takie ogłoszenie pojawiło się na stronie internetowej DZBM w 2020 r. Zgodnie z tym ogłoszeniem oferta powinna być zawierać: [1] ofertę cenową, [2] przykładowy protokół z przeglądu instalacji, [3] uprawnienia do wykonywania przeglądów elektrycznych. Stosowne uprawnienia stanowiły następnie część dokumentacji z przeprowadzonych kontroli instalacji. W przypadku kontroli okresowych przewodów kominowych odbywały się one na podstawie umowy zawartej pomiędzy Spółką a wykonawcą takich prac. W okresie objętym kontrolą obowiązywały dwie takie umowy zawarte z tym samym wykonawcą, tj. umowa nr 55/DT/2018 na okres od 15 czerwca 2018 r. do 14 czerwca 2020 r. oraz umowa nr 44/DT/2020 na okres od 15 czerwca 2020 r. do 15 czerwca 2022 r. W umowach tych nie znalazła się klauzula zobowiązująca wykonawcę prac do przedstawienia niezbędnych kwalifikacji do wykonywania okresowych kontroli przewodów kominowych.

(akta kontroli: tom II, str. 86-96)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Spółka posiadała aktualną wiedzę na temat liczby i stanu budynków przyjętych do administrowania i zarządzania, w tym budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Przyjęty w DZBM sposób realizacji zadań umożliwił przeprowadzenie wszystkich obowiązkowych, okresowych kontroli i przeglądów w tych budynkach.

OBSZAR

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

Opis stanu
faktycznego

2.1. Analizą objęto dokumentację 10 budynków²⁵ z mieszkaniami o warunkach substandardowych z ogółem 34 takich budynków znajdujących się w zasobie nieruchomości. Dobór nieruchomości był celowy i objął budynki najstarsze, o złym stanie technicznym i z największą liczbą mieszkań o warunkach substandardowych.

Wszystkie budynki poddane badaniu posiadały założoną książkę obiektu budowlanego, w której strony były ponumerowane oraz zabezpieczone przed usunięciem. Nie stwierdzono przypadków wypełnienia całej książki i konieczności założenia nowej. W każdym przypadku podano dane identyfikujące obiektu, dane ogólne o obiekcie oraz plan sytuacyjny obiektu z zaznaczonymi granicami nieruchomości.

²³ Przeprowadzonej co najmniej raz na pięć lat.

²⁴ Przeprowadzonej corocznie.

²⁵ Budynki przy ulicy: Brzegowa 6, 13, 73 i 130, Ciasna 3, Kilińskiego 8a, Nowowiejska 137 i 146, Spacerowa 7 oraz Ząbkowicka 46.

W przypadku sześciu KOB nie wpisano daty ich założenia, a w dwóch przypadkach nie podano numeru działki, na której leży dany budynek. W dziewięciu na 10 analizowanych KOB na dołączonym planie sytuacyjnym nie zaznaczono miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury i urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci. W żadnym przypadku w KOB nie wpisano numeru księgi wieczystej nieruchomości, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

Wpisy w KOB zawierały dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu²⁶ oraz najważniejsze ustalenia i zalecenia wynikające z protokołów przeprowadzonych kontroli. Wpisy cechowały się jednoznacznością i zwięzłością. W dwóch przypadkach sprostowanie błędów we wpisach dokonano przez zamazanie błędów korektorem, a nie poprzez przekreślenie wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenie daty i podpisu osoby dokonującej zmiany. W trzech przypadkach wpisy o przeprowadzonych okresowych kontrolach instalacji gazowych²⁷ znajdowały się pod pozycją „wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu” przeznaczonych do dokonywania wpisów z kontroli okresowych przeprowadzonych co najmniej raz na pięć lat. W czterech przypadkach wpisy do KOB nie były dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której wymagane jest dokonanie wpisu. W sześciu przypadkach wpisy o dokonanych okresowych kontrolach przewodów kominowych nie zostały wpisane do KOB, pomimo sporządzenia protokołu z takiej kontroli. W siedmiu przypadkach wpisów do KOB dokonywały osoby nieupoważnione przez zarządcę obiektu i niewpisane do KOB jako osoby upoważnione do dokonywania wpisów. Szerszy opis stwierdzonych naruszeń zawarto w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli: tom II, str. 133-423)

2.2. Spółka przeprowadzała okresowe kontrole we wszystkich objętych analizą budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Co najmniej raz w roku przeprowadzono kontrolę polegającą na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektu. W budynkach wyposażonych w instalację gazową corocznie przeprowadzano jej okresowe kontrole. Corocznie odbywała się również kontrola okresowa przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych). We wszystkich zbadanych budynkach przeprowadzano również co najmniej raz na pięć lat kontrolę polegającą na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia. Kontrola okresowa obejmowała 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. Do protokołów z kontroli instalacji elektrycznej dołączane były wyniki pomiarów w zakresie badania skuteczności ochrony przeciwporażeniowej oraz kopie kwalifikacji.

Roczne kontrole elementów budynku obejmowały sprawdzenia stanu technicznego stropodachów oraz pokrycia dachowego, stropów między kondygnacyjnych, fundamentów i ścian piwnic, ścian zewnętrznych, ścian wewnętrznych, klatek schodowych, podłóg i posadzek oraz estetyki budynku i jego otoczenia. Skontrolowane budynki posiadały instalację kanalizacyjną odprowadzającą ścieki z budynku, natomiast nie były wyposażone w instalację centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej. Kontrole przeprowadzane co pięć lat obejmowały swym zakresem sprawdzenie: stanu pokrycia dachowego i konstrukcji więźby dachowej, rynien dachowych, spustowych oraz obróbek blacharskich, sprawdzenie ciągu

²⁶ Kontrola kominiarska, gazowa, okresowa budowlana, okresowa elektryczna, budowlana pięcioletnia.

²⁷ Przeprowadzanych zgodnie z przepisami co rok.

kominów, oględziny elewacji budynku, ścian i tynku zewnętrznego, sprawdzenia stanu stolarki okiennej i drzwiowej, stan tynków i ścian wewnętrznych, sprawdzenie stanu stropów, pomieszczeń gospodarczych, socjalnych, WC, korytarzy, klatek schodowych, schód i barierok oraz estetykę budynku i stan jego otoczenia.

W zasobie mieszkaniowym przyjętym do zarządzania nie znajdowały się budynki o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m², wobec czego nie istniała konieczność przeprowadzenia kontroli okresowych co najmniej dwa razy w roku.

W badanym okresie nie wystąpiły okoliczności²⁸, o których mowa w art. 61 pkt 2 ustawy dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane²⁹, wobec czego nie przeprowadzono kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu wynikającej z art. 62 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy. Nie otrzymano również żadnych zgłoszeń o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, które były następstwem użytkowania obiektu niezgodnie z art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego.

Przed rozpoczęciem kontroli okresowej osobie ją przeprowadzającej zapewniano możliwość zapoznania się z protokołami z poprzednich kontroli.

W ośmiu na dziesięć zbadanych przypadków okresowe kontrole stanu technicznego budynków nie zostały przeprowadzone w porze wiosennej. W żadnym ze skontrolowanych budynków mieszkalnych: [a] przeprowadzone kontrole nie obejmowały swym zakresem elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku oraz przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynków; [b] nie dokonywano co najmniej dwa razy w roku przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania. W dziewięciu przypadkach protokoły z kontroli okresowych przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) nie uwzględniały wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku. W czterech przypadkach protokoły z kontroli okresowej stanu technicznego instalacji elektrycznej nie uwzględniały wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku. Szerszy opis stwierdzonych naruszeń zawarto w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli: tom II, str. 133-423)

2.3. Badaniem poprawności prowadzenia kontroli okresowych stanu technicznego objęto 10 budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych³⁰. Wszystkie kontrole stanu technicznego tych budynków, zarówno dokonywane corocznie, jak i minimum co pięć lat, przeprowadzane były przez osoby zatrudnione przez Spółkę. Osoby te posiadały stosowne uprawnienia budowlane³¹, ważne zaświadczenia wydane przez Polską Izbę Inżynierów Budownictwa oraz figurowały w rejestrze prowadzonym przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

W przypadku kontroli instalacji elektrycznych³² kopie uprawnień były każdorazowo dołączane do protokołów z kontroli.

Kontrola przewodów kominowych w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych odbywała się na podstawie umów zawartych przez Spółkę z firmą zewnętrzną.

²⁸ Czynniki zewnętrzne oddziaływające na obiekt, związane z działaniem człowieka lub sił natury, takie jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, w wyniku których nastąpiło uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

²⁹ Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, ze zm. Dalej: Prawo budowlane.

³⁰ Budynki wskazane w punkcie 2.1. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

³¹ Osoby te posiadały przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnych funkcji kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.

³² Przeprowadzanych co najmniej raz na pięć lat.

W sześciu z 10 analizowanych budynków kontrole stanu technicznego instalacji gazowych przeprowadzone zostały przez pracownika DZBM posiadającego stosowne kwalifikacje³³. Cztery pozostałe budynki nie posiadały instalacji gazowej.

W każdym z dziesięciu analizowanych budynków kontrole okresowe stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) oraz instalacji elektrycznych i piorunochronnych wykonywały osoby spoza Spółki.

Jednocześnie w żadnym z sześciu budynków wyposażonych w instalację gazową nie dochowano obowiązku przeprowadzenia kontroli jej stanu technicznego sprawności równocześnie z kontrolą stanu technicznego przewodów i kanałów wentylacyjnych oraz spalinowych.

W przypadku kontroli okresowych dotyczących przewodów kominowych sprawdzeniu podlegały wszystkie przewody znajdujące się w poszczególnych mieszkaniach.

Kontrola przewodów kominowych w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych odbywała się na podstawie umów zawartych przez Spółkę z firmą zewnętrzną. O naruszeniach stwierdzonych w powyższym zakresie szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

Protokoły z kontroli przewodów gazowych obejmowały informacje o sprawdzeniu przewodów i ich szczelności w częściach wspólnych oraz w lokalach mieszkalnych. Kontrola stanu technicznego instalacji elektrycznych obejmowała sprawdzenie instalacji w częściach wspólnych oraz w mieszkaniach. Do protokołów z tych kontroli załączano wyniki pomiarów w zakresie badania skuteczności ochrony przeciwporażeniowej.

Protokoły z kontroli okresowych stanu technicznego elementów budynku, budowli, instalacji oraz stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu, jego estetyki oraz otoczenia zawierały opisy wskazujące jakie ich elementy zostały objęte kontrolą.

Analizowane protokoły z okresowych kontroli stanu technicznego budynków, sporządzone po 18 września 2020 r., nie zawierały wszystkich elementów określonych w art. 62a Prawa budowlanego, tj. numeru uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością oraz zakresu zaleceń niewykonanych po poprzedniej kontroli, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli: tom II, str. 133-423)

2.4. W okresie objętym kontrolą przeprowadzona została przez organ zewnętrzny, tj. PINB, jedna kontrola należącego do Miasta Dzierżoniowa budynku z mieszkaniami o warunkach substandardowych, którą objęto budynek przy ul. Nowowiejskiej 97. W wyniku tej kontroli, stwierdzono brak wentylacji grawitacyjnej w tym budynku. W związku z tymi ustaleniami w dniu 22 stycznia 2020 r. PINB wydał decyzję zakazującą użytkowania urządzeń grzewczych na paliwo stałe i gazowe do czasu wykonania odpowiedniej wentylacji nawiewnej i wywiewnej w ww. budynku, jak również nakazał wykonanie do 30 czerwca 2020 r. wspomnianej wentylacji oraz montaż drzwiczek kominowych spadowych.

W ślad za powyższą decyzją DZBM przygotował projekt wentylacji nawiewno-wywiewnej oraz uzyskał pozytywne orzeczenie techniczne o zapewnieniu odpowiedniej wymiany powietrza dla bezpiecznego użytkowania znajdujących się w lokalach urządzeń grzewczych na paliwo stałe i gazowe. Niemniej ostateczna realizacja tej decyzji nastąpiła z uchybieniem terminu wskazanego przez PINB, tj. w dniu 1 kwietnia 2021 r., o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli: tom II, str. 465-487)

³³ Osoba ta posiadała kwalifikacje do wykonywania pracy na stanowisku eksploatacji w zakresie obsługi, konserwacji, remontów, montażu, kontrolno-pomiarowym dla urządzeń i instalacji gazowych o ciśnieniu nie wyższym niż pięć kPa.

W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (należącego do Miasta Dzierżoniowa) na budynek z lokalami mieszkalnymi.

(akta kontroli: tom II, str. 76-79)

2.5. W wyniku przeprowadzonych oględzin czterech wybranych budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, tj.: przy ul. Brzegowej 6, 13 i 73 oraz ul. Ciasnej 3 ustalono m.in., że w budynku przy ul. Brzegowej 6 tabliczka z nazwą ulicy oraz numerem porządkowym nieruchomości była nieczytelna. Natomiast w budynkach przy ul. Brzegowej 13 i ul. Ciasnej 3 w częściach wspólnych nieruchomości służących do ewakuacji (korytarzach) składowane były materiały palne w postaci mebli oraz odzieży, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

Przeprowadzenie kontroli doraźnych w aspekcie spełniania przez cztery budynki komunalne³⁴ z mieszkaniami o warunkach substandardowych wymagań określonych w przepisach o ochronie przeciwpożarowej zlecono Komendantowi Powiatowemu Państwowej Straży Pożarnej w Dzierżoniowie. W wyniku tych kontroli ustalono m.in., że:

- a) w budynku przy ul. Brzegowej 6 – nie został zainstalowany przeciwpożarowy wyłącznik prądu, chociaż kubatura tego obiektu przekraczała 1000 m³;
- b) w budynku przy ul. Brzegowej 13 – na drogach komunikacji ogólnej, służących do ewakuacji, składowane były materiały palne w postaci mebli, odzieży, elementów wystroju wnętrz, odpadów komunalnych oraz opon samochodowych;
- c) w budynku przy ul. Brzegowej 73 – instalacja gazowa była w złym stanie i posiadała nieszczelności, jak również nie został zainstalowany przeciwpożarowy wyłącznik prądu w sytuacji, gdy kubatura tego budynku przekraczała 1000 m³;
- d) w budynku przy ul. Ciasnej 3 – na strychu oraz na drogach komunikacji ogólnej, służących do ewakuacji, składowane były materiały palne w postaci mebli, worków z odzieżą, elementów wystroju wnętrz, pozostałości materiałów budowlanych oraz opakowań.

W skierowanych do Komendanta Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Dzierżoniowie pismach z dnia 18 i 19 maja 2022 r. DZBM poinformował, że nieprawidłowości stwierdzone w budynkach przy ul. Brzegowej 13 i ul. Ciasnej 3 zostały usunięte, natomiast prace w zakresie montażu przeciwpożarowych wyłączników prądu oraz wymiany instalacji gazowej zostaną przeprowadzone do dnia 15 czerwca 2022 r.

(akta kontroli: tom II, str. 424-437)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1) Badanie poprawności prowadzenia KOB dla 10 wybranych budynków z mieszkaniami komunalnymi o warunkach substandardowych wykazało, że były one prowadzone niezgodnie z § 5 i 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego³⁵, gdyż:

- w sześciu przypadkach nie uzupełniono daty założenia KOB. Miało to miejsce dla następujących nieruchomości przy ul.: Ciasna 3, Nowowiejska 137, Nowowiejska 146, Kilińskiego 8a, Brzegowa 13 oraz Spacerowa 7;
- w dwóch przypadkach nie podano numeru ewidencyjnego gruntu, na którym znajdowały się przedmiotowe nieruchomości, tj.: ul. Brzegowa 6 oraz ul. Ząbkowicka 46;
- w dziewięciu na 10 badanych przypadków na dołączonym do KOB planie sytuacyjnym nie zaznaczono miejsc przyłączenia nieruchomości do sieci

³⁴ Budynki przy ul. Brzegowej 6, 13 i 73 oraz ul. Ciasnej 3.

³⁵ Dz. U. Nr 120, poz. 1134. Dalej: rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego.

- uzbrojenia terenu oraz armatury i urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, co dotyczyło następujących nieruchomości przy ul.: Nowowiejska 137, Kilińskiego 8a, Brzegowa 6, Brzegowa 13, Brzegowa 73, Brzegowa 130, Ząbkowicka 46, Spacerowa 7 oraz Ciasna 3;
- w żadnej z poddanych analizie KOB nie podano numeru księgi wieczystej nieruchomości;
 - w dwóch przypadkach sprostowanie błędów we wpisach dokonano przez zamazanie błędów korektorem, co dotyczyło nieruchomości przy ul.: Nowowiejska 146 i Spacerowa 7;
 - w trzech przypadkach wpisy o przeprowadzonych protokołach okresowych instalacji gazowych znajdowały się pod pozycją „wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu” przeznaczonych do dokonywania wpisów z kontroli okresowych przeprowadzonych co najmniej raz na pięć lat. Dotyczyło to nieruchomości przy ul.: Brzegowa 6, Brzegowa 73 oraz Ciasna 3;
 - w czterech przypadkach wpisy nie były dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której wymagane jest dokonanie wpisu. Dotyczyło to następujących nieruchomości przy ul.: Brzegowa 6, Brzegowa 73, Kilińskiego 8a oraz Ząbkowicka 46;
 - w sześciu przypadkach wpisy o dokonanych okresowych kontrolach przewodów kominowych nie zostały uzupełnione, pomimo sporządzenia protokołu z kontroli. Dotyczyło to następujących nieruchomości przy ul.: Brzegowa 73, Brzegowa 130, Spacerowa 7, Nowowiejska 137, Nowowiejska 146 i Kilińskiego 8a;
 - w siedmiu przypadkach wpisów dokonywały osoby nieupoważnione przez zarządcę obiektu i nie wpisane do KOB jako osoby uprawnione do takiej czynności. Dotyczyło to następujących nieruchomości przy ul.: Brzegowa 6, Brzegowa 13, Brzegowa 73, Spacerowa 7, Ząbkowicka 46, Ciasna 3 i Kilińskiego 8a.

Prezes Zarządu wyjaśniła, że powyższe nieprawidłowości wynikały z błędów oraz niedopatrzenia osoby prowadzącej KOB. W przypadku braku zaznaczonych miejsc przyłączenia budynku do sieci wynikało to z braku odpowiednich map w czasie zakładania KOB w 2009 r. Niepodanie numeru księgi wieczystej nieruchomości wynikało natomiast z posiadania przez budynki komunalne dwóch ksiąg wieczystych, oddzielnej dla gruntu i oddzielnej dla właściwego budynku.

(akta kontroli: tom II, str. 110-118)

2) Spółka nie zapewniła, aby kontrole stanu technicznego budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych przeprowadzane były w pełnym zakresie:

- w żadnym z 10 objętych badaniem takich budynków przeprowadzone kontrole nie obejmowały swym zakresem elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku oraz przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynków; było to działanie niezgodne z § 5 ust. 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych³⁶;
- w dziewięciu przypadkach kontrole okresowe przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) nie uwzględniały wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku; było to działanie nierzetelne i dotyczyło nieruchomości przy ul.: Ciasna 3, Nowowiejska 137, Nowowiejska 146, Kilińskiego 8a, Brzegowa 6, Brzegowa 73, Brzegowa 130, Ząbkowicka 46 oraz Spacerowa 7;

³⁶ Dz. U. Nr 74 poz. 836, ze zm. Dalej: rozporządzenie w sprawie warunków użytkowania budynków.

- w czterech przypadkach kontrole okresowe stanu technicznego instalacji elektrycznej nie uwzględniały wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku; było to działanie niezgodne z § 53 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków i dotyczyło następujących nieruchomości przy ul.: Brzegowa 6, Brzegowa 130, Ząbkowicka 46 oraz Spacerowa 7;
- w żadnym ze skontrolowanych budynków nie dokonywano co najmniej dwa razy w roku przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania; było to działanie niezgodne z § 10 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków.

Prezes Zarządu wyjaśniła, że:

a) w przypadku budynków w strefie zalewowej niemożliwe jest sprawdzenie przejść instalacji przez ściany budynku ze względu na wyłączoną z eksploatacji piwnicę bądź jej brak. Część instalacji jest ukryta w ścianach i nie ma możliwości jej sprawdzenia. Spółka jednak zlecała sprawdzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej pod względem szczelności oraz drożności. Zlecano także monitorowanie instalacji poprzez kamerę inspekcyjną;

b) przeglądy wspólnych pomieszczeń w postaci WC nie były przeprowadzane³⁷, gdyż obowiązek naprawy tych toalet spoczywał na najemcach lokali, a w przypadku, gdy usunięcie awarii przez lokatora nie było możliwe, DZBM zlecał naprawę firmie zewnętrznej;

c) przyczyną niedokonywania okresowych kontroli przewodów kominowych oraz instalacji elektrycznej we wszystkich lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynku była długotrwała nieobecność lokatora, nieeksploatowanie lokalu w danej chwili lub nieotwieranie drzwi przez lokatora i nieumówienie się na późniejszy termin kontroli.

NIK wskazuje, że w analizowanych protokołach z okresowych kontroli przewodów kominowych brak było adnotacji o przyczynach nieprzeprowadzenia kontroli, podawano jedynie, w których lokalach odbyła się kontrola. Również w przypadku kontroli instalacji elektrycznej nie zawsze w zbadanych protokołach odnotowywano przyczynę nieprzeprowadzenia kontroli, np. podając numery lokali, dla których wstrzymano dostawę energii elektrycznej, lub które były pustostanami. Nie zostały udokumentowane działania mające na celu przeprowadzenie takich kontroli w innych terminach.

(akta kontroli: tom II, str. 110-118)

3) W ośmiu na 10 zbadanych przypadków kontrole budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie odbywały się w porze wiosennej. Dotyczyło to następujących nieruchomości przy ul.: Nowowiejska 137³⁸, Nowowiejska 146³⁹, Kilińskiego 8a⁴⁰, Brzegowa 6⁴¹, Brzegowa 13⁴², Brzegowa 130⁴³, Ząbkowicka 46⁴⁴ oraz Spacerowa 7⁴⁵.

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

³⁷ Kontrolowane były natomiast pomieszczenia wspólne w postaci strychów, piwnic i korytarzy.

³⁸ Kontrole zostały przeprowadzone w dniach: 17 grudnia 2019 r., 21 grudnia 2020 r., 21 grudnia 2021 r.

³⁹ Kontrole zostały przeprowadzone w dniach: 27 grudnia 2019 r., 28 grudnia 2020 r., 27 grudnia 2021 r.

⁴⁰ Kontrole zostały przeprowadzone w dniach: 19 września 2019 r., 18 września 2020 r., 22 września 2021 r.

⁴¹ Kontrole zostały przeprowadzone w dniach: 14 stycznia 2019 r., 13 stycznia 2020 r., 13 stycznia 2021 r.

⁴² Kontrole zostały przeprowadzone w dniach: 5 lutego 2019 r., 4 lutego 2020 r., 4 lutego 2021 r.

⁴³ Kontrole zostały przeprowadzone w dniach: 15 października 2019 r., 14 października 2020 r., 13 października 2021 r.

⁴⁴ Kontrole zostały przeprowadzone w dniach: 7 lutego 2019 r., 6 lutego 2020 r., 5 lutego 2021 r.

⁴⁵ Kontrole zostały przeprowadzone w dniach: 8 listopada 2019 r., 9 listopada 2020 r., 10 listopada 2021 r.

Prezes Zarządu wyjaśniła, że przy obecnych możliwościach kadrowych nie jest możliwe wykonanie wszystkich okresowych kontroli stanu technicznego budynków tylko w miesiącach wiosennych.

NIK zauważa, że obowiązek przeprowadzania okresowych kontroli budynków mieszkalnych został ustanowiony w ww. rozporządzeniu, a prawidłowa realizacja przypisanych zadań stanowi obowiązek prawny Spółki.

(akta kontroli: tom II, str. 110-118)

4) W żadnym z sześciu budynków⁴⁶ wyposażonych w instalację gazową kontrola stanu technicznego jej sprawności nie została przeprowadzona równocześnie z kontrolą stanu technicznego przewodów i kanałów wentylacyjnych oraz spalinowych, co było niezgodne z § 47 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków. Kontrole stanu technicznego instalacji gazowej oraz przewodów i kanałów wentylacyjnych oraz spalinowych zostały przeprowadzone w przedmiotowych nieruchomościach w następujących terminach:

- ul. Ciasna 3 – 12 sierpnia 2019 r., 15 lipca 2020 r., 12 lipca 2021 r. oraz 19 czerwca 2019 r., 18 maja 2020 r. i 18 lutego 2021 r.;
- ul. Kilińskiego 8a – 12 sierpnia 2019 r., 15 lipca 2020 r., 12 lipca 2021 r. oraz 7 maja 2019 r., 15 lipca 2020 r. i 5 lipca 2021 r.;
- ul. Brzegowa 6 – 12 sierpnia 2019 r., 15 lipca 2020 r., 12 lipca 2021 r. oraz 19 czerwca 2019 r., 23 września 2020 r. i 6 października 2021 r.;
- ul. Brzegowa 73 – 12 sierpnia 2019 r., 15 lipca 2020 r., 12 lipca 2021 r. oraz 19 czerwca 2019 r., 19 maja 2020 r. i 24 lutego 2021 r.;
- ul. Ząbkowicka 46 – 27 sierpnia 2019 r., 21 lipca 2020 r., 4 sierpnia 2021 r. oraz 20 listopada 2019 r., 25 listopada 2020 r. i 21 grudnia 2021 r.;
- ul. Spacerowa 7 – 27 sierpnia 2019 r., 21 lipca 2020 r., 4 sierpnia 2021 r. oraz 27 marca 2019 r., 5 listopada 2020 r. i 3 grudnia 2021 r.

Prezes Zarządu wyjaśniła, że przeglądy instalacji gazowych są dokonywane przez pracownika Spółki, natomiast przeglądy przewodów i kanałów wentylacyjnych oraz spalinowych są przeprowadzane przez zewnętrznego wykonawcę. Prezes Zarządu nadmienila, że ze względu na wykonywanie przeglądów przez różne podmioty nie ma możliwości ich skoordynowania w jednym czasie.

(akta kontroli: tom II, str. 133-161, 183-208, 231-273, 317-361, 491)

5) Protokoły z okresowych (rocznych oraz pięcioletnich) kontroli stanu technicznego każdego z 10 objętych badaniem budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych nie zawierały wszystkich elementów, tj. zakresu niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli tych obiektów. Było to niezgodne z § 4 ust. 4 pkt 5 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków.

Prezes Zarządu wyjaśniła, że był to błąd osoby przeprowadzającej kontrolę, który wynikał z rutyny i braku szkoleń.

(akta kontroli: tom II, str. 351-354)

6) Protokoły z kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) stanu technicznego budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych, sporządzane od 19 września 2020 r., nie zawierały numeru uprawnień budowlanych osoby kontrolującej wraz ze specjalnością. Obowiązek zamieszczenia takich danych wynikał z art. 62a ust. 2 pkt 2 Prawa budowlanego⁴⁷.

⁴⁶ Spośród 10 budynków, dla których sprawdzono rzetelność prowadzenia KOB.

⁴⁷ Art. 62a został dodany przez art. 1 pkt 50 ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 471, ze zm.).

Prezes Zarządu wyjaśniła, że osoby przeprowadzające kontrole okresowe wykonują je od kilkadziesiąt lat, a popełniony błąd wynikał z rutyny oraz braku w 2020 r. szkoleń osoby dokonującej kontroli związanych ze zmianą przepisów prawa.

(akta kontroli: tom II, str. 110-118)

7) Do protokołów z przeprowadzonych kontroli przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych) 10 budynków komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych⁴⁸ nie załączono kopii dokumentów potwierdzających uzyskanie przez osobę przeprowadzającą kontrolę kwalifikacji mistrza w rzemiośle kominiarskim.

Było to niezgodne z art. 62a ust. 4 Prawa budowlanego, stosownie do którego do protokołu z przeprowadzonej kontroli dołącza się kopie zaświadczeń lub decyzji o nadaniu uprawnień lub kwalifikacji.

Prezes Zarządu wyjaśniła, że wykonawca usług wystawiała dla DZBM protokoły z kontroli oraz wykonywała ekspertyzy. Dokumenty te były dostarczane do odpowiednich organów nadzoru, które posiadają dokumenty o przyznaniu tytułu mistrza kominiarskiego, w związku z czym DZBM przyjmował protokoły z wykonanych kontroli bez wymagania tych kwalifikacji.

(akta kontroli: tom II, str. 451-454)

8) Określony w decyzji PINB nr 9/2020 z dnia 22 stycznia 2020 r. nakaz wykonania wentylacji nawiewno-wywiewnej w budynku przy ul. Ząbkowickiej 97 nie został zrealizowany w wyznaczonym terminie, tj. do dnia 30 czerwca 2020 r. Przygotowany przez DZBM projekt budowlany tej wentylacji został oznaczony datą 26 lutego 2021 r., a odbiór zrealizowanych prac nastąpił na podstawie protokołu sporządzonego w dniu 1 kwietnia 2021 r. Opóźnienie wyniosło 9 miesięcy.

Prezes Zarządu wyjaśniła, że opóźnienie nastąpiło z powodu trwającej pandemii wirusa SARS-CoV-2, a wykonanie projektu i jego realizacja wymagało wejścia do lokali w celu przeprowadzenia inwentaryzacji oraz niezbędnych prac.

(akta kontroli: tom II, str. 451-454, 465-487)

9) W DZBM nie zapewniono rzetelnego nadzoru w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego w budynkach komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych. W trakcie przeprowadzonych w dniu 10 maja 2022 r. oględzin stwierdzono bowiem, że w budynkach przy ul. Brzegowej 13 i ul. Ciasnej 3, w ciągach komunikacyjnych służących do ewakuacji, składowane były materiały łatwopalne w postaci mebli i odzieży. Zgodnie zaś z § 4 ust. 1 pkt 11 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów⁴⁹, zabronione jest 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.

W dniu 21 czerwca 2022 r. Państwowa Powiatowa Straż Pożarna w Dzierżoniowie dokonała ponownych oględzin ww. dwóch budynków, które wykazały, że usunięto materiały łatwopalne z dróg ewakuacyjnych w tych budynkach.

(akta kontroli: tom II, str. 61-75, 425-430, 434-437, 491-498)

10) W DZBM nie zapewniono wyposażenia dwóch budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w wymagane elementy instalacji przeciwpożarowej. Przeprowadzona w dniach 6-10 maja 2022 r. przez Państwową Powiatową Straż Pożarną w Dzierżoniowie kontrola doraźna czterech budynków komunalnych

⁴⁸ Nieprawidłowość dotyczy dokumentacji wszystkich budynków objętych badaniem kontrolnym.

⁴⁹ Dz. U. Nr 109 poz. 719, ze zm.

z mieszkaniami o warunkach substandardowych wykazała, że w dwóch z nich, tj. przy ul. Brzegowej 6 i ul. Brzegowej 73, nie zamontowano przeciwpożarowego wyłącznika prądu. Zgodnie zaś z § 183 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁵⁰, w strefach pożarowych o kubaturze przekraczającej 1000 m³ należy stosować przeciwpożarowy wyłącznik prądu, odcinający dopływ prądu do wszystkich obwodów, z wyjątkiem obwodów zasilających instalacje i urządzenia, których funkcjonowanie jest niezbędne podczas pożaru.

W skierowanych do Komendanta Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Dzierżoniowie pismach z dnia 18 i 19 maja 2022 r. DZBM poinformował, że prace w zakresie montażu przeciwpożarowych wyłączników prądu zostaną przeprowadzone do dnia 15 czerwca 2022 r. W dniu 21 czerwca 2022 r. Państwowa Powiatowa Straż Pożarna w Dzierżoniowie dokonała ponownych oględzin ww. dwóch budynków, które wykazały, że takie wyłączniki zostały zamontowane.

(akta kontroli: tom II, str. 61-75, 425-430, 434-437, 491-498)

OCENA CZĄSTKOWA

Spółka prowadziła, choć nie w pełni zgodnie z wymogami prawa, KOB dla wszystkich zbadanych nieruchomości z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Przeprowadzała również, przewidziane przepisami prawa, kontrole tych nieruchomości, niemniej realizowano je w niepełnym zakresie i nie zawsze właściwie udokumentowano. Spółka – co do zasady – utrzymywała nieruchomości z mieszkaniami o warunkach substandardowych w należyłym stanie technicznym. Nie zapewniono m.in. wyposażenia dwóch budynków w wymagane przepisami prawa elementy instalacji przeciwpożarowej. Nie zapewniono także rzetelnego nadzoru w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Spółka także dopiero po upływie dziewięciu miesięcy od wyznaczonego terminu wykonała decyzję PINB dotyczącą bezpiecznego użytkowania budynku.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

3.1. Wysokość środków przeznaczonych na remonty bieżące lokali komunalnych była określana w przyjmowanych corocznie planach remontów bieżących dotyczących mienia Miasta Dzierżoniowa. Podstawą do przyjęcia ww. planu była przygotowana przez dział techniczno-eksploatacyjny DZBM propozycja planu remontów bieżących. W planach remontowych pomijane były lokale mieszkalne:

- wynajmowane przez osoby, które zalegały z opłatami czynszowymi powyżej trzech cykli rozliczeniowych⁵¹, lub które dokonały dobrowolnej zamiany lokalu;
- w których zły stan stolarki drzwiowej lub okiennej został spowodowany ewidentnym zaniedbaniem i brakiem bieżącej konserwacji elementów lokalu przez najemcę;
- w których wymieniono stolarkę okienną lub drzwiową w poprzednich latach.

W przyjętych planach remontów bieżących wysokość środków dla całości zadań z zakresu utrzymania budynków komunalnych wynosiła kolejno: 1 600 000 zł w 2019 r., 1 780 000 zł w 2020 r. i 2 000 000 zł w 2021 r. Plan remontów określał zestawienie prac inwestycyjnych, ogólnobudowlanych, dekarских, rozbiórkowych, instalacyjnych oraz w zakresie wymiany stolarki oraz instalacji nowych źródeł

⁵⁰ Dz. U. Nr 75 poz. 690, ze zm.

⁵¹ Jako okres rozliczeniowy przyjęto jeden miesiąc.

ogrzewania wraz z podaniem kwoty przewidzianej w planie oraz adresem nieruchomości objętej pracami budowlanymi. Częścią składową powyższych planów i uwzględnionych w nich kwot ogółem były m.in. remonty w budynkach komunalnych o charakterze inwestycyjnym oraz remonty bieżące i usuwanie awarii. Na zadania te planowano następujące środki: 781 000 zł w 2019 r., 1 013 000 zł w 2020 r. oraz 1 296 500 zł w 2021 r. Z kolei na zadania związane z inwestycjami, remontami i usuwaniem awarii w budynkach komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych planowano przeznaczyć odpowiednio 172 600 zł, 165 800 zł i 226 500 zł⁵².

(akta kontroli: tom II, str. 1-43)

Według wyjaśnień Prezes Zarządu, wielkość środków finansowych przeznaczonych na cele związane z utrzymaniem budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych opierała się o wyliczenia dokonane przez pracowników jednostki. Wyliczenia te nie zostały w trakcie kontroli przedłożone do wglądu.

(akta kontroli: tom II, str. 44-49)

Dochody z czynszu budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w latach objętych kontrolą wyniosły 344 145 zł w 2019 r., 398 357 zł w 2020 r. oraz 413 748 zł w 2021 r. W tych samych latach łączne koszty zarządu i bieżącej eksploatacji, a także środki wydatkowane na remonty i modernizację oraz inwestycje wyniosły łącznie odpowiednio: 435 863 zł, 517 923 zł i 560 800 zł. Różnica pomiędzy wpływami z najmu, a środkami wydatkowanymi na bieżące utrzymanie oraz modernizacje i inwestycje związane z budynkami z mieszkaniami o warunkach substandardowych wyniosła odpowiednio: 91 718 zł, 119 566 zł oraz 147 052 zł. Wpływy z najmu przekazywane były bezpośrednio na rachunek Urzędu, a wydatki dotyczące bieżącego utrzymania, remontów i inwestycji związanych z budynkami z mieszkaniami o warunkach substandardowych były ponoszone bezpośrednio z budżetu Miasta Dzierżoniów, a nie ze środków własnych Spółki.

(akta kontroli: tom I, str. 36-54; tom II, str. 80)

Zaległości czynszowe z tytułu najmu mieszkań o warunkach substandardowych wyniosły: 105 650 zł na koniec 2019 r., 108 759 zł na koniec 2020 r. i 111 615 zł na koniec 2021 r. Liczba najemców zalegających z opłatami wynosiła odpowiednio: 49, 51 i 45 osób. W 2019 r. oraz w 2021 r. pomiędzy Miastem Dzierżoniów a lokatorami zawarte zostały cztery umowy dotyczące spłaty zaległości⁵³, we wszystkich przypadkach dotyczyło to rozłożenia zaległości na raty. W przypadku dwóch umów zaległości zostały w całości spłacone, w przypadku jednej zaległości były w trakcie spłaty zgodnie z umową, a w przypadku ostatniej umowy zaległości nie były regulowane zgodnie z zawartą umową.

(akta kontroli: tom II, str. 51)

Prezes Zarządu nie występowała do Urzędu Miasta w Dzierżoniowie o dodatkowe środki na realizację zadań związanych z utrzymaniem budynków. Dodała, że przekazane przez Miasto Dzierżoniów środki na realizację zadań zapewniały utrzymanie budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych we właściwym stanie technicznym – zapewniono bieżące utrzymanie oraz niezbędne remonty i modernizacje, aby utrzymać budynek w stanie niepogorszonym. Zapewniono środki na wydatki związane z realizacją zadań wynikających z decyzji właściwych organów – w tym przypadku decyzji PINB nakazującej wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej.

(akta kontroli: tom II, str. 1-43, 48-49, 465-487)

⁵² Spółka nie prowadziła osobnych planów dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Wskazane kwoty wynikają z analizy planów remontowych Spółki dotyczących wszystkich budynków komunalnych.

⁵³ Dwie umowy podpisane w 2019 r. oraz dwie podpisane w 2021 r.

3.2. W Spółce nie sporządzono zestawienia robót remontowych budynków, w tym dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych.

Corocznie przyjmowano plan remontów bieżących dotyczących obiektów będących własnością Miasta Dzierżoniowa. Obejmował on między innymi zestawienia remontów o charakterze inwestycyjnym w budynkach komunalnych oraz remontów i usuwania awarii w budynkach komunalnych⁵⁴. Co do zasady plany remontów tworzone biorąc pod uwagę pierwszeństwo robót mających na celu: eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, spełnienie wymagań ochrony środowiska, oraz zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu. Jednakże w Spółce nie sporządzano zestawienia robót remontowych dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

W przyjętych planach remontów wskazywano kwoty środków na zaplanowane roboty i zadania, w tym inwestycyjne z podaniem konkretnej kwoty dla każdej przyjętej pracy. Wysokość oszacowanych środków przeznaczonych na daną robotę budowlaną wynikała z rozeznania rynku i doświadczenia pracowników działu techniczno-eksploatacyjnego DZBM. Ze względu na przyjęty sposób finansowania działań środki pieniężne na roboty i zadania pochodziły z budżetu Miasta Dzierżoniów.

(akta kontroli: tom II, str. 1-43)

Zaplanowane przez Spółkę działania były spójne z działaniami określonymi w przyjętych przez Miasto Dzierżoniów dokumentach planistyczno-strategicznych, w tym w wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Dzierżoniów⁵⁵, gdzie za priorytetowe uznano remonty budynków mieszkalnych zapewniające bezpieczeństwo ludzi i mienia, a w dalszej kolejności inwestycje i remonty zmierzające do zachowania substancji mieszkaniowej wraz z instalacjami na prawidłowym poziomie technicznym oraz prace modernizacyjno-remontowe polegające na podnoszeniu standardu.

(akta kontroli: tom I, str. 196-201)

3.3. Koszty zarządu budynkami z mieszkaniami o warunkach substandardowych w badanym okresie wyniosły 142 628 zł w 2019 r., 181 270 zł w 2020 r. i 189 269 zł w 2021 r. Na bieżącą eksploatację wydatkowano odpowiednio 50 575 zł, 47 910 zł oraz 43 261 zł. Środki wydatkowane na remonty i modernizację w latach 2019-2021 corocznie wzrastały i wyniosły kolejno 86 695 zł, 93 298 zł i 199 191 zł. Środki wydatkowane na inwestycje wyniosły natomiast odpowiednio 155 965 zł, 195 445 zł oraz 129 079 zł. Łączne wydatki z tytułu realizacji powyższych planów remontów nie przekroczyły łącznych kwot określonych w tych planach. Wyższe w stosunku do planów kwoty wydatków na zadania związane z mieszkaniami o warunkach substandardowych miały związek z przesunięciami środków pomiędzy zadaniami na etapie ich realizacji.

Wzrost kosztów zarządu w latach 2020-2021 w stosunku do roku 2019 wynikał z podwyżek kosztów prowadzenia działalności w tym zakresie.

(akta kontroli: tom II, str. 80, 453-454)

Formułowane zalecenia wynikające z okresowych kontroli przewodów kominowych oraz instalacji elektrycznej i piorunochronnej były wykonywane przez spółkę w pełnym zakresie.

⁵⁴ Pozostałe części planu obejmowały udział w częściach wspólnych wspólnot mieszkaniowych – kredyty oraz udział gminy w kosztach remontów planowych finansowanych ze środków własnych wspólnot mieszkaniowych oraz kosztach usuwania awarii na częściach wspólnych.

⁵⁵ Uchwała nr XXXIX/276/17 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Dzierżoniów na lata 2018-2022 (Dz. Urz. Woj. Doln., poz. 4988).

Kontrola instalacji gazowej przeprowadzona w budynku przy ul. Brzegowej 73 w dniu 19 maja 2020 r. wykryła nieszczelność instalacji na trójniku na parterze od strony redukcji. Kolejna kontrola instalacji gazowej z dnia 24 lutego 2021 r. ponownie wykryła nieszczelność w tym samym miejscu instalacji. Również kontrola przeprowadzona w dniach 6-10 maja 2022 r. przez Powiatową Państwową Straż Pożarną w Dzierżoniowie wykazała, że nieszczelność ta w dalszym ciągu nie została usunięta. W odpowiedzi udzielonej Państwowej Powiatowej Straży Pożarnej w Dzierżoniowie Spółka poinformowała, że instalacja gazowa w tym budynku zostanie wymieniona do dnia 15 czerwca 2022 r. W protokole nr 03/06/2022 z dnia 7 czerwca 2022 r. z przeprowadzenia głównej próby szczelności instalacji gazowej wewnętrznej w budynku przy ul. Brzegowej 73 stwierdzono, że instalacja ta jest szczelna i zapewnia możliwość bezpiecznego korzystania z zainstalowanych urządzeń gazowych oraz nadaje się do napełnienia gazem i eksploatacji.

(akta kontroli: tom II, str. 195-196, 434-436, 492)

W przypadku wskazanych poniżej budynków formułowane zalecenia wynikające z okresowych kontroli stanu technicznego budynku powtarzały się:

- ul. Brzegowa 6: zalecenie remontu kominów – od 2006 r.; remont pokrycia dachowego, elewacji oraz klatki schodowej – od 2009 r.;
- ul. Brzegowa 13: zalecenie remontu pokrycia dachowego – od 2008 r.; wymiana stolarki okiennej na częściach wspólnych – od 2009 r.;
- ul. Ząbkowicka 46: zalecenie remontu i malowania klatki schodowej oraz wymiany stolarki okiennej na częściach wspólnych – od 2009 r.;
- ul. Kilińskiego 8a: zalecenie remontu elewacji oraz wymiany stolarki okiennej na klatce schodowej – od 2015 r.;
- ul. Nowowiejska 134: zalecenie remontu pokrycia dachowego, malowanie elewacji, remontu i malowania klatki schodowej oraz remontu podłogi i posadzek – od 2015 r.

Prezes Zarządu wyjaśniła, że budynki przy ul. Brzegowej 6 i ul. Nowowiejskiej 137 w 1997 r. zostały zakwalifikowane do tzw. „śmierci technicznej”. Zgodnie z tym zapisem do czasu wykwaterowania lokatorów należy w obiekcie przeprowadzać jedynie roboty zabezpieczające, umożliwiające dalszą eksploatację. Stan budynku przy ul. Brzegowej 13 po powodzi z 1997 r. uległ pogorszeniu. Jego zużycie w 2010 r. wynosiło 94,08%. Budynek przy ul. Kilińskiego 8a również został zalany i ucierpiał pod względem technicznym. W 2020 r. wykonano tam system osuszania ścian, co było niezbędne przed robotami elewacyjnymi. Brak remontu elewacji budynku oraz wymiany okien przy ul. Ząbkowickiej 46 nie wpływa negatywnie na bezpieczeństwo życia i mienia ludzkiego, gdyż remont ten nie ma statusu pilnego.

(akta kontroli: tom II, str. 133-423, 451-463)

Realizowane zadania w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych obejmowały konserwację oraz naprawy bieżące i główne, które były związane z bieżącą eksploatacją oraz zapewniały utrzymanie budynku w stanie niepogorszonym lub umożliwiały jego dalszą eksploatację.

W przyjętych planach remontów planowano następujące roboty inwestycyjne w budynkach:

- przy ul. Brzegowej 73 naprawić podłogi i posadzki;
- przy ul. Kilińskiego 8a wymienić drzwi i zamontować domofon;
- przy ul. Kopernika 19 wykonać audyt energetyczny, projekt remontu oraz wyremontować klatkę schodową;
- przy ul. Nowowiejskiej 47 wyremontować lokale nr 5 oraz 6 wymienić dach;
- przy ul. Nowowiejskiej 124 wykonać audyt energetyczny oraz projekt remontu;

- przy ul. Nowowiejskiej 141 dokończyć remont budynku oraz wymienić instalację gazową.

Prace te zostały wykonane w latach objętych kontrolą. Koszt i termin wykonania tych robót kształtował się następująco: [1] w lokalu przy ul. Brzegowej 73/7 wyremontowano w 2019 r. podłogę za 22 572 zł, [2] w budynku przy ul. Kilińskiego 8a w 2019 r. zamontowano domofon wraz z montażem osprzętu w sześciu lokalach za kwotę 2492 zł oraz wymieniono w tym samym roku drzwi wejściowe za 2300 zł, [3] w budynku przy ul. Kopernika 19 w 2019 r. dokonano remontu oraz malowania klatki schodowej za łączną kwotę 14 677 zł, a w 2021 r. zlecono opracowanie audytu remontowego wraz z dokumentacją projektowo-kosztorysową za kwotę 24 600 zł, [4] w budynku przy ul. Nowowiejskiej 47 w 2019 r. wyremontowano dach za kwotę 37 014 zł, a lokale nr 5 i 6 wyremontowano w 2020 r. za kwotę odpowiednio 48 124 zł i 33 654 zł; [5] dla budynku przy ul. Nowowiejskiej 124 w 2021 r. zlecono opracowanie audytu remontowego wraz z dokumentacją projektowo-kosztorysową za kwotę 24 600 zł; [6] dla budynku przy ul. Nowowiejskiej 141 w 2019 r. dokończono remont elewacji za łączną kwotę 88 970 zł, a w 2021 r. zlecono wymianę wewnętrznej instalacji gazowej na częściach wspólnych za kwotę 11 000 zł. Na tego rodzaju prace wydatkowano: 168 025 zł w 2019 r., 81 778 zł w 2020 r., 60 200 zł w 2021 r.

(akta kontroli: tom I, str. 444-497; tom II, str. 1-43)

Poza wskazanymi pracami wynikającymi z przyjętych planów DZBM zlecił szereg prac wynikających z potrzeb remontowych oraz awarii.

Prace te obejmowały między innymi: [1] w lokalu mieszkalnym przy ul. Brzegowej 6/7 – wykonano ogrzewanie elektryczne za kwotę 16 824 zł; [2] w lokalu przy ul. Brzegowej 9/2 – wymieniono instalację elektryczną wraz z wykonaniem ogrzewania elektrycznego za kwotę 8926 zł; [3] w lokalu przy ul. Brzegowej 18/3 – wykonano wentylację nawiewno-wywiewną za kwotę 4104 zł oraz wymieniono podłogę za kwotę 18 241 zł; [4] w lokalu przy ul. Brzegowej 73/7 – wymieniono podłogę za kwotę 22 572 zł; [5] w lokalu przy ul. Brzegowej 130/6 – wyremontowano lokal za kwotę 15 030 zł; [6] dla budynku przy ul. Nowowiejskiej 70 – wykonano system osuszania murów urządzeniem elektronicznym za kwotę 8800 zł; [7] w lokalu przy ul. Ząbkowickiej 46/3 – wymieniono instalację elektryczną oraz wykonano ogrzewanie za kwotę 12 456,07 zł. Na tego rodzaju prace w okresie objętym kontrolą wydatkowano w sumie 106 953,07 zł.

(akta kontroli: tom I, str. 444-497)

3.4. DZBM nie występował we własnym zakresie o środki finansowe pochodzące ze źródeł zewnętrznych z przeznaczeniem na zadania realizowane w budynkach z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Działania w tym zakresie nie zostały również uwzględnione w zawartych w latach 2019-2021 pomiędzy Spółką a Miastem Dzierżoniów umowach o zarządzanie i administrowanie zasobem lokalowym. Ze względu na przyjęty, a wynikający z § 10 i § 11 ww. umów, sposób finansowania zadań z zakresu utrzymania budynków mieszkalnych Miasta Dzierżoniowa, w tym budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, działania podejmowane na rzecz pozyskiwania środków ze źródeł zewnętrznych zostały opisane w odrębnym wystąpieniu pokontrolnym, skierowanym do Burmistrza Dzierżoniowa.

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1) W Spółce nie sporządzano zestawienia robót remontowych dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, co było niezgodne z § 7 ust. 3 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków, stosownie do którego dane zawarte w protokołach kontroli powinny stanowić podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych budynku.

Prezes Zarządu wyjaśniła, że DZBM dysponuje jedynie zestawieniem wykonanych robót w podziale na budynki mieszkalne/użytkowe komunalne i wspólnot mieszkaniowych.

(akta kontroli: tom II, str. 97-101)

2) W ramach przeprowadzonej w dniu 19 maja 2020 r. kontroli okresowej stanu technicznego instalacji gazowej w budynku przy ul. Brzegowej 73 wykryta została nieszczelność tej instalacji, która nie została usunięta do dnia 24 maja 2022 r.⁵⁶ i to pomimo że kolejna kontrola tej instalacji w dniu 24 lutego 2021 r. ponownie wykryła nieszczelność.

W piśmie z dnia 19 maja 2022 r., skierowanym do Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej w Dzierżoniowie, Prezes Zarządu zadeklarowała, że instalacja gazowa w tym budynku zostanie wymieniona do dnia 15 czerwca 2022 r. Przeprowadzone w dniu 7 czerwca 2022 r. badania szczelności tej instalacji wykazały, że jest szczelna i zapewnia możliwość bezpiecznego korzystania z zainstalowanych urządzeń gazowych oraz nadaje się do napełnienia gazem i eksploatacji.

(akta kontroli: tom II, str. 195-196, 434-436, 492)

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, które zapewniały jedynie zachowanie substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym, co do zasady z zachowaniem bezpieczeństwa użytkowania budynków dla ludzi. Nie ustrzeżono się przy tym nieprawidłowości polegających na nieusunięciu przez okres ponad dwóch lat nieszczelności instalacji gazowej w jednym budynku oraz niewyposażenia instalacji elektrycznej w przeciwpożarowy wyłącznik prądu w dwóch budynkach. Nie podejmowano także działań mających na celu poprawę standardu budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych. Sporządzano plany remontowe wraz ze wskazaniem wysokości środków przeznaczonych na prace inwestycyjne, remontowe oraz wynikające z awarii. Jednakże plany te przygotowywano bez wyodrębnienia budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych oraz nie zawsze z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku, spełnienie wymagań ochrony środowiska, a także zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu. Świadczą o tym nieprawidłowości ujawnione przez Państwową Powiatową Straż Pożarną w Dzierżoniowie nieprawidłowości w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego budynku. Ponadto, nie sporządzano zestawienia robót remontowych, mającego swe źródło w danych zawartych w protokołach z okresowych kontroli budynków, a który to obowiązek wynikał z przepisów prawa. Z kolei w jednym przypadku nie wykonano zalecenia pokontrolnego wynikającego z okresowej kontroli stanu technicznego instalacji gazowej w budynku komunalnym, gdyż do czasu zakończenia czynności kontrolnych przez NIK nieszczelności tej nie usunięto.

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.

Wnioski

1. Zapewnienie przeprowadzania kontroli okresowych stanu technicznego budynków w porze wiosennej.

⁵⁶ Dzień zakończenia czynności kontrolnych w DZBM.

2. Doprowadzenie do przeprowadzania co najmniej dwa razy w roku przeglądów pomieszczeń budynków mieszkalnych przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
3. Zapewnienie prowadzenia KOB dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w sposób zgodny z § 5 i § 6 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego.
4. Doprowadzenie do sporządzania protokołów z kontroli okresowych stanu technicznego budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych w sposób uwzględniający ich zakres wynikający z art. 62a ust. 2 Prawa budowlanego oraz z § 4 ust. 4 pkt 5 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków.
5. Doprowadzenie do sporządzania zestawień robót remontowych dla budynków komunalnych, w tym dla budynków z mieszkaniami o warunkach substandardowych, które będą stanowić podstawę do sporządzania planów robót remontowych.
6. Zapewnienie przez DZBM stałego bieżącego nadzoru w zakresie dotyczącym zachowania bezpieczeństwa przeciwpożarowego w budynkach komunalnych z mieszkaniami o warunkach substandardowych.
7. Zapewnienie przeprowadzania kontroli instalacji gazowej w budynkach komunalnych jednocześnie z kontrolą przewodów kominowych oraz spalinowych.

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
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

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

Wrocław, dnia 26 lipca 2022 r.

Kontroler:
Renata Kojro
Specjalista kontroli państwowej

/-/

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

/-/

Zmian w wystąpieniu pokontrolnym dokonał:

p.o. Dyrektor
Delegatury NIK we Wrocławiu
Marcin Kaliński

.....
podpis