



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Departament Infrastruktury

KIN.411.003.02.2020

Pan Janusz Gronkiewicz
Dyrektor
Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy
ul. Walewska 4, 04-022 Warszawa

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

zmienione zgodnie z treścią uchwały nr KPK-KPO.443.015.2021 Zespołu Orzekającego Komisji Rozstrzygającej w Najwyższej Izbie Kontroli z dnia 26 lutego 2021 r.

I/20/002 – Utrzymanie komunalnych budynków mieszkalnych

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
ul. Filtrowa 57, 02-056 Warszawa
T +48 22 444 56 49, F +48 22 444 57 43
kin@nik.gov.pl
Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-14, 00-950 Warszawa 1

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy (dalej ZGN lub Zakład), ul. Walewska 4, 04-022 Warszawa
Kierownik jednostki kontrolowanej	Janusz Gronkiewicz, Dyrektor, od 1 lipca 2014 r. (akta kontroli str. 3-7)
Zakres przedmiotowy kontroli	Wykonywanie zadań przez zarządców nieruchomości dotyczących zapewnienia odpowiedniego stanu technicznego i estetycznego komunalnych budynków mieszkalnych. Pozyskanie i wykorzystanie środków finansowych na utrzymanie budynków.
Okres objęty kontrolą	Lata 2017–2019
Podstawa prawna podjęcia kontroli	art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ¹
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Departament Infrastruktury
Kontrolerzy	Kazimierz Cymerys, główny specjalista kp., upoważnienie do kontroli nr KIN/50/2020 z 11 sierpnia 2020 r. Robert Mecha, specjalista kp., upoważnienie do kontroli nr KIN/25/2020 z 5 sierpnia 2020 r. (akta kontroli str. 1-2)

¹ Dz. U. z 2020 r. poz. 1200, dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli, Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy nie podejmował wystarczająco skutecznych działań w celu zahamowania procesu dekapitalizacji komunalnych budynków mieszkalnych. Zakład nie realizował na bieżąco zaleceń przedstawionych w protokołach z kontroli okresowych, co nie sprzyjało systematycznemu usuwaniu nieprawidłowości w zakresie stanów technicznych poszczególnych elementów budynków. Skutkowało to również wnoszeniem skarg przez mieszkańców do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy (dalej: PINB).

Uzasadnienie oceny ogólnej

ZGN posiadał w zasobie od 445 budynków mieszkalnych w 2017 r. do 440 budynków w 2019 r. Ich stan techniczny był ustalany w oparciu o wyniki okresowych kontroli obiektów budowlanych, opinie i ekspertyzy techniczne oraz nakazy instytucji zewnętrznych. Na koniec 2016 r. w złym stanie technicznym było 117 budynków.

W kontrolowanym okresie roczne plany remontów były dostosowane do wysokości otrzymanych środków finansowych z budżetu m.st. Warszawy.

Wyniki z kontroli okresowych nie były w pełni wykorzystywane przez Zakład do podniesienia sprawności technicznej budynków mieszkalnych. ZGN pomimo zaleceń (z ww. kontroli) nie realizował wszystkich robót koniecznych do usunięcia nieprawidłowych stanów technicznych poszczególnych elementów budynków komunalnych. Nieprzeprowadzanie bieżącej konserwacji i napraw elementów obiektów budowlanych spowodowało pogorszenie stanu technicznego budynków, a w konsekwencji, z uwagi na zły ich stan, właściciel m.st. Warszawa, podjęło decyzję o wyłączeniu z użytkowania 34 budynków, w latach 2017-2019.

ZGN nie wywiązał się z obowiązku nałożonego w 26 decyzjach o poinformowaniu PINB o wykonaniu nakazanych robót budowlanych. Niezawiadomienie organu nadzoru budowlanego NIK ocenia negatywnie, pod względem legalności i rzetelności.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe³ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Wykonywanie zadań przez zarządców nieruchomości dotyczących zapewnienia odpowiedniego stanu technicznego i estetycznego komunalnych budynków mieszkalnych.

Opis stanu faktycznego

1. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy Uchwałą Nr XLIII/1022/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 2 grudnia 2004 r. ze zm., został jednostką budżetową m.st. Warszawy, działającą od 1 stycznia 2005 r., powstałą w wyniku przekształcenia zakładu budżetowego m.st. Warszawy pod nazwą Zakład Administrowania Nieruchomościami Dzielnicy Praga Południe w Gminie Centrum. Zakład prowadził działalność na obszarze Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy na podstawie ustawy z dnia 8 marca

² Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

³ 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.

1990 r. o samorządzie gminnym⁴, ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy⁵, ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych⁶, statutu Zakładu z 2 grudnia 2004 r. ze zmianami. W strukturze organizacyjnej Zakładu wydzielono cztery administracje nieruchomości, stanowiące podstawowe komórki organizacyjne do obsługi mieszkańców. Do głównych zadań ZGN należało:

- gospodarowanie w granicach zwykłego zarządu zasobem mieszkaniowym m.st. Warszawy oraz zasobem nieruchomości m.st. Warszawy, w sposób i na zasadach określonych przepisami prawa oraz ustaleniami organów m.st. Warszawy;
- podejmowanie działań na rzecz określania sposobu zarządzania nieruchomością wspólną, dokonania wyboru zarządu lub ustanowienia zarządcy przymusowego;
- wykonywanie innych zadań powierzonych przez organy m. st. Warszawy z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem i zasobem nieruchomości m.st. Warszawy.

(akta kontroli str. 5-82)

2. ZGN realizując zadania wynikające z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁷ (dalej: Prawo budowlane) wykonywał kontrole okresowe roczne i pięcioletnie dotyczące sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych, estetyki oraz jego otoczenia. W ramach kontroli rocznych prowadzone były kontrole: elementów budynku, instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne oraz instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych – dymowych, spalinowych i wentylacyjnych. W 2017 r. i 2018 r. kontrole okresowe były wykonywane przez inspektorów zatrudnionych w ZGN, natomiast kontrole instalacji gazowych, elektrycznych oraz przewodów kominowych były zlecane firmom zewnętrznym. Od 2019 r. wszystkie kontrole okresowe oraz kontrole instalacji były zlecane firmom zewnętrznym.

(akta kontroli str. 228, 231)

W Zakładzie wdrożone były procedury dotyczące postępowania w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa życia lub zdrowia ludzi. Dotyczyły one m.in. bezpieczeństwa pożarowego, zabezpieczenia wykonywania prac pożarowo niebezpiecznych, działań na wypadek powstania pożaru, katastrof budowlanych lub zdarzeń losowych.

(akta kontroli str. 229)

3. Średnioroczne zatrudnienie w ZGN wynosiło w 2017 r. 264 osoby (60 osób na stanowiskach robotniczych), w 2018 r. 268 osób (60 osób na stanowiskach robotniczych), a w 2019 r. 272 osoby (59 osób na stanowiskach robotniczych). W latach 2017–2019 Zakład zorganizował i przeprowadził 23 szkolenia pracowników realizujących zadania z zakresu utrzymania i użytkowania obiektów, w których wzięły udział 144 osoby. Dotyczyły one m.in. zasad tworzenia kosztorysów zamawiającego i wykonawcy w zamówieniach publicznych na roboty budowlane; udzielania pierwszej pomocy; bezpiecznych przestrzeni rekreacji czynnej, zawierania umów najmu i dzierżawy w świetle kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami, istotnych i nieistotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego i innych warunków pozwolenia na budowę; rozliczania inwestycji; komunalnych zasobów lokalowych - windykacji,

⁴ Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.

⁵ Dz. U. z 2018 r. poz. 1817

⁶ Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.

⁷ Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.

umorzeń restrukturyzacji należności, postępowań sądowych i komorniczych w 2019 r.

(akta kontroli str. 230)

4. W ZGN ewidencja zasobów nieruchomości prowadzona była w systemie elektronicznym: System Ewidencji i Zarządzania Budynkami i Lokalami (SEiZBiL), który był wykorzystywany do kompleksowego zarządzania nieruchomościami. W systemie zawarta była baza zarządzanych przez Zakład działek, budynków oraz znajdujących się w nich lokali. Wśród zgromadzonych danych były informacje dotyczące m.in.: stanu prawnego nieruchomości, danych technicznych budynków oraz o przeprowadzonych remontach.

W latach 2017-2019 liczba budynków mieszkalnych, którymi gospodarował ZGN, była następująca:

- w 2017 r. 445 budynków, z czego 401 budynków zostało oddanych do użytkowania przed 1945 r., 27 budynków zostało oddanych do użytkowania w okresie od 1945 r. do 14 sierpnia 1961 r.,
- w 2018 r. 442 budynki, z czego 399 budynków zostało oddanych do użytkowania przed 1945 r., 26 budynków oddano do użytkowania w okresie od 1945 r. do 14 sierpnia 1961 r.,
- w 2019r. 440 budynków, z czego 397 budynków zostało oddanych do użytkowania przed 1945 r., 26 budynków oddano do użytkowania w okresie od 1945 r. do 14 sierpnia 1961 r.

W latach 2017-2019 w budynkach mieszkalnych liczba lokali, którymi gospodarował ZGN wynosiła:

- w 2017 r. 4 596 lokali, z czego 3 548 lokali zostało oddanych do użytkowania przed 1945 r., 257 lokali oddano do użytkowania w okresie od 1945 r. do 14 sierpnia 1961 r.,
- w 2018 r. 4 580 lokali, z czego 3 534 lokale zostały oddane do użytkowania przed 1945 r., 255 lokali oddano do użytkowania w okresie od 1945 r. do 14 sierpnia 1961 r.,
- w 2019 r. 4 570 lokali, z czego 3 524 lokale zostały oddane do użytkowania przed 1945 r., 255 lokali oddano do użytkowania w okresie od 1945 r. do 14 sierpnia 1961 r.

(akta kontroli str. 231, 787)

5. W okresie objętym kontrolą ZGN był kontrolowany przez Burmistrza Dzielnicy Praga Południe (5 kontroli) oraz Biuro Audytu Wewnętrznego m.st. Warszawy (4 zadania audytowe). W wyniku kontroli Dyrektor Zakładu został zobowiązany m.in. do: wzmocnienia nadzoru nad pracownikami odpowiedzialnymi za opracowanie dokumentów w procesie zamówień publicznych; opracowania procedur i zasad przepływu informacji oraz komunikacji pomiędzy wszystkimi pracownikami ZGN i administracji; zapewnienia spójności pomiędzy nazewnictwem kont funkcjonujących w systemie finansowo-księgowym, a Zakładowym Planem Kont; informowania skarżących o sposobie załatwienia skargi. ZGN zrealizował rekomendacje po ww. kontrolach i audytach.

(akta kontroli str. 231, 1037-1231)

6. Na podstawie analizy 10 książek obiektów budowlanych, będących w zarządzie ZGN zlokalizowanych przy ul. Mińskiej 24, ul. Lubelskiej 30/32, ul. Grochowskiej 302, ul. Grochowskiej 354, ul. Rybnej 10, ul. Rybnej 8, ul. Wawerskiej 19, ul. Rybnej 28, ul. Rybnej 24 i ul. Serockiej 19 stwierdzono, że były one prowadzone zgodnie

ze wzorem i w sposób określony w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁸.

(akta kontroli str. 2215-2216, 2126-2247)

7. Analiza książek 10 obiektów budowlanych (dobór celowy), z zasobu ZGN oraz protokołów z kontroli okresowych wykazała, że Zakład przeprowadzał kontrole okresowe w terminach, w zakresie określonym w art. 62 Prawa budowlanego oraz zgodnie z warunkami określonymi w § 4, § 5 i § 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁹. W 6 przypadkach, w których budynki zostały decyzjami administracyjnymi wyłączone z użytkowania z powodu zaplanowanej rewitalizacji, kontrole okresowe nie były wykonywane.

W ramach kontroli okresowych obiektów budowlanych sprawdzano m.in.:

- elementy budynku narażone na szkodliwy wpływ warunków atmosferycznych,
- działania czynników występujących podczas użytkowania,
- stan instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- stan instalacji gazowej,
- stan instalacji kominowej.

(akta kontroli str. 2126-2247)

8. Na podstawie analizy protokołów z kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) załączonych do ww. 10 książek obiektów budowlanych stwierdzono, że we wszystkich przypadkach, zawierały one informacje wymagane przepisami § 4 ust. 4 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, które dotyczyły:

- stanu technicznego elementów budynków objętych kontrolą (np. fundamenty, ściany, schody, balkony, elewacje, dach),
- rozmiaru zużycia lub uszkodzenia elementów budynku,
- zakresu robót remontowo–budowlanych oraz kolejności ich wykonywania,
- zakresu niewykonanych prac remontowo–budowlanych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych (np. w budynku przy ul. Serockiej 19 nie wykonano remontu płyt balkonowych. Fakt był odnotowany w protokole z kontroli okresowej w 2019 r., a zalecenie przeprowadzenia remontu balkonów określono w protokołach z kontroli w 2017 r. i 2018 r.),

(akta kontroli str. 2126-2247)

9. Planowanie i realizacja remontów oraz robót konserwacyjnych w mieszkaniowym zasobie komunalnym w latach 2017–2019 w zakresie finansowym przedstawiała się następująco:

- na 2017 r. zaplanowano kwotę 11 102,6 tys. zł, a zrealizowano 10 843,5 tys. zł, tj. 97,7% zaplanowanej kwoty wydatków,
- na 2018 r. zaplanowano kwotę 15 390 tys. zł, a zrealizowano 15 193,2 tys. zł, tj. 98,7% zaplanowanej kwoty wydatków,
- na 2019 r. zaplanowano kwotę 14 380 tys. zł, a zrealizowano 14 070,9 tys. zł, tj. 97,8% zaplanowanej kwoty wydatków.

Dyrektor ZGN wyjaśniając, czy środki finansowe przekazywane ZGN przez Prezydenta m.st. Warszawy na każdy rok zapewniały prawidłową realizację zadań związanych z utrzymaniem obiektów stwierdził: „Środki finansowe przyznawane na lata 2017-2019 były niższe od zgłaszanego zapotrzebowania,

⁸ Dz. U. Nr 120 poz. 1134

⁹ Dz. U. Nr 74 poz. 836 ze zm.

ale w zdecydowanej większości przypadków zapewniały realizację zadań związanych z bieżącą konserwacją i niezbędnymi remontami.”

Dyrektor ZGN w sprawie wyłączenia budynków z użytkowania stwierdził m.in., że w latach 2017-2019 właściciel z uwagi na zły stan techniczny podjął decyzję o wyłączeniu z użytkowania 34 budynków.

(akta kontroli str. 228, 1280, 1316, 1916, 2342-2434)

10. Nie wszystkie zalecenia przedstawione w ekspertyzie technicznej z lipca 2017 r. budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Makowskiej 99 zostały zrealizowane przez ZGN. Zalecono, aby wzmocnić budynek oraz usunąć przyczyny powstania pęknięć. W październiku 2018 r. Zakład wystąpił do PINB z informacją, iż w budynku powstały rysy i pęknięcia budzące niepokój wśród mieszkańców. W styczniu 2019 r. PINB przeprowadził kontrolę, stwierdzając występowanie na ścianach zewnętrznych zarysowań. Jednocześnie ustalił stan techniczny obiektu jako dostateczny. Ustalił również, że nie występuje zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Po kontroli ZGN przekazał PINB ekspertyzę techniczną budynku z lipca 2017 r., w której m.in. wskazano na liczne pęknięcia zewnętrznych i wewnętrznych ścian ceramicznych budynku. Ekspert zalecił wykonanie szeregu robót naprawczych. PINB ustalił, że Zakład nie wykonał wszystkich zaleceń określonych w ekspertyzie. Dodatkowo ZGN w czerwcu 2019 r. przedstawił PINB plan remontu i modernizacji budynku. Jednak zgłoszony zakres robót w planie nie obejmował większości zaleceń określonych w ekspertyzie technicznej z lipca 2017 r. W związku z powyższym PINB nakazał m.st. Warszawa usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości dotyczących stanu technicznego. W wydanej w lipcu 2019 r. decyzji polecił wykonać wieńce wzmacniające budynek, wzmocnić nadproża okienne, wzmocnić i podbić fundamenty oraz wzmocnić i naprawić ściany zewnętrzne wg zaleceń zawartych w ekspertyzie z lipca 2017 r. PINB określił wykonanie decyzji w terminie 12 miesięcy od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna.

(akta kontroli str. 903-906)

Mieszkańcy budynku przy ul. Serockiej 19 w piśmie z lipca 2018 r. złożyli skargę do PINB na zawilgocenie i zagrzybienie ścian. Po przeprowadzonej kontroli 20 listopada 2018 r. organ nadzoru budowlanego zobowiązał ZGN do przedłożenia ekspertyzy stanu technicznego budynku w zakresie przyczyn powstawania zawilgoceń i zagrzybień, ze wskazaniem sposobu usunięcia tego stanu i określenia zakresu koniecznych do wykonania robót budowlanych. W ekspertyzie przekazanej do PINB przy piśmie z 1 lutego 2019 r. wskazano, że wpływ na gromadzenie wilgoci w przegrodach budowlanych obiektu miały następujące czynniki: niedostateczne ogrzanie pomieszczeń budynku (brak instalacji c.o., lokatory ogrzewają się piecykami elektrycznymi), brak nawiewników okiennych, brak ocieplenia elewacji budynku, kratki wentylacyjne w ścianie zewnętrznej, brak izolacji przeciwwilgociowych ścian i posadzki w piwnicy oraz nieszczelności dachu. PINB w wydanej decyzji z maja 2019 r. nakazał usunięcie 23 stwierdzonych nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego budynku. Nakazano m.in. usunięcie nieszczelności dachu, docieplenie stropu poddasza, wykonanie nowych posadzek w piwnicy, wraz z izolacją przeciwwilgociową oraz naprawę uszkodzonej instalacji elektrycznej w lokalach. W decyzji określono, że roboty należy wykonać w terminie 10 miesięcy od dnia, kiedy decyzja stała się ostateczna.

Z-ca dyrektora ZGN wyjaśnił m.in., że: „Po decyzji PINB budynek został kompleksowo wyremontowany i poddany pełnej termomodernizacji,

która zakończyła się we wrześniu 2020 r. Budynek został doposażony w c.o. i c.c.w.”

(akta kontroli str. 1005-1009, 2233-2244, 2258)

W latach 2017–2019 PINB wydał dwie decyzje nakazujące wyłączenie z użytkowania lokali mieszkalnych oraz wyłączenie z użytkowania budynku mieszkalno-usługowego:

- ul. Groszowicka 17, lokale nr 6,11,12, 18, 19, U1, pomieszczenia piwniczne oraz strych – decyzja wydana 19 sierpnia 2017 r., została wykonana we wrześniu 2017 r. W budynku tym wystąpiły uszkodzenia w czasie prowadzenia robót budowlanych na nieruchomości sąsiedniej.
- ul. Lubelska 30/32 – decyzja wydana 16 grudnia 2019 r. została wykonana w części. Z uwagi na zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia, pozostałe w budynku ruchomości najemców lokali usługowych zostaną usunięte po wykonaniu dodatkowego podparcia stropów. W budynku prowadzone były roboty budowlane, na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z 2017 r., zmienionej następnie decyzją z 2019 r., związane z przebudową i remontem oraz ze zmianą sposobu użytkowania części mieszkalnych na usługowe.

(akta kontroli str. 787-801)

11. W 2017 r. na podstawie uchwał Zarządu Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy nastąpiła zmiana sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na lokale użytkowe w następujących lokalizacjach:

- ul. Jakubowska 14 – zmiana 2 lokali mieszkalnych na lokale użytkowe,
- ul. Podskarbińska 6 – zmiana 1 lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy,
- ul. Podskarbińska 6 – zmiana 12 lokali mieszkalnych na lokale użytkowe.

W latach 2018–2019 Zarząd Dzielnicy nie dokonywał zmian sposobu użytkowania lokali mieszkalnych.

(akta kontroli str. 2249)

12. Dokumentacja obiektów budowlanych była przechowywana w Administracjach Nieruchomości (jednostki ZGN). Pozostałe dokumenty były archiwizowane i przechowywane w archiwum zakładowym. Z-ca Dyrektora ZGN wyjaśniła m.in.: „W zasobie ZGN są budynki wybudowane jeszcze przed II wojną światową. Istnieje więc ryzyko, że dla części zasobu dokumentacji może brakować. W latach 2017 – 2019 ZGN nie podejmowało działań celem odtworzenia brakującej dokumentacji.”

(akta kontroli str. 2248-2253)

13. W ZGN były prowadzone 2 rejestry skarg: „Rejestr skarg, wniosków i petycji zarejestrowanych w CRSiW¹⁰ – rozpatrywane przez Dyrektora ZGN” i „Rejestr skarg zarejestrowanych w CRSiW – rozpatrywane przez Radę/Burmistrza”. W pierwszym rejestrze dotyczącym lat 2017-2019 ujęto 17 pism, w tym 3 petycje w sprawie pilnej wymiany źródeł ogrzewania. W udzielonych odpowiedziach Dyrektor ZGN przedstawił plan działań mających na celu przyłączenie poszczególnych budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej. Ponadto zdaniem Dyrektora ZGN podjęcie decyzji o wprowadzeniu do planu inwestycyjnego poszczególnych zadań zawsze musi być poprzedzone analizą stanu prawnego nieruchomości, ponieważ budynki, co do których istnieją roszczenia osób trzecich – nie mogą być uwzględnione w planowaniu nakładów inwestycyjnych. W drugim rejestrze było ujętych 13 skarg, w tym 6 skarg było bezzasadnych według oceny ZGN, a na 7 skarg Zakład udzielił odpowiedzi.

(akta kontroli str. 1232, 1234-1239, 1240, 1241-1272)

14. ZGN w badanym okresie zapewnił przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego budynków zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane.

¹⁰ Centralny Rejestr Skarg i Wniosków.

Spośród 445 budynków mieszkalnych, w 2017 r., po przeglądzie całego zasobu, do naprawy bieżącej zakwalifikowano 6 budynków, tj. 1,35%, do naprawy głównej 5 budynków, tj. 1,12%, do opróżnienia i wyburzenia 1 budynek, tj. 0,22% oraz do opróżnienia i sprzedaży 2 budynki, tj. 0,45%.

Spośród 442 budynków mieszkalnych, w 2018 r., po przeglądzie całego zasobu do naprawy bieżącej zakwalifikowano 10 budynków, tj. 2,26%, do naprawy głównej 8 budynków tj. 1,81%, do opróżnienia i wyburzenia 3 budynki, tj. 0,68% oraz do opróżnienia i sprzedaży 1 budynek tj. 0,23%.

Spośród 440 budynków mieszkalnych, w 2019 r., po przeglądzie całego zasobu do naprawy bieżącej zakwalifikowano 12 budynków tj. 2,73%, do naprawy głównej 2 budynki tj. 0,45%, do opróżnienia i wyburzenia 3 budynki tj. 0,68% oraz do opróżnienia i sprzedaży 3 budynki tj. 0,68%.

Według stanu na 31 grudnia 2016 r. 7 budynków było w dobrym stanie technicznym, 24 budynki w stanie średnim, 182 budynki w stanie dostatecznym, 116 budynków w stanie dopuszczającym oraz 117 budynków w stanie złym.

(akta kontroli str.1278, 1283-1302, 1539)

15. W 2017 r. 12 budynków zakwalifikowano do przeprowadzenia remontów. Ustalony plan remontów na 2017 r. przewidywał wykonanie robót w 11 budynkach, z których zrealizowano 11. W 2017 r. 270 lokali mieszkalnych zakwalifikowano do przeprowadzenia remontów. Plan remontów na 2017 r. ustalono dla 250 lokali, z którego wyremontowano 248 lokali.

W 2018 r. 13 budynków zakwalifikowano do przeprowadzenia remontów. Ustalony plan remontów na 2018 r. przewidywał wykonanie robót w 18 budynkach, z których zrealizowano 18. W 2018 r. 220 lokali mieszkalnych zakwalifikowano do przeprowadzenia remontów. Plan remontów na 2018 r. ustalono dla 330 lokali, z którego wyremontowano 301 lokali. Zwiększenie liczby wykonanych remontów budynków oraz lokali mieszkalnych wynikało ze zwiększenia środków finansowych przeznaczonych na ten cel o 4 056 tys. zł.

W 2019 r. 12 budynków zakwalifikowano do przeprowadzenia remontów. Ustalony plan remontów na 2019 r. przewidywał wykonanie robót w 14 budynkach, z których zrealizowano 14. W 2019 r. 240 lokali mieszkalnych zakwalifikowano do przeprowadzenia remontów. Ustalony plan remontów na 2019 r. ustalono dla 250 lokali, z którego wyremontowano 248 lokali.

(akta kontroli str. 1278-1279, 1430-1510, 1511-1606)

16. W latach 2017-2019 wykonano modernizację ogólnobudowlaną w 17 budynkach, modernizację instalacji elektrycznej w 41 budynkach (w częściach wspólnych) oraz wykonano oświetlenie awaryjne w jednym budynku. Wykonując dokumentację projektową oraz prowadząc roboty budowlane dostosowywano parametry techniczne do obowiązujących w tym zakresie wymogów. Przykładowo przegroda budowlana po modernizacji spełniała wymagania przenikalności cieplnej określone w warunkach technicznych, stolarka okienna i drzwiowa po wymianie spełniała wymagania przenikalności cieplnej określone w warunkach technicznych, wysokość balustrady miała wymaganą wysokość, a instalacja elektryczna spełniała wymogi norm branżowych i wytycznych operatora energii elektrycznej. W badanym okresie ZGN wykonywał przebudowy i nadbudowy. W budynku przy ul. Lubelskiej 30/32 rozpoczęto przebudowę ze zmianą sposobu użytkowania (lokale mieszkalne zostaną zmienione na lokale usługowe).

(akta kontroli str.1303-1304, 1306-1314)

17. W celu poprawy bezpieczeństwa, standardu użytkowania budynków oraz zapobiegania dekapitalizacji zasobów mieszkaniowych zrealizowano następujące

roboty budowlane:

- w zakresie poprawy bezpieczeństwa: wykonano wymianę instalacji elektrycznych w 41 budynkach, dostosowanie wysokości balustrad na klatkach schodowych do obowiązujących wymogów w 9 budynkach, balustrad na balkonach w 9 budynkach, doposażono 41 budynków w instalację domofonową,
- w zakresie poprawy standardu użytkowania: dokonano docieplenia przegród zewnętrznych (ścian i dachu) w 9 oraz doposażenie budynków w instalacje anteny zbiorcze do odbioru cyfrowej telewizji naziemnej w 41 budynkach,
- w zakresie działań zapobiegających dekapitalizacji zasobu: wykonano izolację ścian piwnic w 9 budynkach, wymianę pokryć dachowych w 14 budynkach oraz stolarki okiennej w 82 budynkach.

(akta kontroli str.1325)

W latach 2017-2019 wszystkie budynki oraz lokale mieszkalne były podłączone do sieci wodociągowej i sieci energetycznej. Natomiast w zakresie podłączenia budynków do pozostałych mediów stan był następujący:

- w 2017 r. w zasobie było 445 budynków; w tym do sieci kanalizacyjnej podłączonych było 428 budynków, do sieci gazowej 236 budynków, do sieci centralnego ogrzewania 101 budynków, a w instalację ciepłej wody były wyposażone 84 budynki;
- w 2018 r. w zasobie były 443 budynki; w tym do sieci kanalizacyjnej podłączonych było 428 budynków, do sieci gazowej 236 budynków, do sieci centralnego ogrzewania 109 budynków, a w instalację ciepłej wody były wyposażonych 86 budynków;
- w 2019 r. w zasobie było 440 budynków; w tym do sieci kanalizacyjnej podłączonych było 426 budynków, do sieci gazowej 236 budynków, do sieci centralnego ogrzewania 118 budynków, a w instalację ciepłej wody były wyposażone 94 budynki.

(akta kontroli str.: 1282, 1279-1280, 1318, 1319)

Przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej kolejnych budynków komunalnych napotykały na trudności związane z odmową uzyskania warunków podłączenia budynków do sieci ciepłowniczej z uwagi na aspekt ekonomiczny. Z-ca Dyrektora ZGN wyjaśniła, że aspektem ekonomicznym, na który powoływał się dostawca c.o. odmawiając przyłączenia do sieci ciepłowniczej budynków zarządzanych przez ZGN, była znaczna odległość inwestycji od sieci, w stosunku do wnioskowanej mocy cieplnej.

(akta kontroli str. 2259-2260)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

- niewykonanie przez ZGN zaleceń z kontroli okresowej z 2017 r. budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Chłopickiego 36 bezpośrednio po jej przeprowadzeniu. Doprowadziło to do powstania uszkodzeń elementów budynku, które stanowiły zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Niewykonanie ww. zaleceń było naruszeniem art. 70 ust. 1 Prawa budowlanego. Pogorszający się stan techniczny budynku spowodował wydanie decyzji przez PINB, w celu przywrócenia obiektu do należytego stanu technicznego. W protokole z kontroli rocznej stanu technicznego z 25 września 2017 r. stwierdzono niezadowalający stan techniczny budynku wskazując m.in. na elementy budynku takie jak: ubytki tynku na ścianach zewnętrznych i gzymsu, zły stan techniczny balkonów czy instalację elektryczną, która nie spełniała wymogów technicznych. ZGN po kontroli okresowej pięcioletniej, przeprowadzonej 8 maja 2018 r. uzyskał ponownie informację o złym

lub niedostatecznym stanie technicznym niektórych elementów budynku. W wyniku przeprowadzonej kontroli 18 maja 2018 r. PINB stwierdził m.in. występowanie ubytków i odspojień tynków elewacji zewnętrznych, pęknięcia gzymsu, częściowo zerwany sufit w lokalu nr 8 (pustostan), zniszczoną instalację elektryczną. PINB w wydanej decyzji stwierdził również, że uszkodzenia te powstały w wyniku długotrwałej eksploatacji budynku oraz braku przeprowadzania bieżących remontów. W wydanej 7 sierpnia 2018 r. decyzji PINB nakazał m.st. Warszawa usunięcie nieprawidłowych stanów technicznych (w przypadku części elementów z rygiorem natychmiastowej wykonalności). W decyzji określono 10 pozycji robót do wykonania. Od powyższej decyzji ZGN złożył odwołanie. Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego (MWINB)¹¹ uchylił w całości zaskarżoną decyzję i nakazał usunięcie, w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania decyzji, stwierdzonych nieprawidłowości poprzez wykonanie robót: zbiać odspojonego odpadającego tynku na elewacjach, naprawienie częściowo zerwanego sufitu w lokalu nr 8, naprawienie balkonu, wymianę instalacji elektrycznej w budynku. Ze względu na występujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia ww. obowiązkowi nadany został rygor natychmiastowej wykonalności. Natomiast w terminie sześciu miesięcy nakazano naprawić pozostałe elementy m.in. gzyms, stropy wykazujące ugięcia oraz tynki kominów ponad dachem.

Z-ca dyrektora ZGN wyjaśniając sprawę niereagowania na nieprawidłowe stany techniczne, skoro były przeprowadzane roczne, pięcioletnie kontrole okresowe stwierdziła m.in.: „Przywołana decyzja PINB nr 302/2018 została uchylona w całości przez Mazowiecki Wojewódzki Inspektorat Nadzoru Budowlanego 28.09.2018 roku decyzją nr 1353. Zawarte stwierdzenia, przywołane przez NIK, zostały uchylone, a nowe zalecenia wykonane w całości (Protokół PINB z 10.12.2019 r.). Wszystkie zagrożenia wynikające z przeglądów technicznych są usuwane w ramach konserwacji bieżącej. Kolejność jest uzależniona od stopnia zagrożenia i środków finansowych. ZGN AN-7 wykonało najpilniejsze roboty budowlane, mając na względzie bezpieczeństwo życia mieszkańców. Zgodnie z Protokołem Nr 30/06/2020 z 5.06.2020 r. budynek może być w dalszym ciągu użytkowany”.

Zdaniem NIK zakres rzeczowy ujęty w decyzji PINB oraz decyzji MWINB jest jednakowy (10 pozycji robót). Podstawą uchylenia decyzji PINB było niewskazanie przez organ I instancji terminu wykonania nałożonego w niej obowiązku dla decyzji posiadającej rygor natychmiastowej wykonalności.

Niewykonanie zaleceń z rocznej kontroli okresowej z września 2017 r., a następnie pięcioletniej kontroli okresowej z maja 2018 r. doprowadziło do wystąpienia sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia trwającej przez około 7 miesięcy. Powyższy brak działań ZGN w tym okresie NIK ocenia negatywnie.

(akta kontroli str. 2257-2258, 2312-2319)

- przeprowadzona kontrola okresowa przewodów kominowych nie spełniła funkcji zapobiegawczej i prewencyjnej eliminującej zagrożenie życia i zdrowia, ponieważ bezpośrednio po jej przeprowadzeniu ZGN nie doprowadził do wyeliminowania niebezpieczeństwa. Kontrola stwierdziła nieprawidłowy sposób odprowadzenia spalin z pieca gazowego z jednego lokalu mieszkalnego oraz nieprawidłowy stan połączeń kominowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Międzyborskiej 86. Po przeprowadzonej

¹¹ Decyzja Nr 1353/18 z 28 września 2018 r.

kontroli przewodów kominowych 31 marca 2016 r., protokół nr 47/03/AN6/2016, mistrz kominiarski wskazał na konieczność wykonania prawidłowego odprowadzenia spalin z pieca gazowego z lokalu nr 1 oraz uporządkowania nieprawidłowych połączeń kominowych. PINB, prowadząc postępowanie administracyjne w sprawie nieprawidłowości dotyczących przewodów kominowych, uznał, że istnieją wątpliwości, co do właściwego ich funkcjonowania. W związku z powyższym, PINB zobowiązał ZGN do przedłożenia „Oceny technicznej robót budowlanych polegających na wykonaniu wspólnych połączeń wentylacyjnych do przewodów kominowych w budynku przy ul. Międzyborskiej 86 w Warszawie oraz jednoznaczne wskazanie czynności lub robót budowlanych, które należy wykonać w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem w zakresie przyczyn powstawania w nim zawilgoceń i zagrzybień, ze wskazaniem sposobu usunięcia tego stanu zgodnego z prawem”. Przy piśmie z 1 marca 2017 r. ZGN przedstawił ocenę techniczną, w której wskazano m.in., że w lokalu nr 1 przewód kominowy odprowadzający spaliny z pieca gazowego nie posiada pełnej drożności; w lokalu nr 2 występowało wspólne podłączenie w przewodzie kominowym wentylacji kuchennej z wentylacją łazienkową; w lokalu nr 3 stwierdzono nieprawidłowe podłączenie wentylacji pokojowej z wentylacją lokalu użytkowego (piwnica). PINB 3 kwietnia 2017 r. wydał decyzję nakazującą usunięcie nieprawidłowości występujących w funkcjonowaniu przewodów kominowych.

Z-ca dyrektora ZGN wyjaśniając, dlaczego ZGN nie reagował na zły stan techniczny budynku stwierdziła, że „Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego w budynku przy ul. Międzyborskiej 86 wykonywane były obowiązkowe przeglądy na podstawie, których ZGNA N-6 podejmował czynności w celu wyjaśnienia stwierdzonych nieprawidłowości. Pracownicy pionu technicznego AN-6 m.in. dokonywali sprawdzeń w lokalach oraz kierowana była korespondencja do mieszkańców w celu wyeliminowania nieprawidłowości (np. niewłaściwych połączeń do przewodów, bądź samowolnie podłączonych urządzeń grzewczych). Ponadto informuję, że na każde zgłoszenie od mieszkańców pracownicy AN-6 reagowali na bieżąco. Do budynku zgłoszone są roszczenia następców prawnych dawnych właścicieli, co uniemożliwia wydatkowanie środków na modernizację budynku.”

Zgodnie z art. 70 ust. 1 Prawa budowlanego zarządca bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-4a, był obowiązany do usunięcia uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Powyższych prac przez rok ZGN nie wykonał, mimo możliwości wystąpienia zagrożenia życia i zdrowia. Stanowiło to naruszenie art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego.

(akta kontroli str. 808-810, 2252)

- ZGN nie zrealizował na bieżąco zaleceń przedstawionego w protokole z rocznej kontroli okresowej stanu technicznego (z listopada 2016 r.), budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Grochowskiej 280. Zakład nie doprowadził do usunięcia nieprawidłowych stanów technicznych poszczególnych elementów budynku. W protokole z 2016 r. wskazano, że stan techniczny dylatacji z sąsiednimi budynkami był niedostateczny (brak uszczelnienia). W protokole stwierdzono również niewielkie przecieki do wewnątrz przez połąć dachową. W zaleceniach wskazano, aby w trybie pilnym zamknąć szczeliny dylatacyjne z sąsiednimi budynkami oraz ocieplić

strop nad ostatnią kondygnacją budynku. Niezrealizowanie zaleceń skutkowało wniesieniem skargi przez mieszkańca do organu nadzoru budowlanego, który w wyniku przeprowadzonej kontroli 14 lutego 2017 r. stwierdził m.in., że w lokalu na ostatniej kondygnacji w pokoju od strony podwórka na ścianie, przy gładzi okiennych występuje szary nalot. Nad tym lokalem znajdował się strych, gdzie na styku ściany szczytowej, ze ścianą elewacji północnej stwierdzono pionowe pęknięcie. W związku z powyższym PINB wydał 20 kwietnia 2017 r. decyzję, w której nakazał m.st. Warszawa usunięcie nieprawidłowości stanu technicznego w terminie trzech miesięcy od dnia, kiedy decyzja stała się ostateczna.

Z-ca dyrektora ZGN wyjaśniając sprawę niereagowania na zły stan techniczny budynku stwierdziła, że „Naprawy wskazane w decyzji PINB zostały wykonane w zakresie: docieplenia podłogi na strychu po obwodzie, docieplenia ściany kolankowej na strychu i uszczelnienia dylatacji z budynkiem Grochowska 282. Wykonanie robót zostało potwierdzone w protokole rocznym z 29 listopada 2017 r. i od tamtej pory nie mamy zgłoszeń od najemców o przeciekach lub nawiewaniu powietrza ze strychu. Było to kontrolowane przez PINB.”

Niewykonanie w trybie pilnym części robót określonych w protokole z kontroli okresowej, w tym uszczelnienia szczelin dylatacyjnych, świadczy o ignorowaniu przez ZGN postępującej degradacji obiektu budowlanego i narażaniu mieszkańców na przebywanie w budynku, gdzie występował zły stan techniczny niektórych jego elementów.

(akta kontroli str. 829-830 i 2253)

- w kontrolowanym okresie w 32 decyzjach PINB nakazywał ZGN usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości dotyczących stanu technicznego budynków mieszkalnych. W tych decyzjach nałożono obowiązek poinformowania organu o wykonaniu nakazanych robót budowlanych. PINB nie był zawiadomiony przez ZGN w 26 przypadkach o zrealizowaniu robót budowlanych.

Z-ca Dyrektora ZGN wyjaśniając sprawę, dlaczego Zakład nie informował PINB o usunięciu usterek stwierdzonych w trakcie kontroli PINB, które zostały zawarte w decyzjach wraz z terminem ich wykonania wyjaśniła, że: „Podczas postępowania administracyjnego prowadzonego przez PINB, po upływie terminu wykonania decyzji, przeprowadzana jest rekontrola, podczas której Inspektor PINB stwierdza, czy decyzja została wykonana. Ponadto podczas rekontroli, Inspektor ZGN przekazuje potrzebne dokumenty dla PINB np. protokół odbioru robót budowlanych (z datą wykonania), orzeczenia techniczne sporządzone przez uprawnione osoby, potwierdzające prawidłowość wykonania remontu.”

Zdaniem NIK nałożony w decyzjach PINB obowiązek zawiadomienia organu o wykonaniu robót budowlanych powinien zostać niezwłocznie wykonany przez ZGN.

(akta kontroli str. str. 922-1036, 2215, 2224, 2250)

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie przypadki nierealizowania na bieżąco zaleceń określonych w protokołach z kontroli okresowych, w szczególności dotyczących sytuacji wystąpienia zagrożenia życia i zdrowia oraz bezpieczeństwa mienia. Niewykonywanie bieżącej konserwacji i napraw elementów obiektu budowlanego sprzyjało pogarszaniu się stanów technicznych budynków. Zakład nie wykonywał również nałożonych przez PINB obowiązków w zakresie zawiadamiania organu o wykonaniu nakazanych robót, co było nielegalne i nierzetelne.

2. Pozyskiwanie i wykorzystywanie środków finansowych na utrzymanie budynków.

Opis stanu faktycznego

1. W 2017 r., koszty utrzymania i eksploatacji budynków określono w planie na kwotę 23 306 tys. zł, a wykonanie planu wyniosło 22 777 tys. zł, tj. 97,7%. Wysokość środków finansowych na remonty i konserwacje w planie określono na kwotę 11 103 tys. zł, a wykonanie planu wyniosło 10 843 tys. zł, tj. 97,6%. Oprócz kosztów utrzymania i eksploatacji budynków, ZGN poniósł koszty wynikające z utrzymania jednostki. W 2017 r. plan wyniósł 27 942 tys. zł, a jego wykonanie 27 778 tys. zł, tj. 99,4% planu.

W 2018 r., koszty utrzymania i eksploatacji budynków określono w planie na kwotę 27 704 tys. zł, a wykonanie planu wyniosło 27 080 tys. zł, tj. 97,7%. Wysokość środków finansowych na remonty i konserwacje w planie określono na kwotę 15 390 tys. zł, a wykonanie planu wyniosło 15 193 tys. zł, tj. 98,7%. Oprócz kosztów bezpośrednich ZGN poniósł koszty wynikające z utrzymania jednostki. W 2018 r. plan wyniósł 31 018 tys. zł, a wykonanie 30 267 tys. zł, tj. 97,6% planu.

W 2019 r., koszty utrzymania i eksploatacji budynków określono w planie na kwotę 27 435 tys. zł, a wykonanie planu wyniosło 26 906 tys. zł, tj. 98,1%. Wysokość środków finansowych na remonty i konserwacje w planie określono na kwotę 14 380 tys., a wykonanie planu wyniosło 14 071 tys. zł, tj. 97,8%. Oprócz kosztów bezpośrednich ZGN poniósł koszty wynikające z utrzymania jednostki. W 2019 r. plan wyniósł 31 209 tys. zł, a wykonanie 30 969 tys. zł, tj. 99,2% planu.

(akta kontroli str.1315-1317,1324)

2. ZGN podejmował działania związane z ograniczeniem kosztów utrzymania i eksploatacji budynków komunalnych poprzez docieplenie budynków - 9 szt., wymianę oświetlenia na energooszczędne w 41 budynkach, wymianę drewnianej i nieszczelnej stolarki okiennej na PCV w 82 lokalach, docieplenie dachów i poddaszy w 9 budynkach. W ramach prac budowlanych związanych z termomodernizacją w każdym przypadku sporządzana była charakterystyka energetyczna budynku. W czerwcu 2020 r. została utworzona komórka, która zajmuje się m.in. weryfikacją założenia projektowego z efektywnością. Dodatkowo podjęto współpracę z firmą zewnętrzną, która w ramach projektu europejskiego przygotowuje program służący m.in. do oszacowania wpływu modernizacji na wydajność energetyczną i środowiskową oraz pomagający zarządzać procesami na etapie prac remontowo-budowlanych w celu optymalizacji kosztów i czasu.

(akta kontroli str.1326,1334-1429)

3. ZGN sporządzał roczne plany rzeczowo-finansowe dla całego zasobu. W planie rzeczowo-finansowym w każdym roku ujęte były budynki i lokale planowane do remontu. Wielkość przychodów i kosztów utrzymania zasobu komunalnych budynków mieszkalnych, wg stanu na 31 grudnia, w latach 2017-2019 wyniosła:

W 2017 r. w zasobie m.st. Warszawy było 445 budynków, w tym 428 oddano do użytkowania przed 14 sierpnia 1961 r.¹² Powierzchnia użytkowa budynków 201 816,30 m², a czynsz ogółem wyniósł 11 716 tys. zł. Koszty zarządu zasobem wyniosły 10 064 tys. zł, a koszty bieżącej eksploatacji 1 395 tys. zł. Wydatki inwestycyjne poniesiono w kwocie 5 907 tys. zł.

W 2018 r. w zasobie m.st. Warszawy były 442 budynki, w tym 425 oddano do użytkowania przed 14 sierpnia 1961 r. Powierzchnia użytkowa budynków

¹² Jest to data od, której obowiązywały nowe normy projektowo-budowlane, jakim powinny odpowiadać, obiekty budownictwa powszechnego, w tym budownictwa mieszkaniowego.

201 779,40 m², czynsz ogółem wyniósł 10 142 tys. zł. Koszty zarządu zasobem wyniosły 10 841 tys. zł, a koszty bieżącej eksploatacji 1 821 tys. zł. Wydatki inwestycyjne poniesiono w kwocie 7 391 tys. zł.

W 2019 r. w zasobie m.st. Warszawy było 440 budynków, w tym 423 oddano do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r. Powierzchnia użytkowa budynków 201 424,60 m², czynsz ogółem 9 63 tys. zł. Koszty zarządu zasobem wyniosły 11 173 tys. zł, a koszty bieżącej eksploatacji 1 874 tys. zł. Wydatki inwestycyjne poniesiono w kwocie 33 075 tys. zł.

(akta kontroli str.1324)

4. Do programu rewitalizacji¹³ było zakwalifikowanych 16 budynków mieszkalnych na tzw. podobzdarze kryzysowym Kamionka. Zakład, jako zarządca nieruchomości, dysponował jedynie środkami przekazanymi przez właściciela nieruchomości, tj. m.st. Warszawa. Pozyskiwanie środków finansowych ze źródeł zewnętrznych jest zadaniem właściciela. W związku z powyższym w latach 2017-2019 ZGN nie podejmował działań w celu uzyskania dodatkowych środków finansowych na finansowanie inwestycji służących poprawie stanu technicznego i standardu wyposażenia budynków mieszkalnych.

(akta kontroli str.1281)

Na podstawie Uchwały Nr XVII/367/2015 m.st. Warszawy z 17 września 2015 r. w sprawie przyjęcia Zintegrowanego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 r., nieruchomość budynkowa przy ul. Lubelskiej 30/22 została przeznaczona do rewitalizacji. W budynku tym znajdowało się 31 lokali mieszkalnych (w tym 6 pustostanów), 16 pracowni twórczych, 51 lokali użytkowych (w tym 8 pustostanów) oraz 1 pomieszczenie gospodarcze. Z uwagi na planowany remont, Zarząd Dzielnicy Praga-Południe Uchwałą nr 2617/2016 z 11 maja 2016 r. wyraził zgodę na sukcesywne wykwaterowanie lokatorów. ZGN we wrześniu 2017 r. złożył wniosek o wydanie pozwolenia na budowę: „Przebudowa i remont wraz ze zmianą sposobu użytkowania części mieszkalnych na lokale usługowe”. Decyzją Nr 424/17 z 8 listopada 2017 r. Prezydent m.st. Warszawy zatwierdził projekt budowy i udzielił pozwolenia na budowę. W budynku przy ul. Lubelskiej 30/22, jak i w jego bezpośrednim otoczeniu, prowadzono prace modernizacyjne. W ramach „Zintegrowanego Programu Rewitalizacji dla m.st. Warszawy do 2022 roku” w budynkach: przy ul. Rybnej nr 8, 10, 24, 28 oraz przy ul. Wawerskiej 19 również prowadzone są przebudowy, a przy ul. Grochowskiej 297 prowadzona jest przebudowa wraz z nadbudową. Planowane zakończenie robót powinno nastąpić do roku 2021.

(akta kontroli str. 1318, 1320, 1607-1855)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania ZGN w zakresie wydatkowania środków na utrzymanie budynków mieszkalnych. Otrzymane z budżetu m.st. Warszawy środki finansowe na lata 2017-2020 były wydatkowane zgodnie z planem.

¹³ Zintegrowanego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku.

IV. Wnioski

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

1. Zapewnienie realizacji zaleceń wynikających z kontroli okresowych budynku, w szczególności w przypadku wystąpienia zagrożenia życia i zdrowia ludzi, bądź bezpieczeństwa mienia.
2. Dokonywanie bieżącej konserwacji i napraw elementów obiektów budowlanych, w celu zachowania właściwości użytkowych i sprawności technicznej budynku.
3. Każdorazowo i bezzwłocznie informowanie PINB o wykonaniu nakazów określonych w decyzjach wydanych przez ten organ.

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 Departamentu Infrastruktury Najwyższej Izby Kontroli. 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.

VI. 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 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.

Warszawa, 14 grudnia 2020 r.

Kontroler
Kazimierz Cymerys
Główny Specjalista kp./-/

Kontroler
Robert Mecha
Specjalista kp./-/

Najwyższa Izba Kontroli
Departament Infrastruktury
Dyrektor Departamentu Infrastruktury
z up.
Marcin Stolarczyk p.o. Wicedyrektor /-/

Zmian w wystąpieniu pokontrolnym
dokonał:

Dyrektor Departamentu Infrastruktury
z up.

Marcin Stolarczyk p.o. Wicedyrektor

