



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Departament Infrastruktury

KIN.411.003.03.2020

Pan Mateusz Matejewski  
Dyrektor  
Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami  
w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy  
ul. Bema 70  
01-225 Warszawa

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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 Wola m.st. Warszawy (dalej ZGN lub Zakład) ul. Bema 70, 01-225 Warszawa
Kierownik jednostki kontrolowanej	Mateusz Matejewski, Dyrektor od 1 marca 2017 r., wcześniej funkcję kierownika jednostki pełnił Witold Olender, Dyrektor do 28 lutego 2017 r.
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 <sup>1</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Departament Infrastruktury
Kontroler	Anna Noworyta, starszy inspektor kp., upoważnienie do kontroli nr KIN/44/2020 z 3 sierpnia 2020 r.

(akta kontroli str. 1-4)

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 1200, dalej: ustawa o NIK

## Ocena ogólna

### Uzasadnienie oceny ogólnej

## II. Ocena ogólna<sup>2</sup> kontrolowanej działalności

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy prawidłowo realizował zadania związane z utrzymaniem stanu technicznego i estetycznego komunalnych budynków mieszkalnych. Stwierdzono nieprawidłowości dotyczące nieprzeprowadzania kontroli budynków w porze wiosennej.

ZGN w okresie objętym kontrolą prowadził działania na rzecz utrzymania komunalnych budynków mieszkalnych, które polegały w szczególności na: organizowaniu napraw, konserwacji, remontów i modernizacji. Realizowano również wnioski po kontrolach w zakresie wykonywania powierzonych obowiązków wynikających z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane<sup>3</sup> (dalej: Prawo budowlane).

W latach 2017-2019 substancja mieszkaniowa będąca w zarządzie Zakładu ulegała jednak stopniowemu pogorszeniu. Zwiększała się liczba komunalnych budynków mieszkalnych zakwalifikowanych do naprawy głównej. W 2017 r. wynosiła ona 14, tj. 10,9% wszystkich budynków; w 2018 r. - 18 tj. 11,1% zasobu, a w 2019 r. - 21, tj. 12,1% wszystkich budynków. Stan ten był spowodowany m.in. niedostateczną wysokością środków finansowych.

Stwierdzono niewywiązywanie się Zakładu z możliwości określonej w § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych<sup>4</sup> (dalej: rozporządzenie w sprawie budynków), w zakresie przeprowadzania kontroli okresowych w porze wiosennej. Zakład nie przeprowadził w porze wiosennej w 7 skontrolowanych budynkach mieszkalnych 20 kontroli okresowych, (rocznych lub pięcioletnich).

NIK nie wnosi uwag w zakresie wydatkowania przez ZGN środków finansowych na utrzymanie komunalnych budynków mieszkalnych w latach 2017-2019.

## III. Opis ustalonego stanu faktycznego

### 1. Zadania wykonywane przez zarządców nieruchomości w celu zapewnienia odpowiedniego stanu technicznego i estetycznego komunalnych budynków mieszkalnych

#### Opis stanu faktycznego

Zgodnie z Uchwałą Nr XLIII/1015/2004 Rady m.st. z 2 grudnia 2004 r. ze zm., ZGN był jednostką budżetową m.st. Warszawy, działającą od 1 stycznia 2005 r., powstałą w wyniku przekształcenia zakładu budżetowego m.st. Warszawy pod nazwą Zarząd Budynków Komunalnych Wola z siedzibą w Warszawie. Zakład prowadził działalność na obszarze Dzielnicy Wola m.st. Warszawy na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym<sup>5</sup>, ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy<sup>6</sup>, ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych<sup>7</sup>, statutu Zakładu z dnia 2 grudnia 2004 r. ze zm. oraz innych przepisów prawa. Do głównych zadań ZGN należało:

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

<sup>3</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.

<sup>4</sup> Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836.

<sup>5</sup> Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.

<sup>6</sup> Dz. U. z 2018 r., poz. 1817

<sup>7</sup> Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.

- gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz zasobem nieruchomości w granicach zwykłego zarządu, 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.

(dowód: akta kontroli str. 9-33)

Statut zobowiązywał ZGN do realizacji zadań dotyczących m.in. eksploatacji lokali, organizowania napraw, konserwacji, remontów i modernizacji, utrzymania czystości i porządku na terenie posesji i osiedli oraz ewidencjonowania nieruchomości (w tym lokali). Zakład realizując zadania wynikające z art. 62 ust. 1<sup>8</sup> Prawa budowlanego, 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 urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych – dymowych, spalinowych i wentylacyjnych. W ZGN wprowadzono instrukcje bezpieczeństwa pożarowego dla budynków administracyjno-biurowych przy ul. Bema 70, przy ul. Nowolipki 16, przy ul. Ogrodowej 28/30, przy ul. H. Wawelberga 15, przy ul. E. Ciołka 33. Określały one procedury ewakuacji pracowników i interesantów z budynków oraz przydział obowiązków i organizację działań na wypadek zagrożenia dla poszczególnych osób.

(dowód: akta kontroli str. 9-33, 345-654)

W strukturze organizacyjnej ZGN, w okresie objętym kontrolą, funkcjonowały 4 Terenowe Zespoły Obsługi Mieszkańców (dalej: TZOM). Zarządca w celu zapewnienia właściwego stanu technicznego budynków zatrudniał osoby posiadające uprawnienia budowlane. Według stanu na: 31 grudnia 2017 r. zatrudnionych było 40 takich osób, 31 grudnia 2018 r. - 37 osób, a 31 grudnia 2019 r. - 40 osób.

W latach 2017-2019 Zakład zlecał podmiotom zewnętrznym wykonanie obowiązkowych kontroli okresowych. W 2017 r. zawarto umowy na: przegląd oraz czyszczenie przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych oraz przegląd instalacji gazowej (roczne), na przegląd instalacji elektrycznych wskazanych budynków (pięcioletni) oraz na przegląd techniczny budowlany wskazanych budynków (pięcioletni). Analogicznie zawarto umowy w 2018 r. oraz w 2019 r.

Procedury działania dla pracowników realizujących zadania z zakresu utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych w ZGN określało Zarządzenie Nr 79 Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola z 28 grudnia 2018 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu pracy. W latach 2017-2019 pracownicy regularnie odbywali okresowe szkolenia z zakresu obowiązujących przepisów w szczególności dotyczących obowiązkowych, okresowych kontroli budynków, przechowywania dokumentacji obiektu budowlanego oraz prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych.

(dowód: akta kontroli str. 9-33)

<sup>8</sup> Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.

Nieruchomości będące w zasobie ZGN były ewidencjonowane w formie elektronicznej i papierowej:

- Forma elektroniczna – zapisana w plikach Excel, zawierała zestawienie wszystkich nieruchomości budynkowych administrowanych przez Zakład oraz będących w administrowaniu innych podmiotów, w których m.st. Warszawa posiada lokale, w rozbiciu na poszczególne TZOM;
- Forma papierowa – w postaci ksiąg zasobów prowadzonych przez TZOM. Ewidencja ta zawierała takie same dane, co forma elektroniczna;
- System Ewidencji i Zarządzania Budynkami i Lokalami (SEiZBiL).<sup>9</sup>

(dowód: akta kontroli str. 260-264)

Według stanu na 31 grudnia 2017 r. liczba budynków komunalnych ogółem wynosiła 552, w tym: liczba budynków mieszkalnych - 180, w tym: liczba budynków oddanych do użytkowania przed 14 sierpnia 1961 r. - 164, w tym: liczba budynków oddanych do użytkowania przed 1945 r. - 140.

Według stanu na 31 grudnia 2018 r. liczba budynków komunalnych ogółem wynosiła 555, w tym: liczba budynków mieszkalnych - 182, w tym: liczba budynków oddanych do użytkowania przed 14 sierpnia 1961 r. - 166, w tym: liczba budynków oddanych do użytkowania przed 1945 r. - 142.

Według stanu na 31 grudnia 2019 r. liczba budynków komunalnych ogółem wynosiła 555, w tym: liczba budynków mieszkalnych - 182, w tym: liczba budynków oddanych do użytkowania przed 14 sierpnia 1961 r. - 166, w tym: liczba budynków oddanych do użytkowania przed 1945 r. - 142.

(dowód: akta kontroli str. 40-41)

Kontrola przeprowadzona przez Biuro Kontroli Urzędu m.st. Warszawy „Prowadzenie ksiąg obiektów Budowlanych” w terminie od 24 kwietnia 2017 r. do 26 maja 2017 r. W jej wyniku stwierdzono następujące nieprawidłowości:

- brak wpisów dotyczących aktualizacji osób upoważnionych do ich dokonywania,
- brak zabezpieczeń stron przed ich usunięciem lub wymianą,
- brak danych o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji technicznej przekazanej zarządcy przy zakładaniu książki,
- brak numerów protokołów przeglądów oraz danych identyfikujących osobę, która wystawiła dokument,
- niewłaściwe sprostowania błędów we wpisach.

W wyniku kontroli sformułowano następujące wnioski i zalecenia pokontrolne:

- zobowiązanie osób upoważnionych do dokonywania bieżących wpisów do książki obiektu budowlanego do realizowania obowiązków z należytą starannością oraz uzupełnienie brakujących danych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>10</sup>;
- dokonanie, w terminie określonym przez Zakład, sprawdzenia oraz ewentualnego uzupełnienia braków w książkach obiektów budowlanych dotyczących obiektów będących w zarządzie Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie książki obiektu budowlanego.

(dowód: akta kontroli str. 34-37)

<sup>9</sup> System wdrażany w 2020 r. zastępuje poprzednią aplikację pn. LOKUM. Migracja danych z systemu LOKUM do SEiZBiL zakończy się do 31 grudnia 2020 r.

<sup>10</sup> Dz. U. Nr 120, poz. 1134, dalej: rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego.

Na podstawie próby 10 książek obiektu budowlanego, prowadzonych dla budynków znajdujących się przy ul. Piaskowej 9, Grzybowskiej 47, Żelaznej 64, Dzielna 74, Pańskiej 100, Górczewskiej 123, Grzybowskiej 71, Złotej 73A, Twardej 28, Batalionu AK „Zośka” 4A, stwierdzono, iż były one prowadzone wg wzoru i w sposób określony w rozporządzeniu w sprawie książki obiektu budowlanego. Książki były: opatrzone datą założenia (za wyjątkiem książki obiektu budowlanego przy ul. Złotej 73 A), prowadzone na bieżąco w formacie A4 i wykonane w sposób trwały zapewniający przydatność do użytkowania w całym okresie użytkowania obiektu. Książki miały ponumerowane strony i były zabezpieczone przed usunięciem lub wymianą. W przypadku założenia kolejnego tomu książki wpisano na stronie tytułowej jego kolejny numer oraz datę założenia. Wpisy zawierały wymagane dane, cechowały się jednoznacznością i zwięzłością.

(dowód: akta kontroli str. 700-966)

Na podstawie analizy 10 książek obiektu budowlanego i załączonych do książek protokołów z kontroli okresowych budynków ustalono, że Zakład przeprowadził kontrole, w terminach oraz zakresie, określonym w art. 62 Prawa budowlanego. Dla budynku:

- przy ul. Piaskowej 9, kontrola pięcioletnia – lipiec 2018 r., kontrole roczne: wrzesień 2017 r., lipiec 2018 r.;
- przy ul. Grzybowskiej 47 kontrola pięcioletnia – sierpień 2018 r., kontrole roczne: styczeń 2017 r., styczeń 2018 r., styczeń 2019 r.;
- przy ul. Dzielnej 74, kontrola pięcioletnia – maj 2018 r., kontrole roczne: kwiecień 2017 r., kwiecień 2018 r., kwiecień 2019 r.;
- przy ul. Żelaznej 64 kontrola pięcioletnia – czerwiec 2018 r., kontrole roczne: luty 2017 r., luty 2018 r., luty 2019 r.;
- przy ul. Pańskiej 100, kontrola pięcioletnia – wrzesień 2017 r., kontrole roczne: maj 2017 r., maj 2018 r., maj 2019 r.;
- przy ul. Górczewskiej 123, kontrola pięcioletnia – czerwiec 2019 r., kontrole roczne: sierpień 2017 r., sierpień 2018 r., sierpień 2019 r.;
- przy ul. Grzybowskiej 71 kontrola pięcioletnia – sierpień 2018, kontrole roczne: kwiecień 2017 r., kwiecień 2018 r., kwiecień 2019 r.;
- przy ul. Złotej 73A, kontrola pięcioletnia – wrzesień 2017 r., kontrole roczne: sierpień 2017 r., sierpień 2019 r., sierpień 2019 r.;
- przy ul. Twardej 28, kontrola pięcioletnia – sierpień 2018 r., kontrole roczne: sierpień 2017 r., sierpień 2018 r., sierpień 2019 r.;
- przy ul. Batalionu AK „Zośka” 4A kontrola pięcioletnia – czerwiec 2018 r., kontrole roczne: maj 2017 r., maj 2018 r., maj 2019 r.

W latach 2017-2019 liczba kontroli okresowych, których nie przeprowadzono w porze wiosennej zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych wyniosła 20.

W ramach kontroli okresowych rocznych i pięcioletnich kontrolowano: elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska, instalacje gazowe oraz przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne), których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób, środowiska i konstrukcji budynku. Kontrole okresowe zgodnie z art. 62 ust. 4 Prawa budowlanego, przeprowadzały osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane.

(dowód: akta kontroli str. 700-966)

Analiza protokołów z kontroli okresowych, rocznych i pięcioletnich 10 budynków mieszkalnych wykazała, że stosownie do wymogów § 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie budynków zawierały oceny:

- stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą,
- rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów budynku,
- zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania,
- metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników,
- zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.

(dowód: akta kontroli str. 700-966)

Na remonty mieszkaniowego zasobu komunalnego w 2017 r. zaplanowano 10 733,8 tys. zł, a wydatkowano 10 645,1 tys. zł, tj. 99,17% kwoty zaplanowanej. W 2018 r. zaplanowano 20 909,8 tys. zł, a wydatkowano 19 751,9 tys. zł, tj. 94,46% planu. W 2019 r. zaplanowano 17 202,6 tys. zł, a wydatkowano 14 019,7 tys. zł, tj. 81,50% kwoty zaplanowanej.

(dowód: akta kontroli str. 973-1011)

Plan finansowy remontów na 2019 r. został zrealizowany w kwocie 14 019 764,63 zł, tj. 81,5% wydatków planowanych (17 202 567,0 zł). Dyrektor ZGN Woła wyjaśnił „Niewykonanie Planu w 2019 r. remontów mieszkaniowego zasobu komunalnego wynikało z braku możliwości realizacji umów przez wykonawcę z powodu przedłużających się terminów wydawania zaleceń konserwatorskich oraz pozwoleń przez odpowiednie organy administracji lub niewykonania umów w terminie określonym w umowie i braku ich rozliczenia do końca 2019 roku. Przyczyną niewykonania umów była opieszałość wykonawcy, niezrealizowanie przedmiotu umowy w terminie lub jego wykonanie niezgodnie z zapisami umowy. Na wykonanie planu wpływ miały również rozstrzygnięcia postępowań przetargowych przeprowadzonych w ostatnim miesiącu 2019 roku na kwotę niższą niż zakładano, jak również niewykorzystanie w całości środków zaplanowanych na naprawy i usuwanie awarii w budynkach i lokalach mieszkalnych.”

(dowód: akta kontroli str. 974-975)

Ustalenia kontroli dotyczące budynku przy ul. Piaskowej 9 były następujące:

Kontrole przewodów kominowych przeprowadzono 28 czerwca 2019 r., 30 kwietnia 2019 r., 30 kwietnia 2019 r., 30 lipca 2018 r., 31 października 2018 r. i 11 września 2017 r. Zawierały one opis funkcjonowania przewodów kominowych. Po kontroli przeprowadzonej w czerwcu 2019 r. wskazano m.in., że w lokalu 208 kuchnię przeniesiono do przedpokoju, a w lokalach: 9, 49, 211, i 218 należy uszczelnić przewody kominowe. Powyższe roboty zaplanowano wykonać w ramach przyszłego remontu budynku. Budynek nie posiadał instalacji gazowej i został oddany do użytkowania w 2009 r.

(dowód: akta kontroli str. 1963-2072)

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli 17 grudnia 2009 r. stwierdził, że roboty budowlane zostały zakończone, zgodnie z ustaleniami określonymi w decyzji o pozwoleniu na budowę, a teren został uporządkowany. PINB na podstawie przedłożonych dokumentów stwierdził, że pod względem technicznym i formalnym spełnione zostały warunki wymagane do dopuszczenia ww. obiektu do użytkowania.

(dowód: akta kontroli str. 1446-1447)

Pismem z 20 kwietnia 2018 r. ZGN powiadomił PINB m.in. o nieprawidłowościach zgłaszanych przez najemców budynku w zakresie izolacji

cieplnej przegród budowlanych, zawilgoceń, pęknięciach oraz rysach na ścianach konstrukcyjnych i działowych, a także usterek związanych z zamontowaną stolarką okienną i drzwiową. Z uwagi na pojawianie się kolejnych usterek w budynku po okresie udzielonej gwarancji, Zakład w 2017 r. podjął działania w kierunku opracowania ekspertyzy technicznej dotyczącej spękań konstrukcyjnych i zawilgocenia budynku oraz określenia metodologii zakresu prac naprawczych wraz z opracowaniem projektu remontu elementów konstrukcyjnych budynku przy ul. Piaskowej 9.

(dowód: akta kontroli str. 1451-1452)

10 czerwca 2018 r. PINB przeprowadził kontrolę w zakresie stanu technicznego budynku mieszkalnego. W jej wyniku potwierdzono występowanie na ścianach i stropach licznych widocznych spękań, śladów wilgoci oraz ubytków i odparzeń tynków. W protokole tym nie stwierdzono występowania zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

ZGN w piśmie z 17 maja 2018 r. przekazał ekspertyzę stanu technicznego w zakresie przyczyn spękań ścian oraz zawilgocenia budynku sporządzoną 11 maja 2018 r. Następnie przy piśmie z 12 lipca 2018 r. Zakład przekazał ekspertyzę w zakresie przyczyn spękania ścian oraz zawilgocenia budynku (w wersji uzupełnionej) sporządzoną 26 czerwca 2018 r. wraz z załącznikiem Z5, stanowiącym podsumowanie, wnioski oraz uwagi.<sup>11</sup> Po wszczęciu postępowania PINB przeprowadził 19 lipca 2018 r. kontrolę. W jej wyniku stwierdzono, że na wszystkich kondygnacjach nadziemnych widoczne są pęknięcia pionowe, poziome i skośne. Stan budynku określono jako awaryjny, który wymaga podjęcia natychmiastowych działań.

ZGN przy piśmie z 24 lipca 2018 r. przekazał do PINB projekt budowlany remontu budynku w oparciu o ekspertyzę techniczną z czerwca 2018 r. W oparciu o powyższą ekspertyzę PINB wydał Decyzję nr IOT/255/2018 z 25 lipca 2018 r., w której organ nakazał m.st. Warszawa usunięcie w terminie do 31 grudnia 2019 r. nieprawidłowości. W decyzji zakazano również użytkowania lokali usytuowanych w klatkach nr II, III i IV do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, ze wskazaniem, że zakaz użytkowania podlega natychmiastowemu wykonaniu. Od powyższej decyzji ZGN złożył odwołanie. W następstwie tego odwołania Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru (MWINB) wydał Decyzję Nr 1177/18 z 27 sierpnia 2018 r., w której uchylił w całości zaskarżoną decyzję i nakazał m.st. Warszawa usunięcie w terminie do 31 grudnia 2019 r. nieprawidłowości stanu technicznego zgodnie z zaleceniami określonymi w projekcie budowlanym opracowanym w czerwcu 2018 r. W decyzji zakazano użytkowania lokali usytuowanych w klatkach nr II, III i IV. Zakaz ten podlegał natychmiastowemu wykonaniu.

(dowód: akta kontroli str. 1423-1432, 1440-1442)

Na wniosek ZGN z 29 lipca 2019 r. w sprawie zmiany terminu wykonania decyzji MWINB Nr 1177/18 z 27 sierpnia 2018 r., wszczęto postępowanie administracyjne. Zakład we wniosku wskazał, że toczy się proces związany z wykwaterowaniem osób zamieszkujących budynek. Jednocześnie w piśmie z 5 listopada 2019 r. ZGN poinformował, że proces wykwaterowań został zakończony, a 30 sierpnia 2019 r. przekazano wykonawcy teren budowy celem

---

<sup>11</sup> W ekspertyzie stwierdzono, że występują trzy rodzaje uszkodzeń ścian: po pierwsze z przyczyn wilgotnościowych, po drugie z powodu niewłaściwej dylatacji, po trzecie z powodu ponadnormatywnych ugięć stropów. Według eksperta zarysowania i spękania spowodowane są przyczynami konstrukcyjnymi (niedobory w powierzchniach zbrojenia głównego).

realizacji prac naprawczych. W związku z powyższym, MWINB wydał Decyzję Nr 1532/19 25 listopada 2019 r. w której zmienił termin wykonania obowiązków na 31 grudnia 2020 r.

(dowód: akta kontroli str. 1443-1445)

Prezydent m.st. Warszawy w sprawie zapewnienia na etapie projektowania i budowy spełnienia wymagań określonych w art. 5 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego oraz przepisach techniczno-budowlanych, zasadami wiedzy technicznej, spełnienia podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych w zakresie nośności i stateczności konstrukcji oraz izolacyjności budynku stwierdził m.in.: „Inwestor m.st. Warszawa w celu należytego spełnienia przepisów określonych w art. 5 ust. 1 pkt 1. zlecił opracowanie dokumentacji projektowej firmie projektowej wyłonionej w postępowaniu w trybie przetargu nieograniczonego, zawarł umowę na realizację zadania inwestycyjnego przez cały czas trwania procesu inwestycyjnego inwestor sprawował kontrolę nad przebiegiem procesu przez powołanych branżowych inspektorów nadzoru budowlanego we wszystkich branżach z uprawnieniami do pełnienia nadzoru i kierowania robotami bez ograniczeń, w tym w branży konstrukcyjno-budowlanej, uzyskał pozytywny wynik kontroli przeprowadzonej przez PINB, uzyskał pozwolenie na użytkowanie obiektu.”

Prezydent m.st. Warszawy wyjaśniając kwestię zorganizowania procesu budowy, z uwzględnieniem zasad określonych w art. 18 ust. 1 Prawa budowlanego stwierdził m.in.: „Inwestor m.st. Warszawa wykazało się należyłą starannością w realizacji obowiązków wynikających z art. 18 ust. 1. Prawa budowlanego.”

Do 31 sierpnia ZGN poniósł wydatki w kwocie 9 017,5 tys. zł związane z usunięciem nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Piaskowej 9.

(dowód: akta kontroli str. 2156-2159)

W związku z wynikami ww. ekspertyz oraz stanem faktycznym budynku przy ul. Piaskowej 9, ZGN przyłączył się do zawiadomienia z 28 sierpnia 2018 r. skierowanego do Prokuratury Rejonowej Warszawa-Wola w Warszawie przez Zarząd Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, o podejrzeniu popełnienia przestępstwa polegającego na nieumyślnym spowodowaniu, przez osoby uczestniczące w procesie projektowo-inwestycyjno-budowlanym, bezpośredniego niebezpieczeństwa osłabienia konstrukcji budynku przy ul. Piaskowej 9 z trudnymi do przewidzenia skutkami tj. o czyn zabroniony opisany w art. 164 § 2 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny.<sup>12</sup>

Postanowieniem z 13 maja 2020 r. śledztwo w powyższej sprawie zostało umorzono. W uzasadnieniu stwierdzono m.in., że powołany biegły ustalił, że w budynku mieszkalnym nie wystąpiło zagrożenie bezpieczeństwa konstrukcji, ani zagrożenie katastrofą budowlaną wyczerpującego znamiona czynu określonego w art. 164 § 2 kodeksu karnego. Natomiast z powodu pęknięć ścian wystąpiło zagrożenie bezpieczeństwa użytkowania. Zakład 9 czerwca 2020 r. wniósł zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie na ww. postanowienie i zaskarżył je w całości.

(dowód: akta kontroli str. 1433-1439, 1785-1788, 1804-1807)

Analiza dokumentacji kontrolnej (przeeglądy okresowe) budynków przy ulicach: Grzybowskiej 47, Żelaznej 64, Dzielnej 74, Pańskiej 100, Górczewskiej 123, Grzybowskiej 71, Złotej 73A, Twardej 28 oraz Batalionu AK „Zośka” 4A, nie

<sup>12</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 1444 ze zm.

wykazała nieprawidłowości w zakresie działań ZGN, w tym reagowania na stwierdzone usterki lub stany awaryjne wymagające podjęcia stosownych działań naprawczych.

(dowód: akta kontroli str. 973-1011)

W kontrolowanym okresie nie wystąpiły przypadki zmiany sposobu użytkowania komunalnych budynków mieszkalnych.

Książki obiektu budowlanego zawierały „*Spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu*”, gdzie były wymienione: protokoły okresowych kontroli stanu technicznego obiektu, protokoły okresowych kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu oraz opracowania techniczne dotyczące obiektu. Spośród 10 budynków, 8 z nich zostało wybudowanych w latach 1913-1934. Do tych książek nie była załączona dokumentacja z okresu ich budowy, czy dokumentacja powykonawcza. Do książki obiektu budowlanego dla budynku przy ul. Piaskowej 9 (rok budowy 2009) załączono: pozwolenie na budowę z 2007 r., dokumentację powykonawczą, protokół odbioru obiektu, pozwolenie na użytkowanie obiektu. Do książki obiektu budowlanego dla budynku przy ul. Batalionu AK „Zośka” 4A (rok budowy 1964) załączono: pozwolenie na budowę z 1963 r. (kopia), protokół z kontroli sprawności przewodów kominarskich z 1964 r, pozwolenie na użytkowanie z 1964 r.

(dowód: akta kontroli str. 700-966)

W kontrolowanym okresie do Zakładu wpłynęło ogółem 6 skarg dotyczących niewłaściwego utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych. W 2018 r. wpłynęły następujące skargi:

- skarga lokatora (052 nr 5/18) dotycząca zalewania sufitu w lokalu mieszkalnym ul. Staszica 11 A. W ocenie ZGN skarga była niezasadna. Powyższa sprawa należała do kompetencji Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Staszica 11A;
- skarga (052 nr 14/18) lokatora dotycząca remontu lokalu przy ul. Karolkowej 69. W ocenie ZGN skarga była zasadna i przekazana do realizacji;
- skarga (052 nr 18/18) lokatora dotycząca wymiany okien i drzwi w lokalu przy ul. Miedzianej 4A. W ocenie ZGN skarga była niezasadna.

W 2019 r. wpłynęły następujące skargi:

- skarga (052 nr 5/19) lokatora dotycząca remontu lokalu przy ul. Młynarskiej 37A. W ocenie ZGN skarga była zasadna i została przekazana do realizacji;
- skarga (052 nr 16/19) lokatora dotycząca zalewania sufitu w lokalu mieszkalnym ul. Olbrachta 17A. W ocenie ZGN skarga była niezasadna;
- skarga (052 nr 30/19) lokatora dotycząca awarii dźwigu osobowego ul. Piaskowa 11. W ocenie ZGN skarga była zasadna i została przekazana do realizacji.

(dowód: akta kontroli str. 655-699)

Liczba komunalnych budynków mieszkalnych zakwalifikowanych w badanym okresie:

- do naprawy głównej wynosiła w 2017 r. - 14, tj. 10,9 % zasobu; w 2018 r. - 18 tj. 11,12% zasobu, w 2019 r. - 21, tj. 12,08% zasobu,
- do naprawy bieżącej w 2017 r. - 118 tj. 70,23% zasobu, w 2018 r. - 117 tj. 69,44% zasobu, w 2019 r. - 120, tj. 72,22% zasobu.

Zakład administrował budynkami komunalnymi, ale nie podejmował decyzji w sprawie wyburzenia, sprzedaży lub innego wykorzystania obiektów, których właścicielem było m.st. Warszawy.

Zgodnie z treścią § 7 ust.1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, zestawienia robót remontowych sporządzane są w oparciu o wyniki przedstawione w protokołach z okresowych przeglądów budynku. Zestawienia robót remontowych dzielą się na roboty główne, bieżące i konserwacyjne. Roboty konserwacyjne i w części bieżące wykonywane są przez Terenowe Zespoły Obsługi Mieszkańców, w ramach podpisanych umów z firmami zewnętrznymi. Zestawienia robót głównych i bieżących uwzględniane są przy tworzeniu planu remontowego, który sporządzany jest przy zachowaniu reguł określonych w § 7 ust 4 ww. rozporządzenia, uwzględniając posiadane środki finansowe. Osoby prowadzące kwalifikacje robót głównych posiadały stosowne uprawnienia budowlane.

(dowód: akta kontroli str. 700-966)

W „Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2013-2017”<sup>13</sup> potrzeby remontowe Dzielnicy Wola na lata 2011-2017 na 31 grudnia 2011 zostały określone na kwotę 99 198 tys. zł. W „Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2018-2022”<sup>14</sup> potrzeby remontowe Dzielnicy Wola na lata 2018-2022 zostały określone na kwotę 126 156,5 tys. zł. Wpływ na zwiększenie potrzeb remontowych miała postępująca dekapitalizacja zasobu budynków komunalnych. Dyrektor ZGM w sprawie zwiększających się potrzeb remontowych wyjaśnił: „Na zwiększenie potrzeb remontowych w odniesieniu do zasobu budynków Dzielnicy Wola zidentyfikowanych w latach 2011-2017 na kwotę 99 198 tys. zł. do 126 156,5 tys. zł. w latach 2018-2020 wpływ miały następujące czynniki:

- starzenie się obiektów oraz ich wyposażenia oraz wynikająca z tego konieczność przeprowadzania cyklicznych wymian oraz remontów. Obiekty budowlane będące w administrowaniu przez Zakład to budynki wybudowane w różnych okresach czasu i w różnych technologiach, co wymaga, szczególnie dla starszego zasobu, dokonywania gruntownych remontów związanych z całkowitą wymianą istniejących elementów infrastruktury technicznej;
- przekazywanie w administrowanie Zakładu nowego zasobu, który wymaga podjęcia prac zabezpieczających lub remontowych;
- objęcie budynków ochroną konserwatorską, co wymaga stosowania technologii i rozwiązań droższych, wynikających z wymagań konserwatorskich;
- konieczność wykonywania cyklicznych zabezpieczeń budynków nieużytkowanych (wyłączonych z użytkowania).

(...) podkreślić należy, że brak wystarczających środków na remonty w porównaniu z potrzebami w tym zakresie ma istotny wpływ na stan infrastruktury technicznej budynków. Korekty potrzeb oraz planu remontów budynków i lokali dokonywane przez Zakład wynikały z ograniczonych środków finansowych pozostających w dyspozycji Zakładu. Remonty wykonane poza planem były wynikiem sytuacji awaryjnych, których na etapie tworzenia potrzeb remontowych nie dało się przewidzieć, a ich realizacja była konieczna z uwagi na zagrożenie dla zdrowia lub mienia.”

W 2017 r. potrzeby remontowe oszacowano na kwotę 21 699,0 tys. zł dla 74 budynków i 407 lokali. Na roboty remontowe zaplanowano kwotę 9 096,0 tys. zł, dla 32 budynków i 407 lokali. Wydatkowano kwotę 7 630 tys. zł. dokonując remontów 28 budynków i 407 lokali. Poza planem wykonano remonty na kwotę 500 tys. zł, co dotyczyło 8 budynków.

<sup>13</sup> Uchwalonym uchwałą Nr XLVIII/1303/2012 RADY m.st. Warszawy z dnia 13 grudnia 2012r.

<sup>14</sup> Uchwalonym uchwałą Nr LIX/1535/2017 RADY m.st. Warszawy z dnia 14 grudnia 2017 r.

W 2018 r. potrzeby remontowe oszacowano na kwotę 27 398,0 tys. zł dla 63 budynków i 546 lokali. Na roboty remontowe zaplanowano kwotę 19 245. tys. zł, dla 33 budynków i 545 lokali. Wydatkowano kwotę 16 461,0 tys. zł. dokonując remontów 17 budynków i 544 lokali. Poza planem wykonano remonty na kwotę 877 tys., co dotyczyło 15 budynków i jednego lokalu.

W 2019 r. potrzeby remontowe oszacowano 25 809,0 tys. zł. dla 53 budynków i 508 lokali. Na roboty remontowe zaplanowano kwotę 15 225 tys. zł. dla 30 budynków i 509 lokali. Wydatkowano kwotę 9 426,0 tys. zł. dokonując remontów 15 budynków i 509 lokali. Poza planem wykonano remonty na kwotę 1 309 tys. zł, co dotyczyło 24 budynków i 3 lokali.

Wartość remontów zapotrzebowanych, zaplanowanych i zrealizowanych w latach 2017-2019 jest dużo niższa, niż zakładana w „Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2018-2022”.

Dyrektor ZGM wyjaśnił: „Wartość remontów zrealizowanych w latach 2017-2019 wynikała z wysokości środków finansowych na remonty mieszkaniowego zasobu jakimi dysponował Zakład w budżecie na poszczególne lata. Budżet Zakładu w tym zakresie nigdy nie pokrywał się z potrzebami remontowymi. Ograniczone środki finansowe pozostające w dyspozycji Zakładu nie pozwalały na przeprowadzenie remontów w zakresie przewidzianym w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2018 - 2022.”

(dowód: akta kontroli str. 1012-1015)

Według oceny ZGN, w wyniku przeprowadzonych w latach 2017-2019 remontów i modernizacji oraz działań zapobiegających dekapitalizacji zasobu ZGN nie osiągnięto poprawy bezpieczeństwa i standardu użytkowania komunalnych budynków mieszkalnych. Dyrektor ZGN Wola wyjaśniając przyczyny takiego stanu stwierdził m.in.: „Stan wyposażenia budynków i lokali nie uległ zmianie z uwagi na brak środków finansowych. W zakresie dostępu do Internetu szerokopasmowego Zakład zapewnia warunki do okablowania budynków podpisując stosowne umowy z operatorami. W latach, których kontrola dotyczy, nie zrealizowano prac termomodernizacyjnych dla administrowanych zasobów, gdyż proces wykonania takich robót wymaga uprzednio opracowania dokumentacji oraz uzyskania wszelkich niezbędnych zgód wymaganych prawem. Proces ten wydłuża się w przypadku budynku objętego ochroną konserwatorską (długi czas oczekiwania na wytyczne konserwatorskie oraz uzgodnienia konserwatorskie) lub konieczność uzyskania zgód właścicieli sąsiednich nieruchomości w sytuacji usytuowania budynku w ostrych granicach działek. Przykładem jest tutaj realizowana aktualnie w fazie projektowej termomodernizacja budynku przy ul. Żelaznej 64 w Warszawie.”

(dowód: akta kontroli str.1016-1019)

Ustalone  
nieprawidłowości

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

Niewywiązywanie się Zakładu z zaleceń określonych w § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie budynków, w zakresie przeprowadzania kontroli okresowych w porze wiosennej. Dotyczyło to 7 budynków i niewykonania w nich 20 kontroli jednostkowych.

Dyrektor ZGM Wola wyjaśnił „W związku z dużą liczbą budynków, w których zachodzi konieczność przeprowadzenia przeglądu pięcioletniego harmonogram wykonania przedmiotowych przeglądów jest rozpisywany na 5-6 miesięcy. Skrócenie tego terminu do 3 miesięcy miałyby niekorzystny wpływ na

przeprowadzanie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego poprzez ograniczenie udziału w postępowaniu dla części firm wykonujących takie przeglądy." W ocenie NIK przeprowadzanie kontroli okresowych w porze wiosennej daje możliwość wykonania wymaganych robót w następnych miesiącach tak, aby budynki były przygotowane na kolejny rok przed zimą.

(dowód: akta kontroli str. 1207-1212)

#### OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia, iż w okresie objętym kontrolą Zakład realizował wyznaczone mu zadania w zakresie utrzymania stanu technicznego i estetycznego komunalnych budynków mieszkalnych w sposób prawidłowy i uwzględniający wysokość przyznaných środków finansowych.

Zakład nie przeprowadził, zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie budynków, w porze wiosennej 20 kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich).

## **2. Działania związane z pozyskiwaniem i wykorzystaniem środków finansowych w celu zapewnienia utrzymania komunalnych budynków mieszkalnych**

#### Opis stanu faktycznego

W 2017 r. zaplanowano wydatki bieżące oraz wydatki inwestycyjne w wysokości 129 796,2 tys. zł, a wykonanie wyniosło 128 450,9 tys. zł, tj. 98,9% planu. W 2018 r. zaplanowano wydatki bieżące oraz wydatki inwestycyjne w wysokości 154 787,6 tys. zł, a wykonanie wyniosło 146 997,8 tys. zł, tj. 94,9% planu. W 2019 r. zaplanowano wydatki bieżące oraz wydatki inwestycyjne w wysokości 145 804,6 tys. zł, a wykonanie wyniosło 139 054,8 tys. zł, tj. 95,4% planu.

(dowód: akta kontroli str. 319)

Zakład nie prowadził w latach 2017-2019, analiz kosztów związanych z utrzymaniem zasobów. Zakład sporządzał miesięczne sprawozdania z wykonania dochodów i wydatków (Rb-27S, Rb-28S), które przekazywał do Wydziału Budżetowo-Księgowego w Urzędzie Dzielnicy Wola. Natomiast analizy dotyczące zarządzania i utrzymania lokalowych zasobów m.st. Warszawy opracowywało Biuro Polityki Lokalowej w Urzędzie m.st. Warszawy, które w ramach całego miasta kreowało politykę w ww. obszarze.

(dowód: akta kontroli str. 265-267, 282-303)

Statut Zakładu<sup>15</sup> w § 4 pkt. 12 jako zadanie zakładu wymienia dokonywanie analiz w zakresie gospodarowania lokalami i nieruchomościami w obszarze działania Zakładu, w tym analizy kosztów utrzymania zasobu oraz wnioskowanie zmian polityki czynszowej i stawek czynszu. ZGN nie realizował tego obowiązku w latach 2017-2019. Dyrektor ZGN Wola w ww. sprawie wyjaśnił: „Zakład, tak jak pozostałe jednostki organizacyjne m.st. Warszawy, których zadania statutowe dotyczą gospodarowania lokalami i nieruchomościami, w wyniku czynności w zakresie administrowania powierzonym zasobem, prowadzonych w oparciu o zakres określony szczegółowo w Regulaminie organizacyjnym i zarządzeniach Dyrektora Zakładu normujących działalność komórek organizacyjnych, gromadzi i przetwarza na użytek bieżący informacje o stanie powierzonego zasobu i kosztach jego utrzymania. W piśmie EK.311.50.2020.IK z 31 sierpnia 2020 r. wskazano, że kreowanie polityki m.st. Warszawy w zakresie gospodarowania lokalami komunalnymi jest prerogatywą Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy, które wykorzystuje w tym zakresie między innymi zasób informacyjny Zakładu w postaci przekazywanych sprawozdań rzeczowych i finansowych, dostarczanej na

<sup>15</sup>Załącznik do Uchwały nr XLIII/1015/2004 Rady m. st. Warszawy z 2 grudnia 2004 r.

żądanie bieżącej informacji o prowadzonej działalności i jej wynikach oraz zlecenie czynności analitycznych. W latach 2017-2019 Biuro Polityki Lokalowej Urzędu m. st. Warszawy nie zlecało Zakładowi opracowania analiz w zakresie gospodarowania nieruchomościami. W przypadku otrzymania zlecenia z Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy opracowania analizy mającej przełożenie na tworzenie polityki miejskiej odnośnie posiadanych lokali i nieruchomości, w oparciu o zapisy Statutu, Regulaminu organizacyjnego i zarządzeń w zakresie prawa wewnętrznego Zakład posiada stosowne narzędzia i zasoby kadrowe, by takie analizy na zlecenie komórek organizacyjnych Urzędu m.st. Warszawy przygotowywać."

(dowód: akta kontroli str. 9-33, 980-987)

W Zakładzie były podejmowane działania w celu ograniczenia kosztów utrzymania i eksploatacji budynków mieszkalnych. W 2019 r. dokonano instalacji ogniw fotowoltaicznych na budynkach Terenowych Zespołów Obsługi Mieszkańców (dalej: TZOM) Nowolipki i Młynów. Kierownicy TZOM wyposażeni byli w oprogramowanie śledzące bieżącą wydajność instalacji ogniw fotowoltaicznych.

Na obszarze działania TZOM Młynów w budynkach przy ul. Syreny 10, Żytnia 83, Płocka 41 oraz Płocka 22A wykonano remonty klatek schodowych, którym towarzyszyła wymiana instalacji elektrycznej na ledową.

Na obszarze działania TZOM Ogrodowa w budynkach przy ul.:

- Żelaznej 69 przeprowadzono wymianę okienek piwnicznych, po doposażeniu w instalację c.o. i c.c.w. (2017 r.),
- Ogrodowej 56 przeprowadzono remont klatek schodowych wraz z wymianą instalacji elektrycznej, domofonowej i orurowaniem instalacji niskoprądowych oraz remont podwórka z jego odwodnieniem (2017 r.),
- Krzyżanowskiego 42, 44, 46, 48 wykonano wymianę drzwi wejściowych do klatek schodowych (2017 r.),
- Żelaznej 43a dokonano wymiany instalacji c.o. (2018 r.),
- Miedzianej 6 i 8 przeprowadzono remont instalacji gazowej (2018 r.),
- Twardej 64 wykonano wymianę instalacji zw, cw i p.poż. (2019 r.),
- Miedzianej 8 wymieniono instalacji elektrycznej (2019 r.),
- Chłodnej 41, Grzybowskiej 47, 47A, 71, Ogrodowej 50 i 51, Twardej 64, Żelaznej 74 i 91 przeprowadzono wymianę drzwi wejściowych do budynków z dostosowaniem instalacji domofonowych (2019 r.).

Nie były realizowane działania w zasobie mieszkaniowym TZOM Koło, które jest zasobem stosunkowo młodym, w lepszym stanie technicznym w porównaniu do zasobu pozostałych Terenowych Zespołów Obsługi Mieszkańców. Na obszarze działania TZOM Nowolipki w budynkach przy ul.:

- Długosza 21 dokonano montażu instalacji domofonowej, wymieniono oprawy na korytarzach i klatce schodowej,
- Piaskowej 7 i 11 przeprowadzono montaż opraw oświetleniowych LED w budynku mieszkalnych.

(dowód: akta kontroli str. 38-40, 1199-1206)

TZOM przygotowują analizy potrzeb inwestycyjnych, w oparciu o które tworzony jest roczny plan zamówień dla Zakładu. W zakresie wieloletnich planów uwzględnia się roboty, które są realizowane przez kilka kolejnych lat (np. doposażenia w brakujące instalacje). Przy wieloletnich planach inwestycyjnych, w pierwszych latach ich realizacji wykonuje się opracowania projektowe określając szczegółowy zakres prac i ich wycenę, następnie przystępuje do realizacji opracowanego projektu. Tworząc

plany, w latach 2017-2019 dla obiektów będących w złym stanie technicznym i wyłączonych z użytkowania, w pierwszej kolejności wykonywano ich zabezpieczenia. Jednocześnie prace zabezpieczające nie miały na celu przywrócenia ich do użytkowania. W latach 2017-2019 Zarząd Dzielnicy Wola m.st. Warszawy podjął pięć decyzji dotyczących rozbiórki budynków:

- rozbiórki budynku usytuowanego na terenie działki ewidencyjnej nr 134/2 z obrębu 6-03-18,
- rozbiórki budynków użytkowych usytuowanych na terenie działki ewidencyjnej nr 64 z obrębu 6-01-04 w Warszawie przy ul. Chłodnej 31,
- sukcesywnego, trwałego wyłączenia z eksploatacji budynku mieszkalno-użytkowego przy ul. Grzybowskiej 71,
- rozbiórki budynku usytuowanego na działce ewidencyjnej nr 40 z obrębu 6-05-03,
- rozbiórki budynków użytkowych usytuowanych na terenie działek ewidencyjnych nr 55 i nr 56/1 z obrębu 6-01-04 przy ul. Łuckiej 10 i 12.

(dowód: akta kontroli str. 9-33, 988-999, 1016-1020)

W każdym roku, okresu objętego kontrolą, dla ZGN były zaplanowane środki finansowe, które były ujęte w planie finansowym Zakładu na dany rok budżetowy. Plan ten był częścią budżetu Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, który stanowił składnik budżetu m.st. Warszawy. Prezydent m.st. Warszawy nie przyznawał i nie przekazywał bezpośrednio środków finansowych na prowadzenie działalności Zakładu. Podstawą gospodarki finansowej ZGN był roczny plan finansowy obejmujący dochody i wydatki, który stanowił integralną część załącznika dzielnicowego do uchwały budżetowej m.st. Warszawy określającego dochody oraz środki finansowe przeznaczone do dyspozycji dzielnic na realizację ich zadań.

(dowód: akta kontroli str. 265-267, 282-303)

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami jest jednostką budżetową m.st. Warszawy. W związku z tym środki uzyskane z zasobu mieszkaniowego nie stanowią źródła finansowania wydatków Zakładu, ani bieżących ani inwestycyjnych. Zakład nie uzyskiwał w latach 2017-2019 dodatkowych środków na finansowanie inwestycji i służących poprawie stanu technicznego i standardu wyposażenia budynków zasobu. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy w latach 2017-2019 nie uczestniczył w projekcie „Rewitalizacja tkanki mieszkaniowej w wybranych budynkach komunalnych na terenie m.st. Warszawy” nie został wyznaczony obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.

(dowód: akta kontroli str. 318-319, 988-991, 1016-1020)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania ZGN w zakresie wydatkowania środków finansowych na utrzymanie komunalnych budynków mieszkalnych w latach 2017-2019.

## IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli, wnosi o dostosowanie organizacji kontroli okresowych do ich przeprowadzania w porze wiosennej.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

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.

Obowiązek poinformowania NIK o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku pokontrolnego 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, dnia 18 grudnia 2020 r.

Kontroler  
Anna Noworyta  
st. inspektor kp.

*Anna Noworyta*  
.....  
podpis

Najwyższa Izba Kontroli  
Departament Infrastruktury

Dyrektor  
**DYREKTOR**

Departamentu Infrastruktury  
z up.

*M. Stolarczyk*  
.....  
podpis