



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Departament Infrastruktury

KIN - 4101-002-02/2014
P/14/032

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/14/032 - Gospodarowanie zasobami najstarszych budynków komunalnych
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Departament Infrastruktury
Kontroler	Andrzej Sykała, Doradca techniczny, upoważnienie do kontroli nr 88546 z dnia 16 maja 2014 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. w Przemyślu ul. Kopernika 58, 37-300 Przemyśl Wspólnikiem posiadającym całość udziałów Spółki jest Gmina Miejska Przemyśl. (dowód: akta kontroli str. 11-23)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Krzysztof Jacek Majcher – Prezes Zarządu Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. (dowód: akta kontroli str. 3)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Uzasadnienie oceny ogólnej

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

NIK ocenia pozytywnie:

- przygotowanie organizacyjne Spółki do wypełniania zleconych zadań w zakresie administrowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Przemyśl, w tym budynkami oddanymi do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r.,
- wykonywanie zawartej z Gminą Miejską Przemyśl umowy powierzającej Spółce administrowanie zasobem mieszkaniowym gminy,
- realizowanie zatwierdzonych przez Miasto Przemyśl rocznych planów remontów oraz wykorzystywanie zgodnie z przeznaczeniem całości przeznaczonych na ten cel środków finansowych,
- przeprowadzanie ekspertyz i ocen stanu technicznego oraz dokonywanie analiz potrzeb remontowych administrowanych budynków, należących do zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Przemyśl.

Stwierdzone w toku kontroli nieprawidłowości polegały na:

- wykonywaniu kontroli okresowych budynków, nakazanych przez art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, z naruszeniem terminów ustawowych, w niedostatecznej liczbie i niepełnym zakresie przedmiotowym,
- niewykonaniu decyzji administracyjnych Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla, nakładających obowiązek wykonania robót budowlanych w celu przywrócenia budynków i instalacji do należytego stanu technicznego oraz zapewnienia bezpieczeństwa ich użytkowania,

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny ogólnej według proponowanej skali byłoby nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, stosuje się ocenę opisową, bądź uzupełnia ocenę ogólną o dodatkowe objaśnienie

- dopuszczeniu do pogorszenia stanu technicznego budynku przy ul. Tarnawskiego 15, na skutek nieużytkowania i braku stałego nadzoru w okresie ostatniego dziesięciolecia, co umożliwiło włamania i dewastacje dokonywane przez osoby trzecie.

Ponadto NIK zwraca uwagę, że umowa o administrowanie nieruchomościami Gminy Miejskiej Przemyśl, w tym budynkami oddanymi do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r. (zwanymi dalej również „budynkami najstarszymi”), zawiera postanowienia niekorzystne dla PGM sp. z o.o., która przyjęła odpowiedzialność za bieżące zarządzanie nieruchomościami komunalnymi, stan techniczny budynków oraz skutki niedopełnienia obowiązków z zakresu eksploatacji zasobów, bez zapewnienia środków finansowych wystarczających do utrzymania ich w należyłym stanie technicznym.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Zarządzanie zasobem budynków komunalnych

Opis stanu
faktycznego

Zasób budynków komunalnych Miasta Przemyśla zmniejszył się w okresie ostatnich 20 lat ponad dwukrotnie: z 243 budynków (w tym 221 mieszkalnych) w dniu 31 grudnia 1995 r., do 105 budynków (w tym 88 mieszkalnych) w dniu 31 grudnia 2011 r. i do 100 budynków (w tym 84 mieszkalne) w dniu 31 grudnia 2013 r. W zasobie tym blisko 90% stanowiły budynki mieszkalne najstarsze – oddane do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r.²: 212 budynków mieszkalnych na koniec 1995 r., 82 budynki mieszkalne na koniec 2011 r. i 78 budynków mieszkalnych na koniec 2013 r.

Wraz ze zmniejszeniem liczby budynków komunalnych w zasobie Gminy Miejskiej Przemyśl, zmalała również liczba lokali ogółem w budynkach mieszkalnych: z 1811 na koniec 1995 r. do 568 na koniec 2011 r. i do 560 na koniec 2013 r. Większość lokali mieszkalnych pozostających w zasobie komunalnym została oddana do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r.: 92,2% (1669 lokali) według stanu na koniec 1995 r., 83,5% (474 lokale) – na koniec 2011 r. i 82,9% (464 lokale) – na koniec 2013 r. Znaczna liczba lokali została oddana do użytkowania jeszcze przed zakończeniem II wojny światowej: 75,3% (1364 lokale) – na koniec 1995 r., 77,1% (438 lokali) – na koniec 2011 r. i 76,6% (429 lokali) – na koniec 2013 r. Ma to istotne znaczenie ze względu na stale rosnące w tym czasie potrzeby lokalowe mieszkańców Gminy Miejskiej Przemyśl.

(dowód: akta kontroli str. 245,1072-1073)

Administrowanie zasobem nieruchomości komunalnych, w szczególności budynkami i lokalami oraz terenami niezabudowanymi przyległymi do ww. zasobu, Gmina Miejska Przemyśl powierzyła PGM sp. z o.o. (dalej PGM lub Spółka), na podstawie umowy-zlecenia z dnia 1 stycznia 1998 r., nowelizowanej 9 aneksami w okresie od 1998 r. do 2012 r.³ Zgodnie z postanowieniami zawartej umowy, do obowiązków PGM należało m.in. wykonywanie bieżącego zarządu nad powierzonymi zasobami, a w szczególności:

- remonty bieżące, konserwacja i naprawa budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego niezależnie od przyczyn, łącznie z dochodzeniem roszczeń za szkody powstałe z winy najemcy,

² Od dnia 14 sierpnia 1961 r. nastąpiła zmiana norm projektowo-budowlanych.

³ Aneksy zawarte w okresie objętym kontrolą aktualizowały wykazy nieruchomości powierzonych w administrowanie PGM (załącznik nr 1 do umowy).

- pobieranie czynszu od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych oraz opłat za pobór wody, wywóz śmieci i innych,
- dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy.

Zgodnie z § 4 ust. 3. umowy z dnia 1 stycznia 1998 r., PGM ponosiło odpowiedzialność za stan techniczny budynków oraz skutki niedopełnienia obowiązków z zakresu eksploatacji zasobów.

W okresie objętym kontrolą, kwoty w wysokości 50% wpływów z pobranych przez PGM czynszów za lokale mieszkalne stanowiły wynagrodzenie Spółki, z którego pokrywano koszty utrzymania pomieszczeń wykorzystywanych do realizacji umowy z dnia 1 stycznia 1998 r., zatrudnienia i wynagrodzenia osób realizujących umowę, delegacji oraz koszty materiałów biurowych, kancelaryjnych, szkoleń, opłat telekomunikacyjnych i pocztowych. Pozostałe kwoty w wysokości 50% pobranych czynszów za lokale mieszkalne oraz kwoty stanowiące całość czynszów za lokale użytkowe, przeznaczone zostały na: pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji budynków komunalnych powierzonych PGM w administrowanie, a w szczególności remontów bieżących, podatków od nieruchomości, utrzymania czystości, wpłat na bieżące koszty utrzymania części wspólnych wspólnot mieszkaniowych, w części przypadających na gminę, wpłat na wydzielone fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych; pokrycie kosztów związanych m.in. z wymianą stolarki okiennej, opomiarowaniem budynków i lokali, remontem przewodów kominowych i wentylacyjnych, remontem lokali użytkowych, oraz pokrycie kosztów związanych z remontem budynków mieszkalnych – zgodnie z zatwierdzonym przez Gminę Miejską Przemyśl planem remontów kapitalnych.

W Załączniku nr 3 do umowy określono zadania PGM w zakresie eksploatacji powierzonego w administrowanie zasobu budynków komunalnych, wymieniając m.in.:

- prowadzenie i aktualizowanie ewidencji budynków i zasobów lokalowych,
- prowadzenie kontroli i przeglądów stanu technicznego obiektów, instalacji i urządzeń technicznych,
- sporządzanie bilansu potrzeb remontowych budynków w układzie rzeczowo-finansowym,
- ocenę pilności realizacji potrzeb remontowych i uczestniczenie w ustalaniu hierarchii potrzeb przy udziale przedstawicieli Gminy – w przypadku braku środków na pełną realizację potrzeb,
- prowadzenie dokumentów określonych przepisami prawa budowlanego i przepisami dozoru technicznego dla obiektów i urządzeń technicznych (w tym książki obiektu budowlanego),
- organizowanie wszelkich działań niezbędnych do likwidacji awarii instalacji, urządzeń oraz uszkodzeń na administrowanym terenie.

Zgodnie z postanowieniami umowy (§ 7 ust. 9), PGM zobowiązane było do przedkładania Prezydentowi Miasta Przemyśla w terminie do 31 marca sprawozdania za rok ubiegły z wpływów za lokale mieszkalne i użytkowe oraz poniesionych wydatków na eksploatację, konserwację i remonty powierzonego zasobu nieruchomości. Spółka zobowiązana była również (§ 7 ust 2) do kwartalnego przedkładania (nie później niż miesiąc po zakończeniu kwartału) sprawozdania dotyczącego poziomu zaawansowania realizacji zatwierzonego planu remontów kapitalnych i poniesionych w związku z jego realizacją wydatków oraz poniesionych szczegółowych kosztów związanych z eksploatacją, konserwacją i remontami bieżącymi.

Umowa stanowiła (§ 7 ust. 4), że ostateczne rozliczenie brakujących środków finansowych na pokrycie wydatków na eksploatację, konserwację i remonty bieżące, nastąpi po przedstawieniu przez PGM sprawozdania rocznego.

(dowód: akta kontroli str. 3-80)

PGM posiadało strukturę organizacyjną zapewniającą realizację zadań nałożonych przez Gminę Miejską Przemyśl, pozwalającą na sprawowanie nadzoru i kontroli obiektów budowlanych w zakresie ich utrzymania i użytkowania.

(dowód: akta kontroli str. 7-10,233-241,934-959)

Zarząd Spółki podejmował starania w celu zapewnienia zatrudnienia wystarczającej liczby osób posiadających uprawnienia do wykonywania wymaganych przeglądów i kontroli okresowych budynków. Członek Zarządu PGM sp. z o.o., Pan mgr inż. Witold Filipek, posiadał uprawnienia budowlane o specjalności konstrukcyjno – budowlanej (Nr VAN-VII/8386/10/87) i w latach 2005-2006 dokonywał kontroli stanu technicznego całego budynku w ramach przeglądów 5-letnich.

W latach 2009-2011, ze względu na potrzebę zwiększenia liczby zatrudnionych w Spółce pracowników z wykształceniem budowlanym lub posiadających konieczne uprawnienia, zatrudniono w PGM kilku pracowników posiadających stosowne uprawnienia budowlane. Ponadto 9 pracowników PGM uzyskało uprawnienia do dozoru urządzeń gazowych oraz elektrycznych. W latach 2012-2014 Spółka zakupiła 3 wykrywacze gazu oraz jeden miernik wielofunkcyjny. Ponadto – po wypowiedzeniu umowy przez kominiarza świadczącego usługi w budynkach administrowanych przez Spółkę – PGM od 2011 r. poszukiwało firmy świadczącej usługi i ekspertyzy kominiarskie, co doprowadziło w 2013 r. do przyjęcia jedynej złożonej kompleksowej oferty.

(dowód: akta kontroli str. 7-10,233-241,934-959)

Zgodnie z pkt 2.1. załącznika nr 3 do umowy-zlecenia z dnia 1 stycznia 1998 r. Spółka była zobowiązana do prowadzenia i aktualizacji ewidencji budynków i zasobów lokalowych. Ewidencja prowadzona przez Spółkę, zgodnie z postanowieniami umowy-zlecenia zawierała informacje, dotyczące m. in. powierzchni lokali, powierzchni ogrzewanych centralnie i powierzchni do wspólnego użytku przez najemców i współwłaścicieli. Ewidencja prowadzona była w systemie informatycznym, w programie „Budynki”, zainstalowanym na komputerze z możliwością wydruku i dostępem z jednego monitora ekranowego w siedzibie PGM.

(dowód: akta kontroli str. 276-294)

Spółka przedkładała pracownikom Urzędu Miejskiego w Przemyślu raz do roku zaktualizowaną ewidencję zasobu budynków komunalnych, wraz z informacją o ich stanie własności, w formie wydruków z programu komputerowego. Spis ten – jak wyjaśnił Naczelnik Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej – był sprawdzany i ewentualnie na bieżąco korygowany z ewidencją posiadaną przez Urząd Miejski w Przemyślu. W przypadku zmian w ewidencji budynków, zmieniany był odpowiedni załącznik do umowy-zlecenia z dnia 1 stycznia 1998 r., powierzającej Spółce bieżący zarząd i administrowanie zasobem nieruchomości komunalnych.

Spółka nie prowadziła ewidencji lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach komunalnych oddanych do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r., w których eksploatowane były butle gazowe zasilające piecyki i kuchenki, mogące w warunkach nieprawidłowej wentylacji stwarzać zagrożenie dla życia i mienia ludzi, ponieważ – jak wyjaśnił Zarząd PGM sp. z o.o. – nie ma przepisów nakazujących prowadzenie tego typu ewidencji.

(dowód: akta kontroli str. 678-680,1061-1065,1068-1077)

W okresie objętym kontrolą do Urzędu Miejskiego w Przemyślu nie wpłynęły skargi na działania PGM w zakresie utrzymania stanu technicznego budynków oddanych do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r.

(dowód: akta kontroli str. 244-247)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Dane zawarte w prowadzonej w PGM ewidencji zasobu budynków komunalnych nie były w pełni aktualne – do dnia 18 lipca 2014 r. nie został wprowadzony do ewidencji fakt wyposażenia w instalację wodno-kanalizacyjną budynku komunalnego przy ul. Herbutów 18 w Przemyślu, powierzonego PGM w administrowanie i bieżący zarząd z dniem 31 sierpnia 2004 r. PGM w 2006 r. wybudowało kanalizację dla tego budynku, a w 2011 r. przyłączy wodociągowo-kanalizacyjne. Dane w ewidencji nie zostały zaktualizowane na skutek omyłki pracownika, który wprowadzając do ewidencji informacje o wyposażeniu budynku w urządzenia techniczne pominął fakt wyposażenia budynku w instalację i przyłączy wod-kan, pomimo że odnotował w ewidencji wyposażenie lokalu w łazienkę i WC splukiwane. Błąd ten, stwierdzony w wyniku niniejszej kontroli, skorygowany został w dniu 18 lipca 2014 r.

(dowód: akta kontroli str. 678-680)

Uwagi dotyczące
badanej działalności

Prezydent Miasta Przemyśla, reprezentował w Spółce Gminę Miejską Przemyśl, współnika posiadającego 100% udziałów w PGM sp. z o.o. Jednocześnie Prezydent Miasta Przemyśla, jako organ wykonawczy gminy, realizował zadania własne gminy i powiatu w zakresie: nadzoru nad administrowaniem, gospodarowaniem i zarządzaniem lokalami użytkowymi i budynkami, organizowania i koordynowania zadań remontowo-budowlanych, podejmowania działań na rzecz usprawnienia gospodarowania zasobem mieszkaniowym oraz pozyskiwania funduszy na jego utrzymanie i eksploatację (przy pomocy Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej w Urzędzie Miejskim w Przemyślu – wcześniej, do dnia 12 lutego 2013 r. – Wydziału Mienia Komunalnego i Gospodarki Lokalowej).

Wydział Gospodarki Lokalowej w ramach realizacji powierzonych przez Prezydenta Miasta Przemyśla zadań, a w tym umowy zawartej pomiędzy Gminą Miejską Przemyśl i PGM, prowadził nadzór nad Spółką – jak wyjaśnił Naczelnik Wydziału – poprzez wymianę korespondencji, uzgadnianie dokumentacji i sprawozdań, wspólne odbiory i przekazania budynków, uzgadnianie planów remontów, pytań, zaleceń i wyrażania opinii (w formie pisemnej lub ustnej).

(dowód: akta kontroli str. 81-103, 1068-1073)

W latach 2011-2013 w PGM nie zostały przeprowadzone żadne kontrole przez jednostki organizacyjne Urzędu Miejskiego w Przemyślu. Bieżąca kontrola wykonywania obowiązków Spółki, wynikających z zawartej umowy, polegała na szczegółowym ustalaniu zakresu prac w odniesieniu do każdej nieruchomości będącej własnością gminy, a następnie kontroli i odbiorze wykonanych prac. Elementem kontroli były również wspólne komisje w terenie pracowników Wydziału i Spółki. W ocenie Naczelnika Wydziału Gospodarki Lokalowej w Urzędzie Miejskim w Przemyślu, nadzorującego Spółkę w imieniu Prezydenta Miasta Przemyśla, działania PGM na rzecz realizowania zadań ujętych w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Przemyśl, w zakresie dotyczącym eksploatacji, modernizacji i remontów budynków komunalnych, w tym wyposażenia budynków i lokali w urządzenia wodno-kanalizacyjne oraz media

są wystarczające (do posiadanych na ten cel środków) oraz prowadzone na wysokim poziomie jakości.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli taki sposób sprawowania nadzoru nad działalnością Spółki, przez Wydział Gospodarki Mieszkaniowej w Urzędzie Miejskim w Przemyślu, nie zapewniał Prezydentowi Miasta Przemyśla rzetelnej informacji o wywiązywaniu się Spółki z powierzonych obowiązków, bowiem – jak wyjaśnił Naczelnik Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej w Urzędzie Miejskim w Przemyślu – według wiedzy Wydziału, (pomimo świadomości, że z powodu braku wystarczających środków finansowych, w ośmiu budynkach (spośród 10 objętych kontrolą NIK) nie wykonano przeglądów rocznych) okresowe kontrole budynków były przez Spółkę przeprowadzane. Również prowadzona w PGM ewidencja zasobu nie stanowiła skutecznego narzędzia dla zarządzania zasobem i podejmowania decyzji właścicielskich – w Urzędzie Miejskim w Przemyślu prowadzona była odrębna ewidencja.

(dowód: akta kontroli str. 1068-1073)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonej nieprawidłowości działalność kontrolowanej jednostki w zakresie administrowania i bieżącego zarządzania nieruchomościami komunalnymi Gminy Miejskiej Przemyśl, w tym budynkami oddanymi do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r., oraz przygotowania organizacyjnego Spółki do wypełniania zleconych zadań.

2. Utrzymanie w należyтым stanie technicznym budynków, w tym instalacji oraz przestrzeganie zasad bezpieczeństwa ich użytkowania

Opis stanu faktycznego

Analiza dokumentacji dla 10 wybranych budynków wykazała, że dla wszystkich PGM zaprowadziło książki obiektów budowlanych. Książki zawierały ponumerowane strony, na których wpisano m. in. podstawowe dane identyfikujące obiekt budowlany, dane ogólne o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji, plan sytuacyjny oraz informacje o przeprowadzonych kontrolach okresowych. Wpisy dokonane zostały przez osoby uprawnione (wymienione w książce obiektu budowlanego) i zawierały wymagane dane. Załączone do książek obiektów budowlanych protokoły okresowych kontroli budynków, oceny i ekspertyzy dotyczące stanu technicznego budynku sporządzone zostały przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje lub uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

(dowód: akta kontroli str. 695-932)

Analiza kierowanych do Spółki pisemnych zgłoszeń mieszkańców, dotyczących awarii i usterek występujących w częściach wspólnych najstarszych budynków komunalnych, oraz sposobu ich załatwiania wykazała, że niewielkie naprawy były wykonywane niezwłocznie, a roboty remontowe o większym zakresie ujmowano w propozycjach do planu remontów Gminy Miejskiej Przemyśl, przedkładanych Wydziałowi Gospodarki Lokalowej w Urzędzie Miejskim w Przemyślu. W 2011 r. wpłynęło do PGM 10 zgłoszeń, w 2012 r. – 9 a w 2013 r. – 5 zgłoszeń.

(dowód: akta kontroli str. 271-275)

Naczelnik Wydziału Gospodarki Lokalowej w Urzędzie Miejskim w Przemyślu wyjaśnił, że planowane do wykonania w latach 2011, 2012 i 2013 zadania remontowo - budowlane w zasobie budynków komunalnych, organizowane i koordynowane były na podstawie corocznego planu remontów ustalanego

i zatwierdzonego przez Prezydenta Miasta Przemyśla na początku roku budżetowego i okresowego uzgadniania stanu realizacji w bieżącym okresie (kwartał, półrocze). Po uwzględnieniu proponowanych i uzasadnionych zmian do przedkładanych częściowych propozycji do planu, ostatecznie zatwierdzano je jako element składowy ogólnego i obowiązującego po zatwierdzeniu planu remontów kapitalnych na dany rok budżetowy.

Szczegółowość danych zawartych w przedmiotowym planie odzwierciedlała wszystkie zadania ujęte do realizacji na dany rok, obejmując zakresy i podstawy do ich przeprowadzania. Określono zasady i tryb wprowadzania i zatwierdzania zmian do planu remontów oraz sporządzania sprawozdań z wykonania remontów kapitalnych, m.in. w zakresie uwzględnienia w sprawozdaniu, planu po zmianach remontów kapitalnych, podstawy dokonania zmian i daty zatwierdzenia tych zmian wraz z krótkim uzasadnieniem oraz ujmowania w propozycji do planu remontów lokali użytkowych kwoty możliwe do rozliczenia w czynszu i/lub propozycje rozliczania i wykonania remontu w pozostałym zakresie, w latach następnych. Cyklicznie aktualizowano wykaz niezbędnych potrzeb remontowych. Zadania remontowe budynków komunalnych były planowane (organizowane i koordynowane) na podstawie: przeglądów okresowych budynków, informacji płynących bezpośrednio od administratora tj. PGM, uwag i wniosków wpływających bezpośrednio od najemców.

Wyniki okresowych kontroli budynków prowadzonych w PGM oraz kontroli przeprowadzanych przez organy nadzoru budowlanego były wykorzystywane, stosownie do posiadanych środków finansowych, przy ustalaniu planów remontów w latach 2011 - 2013 na podstawie przedstawianego przez Spółkę planu pilnych potrzeb remontowych.

Spółka na przełomie każdego roku przedstawiała Wydziałowi Gospodarki Lokalowej propozycję planu remontów, zawierającą adres, zakres koniecznych prac, szacowane koszty a także stopień pilności wykonania ww. prac. Materiały te były podstawą ustalania planu remontów na rok kolejny. Wybrane zadania remontowe ze względu na przeznaczone na ten cel środki finansowe, były realizowane lub kontynuowane w latach następnych. W ocenie Naczelnika Wydziału Gospodarki Lokalowej, uzyskane informacje przyczyniały się do zmniejszenia dekapitalizacji najstarszego zasobu budynków komunalnych.

(dowód: akta kontroli str. 1063-1065,1072-1077)

Spółka gromadziła dokumentację prowadzonych robót budowlanych w budynkach oddanych do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r., począwszy od dnia 1 stycznia 1995 r. Dla 93 budynków należących do najstarszego zasobu nieruchomości komunalnych Miasta Przemyśla, nie została przekazana PGM dokumentacja budowy i dokumentacja powykonawcza. Spółka, nie posiadając ww. dokumentacji, ujmowała w propozycjach planów remontów, jak i we wnioskach do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Miasta Przemyśla, zadania związane z wykonaniem dokumentacji projektowej w budynkach należących do zasobu nieruchomości komunalnych Miasta Przemyśla. W latach 2011 – 2013 poniesiono koszty na wykonanie dokumentacji projektowych w łącznej wysokości 25,5 tys. zł. W ocenie PGM szacunkowe łączne koszty uzupełnienia brakującej dokumentacji wynoszą 1,0 - 1,5 mln złotych.

(dowód: akta kontroli str. 1061-1062,1068-1070)

Ustalone
nieprawidłowości

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

1. W 3 z 10 skontrolowanych ksiąg obiektu budowlanego, prowadzonych przez PGM, stwierdzono przypadki nierzetelnej ewidencji dołączonych do nich protokołów okresowych kontroli budynków:
 - dla budynku przy ul. Herbutów 42: protokół z rocznej kontroli stanu technicznego elementów budynku z 2011 r. został dołączony do teczek innego budynku,
 - dla budynku przy ul. Prądyńskiego 20: protokół kontroli z roku 2011 wpisany został z datą 2012 r. a protokół kominiarski z roku 2014 wpisany został z datą 2013 r.

Przyczyną załączenia protokołów przeglądów okresowych do ksiąg obiektu budowlanego innego budynku oraz wpisania błędnej daty do książki obiektu budowlanego, były omyłki pracowników Spółki.

Ponadto dla budynków przy ul. Karmelickiej 5 i ul. Kopernika 22: z kontroli przewodów kominowych w 2011 r. nie sporządzono protokołów kontroli, dołączając w ich miejsce „Informację Nr 160/2011 r” oraz „Informację Nr 36/2011”.

(dowód: akta kontroli str. 695-932,995-1057)

2. Spółka, jako zarządca obiektu budowlanego, nie wywiązywała się z obowiązku prowadzenia okresowych przeglądów budynków. PGM nie przeprowadziło:
 - niektórych wymaganych okresowych kontroli stanu technicznego budynków, wymaganych przepisami art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁴,
 - żadnych przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku, wymaganych przepisami § 10 ust. 1 wymienionego rozporządzenia.

Szczegółowa analiza kontroli okresowych przeprowadzonych w wybranych 10 budynkach oddanych do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r., stanowiących własność Miasta Przemyśla i powierzonych w administrowanie i bieżący zarząd PGM sp. z o.o., wykazała, że:

- kontroli okresowych, które właściciel lub zarządca powinien przeprowadzać co najmniej raz w roku, polegających na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, wymaganych przepisem art. 62 ust. 1 lit. a) ustawy Prawo budowlane, nie wykonano:
 - w 2011 r. w 7 budynkach (Chrobrego 58, Karmelicka 5, Kopernika 22, Poniatowskiego 27, Prądyńskiego 20, Słowackiego 64, Zawiszy 2),
 - w 2012 r. w 7 budynkach (Chrobrego 58, Herbutów 42, Karmelicka 5, Prądyńskiego 20, Słowackiego 64, Tamawskiego 15, Zawiszy 2),
 - w 2013 r. w 4 budynkach (Chrobrego 58, Poniatowskiego 27, Prądyńskiego 20, Zawiszy 2).

(dowód: akta kontroli str. 695-932)

- kontroli okresowych, które właściciel lub zarządca powinien przeprowadzać co najmniej raz w roku, polegających na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych, wymaganych przepisem art. 62 ust. 1 lit. c) ustawy Prawo budowlane, spośród 5 budynków wyposażonych w instalację gazową⁵, nie wykonano:

⁴ Dz.U. z 2013 r. poz. 1409, ze zm.

⁵ w tym w 1 budynku gaz był wyłączony – Tamawskiego 15

- w 2011 r. w 4 budynkach (Karmelicka 5, Kopernika 22, Słowackiego 64, Tarnawskiego 15),
 - w 2012 r. w 1 budynku (Tarnawskiego 15),
 - w 2013 r. w 1 budynku (Tarnawskiego 15).
- (dowód: akta kontroli str. 695-932)
- kontroli okresowych, które właściciel lub zarządca powinien przeprowadzać co najmniej raz w roku, polegających na sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych, wymaganych przepisem art. 62 ust. 1 lit. c) ustawy Prawo budowlane, nie wykonano:
 - w 2011 r. w 2 budynkach (Słowackiego 64, Tarnawskiego 15),
 - w 2012 r. w 1 budynku (Tarnawskiego 15),
 - w 2013 r. w 1 budynku (Tarnawskiego 15).

(dowód: akta kontroli str. 695-932)
 - okresowe kontrole, wymagane co najmniej raz na 5 lat, przeprowadzane były po upływie okresów ustalonych przepisem art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane. W 7 spośród 10 budynków objętych badaniem, okresową kontrolę stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia przeprowadzono:
 - w budynku Chrobrego 58 – 9 maja 2012 r. a poprzednią 22 lutego 2005 r. – tzn. pomiędzy kontrolami upłynęło ponad 7 lat i 3 miesiące,
 - w budynku Herbertów 42 – 4 czerwca 2012 r. (kontrolę stanu instalacji elektrycznej – jedynie w zakresie zerowania/uziemia i stanu izolacji przeprowadzono w dniu 19 czerwca 2012 r.), a poprzednią 2 czerwca 2005 r. – tzn. pomiędzy kontrolami upłynęło 7 lat,
 - w budynku Herbertów 44 – 4 października 2011 r. (kontrolę stanu instalacji elektrycznej – jedynie w zakresie zerowania/uziemia i stanu izolacji przeprowadzono w dniu 19 czerwca 2012 r.), a poprzednią 2 czerwca 2005 r. – tzn. pomiędzy kontrolami upłynęło ponad 6 lat i 4 miesiące,
 - w budynku Karmelicka 5 – 30 sierpnia 2012 r. (kontrolę stanu instalacji elektrycznej – jedynie w zakresie zerowania/uziemia i stanu izolacji przeprowadzono w dniu 11 lipca 2013 r.), a poprzednią 20 października 2005 r. – tzn. pomiędzy kontrolami upłynęło 6 lat i 10 miesięcy,
 - w budynku Prądyńskiego 20 – 7 maja 2012 r. nie udokumentowano (z powodu braku protokołu kontroli) przeprowadzenia, w okresie poprzedzających 5 lat, poprzedniej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia⁶,
 - w budynku Słowackiego 64 – 6 września 2012 r. a poprzednią 14 czerwca 2005 r. – tzn. pomiędzy kontrolami upłynęło 7 lat i 3 miesiące,
 - w budynku Zawiszy 2 – 10 kwietnia 2012 r. (kontrolę stanu instalacji elektrycznej – jedynie w zakresie zerowania/uziemia i stanu izolacji przeprowadzono w dniu 5 kwietnia 2011 r.), a poprzednią 18 marca 2005 r. – tzn. pomiędzy kontrolami upłynęło 7 lat i 1 miesiąc.

(dowód: akta kontroli str. 695-932, 1036-1057)
 - przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku, wymaganych co najmniej

⁶ kontrolę stanu instalacji elektrycznej – jedynie w zakresie zerowania/uziemia i stanu izolacji przeprowadzono w dniach 12 i 14 lipca 2007 r.

2 razy w roku, zgodnie z przepisem § 10 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, nie wykonano: w 2011 r., w 2012 r. i w 2013 r. w żadnym z 10 skontrolowanych budynków (Chrobrego 58, Herburtów 42, Herburtów 44, Karmelicka 5, Kopernika 22, Poniatowskiego 27, Prądzyńskiego 20, Słowackiego 64, Tarnawskiego 15, Zawiszy 2).

(dowód: akta kontroli str. 695-932)

- W dniu 4 czerwca 2012 r. w budynku przy ul. Herburtów 44 dokonano oceny stanu i możliwości bezpiecznego użytkowania wyrobów zawierających azbest (300 m² płyt falistych azbestowo-cementowych) zakwalifikowanych do II stopnia pilności. Zgodnie z uwagami (objaśnieniami) do wzoru oceny stanu i możliwości bezpiecznego użytkowania wyrobów zawierających azbest⁷, zakwalifikowanie wyrobu zawierającego azbest do II stopnia pilności wskazywało, że obiekt budowlany zawierający ten wyrób wymagał w terminie do 1 roku przeprowadzenia ponownej oceny stanu i możliwości bezpiecznego użytkowania wyrobów zawierających azbest. Ponownej oceny nie dokonano do dnia 30 lipca 2014 r., tzn. w okresie blisko 2 lat i 2 miesięcy.

(dowód: akta kontroli str. 726-750)

Zarząd PGM wyjaśnił, że zaniechania w latach 2011-2013 w wykonywaniu nakazanych przepisami Prawa budowlanego przeglądów, spowodowane były stałym brakiem środków finansowych. W budynkach administrowanych przez Spółkę, jej pracownicy dokonywali bieżących kontroli i nadzoru administrowanych zasobów, w celu planowania działań remontowych, co – w ocenie Zarządu Spółki – stanowiło uzupełnienie nieprzeprowadzonych przeglądów wymaganych przepisami Prawa budowlanego. Czynności i wyniki bieżących kontroli, przeprowadzanych na podstawie § 4 ust. 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, nie były dokumentowane protokołami, bowiem nie wymagają tego przepisy prawa i nie było to wymagane przez Gminę Miejską Przemyśl. Ponadto, zdaniem Zarządu Spółki, zgodnie z wykładnią prawa, potwierdzoną przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla, przeglądy 5-letnie (art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego) zastępują wykonanie w danym roku przeglądu rocznego (art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego). Zarząd Spółki wskazywał również, że decyzja o ograniczeniu wykonywania przeglądów okresowych w budynku przy ul. Tarnawskiego 15 została podjęta ze względu na fakt, że budynek ten stanowi pustostan, z odłączonym zasilaniem gazowym i wodociągowym, nie były tam także wykorzystywane przewody kominowe.

(dowód: akta kontroli str. 995-1001)

3. Spółka nie wykorzystwała wykonanych ekspertyz stanu technicznego budynku do usunięcia zagrożeń i usterek wskazanych w tych opracowaniach i nie podjęła robót budowlanych zaleconych przez autorów ekspertyz. W okresie objętym kontrolą Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemyśla (dalej PINB) przeprowadził 5 kontroli stanu technicznego budynków należących do zasobu komunalnego, oddanych do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r. (Zawiszy Czarnego 2, Bolesława Chrobrego 58, Prądzyńskiego 20, Herburtów 42, Herburtów 44). Ze względu na stwierdzenie uzasadnionych

⁷ Wzór oceny stanu i możliwości bezpiecznego użytkowania wyrobów zawierających azbest określa załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest (Dz. U. Nr 71, poz. 649 ze zm.)

wątpliwości co do stanu technicznego obiektu budowlanego, nakazał on Gminie Miejskiej Przemysł wykonanie ekspertyz stanu technicznego budynków. PGM zleciło wykonanie nakazanych ekspertyz, a po wykonaniu przedłożyło je PINB, nie wykorzystując wyników tych opracowań dla doprowadzenia budynków będących ich przedmiotem do należytego stanu technicznego.

(dowód: akta kontroli str. 460-644,667-669)

4. Spółka ze zwłoką poinformowała PINB⁸ o realizacji części robót budowlanych, nakazanych w wydanych przez organ nadzoru budowlanego decyzjach administracyjnych. Na podstawie przedłożonych przez PGM ekspertyz stanu technicznego budynków, PINB wydał w okresie objętym kontrolą dwie decyzje administracyjne dotyczące usunięcia nieprawidłowości w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych: decyzję⁹ z dnia 5 grudnia 2013 r., dotyczącą budynku przy ul. Herbutów 42 i decyzję¹⁰ z dnia 10 grudnia 2013 r. dotyczącą budynku przy ul. Herbutów 44 w Przemysłu. W ww. decyzjach administracyjnych PINB zobowiązał właściciela nieruchomości do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w budynkach mieszkalnych, poprzez wykonanie robót remontowych w wyznaczonych terminach (20 i 24 grudnia 2013 r., 31 stycznia 2014 r. i 30 maja 2014 r.). Spółka wykonała jedynie część nakazanych robót budowlanych i zaniechała niezwłocznego poinformowania organu nadzoru budowlanego o zaistniałym opóźnieniu.

(dowód: akta kontroli str. 460-644,667-669)

5. PGM nie wykonało do dnia 16 lipca 2014 r. robót w budynkach mieszkalnych położonych przy ul. Herbutów 42 i 44, nakazanych w następujących decyzjach Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemysła:

- z dnia 5 grudnia 2013 r. (znak MNB-I-7356/3/15/12), dotyczącej usunięcia nieprawidłowości w budynku przy ul. Herbutów 42 w Przemysłu, zobowiązującej właściciela nieruchomości m.in. do:
w terminie do dnia 31 stycznia 2014 r.

- dokonania zabezpieczenia zachodniej połaci dachu /fragmentu pokrytego blachą trapezową, bez gzymsu/, przed poderwaniem siłą wiatru, poprzez podmurowanie pod połać dachu ścianki kolankowej cegłą pełną na zaprawie cem.-wap.,
- przemurowania zniszczonego fragmentu zwieńczenia północnej ściany szczytowej,
- obustronnego podparcia wymianem przeciętej krokwi, przy określonym w ekspertyzie kominie nr 3,
- uzupełnienia ubytków powały na strychu,
- naprawy koron kominowych ponad dachem,
- wykonania na trzonach kominowych, w których występuje zbliżenie drewnianych elementów więźby dachu /określonych w ekspertyzie/ okładzin z dwóch warstw płyt gipsowo-kartonowych o podwyższonej odporności ogniowej GFK (2x12,5 mm),

w terminie do dnia 30 maja 2014 r.

- uszczelnienia pokrycia dachowego, uzupełnienia i wymiany skorodowanych obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych, łącznie z ich udrożnieniem.
- wzmocnienia, względnie wymiany zniszczonych biologicznie elementów więźby dachowej.

⁸ pismem z dnia 9 lipca 2014 r., wysłanym dopiero w czasie kontroli NIK

⁹ znak MNB-I-7356/3/15/12

¹⁰ znak MNB-I-7356/3/16/12

- z dnia 10 grudnia 2013 r. (znak MNB-I-7356/3/16/12), dotyczącej usunięcia nieprawidłowości w budynku przy ul. Herburtów 44 w Przemyślu, zobowiązującej właściciela nieruchomości m.in. do:
 - w terminie do dnia 31 stycznia 2014 r.
 - uzupełnienia podsufitki w korytarzu,
 - wykonania na trzonach kominowych, w których występuje zbliżenie drewnianych elementów więźby dachu /określonych w ekspertyzie/ okładziny z dwóch warstw płyt gipsowo-kartonowych o podwyższonej odporności ogniowej GFK (2x12,5 mm),
 - w terminie do dnia 30 maja 2014 r.
 - uszczelnienia pokrycia dachowego, uzupełnienia obróbek blacharskich, rynien i udroźnienia rur spustowych .,
 - wzmocnienia, względnie wymiany zniszczonych biologicznie elementów więźby dachu,
 - naprawy koron kominowych ponad dachem, w zakresie kominów /których numerację określono w ekspertyzie/.

Prezes Zarządu PGM sp. z o.o. wyjaśnił, że Spółka realizuje prace remontowe w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Przemyśl w oparciu o zatwierdzony przez Gminę plan remontów kapitałnych, co wynika z § 7 pkt 1 lit. a) umowy z dnia 1 stycznia 1998 r. PGM w dniu 2 stycznia 2014 r. przekazał do Wydziału Gospodarki Lokalowej w Urzędzie Miejskim w Przemyślu wykaz pilnych potrzeb remontowych, obejmujący także budynki przy ul. Herburtów 42 i 44, jednakże w zatwierdzonym w dniu 20 stycznia 2014 r. planie remontowym na 2014 r. remont ww. budynków, nakazany przez PINB, nie został ujęty.

(dowód: akta kontroli str. 638-669)

Jak wyjaśnił Naczelnik Wydziału Gospodarki Lokalowej w Urzędzie Miejskim w Przemyślu, z powodu konieczności wykonania innych pilnych remontów w pozostałych budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy, nie było możliwości przeznaczenia dodatkowych środków na dalszy remont budynków przy ul. Herburtów 42 i 44.

(dowód: akta kontroli str. 1063-1065,1072-1077)

6. W czasie kontroli stanu technicznego budynku przy ul. Prądzyńskiego 20, przeprowadzonej przez PINB w dniu 21 maja 2012 r., PGM przedłożyło do kontroli m.in. książkę obiektu budowlanego i posiadane protokoły kontroli i przeglądów okresowych, z których wynikało, że:
 - w książce obiektu budowlanego protokół kontroli kominiarskiej z roku 2011 pomyłkowo wpisano z datą 2012 r.,
 - w 2011 r. i w 2012 r. nie przeprowadzono okresowych kontroli elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, wymaganych co najmniej raz w roku, zgodnie z przepisem art. 62 ust. 1 lit. a) ustawy Prawo budowlane,
 - w okresie 5-ciu lat, poprzedzających kontrolę PINB, nie wykonano okresowej kontroli, polegającej na zbadaniu stanu instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, wymaganej co najmniej raz na 5 lat, zgodnie z przepisem art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane (w dniach 12 i 14 lipca 2007 r. wykonano jedynie kontrolę skuteczności zerowania-uziemiaenia urządzeń elektrycznych oraz oporności izolacji instalacji elektrycznej);

- okresową kontrolę, polegającą na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, wymaganą, co najmniej raz na 5 lat, przepisem art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, wykonano w dniu 7 maja 2012 r. (przeprowadzenia poprzedniej kontroli w tym zakresie nie udokumentowano z powodu braku protokołu kontroli okresowej).

W związku z nieprawidłowościami stanu technicznego ww. budynku oraz brakiem pełnego odzwierciedlenia stwierdzonych nieprawidłowości w przedłożonych protokołach, dotyczących utrzymania budynku, PINB postanowieniem z dnia 26 lipca 2012 r. nakazał właścicielowi budynku – Gminie Miejskiej Przemyśl – wykonanie (w terminie 4 miesięcy od dnia w którym postanowienie stanie się ostateczne) ekspertyzy technicznej, która winna uwzględniać stan techniczny całego budynku, stwierdzać czy istnieje zagrożenie i w jakim zakresie oraz wskazywać możliwości i sposób doprowadzenia budynku do właściwego stanu technicznego. Spółka nie dotrzymała wyznaczonego terminu wykonania i przedłożenia PINB żądanej ekspertyzy, przypadającego na dzień 6 grudnia 2012 r. PGM przekazało żadaną ekspertyzę przy piśmie z dnia 1 lutego 2013 r., tj. z blisko 2 miesięcznym opóźnieniem. W przedłożonym opracowaniu ogólny stan techniczny przedmiotowego budynku oceniono jako zły, wymagający pilnej naprawy i remontu celem zapewnienia bezpiecznej eksploatacji budynku.

(dowód: akta kontroli str. 647-666,933,986-994,1036-1058)

W szczególności ekspertyza budynku przy ul. Prądyńskiego 20 wskazała na konieczność dokonania pilnej naprawy, w zakresie: elementów drewnianej więźby dachu zbliżonej zbyt blisko do trzonów kominowych, pękniętego nadproża okiennego w lok. nr 8 (suterena-przyziemie), pękniętej ściany przyziemia od strony komórek (lokale nr 8 i 10), instalacji elektrycznej z widocznymi ewidentnymi uszkodzeniami (otwarte puszkę, rurki na wierzchu ścian), usunięcia nieuszczelności pokrycia dachowego w miejscach przecieków, wzmocnienia i otynkowania murowanych kominów nad dachem, usunięcia zawilgocenia ściany zewnętrznej przy oknach w lokalu nr 10 (suterena). Ponadto ekspertyza wskazała na konieczność wykonania w dalszej kolejności kompleksowego kapitalnego remontu budynku, tj. remontu wszystkich elewacji z wymianą szalowania z desek, rur spustowych i termomodernizacją, wzmocnienia konstrukcji budynku (poprzez wykonanie wieńca opaskowego), odwilgocenia przyziemia budynku, wymiany stolarki drzwiowej i okiennej, naprawy więźby dachowej, kompletnej wymiany pokrycia dachowego, likwidacji rys na ścianach i stropach mieszkań, wymiany instalacji elektrycznej, remontu i doprowadzenia do poprawnego działania instalacji kominów spalinowych, wentylacji grawitacyjnej i wykonania nowych trzonów kominowych, uporządkowania, naprawy i remontu elementów zagospodarowania terenu (schody terenowe, mury oporowe, ogrodzenie). Do czasu zakończenia kontroli (30 lipca 2014 r.) wymienione remonty nie zostały wykonane.

(dowód: akta kontroli str. 504-520)

Spółka w przedłożonym dnia 2 stycznia 2014 r., w Wydziale Gospodarki Lokalowej Urzędu Miejskiego w Przemyślu „Wykazie pilnych potrzeb remontowych w budynkach znajdujących się w administracji PGM sp. z o.o. w Przemyślu, celem opracowania Planu Remontów na 2014 r.”, w „Wykazie koniecznych do wykonania prac, na które nie ma zabezpieczenia finansowego”, spośród remontów które były wymagane w budynku przy ul. Prądyńskiego 20, uwzględniła jedynie remont drewnianej elewacji za kwotę 50 tys. zł.

PGM zwracała się do Prezydenta Miasta Przemyśla w 2013 i w 2014 r. (pismo z dnia 8 lipca 2014 r.) z prośbą o pilne ujęcie w budżecie Miasta Przemyśla inwestycji, polegających na modernizacji należących do Gminy Miejskiej Przemyśl budynków mieszkalnych; w pismach tych nie wymieniono budynków przy ul. Bolesława Chrobrego 58, Herburtów 42, Herburtów 44, Prądyńskiego 20 i Zawiszy Czarnego 2.

(dowód: akta kontroli str. 647-666,1058)

Jak wyjaśnił Prezydent Miasta Przemyśla, Gmina Miejska Przemyśl nie akceptowała pełnego zakresu planu remontów ze względu na brak możliwości zabezpieczenia w budżecie Gminy większych środków finansowych. Remonty nie zostały wykonane w pełnym zakresie z uwagi na brak wystarczających środków finansowych.

(dowód: akta kontroli str. 1066-1067,1079-1082)

Uwagi dotyczące
badanej działalności

PGM nie przeprowadziło żadnych przeglądów roboczych określających stan przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym, zalecanych przepisem § 4 ust. 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych¹¹. W szczególności przeglądów takich nie wykonano: w 2011 r., w 2012 r. i w 2013 r. w żadnym z 10 skontrolowanych budynków (Chrobrego 58, Herburtów 42, Herburtów 44, Karmelicka 5, Kopernika 22, Poniatowskiego 27, Prądyńskiego 20, Słowackiego 64, Tarnawskiego 15, Zawiszy 2).

(dowód: akta kontroli str. 695-932)

W związku z przekazaną PINB w dniu 17 lipca 2014 r. przez kontrolera NIK informacją o niewykonaniu przez Gminę Miejską Przemyśl robót remontowych w budynkach mieszkalnych przy ul. Herburtów 42 i 44, których termin wykonania wyznaczony został na dzień 31 stycznia 2014 r. i 30 maja 2014 r., PINB w dniu 21 lipca 2014 r. wyjaśnił NIK, że (po upływie odpowiednio 6 miesięcy i 2 miesięcy od niedotrzymanych terminów) w trybie pilnym wdroży postępowanie egzekucyjne, zmierzające do przymuszenia wykonania nałożonych obowiązków – zgodnie z przepisami o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

W trakcie kontroli PINB Spółka nie przedstawiła żądanych dokumentów odzwierciedlających w pełni nieprawidłowości stanu technicznego budynku przy ul. Prądyńskiego 20. W wyniku zwrócenia się NIK o informację o działaniach podjętych przez PINB w wyniku przekazania przez PGM w dniu 1 lutego 2013 r. (tj. z blisko 2 miesięcznym opóźnieniem) żądanej przez PINB ekspertyzy stanu technicznego budynku przy ul. Prądyńskiego 20, oceniającej jako zły stan techniczny przedmiotowego budynku, wymagający pilnej naprawy i remontu celem zapewnienia jego bezpiecznej eksploatacji, PINB poinformował (po 17 miesiącach od otrzymania ekspertyzy), że nałoży na właściciela budynku obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

(dowód: akta kontroli str. 667-670,986-994)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie działalność kontrolowanej jednostki w zakresie wykonywania określonego przez art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli, polegających na sprawdzeniu stanu technicznego powierzonych PGM w administrowanie i bieżący zarząd budynków komunalnych, należących do Gminy Miejskiej Przemyśl, oddanych do

¹¹ Dz.U. Nr 74, poz. 836, ze zm.

użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r., oraz obowiązku utrzymania tych budynków w należytym stanie technicznym, określonego w art. 61 pkt 1 powołanej ustawy.

3. Działania na rzecz poprawy standardu wyposażenia budynków, w tym prowadzone modernizacje i remonty

Opis stanu faktycznego

Przeprowadzona przez PGM ocena stanu technicznego najstarszych budynków komunalnych należących do Gminy Miejskiej Przemyśl¹², wykazała w okresie objętym kontrolą wzrost liczby budynków zakwalifikowanych do naprawy głównej albo do opróżnienia i wyburzenia przy malejącej liczbie budynków wymagających jedynie naprawy bieżącej. W 2011 r. do naprawy głównej zakwalifikowano 54 budynki a do opróżnienia i wyburzenia 5 budynków; w 2013 r. liczby te wzrosły odpowiednio do 58 i do 7 budynków. W ww. okresie liczba budynków zakwalifikowanych do naprawy bieżącej zmalała z 19 do 17 budynków.

(dowód: akta kontroli str. 266)

Pogarszający się stan techniczny budynków wpływał na zwiększenie wartości robót koniecznych do wykonania celem przywrócenia właściwego stanu technicznego zasobów komunalnych. W ocenie Spółki wartość robót wynikających z potrzeb remontowych wzrosła z 12.779 tys. zł w 2011 r. do 14.852 tys. zł w 2013 r., przy czym do realizacji pozostały remonty najkosztowniejsze: wysokość nakładów remontowych w przeliczeniu na lokal mieszkalny wzrosła ze 166,0 tys. zł w 2011 r. do 228,5 tys. zł w 2013 r. tj. do 137,7 % wartości początkowej.

Jednocześnie ze wzrostem potrzeb remontowych malały plany remontów i kwoty zatwierdzone przez Gminę Miejską Przemyśl: z zaplanowanych do remontu 39 budynków za kwotę 494 tys. zł w 2011 r. do 8 budynków za kwotę 150 tys. zł w 2013 r. Zatwierdzony plan remontów na lata 2011, 2012 i 2013 wykonany został przez Spółkę w 100% zarówno w wymiarze rzeczowym jak i finansowym.

(dowód: akta kontroli str. 267)

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r., w gaz sieciowy wyposażonych było 12 budynków, w centralne ogrzewanie 6 budynków, a w centralnie podgrzewaną ciepłą wodę 1 budynek, co stanowiło odpowiednio 15,4%, 7,7% i 1,3% zasobu najstarszych budynków komunalnych.

W Przemyślu wszystkie lokale komunalne były w kontrolowanym okresie zelektryfikowane. W okresie objętym kontrolą doprowadzono do wyposażenia wszystkich najstarszych budynków komunalnych w bieżącą wodę i kanalizację – Spółka w 2011 r. wybudowała przyłącze wodociągowo-kanalizacyjne do budynku przy ul. Herburtów 18. Jednakże nie wszyscy mieszkańcy budynków wyposażonych w instalację wodociagową korzystali w pełni z bieżącej wody; w budynku przy ul. Herburtów 44 ekspertyza wykonana w kwietniu 2013 r. wykazała, że instalacja wodociągowa w przybudówce ustępów (z których korzystają lokatorzy mieszkania nr 4) była nieczynna, co potwierdziły oględziny dokonane w dniu 25 lipca 2014 r. (tj. po upływie 15 miesięcy od wykonania ekspertyzy).

(dowód: akta kontroli str. 458-459,583-637,671-680,967-973)

W okresie objętym kontrolą nie nastąpiła zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego w budynkach należących do zasobu nieruchomości komunalnych, oddanych do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r.

W okresie tym nie podejmowano decyzji o wyłączeniu ww. budynków z użytkowania ze względu na stan techniczny. Jak wyjaśnił Zarząd PGM sp. z o.o., corocznie

¹² Bez uwzględnienia budynków wspólnot mieszkaniowych i lokali komunalnych w tych budynkach

w propozycjach planu remontów Spółka wniosowała do Gminy Miejskiej Przemysł o zarezerwowanie środków finansowych na rozbiorę budynków (w wysokości kosztów oszacowanych przez Spółkę), lub przeznaczenie ich do sprzedaży.

(dowód: akta kontroli str. 1061-1062,1068-1070)

Ustalone
nieprawidłowości

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

1. W wyniku oględzin budynku przy ul. Chrobrego 58, przeprowadzonych w dniu 25 lipca 2014 r., stwierdzono że tabliczka z numerem porządkowym nieruchomości została przemalowana i zawiera nieczytelny numer budynku.

Obowiązek umieszczenia w widocznym miejscu na ścianie frontowej budynku tabliczki z numerem porządkowym nakłada na właściciela nieruchomości zabudowanej, lub inne podmioty które taką nieruchomością władają, przepis art. 47b ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne¹³.

(dowód: akta kontroli str. 960-966)

2. Spółka w okresie objętym kontrolą nie przeprowadziła remontu koniecznego dla przywrócenia budynku przy ul. Chrobrego 58 do stanu sprawności technicznej.

Potrzebę wykonania remontu elewacji w budynku przy ul. Chrobrego 58 zgłaszał PGM lokator tego budynku w dniu 14 lutego 2012 r. Spółka, uznając potrzebę usunięcia odpadającego tynku z elewacji i skanalizowania rur burzowych z dachu, zgłosiła remont do planu remontów Gminy Miejskiej Przemysł.

Ekspertyza stanu technicznego budynku wykonana w styczniu 2013 r. wykazała, że główną przyczyną powstania uszkodzeń balkonów, elewacji i pozostałych elementów wykończenia budynku był brak systematycznej konserwacji oraz napraw eksploatacyjnych i remontów bieżących. Jako bardzo zły oceniono stan techniczny konstrukcji żelbetowej i stalowej dwóch balkonów od strony elewacji południowej, opartych pośrednio na dwóch kolumnach słupowych. Uszkodzenie i osłabienie tej konstrukcji daje w efekcie brak wymaganej normowej nośności i wytrzymałości materiałowej, co skutkuje brakiem możliwości użytkowania zgodnie z obowiązującymi normowymi obciążeniami użytkowymi. Dodatkowo w złym stanie technicznym znajdują się dwa słupy podtrzymujące ww. balkony.

Według ekspertyzy, w celu zapewnienia bezpiecznej eksploatacji użytkownika budynku, należy pilnie wykonać: tymczasową naprawę i zabezpieczenie balkonów od strony elewacji południowej, niepalną izolację cieplną elementów drewnianej więźby dachowej zbliżonej zbyt blisko do trzonów kominowych, wymianę zawilgoconych i zmurszałych tynków ścian wewnętrznych klatki schodowej wraz z impregnacją ścian środkami grzybobójczym i hydrofobowym, naprawę ewidentnie uszkodzonej instalacji elektrycznej (otwarte puszkę, rurki na wierzchu ścian), udroźnienie kratki wentylacji grawitacyjnej lokali mieszkalnych, uporządkowanie strychu-poddasza (usunięcie magazynowanych tam przedmiotów stwarzających zagrożenie w zakresie bezpieczeństwa pożarowego). W ekspertyzie wymienione zostały również prace remontowo-naprawcze konieczne do wykonania w dalszej kolejności: remont wszystkich elewacji budynku z wymianą rur spustowych, remont naprawczy lub kapitalny (wymiana konstrukcji) balkonów żelbetowych od strony elewacji południowej, remont kapitalny tarasu od strony południowej, wschodniej oraz tarasu „wejściowego” od strony północnej, kompleksowe odwilgocenie budynku (izolacje

¹³ Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.

poziome i pionowe), kompleksowa wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, naprawa miejscowa drewnianej więźby dachu, likwidacja rys na ścianach i stropach mieszkań, remont-wymiana instalacji elektrycznej, remont – doprowadzenie do poprawnego działania i sprawdzenie instalacji wentylacji grawitacyjnej, uporządkowanie i naprawa elementów zagospodarowania terenu (schody terenowe, mury oporowe, ogrodzenie).

W wyniku oględzin przeprowadzonych w dniu 25 lipca 2014 r., ustalono, że Spółka nie wykonała robót wskazanych w ekspertyzie stanu technicznego budynku w styczniu 2013 r. W toku oględzin stwierdzono, że na elewacji i kolumnach podtrzymujących balkon widoczne były ubytki tynku na skutek zawilgocenia. Schody wejściowe do budynku od strony północnej miały wyszczerbione krawędzie stopni a tarasy – popękaną powierzchnię z ubytkami betonu. Balkony od strony elewacji południowej wykazywały widoczną znaczną korozję podtrzymujących je belek stalowych opartych na słupach (kolumnach) oraz spękania i ubytki betonu. Na wewnętrznej powierzchni ścian klatki schodowej widoczne było znaczne zawilgocenie oraz zaawansowane procesy korozji biologicznej. Instalacja elektryczna na klatce schodowej prowadzona była w rurkach na wierzchu ściany, osprzęt był częściowo poobrywany i nie zamocowany do ściany, niektóre połączenia przewodów wykonane zostały prowizorycznie (na wierzchu ściany) – bez puszek instalacyjnych. Oględziny wykazały ponadto, że instalacja piorunochronna poprowadzona po elewacji południowej była niesprawna – oberwana na wysokości pierwszego piętra. Przewody teletechniczne (antenowe) na elewacji południowej splecione były z przewodami przyłącza energetycznego i z oberwanym zwodem instalacji odgromowej.

(dowód: akta kontroli str. 274,484-500,960-966)

3. W budynku przy ul. Herburtów 44 nie została przeprowadzona ponowna ocena możliwości bezpiecznego użytkowania azbestowo-cementowego pokrycia dachowego. Potrzebę dokonania wymiany pokrycia dachowego z azbestowo-cementowych płyt falistych (eternitu) w budynku przy ul. Herburtów 44 zgłosił PGM lokator tego budynku w dniu 17 stycznia 2012 r. Spółka, ujęła zakres ww. prac w propozycjach planu remontów Gminy Miejskiej Przemyśl. Wymóg przeprowadzenia kontroli-ogłędzin ww. pokrycia dachowego w terminie do dnia 4 czerwca 2013 r. wynikał również z oceny stanu i możliwości bezpiecznego użytkowania wyrobów zawierających azbest, przeprowadzonej dnia 4 czerwca 2012 r. Ponowna ocena możliwości bezpiecznego użytkowania azbestowo-cementowego pokrycia dachowego nie została przeprowadzona do dnia 30 lipca 2014 r. (tj. w okresie 2 lat i 2 miesięcy od poprzedniej).

Ekspertyza stanu technicznego budynku wykonana w kwietniu 2013 r. wykazała zły stan techniczny całego budynku, w tym zdecydowanie zły – awaryjny stan techniczny przybudówki usępów. Ocena dotyczyła w równym stopniu stanu technicznego budynku pod względem budowlanym (ściany, dach posadzka), jak i stanu technicznego wszystkich instalacji. Warunki sanitarne oraz stan techniczny pomieszczenia sanitariatów kwalifikowały je, w ocenie autora ekspertyzy, do natychmiastowego remontu.

Ekspertyza wskazała następujące prace do natychmiastowego wykonania, w celu uniknięcia zagrożenia dla użytkowników i konstrukcji budynku:

- przegląd elewacji budynku i usunięcie z nich luźnych elementów gzymsów, naderwanych obróbek blacharskich, odbicie odspojonych fragmentów tynków i sztukaterii,
- rozebranie odspojonych fragmentów koron kominowych,

- oderwanie desek podsufitki w korytarzu w pobliżu miejsca uszkodzenia, uzupełnienie deskowania oraz wyprawy tynkarskiej sufitu,
- wymianę pokrycia dachowego wraz z obróbkami i całym systemem odprowadzania wód opadowych z dachu,
- udrożnienie przewodu kominowego nr 1, zlikwidowanie (zaślepienie) istniejącego włączenia do przewodu z pieca metalowego w mieszkaniu nr 5 i pozostawienie istniejącego włączenia do kanału kuchni węglowej w mieszkaniu nr 6,
- wykonanie przebudowy więźby dachowej przy kominach i zabezpieczenia trzonów kominowych w miejscach zbliżenia więźby dachowej do przewodów dymowych.

Zgodnie z oceną zawartą w ekspertyzie, poza pracami zabezpieczającymi elementy stanowiące zagrożenie dla użytkowników, budynek powinien zostać poddany gruntownemu remontowi, w ramach którego należy:

- wykonać remont więźby dachowej polegający na wymianie elementów uszkodzonych przez korozję biologiczną, wzmocnieniu rozluźnionych węzłów konstrukcyjnych i impregnacji drewna,
- dobudować przewód kominowy dymowy dla odprowadzania spalin z pieca metalowego w mieszkaniu nr 5,
- wymienić i uzupełnić obróbki blacharskie gzymsów, murków ogniowych, parapetów okiennych,
- wykonać remont powłok antykorozyjnych metalowych schodów na strych,
- wykonać izolację poziomą i pionową oraz osuszenie ścian budynku,
- wykonać uzupełnienia w ubytkach cegły w dolnych fragmentach ścian,
- wykonać remont i uzupełnienie tynków elewacji,
- dobudować brakujące przewody wentylacji grawitacyjnej z pomieszczeń kuchni i łazienek,
- wykonać remont i przebudowę przybudówki ustępów – instalacje wodna, kanalizacyjna, elektryczna, posadzka, okna, ściany, strop,
- wykonać remont korytarza – posadzka, ściany, okna, drzwi zewnętrzne.

Ponadto w ekspertyzie uwidoczniło na fotografiach m.in. rozłączoną rurę spustową przy narożniku południowo-wschodnim budynku, zniszczoną (rozpadającą się) koronę kominową, dziurę w azbestowo-cementowym pokryciu dachowym i gromadzone na strychu przedmioty ułożone na jętkach więźby dachowej. Opracowanie zawiera również ekspertyzę stanu technicznego instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Herbutów 44, w której oceniono, że stan techniczny instalacji elektrycznej, zgodnie z protokołami pomiarów z czerwca 2009 r., kwalifikuje je w całości do wymiany ze względu na zły stan izolacji przewodów (przewody aluminiowe – część przewodów w izolacji gumowej w oplocie bawełnianym, część instalacji prowadzona przewodami ADY w rurkach, uzupełnienia i doróbki instalacji wykonane przewodami miedzianymi YDY w/t), brak oddzielnego przewodu ochronnego i potrzebę dostosowania do obowiązujących przepisów. Według ekspertyzy natychmiastowego wykonania wymaga:

- bieżący przegląd w celu uzupełnienia brakujących pokryw na puszkach rozdzielczych, uzupełnienia drzwiczek tablicy głównej, dokręcenia obluzowanego osprzętu, wymiany spalonych żarówek,
- zdemontowanie i zainstalowanie poza strefą zagrożenia porażeniem elektrycznym gniazda 230V w lokalu mieszkalnym nr 6, zainstalowanego w łazience nad wanną w strefie zagrożenia porażeniem elektrycznym.

(dowód: akta kontroli str. 273,583-637,967-973)

Na podstawie przedstawionej ekspertyzy stanu technicznego budynku przy ul. Herburtów 44, PINB wydał w dniu 10 grudnia 2013 r. decyzję (znak MNB-I-7356/3/16/12), nakazującą Gminie Miejskiej Przemyśl jako właścicielowi nieruchomości, usunięcie nieprawidłowości w budynku. Spółka zrealizowała jedynie część robót nakazanych w decyzji administracyjnej, o czym poinformowała PINB pismem z dnia 9 lipca 2014 r. (w związku z kontrolą NIK).

Według informacji Spółki wykonano:

- usunięcie z elewacji odspojonych elementów tynku, sztukaterii, gzymsów i zniszczonych luźnych obróbek blacharskich,
- w zakresie kominów/ których numerację określono w ekspertyzie/:
 - udrożnienie przewodu kominowego nr 1,
 - zapewnienie szczelności wewnętrznych przegród przewodów kominowych pomiędzy przewodem kominowym nr 1 i 2 oraz 5 i 6,
 - zapewnienie szczelności drzwiczek kominowych na strych,
 - usunięcie odspojonych fragmentów koron kominowych,
- uzupełnienie brakujących pokryw puszek rozdzielczych instalacji elektrycznej, uzupełnienie drzwiczek tablicy głównej i dokręcenie obluźwanego osprzętu.

W wyjaśnieniach dla NIK złożonych w dniu 21 lipca 2014 r. PINB podał, że roboty budowlane pozostałe do wykonania (niewykonane), objęte ww. decyzją, nie stwarzają bezpośredniego zagrożenia dla życia lub zdrowia mieszkańców.

(dowód: akta kontroli str. 460-644,667-669)

W wyniku oględzin budynku przy ul. Herburtów 44, ustalono, że Spółka, do dnia 25 lipca 2014 r., nie wykonała pozostałych robót wskazanych w ekspertyzie stanu technicznego budynku. Stwierdzono, że dwuspadowy dach budynku pokryty był falistymi płytami azbestowo-cementowymi (eternit) wykazującymi znaczne ubytki i przecieki, z widocznymi prześwitami od strony strychu. Na elewacjach widoczna była korozja tynków i murów ceglanych. Zwieńczenia kominów (czapki kominowe) były spękane i rozpadające się – groziły zawaleniem. Obróbki blacharskie przy kominach i przewodach wentylacyjnych były skorodowane i nieszczelne. Rynny i rury spustowe były całkowicie skorodowane, częściowo zarośnięte roślinnością zielną i sadzonkami drzew. W narożniku południowo-wschodnim budynku brak było odcinka rury spustowej, co spowodowało zalanie i zawilgocenie ściany, z której całkowicie odpadł tynk. W przybudówce z sanitariatami stwierdzono wyłączenie wody w instalacji wodociągowej z powodu uszkodzeń tej instalacji. Instalacja elektryczna poprowadzona była na wierzchu zawilgoconej ściany, puszkę instalacyjną pozbawioną pokryw, część przewodów aluminiowa w izolacji gumowej z opłotem bawełnianym.

(dowód: akta kontroli str. 273,583-637,967-973)

4. Nastąpiło pogorszenie stanu technicznego budynku przy ul. Tamawskiego 15. Budynek murowany, kryty blachą ocynkowaną, 3-kondygnacyjny, o powierzchni użytkowej 1995 m², z poddaszem częściowo użytkowym i podpiwniczeniem, wybudowany w latach 1910-1920, położony na ogrodzonej działce o powierzchni 1.731 m², przejęty został z dniem 31 sierpnia 2004 r. do zasobu nieruchomości Miasta Przemyśla i przekazany w administrację PGM. W protokole przekazania-przejęcia nieruchomości wskazano, że budynek wyposażony był w kotłownię zlokalizowaną w piwnicy, opalaną gazem. Budynek wyposażony był w instalację wod-kan, elektryczną, gazową i telefoniczną. Stan techniczny całego budynku oceniono jako średni, wskazując, że instalacja elektryczna i grzewcza c.o. były kompletne, stolarka okienna i drzwiowa w stanie dostatecznym (brak było

dwunastu szyb w oknach na parterze) oraz wymieniając jednocześnie braki w wyposażeniu instalacyjnym (dwie umywalki, siedem baterii umywalkowych, osiem opraw świetlnych). W dniu przekazania w budynku podłączony był dwutaryfowy licznik energii elektrycznej oraz licznik gazu przewodowego (gazomierz), natomiast została odłączona woda i zdemontowane 2 szt. liczników wodnych.

Pomieszczenie kotłowni w suterenie wyposażone było w kompletną instalację elektryczną oraz w dwie sztuki kotłów gazowych typu „JUBAMGAZ” o mocy 105 kW każdy z 1993 r. Obieg czynnika grzewczego wymuszony był przez dwie sztuki pomp obiegowych produkcji polskiej z Leszna. Kotły wyposażone były w osprzęt kotłowy zgodnie z przepisami. W protokole przekazania-przejęcia oceniono, że ogólny stan techniczny kotłowni bez uruchamiania wyglądał na zadowalający. Przy przekazaniu brak było jakiegokolwiek dokumentacji budynku.

W wyniku oględzin budynku przy ul. Tarnawskiego 15, przeprowadzonych przez kontrolera NIK w dniu 25 lipca 2014 r., ustalono, że stan techniczny budynku uległ pogorszeniu. Oględziny wykazały, że na elewacji budynku widoczne były miejscowe ubytki tynku oraz wybite szyby w oknach, niektóre zasłonięte płytą spilśnioną. Budynek posiadał instalację gazową z doprowadzeniem gazu od strony ulicy do metalowej szafki gazomierzowej, zamkniętej na kłódkę. Wewnątrz budynku widoczne były braki (dewastacje) stolarki drewnianej i miejscowo parkietów drewnianych. Zdewastowane było wyposażenie sanitariatów, brak baterii i osprzętu hydraulicznego. W holu budynku zainstalowany był licznik energii elektrycznej. Instalacja elektryczna w budynku była częściowo zdewastowana, puszki instalacyjne otwarte i pozbawione pokryw.

Wewnątrz pomieszczeń widoczne były miejsca po zdemontowanych grzejnikach instalacji c.o. oraz kablach i osprzęcie instalacji elektrycznej. Na suficie jednego z pomieszczeń na drugim piętrze widoczne było miejsce, o rozmiarach ok. 0,5x0,5 m, po odpadającym na skutek zalania tynku. W piwnicy budynku znajdowała się kotłownia wyposażona w 2 szt. kotłów gazowych typu „Jubamgaz”. Kotły zostały pozbawione osprzętu kotłowego i niektórych części wyposażenia: drzwiczek paleniska, zaworów i elektrycznych pomp obiegowych. Widoczne były odcięte przewody elektryczne od zdemontowanego osprzętu kotłowego.

(dowód: akta kontroli str. 303-307,359-362,891-896,974-985)

Budynek przy ul. Tarnawskiego 15 nie był w okresie od sierpnia 2004 r. do sierpnia 2014 r. użytkowany ani zamieszkały. W okresie objętym kontrolą budynek nie był dozorowany, ponieważ Spółka w ramach posiadanych środków nie była w stanie zapewnić skutecznego nadzoru nad ww. budynkiem. Brak stałego nadzoru przyczynił się do włamań i dewastacji dokonanych przez nieznanych sprawców. PGM wnioskowało do Prezydenta Miasta Przemysła o zwiększenie nakładów finansowych na doraźne prace konserwacyjno-zabezpieczające, wobec osiągnięcia niepokojącego rozmiaru poziomu dewastacji budynku (pismo z dnia 4 grudnia 2007 r.) oraz o rozważenie możliwości zlecenia firmom ochroniarskim nadzoru nad ww. budynkiem, celem zapobieżenia niebezpieczeństwu np. zaproszenia ognia przez osoby trzecie, co doprowadzi do powstania nieodwracalnych szkód o znacznych rozmiarach (pismo z dnia 14 września 2012 r.).

W okresie objętym kontrolą PGM poniósł koszty na utrzymanie budynku w kwocie 63,1 tys. zł (w 2011 r. 22,1 tys. zł, w 2012 r. 22,7 tys. zł i w 2013 r. 18,2 tys. zł), w tym podatek od nieruchomości stanowił 65,7% (41,4 tys. zł).

Koszty dewastacji i kradzieży w budynku przy ul. Tarnawskiego 15, w tym wyposażenia kotłowni gazowej w ww. budynku, oszacowane zostały przez

PGM¹⁴ na kwotę około 5 tys. zł. W ocenie Prezydenta Miasta Przemysła, w momencie przejścia budynku w administrację przez Spółkę, pomimo oceny stanu technicznego przez komisję przejmującą jako zadowolający, kotłownia nie nadawała się do dalszej eksploatacji, ze względu na stan techniczny.

(dowód: akta kontroli str. 901-904,1059-1060)

Uwagi dotyczące badanej działalności

Prezydent Miasta Przemysła wyjaśnił, że budynek przy ul. Tarnawskiego 15 w latach 2007 - 2010 przeznaczony był przez Gminę Miejską Przemysł do sprzedaży. Z uwagi na to, że nie udało się ustalić nabywcy nieruchomości, jak również z uwagi na niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe mieszkańców Przemysła, podjęto decyzję o adaptacji tego budynku na cele mieszkalne. W wyniku adaptacji Miasto Przemysł uzyska 26 lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. W dniu 26 marca 2014 r. Gmina Miejska Przemysł wystąpiła do Banku Gospodarstwa Krajowego o udzielenie wsparcia finansowego na realizację zamierzonej inwestycji. Wniosek ten został rozpatrzony i po podpisaniu umowy z Bankiem możliwe będzie ogłoszenie przetargu, na wyłonienie wykonawcy. Przygotowanie pełnej dokumentacji, koniecznej do złożenia wniosku o dofinansowanie, związane było z poniesieniem przez Gminę Miejską Przemysł kosztów w wysokości 92,3 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 1066-1067,1079-1082)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie skuteczność działań PGM, jako administratora, zarządzającego budynkami Gminy Miejskiej Przemysł oddanymi do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r., mających na celu utrzymanie w dobrym stanie technicznym tych budynków (w tym instalacji) oraz przestrzeganie zasad bezpieczeństwa ich użytkowania. Działania na rzecz utrzymania ww. budynków i ich instalacji były niewystarczające; z uwagi na ograniczone środki finansowe nie były realizowane nawet decyzje administracyjne organu nadzoru budowlanego. Zgodnie z umową-zleceniem z dnia 1 stycznia 1998 r. Spółka przyjęła odpowiedzialność za stan techniczny oraz skutki niedopełnienia obowiązków z zakresu eksploatacji administrowanych budynków.

Jednocześnie NIK ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zakresie realizacji zatwierdzonych przez Miasto Przemysł rocznych planów remontów budynków, oraz zgodnego z przeznaczeniem wydatkowania przeznaczonych na ten cel środków finansowych.

4. Kształtowanie kosztów eksploatacji i utrzymania budynków komunalnych

Opis stanu faktycznego

W okresie objętym kontrolą łączna kwota czynszów i pożytków pobieranych przez PGM z lokali w budynkach Gminy Miejskiej Przemysł, oddanych do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r., wynosiła w 2011 r. 1.445,4 tys. zł, w 2012 r. 1.327,6 tys. zł i w 2013 r. 1.441,6 tys. zł. Łączne wydatki na koszty zarządu, koszty bieżącej eksploatacji i na roboty remontowe ponoszone przez Spółkę wyniosły: w 2011 r. 1.080,2 tys. zł (74,7% przychodów), w 2012 r. 908,9 tys. zł (68,5% przychodów) i w 2013 r. 949,8 tys. zł (65,9% przychodów).

W okresie objętym kontrolą nastąpił wzrost kosztów zarządu (do 156,5% kwoty wydatków w 2013 r. w stosunku do roku 2011) najstarszych budynków, przy

¹⁴ wyjaśnienia Prezydenta Miasta Przemysła znak GL.1710.1.2014 z dnia 5 sierpnia 2014 r.

jednoczesnym ograniczeniu wydatków na roboty remontowe (do 30,2% kwoty wydatków w 2013 r. w stosunku do roku 2011).

W okresie objętym kontrolą koszty zarządu budynkami należącymi do najstarszego zasobu komunalnego wynosiły: w 2011 r. – 398 tys. zł, w 2012 r. – 610 tys. zł i w 2013 r. – 623 tys. zł. Koszty bieżącej eksploatacji ww. zasobu budynków kształtowały się w kontrolowanym okresie na zbliżonym poziomie i wynosiły: w 2011 r. – 186,9 tys. zł, w 2012 r. – 171,7 tys. zł i w 2013 r. – 177,1 tys. zł.

Wydatki na roboty remontowe poniesione przez PGM w najstarszych budynkach wyniosły: w 2011 r. – 495,3 tys. zł, w 2012 r. – 127,2 tys. zł i w 2013 r. – 149,7 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 270)

Spółka w okresie kontrolowanym prowadziła analizy kosztów związanych z utrzymaniem najstarszych zasobów budynków komunalnych. Analizy te zawarte były m.in. w corocznych sprawozdaniach Zarządu PGM sp. z o.o. z działalności jednostki, przedkładanych Radzie Nadzorczej Spółki. Były one wykorzystywane w działalności PGM do celów zarządczych. Sytuacja finansowa Spółki analizowana była m.in. w corocznych sprawozdaniach Zarządu z działalności jednostki. Jako przyczynę wzrostu kosztów wskazywano w szczególności amortyzację i poniesione duże nakłady na odnowienie majątku oraz wzrost podatków od nieruchomości i opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

(dowód: akta kontroli str. 15-21,163-232)

Czynsze i pożytki uzyskane w latach 2011 – 2013 z najmu i dzierżawy lokali i powierzchni budynków komunalnych, oddanych do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r., były w ocenie Zarządu PGM sp. z o.o. w znacznym stopniu niewystarczające na sfinansowanie wydatków związanych z utrzymaniem w należyłym stanie technicznym tych budynków. Wysokość dopłat z budżetu Miasta Przemysłu otrzymana przez Spółkę na ten cel wyniosła: 296,2 tys. zł w 2011 r., 100,0 tys. zł w 2012 r. W 2013 r. Gmina Miejska Przemysłu nie przekazała Spółce żadnych środków przeznaczonych na sfinansowanie wydatków związanych z utrzymaniem w dobrym stanie technicznym tych budynków. Środki finansowe przeznaczone na roboty remontowe stanowiły odpowiednio: 4,0% w 2011 r., 1,1% w 2012 r. i 1,0% w 2013 r. w stosunku do oszacowanej wartości nakładów remontowych, których wymagało przywrócenie administrowanego przez PGM zasobu najstarszych budynków komunalnych do należytego stanu technicznego. Ponadto w kontrolowanym okresie Spółka z wpływów czynszowych przekazała środki na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych w następujących kwotach: w 2011 r. – 1.587,2 tys. zł, w 2012 r. – 1.954,8 tys. zł i w 2013 r. – 2.111,6 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 1061-1062,1068-1070)

Kwota dodatków mieszkaniowych, należnych mieszkańcom budynków komunalnych, oddanych do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r., wynosiła 225,5 tys. zł w 2011 r., 238,3 tys. zł w 2012 r. i 295,9 tys. zł w 2013 r. Zaległości w przekazywaniu Spółce przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Przemysłu środków z tego tytułu osiągnęły na koniec 2012 r. kwotę 463,8 tys. zł, a na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosiły 400,4 tys. zł, przy czym średnio w ciągu 2013 roku zadłużenie wobec PGM z tytułu dodatków mieszkaniowych kształtowało się na poziomie 720 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 163-232,1061-1062,1068-1070)

najstarszych budynków komunalnych Przemyśla w stanie niepogorszonym. Do ograniczenia możliwości finansowania przez PGM utrzymania w należytym stanie administrowanych budynków komunalnych, przyczyniło się otrzymywanie przez Spółkę w niepełnej wysokości dodatków mieszkaniowych, należnych od Gminy Miejskiej Przemyśl, najemcom mieszkań w budynkach należących do zasobu nieruchomości komunalnych Miasta Przemyśla oraz ponoszenie (w imieniu właściciela – Gminy Miejskiej Przemyśl) kosztów utrzymania zasobów gminnych we wspólnotach mieszkaniowych w kwocie ok. 500 tys. zł miesięcznie.

(dowód: akta kontroli str. 226,268)

W ocenie Naczelnika Wydziału Gospodarki Lokalowej w Urzędzie Miejskim w Przemyślu, uzyskane przez Gminę Miejską Przemyśl dochody z tytułu czynszów i pożytków (po uwzględnieniu bieżących kosztów utrzymania nieruchomości) nie były wystarczające do utrzymania tych obiektów w dobrym stanie. Wpływy z tytułu czynszów, najmu lokali i pożytków stanowiły zaledwie około 70% bieżących kosztów utrzymania budynków i lokali komunalnych (kosztów eksploatacyjnych). Gmina Miejska Przemyśl w 2011 roku, po zerwaniu dachu na budynku przy ul. Herburtów 42, wykonała jego remont ze środków własnych za kwotę 21,6 tys. zł. W 2013 roku wykonała za kwotę 480,2 tys. zł (w tym 288,1 tys. zł środki gminy i 192,1 tys. zł z Banku Gospodarstwa Krajowego) remont budynku przy ul. Herburtów 40, w wyniku którego powstało 5 lokali mieszkalnych (socjalnych).

(dowód: akta kontroli str. 1063-1065,1072-1077)

Prezydent Miasta Przemyśla wyjaśnił, że mając na uwadze obecny stopień zużycia zasobu komunalnego, stan techniczny oraz jego wielkość, a także wysokość środków finansowych jakie byłyby niezbędne do doprowadzenia zasobu do należącego stanu, należy stwierdzić, że dla uzyskania znaczącej poprawy wymagany jest okres około 20 lat. Warunkiem zachowania tego terminu byłoby zapewnienie średniorocznie na potrzeby remontowe i odtworzeniowe (budowa nowych budynków, adaptacja starych budynków na cele mieszkalne) kwoty stanowiącej równowartość 5% kwoty 348.105,4 tys. zł tj. 17.405,3 tys. zł rocznie, wskazanej jako koszt odtworzenia zasobu stanowiącego tylko własność gminy.

(dowód: akta kontroli str. 1066-1067,1079-1082)

NIK, mając na uwadze obecny stan techniczny i stopień zużycia zasobu komunalnego Miasta Przemyśla, zwraca uwagę na konieczność zapewnienia dostatecznych środków finansowych na remonty mające na celu doprowadzenie ww. budynków do należącego stanu technicznego.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zakresie kształtowania kosztów eksploatacji i utrzymania budynków komunalnych oddanych do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r.

5. Zapewnienie i wykorzystanie środków finansowych na poprawę stanu technicznego zasobu

Opis stanu faktycznego

W okresie objętym kontrolą PGM wykorzystywało w pełni środki finansowe zaplanowane w zaakceptowanych przez Miasto Przemyśl planach remontów na rok 2011, 2012 i 2013. Ponadto Spółka występowała do Prezydenta Miasta Przemyśla z prośbą o pilne ujęcie w budżecie Miasta Przemyśla środków na remonty i modernizacje, w przypadkach konieczności wymiany dachu (liczne zalewania mieszkań groziły koniecznością wypłaty odszkodowań), modernizacji załamanej więźby dachowej, murów ogniowych i kominów, naprawy instalacji elektrycznej, oraz

odrywania płyt tynków i gzymsów (co uzasadniono możliwymi tragicznymi konsekwencjami).

Jak wyjaśnił Prezydent Miasta Przemysła, Gmina Miejska Przemysł podejmowała działania zmierzające do uzyskania środków finansowych na finansowanie inwestycji służących poprawie stanu technicznego i standardu wyposażenia budynków oddanych do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r. W ramach podjętych działań pozyskano zewnętrzne wsparcie dla tych działań w wysokości łącznej 665,7 tys. zł ze środków Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego, Wojewódzkiego Podkarpackiego Konserwatora Zabytków i środków Wojewody Podkarpackiego przeznaczonych na rzecz społeczności romskiej.

(dowód: akta kontroli str. 1058,1066-1067,1079-1082)

W latach 2011 – 2013 przeprowadzono termomodernizację i przebudowę budynku przy ul. Herbutów 40. Prace finansowane były z budżetu Gminy Miejskiej Przemysł. Koszt, zgodnie z rozstrzygniętym przetargiem wyniósł: 416,4 tys. zł (brutto).

W odniesieniu do pozostałych budynków należących do komunalnego zasobu nieruchomości, oddanych do użytkowania przed 14 sierpnia 1961 r., nie realizowano inwestycji termomodernizacyjnych z uwagi na to, że w większości przypadków budynki te podlegają ochronie konserwatora zabytków.

(dowód: akta kontroli str. 1058,1061-1062,1066-1070,1079-1082)

PGM nie korzystało ze środków budżetu państwa przeznaczonych na finansowe wsparcie budownictwa mieszkaniowego, w tym m.in. ze środków Funduszu Dopląt, Funduszu Termomodernizacji i Remontów. Z ww. środków korzystała w kontrolowanym okresie Gmina Miejska Przemysł, która uzyskała wsparcie finansowe w łącznej kwocie 1.524,7 tys. zł.

Na wniosek Gminy Miejskiej Przemysł, Lokalnym Programem Rewitalizacji objęte zostały następujące budynki: Jagiellońska 6, Kazimierza Wielkiego 8 i 9, Śmigurskiego 14 i Tatarska 1. W ramach rewitalizacji wykonane zostało: w budynku przy ul. Kazimierza Wielkiego 8: remont elewacji i dachu, wymiana stolarki okiennej, w budynku przy ul. Śmigurskiego 14: remont elewacji i dachu, wymiana instalacji elektrycznej i stolarki, remont klatki schodowej, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej. Pozyskano łącznie 621,7 tys. zł.

Spółka uczestniczyła, wraz z komórkami organizacyjnymi Urzędu Miejskiego w Przemyslu, w przygotowaniu wniosków i rozliczeniu otrzymanych dotacji i dofinansowań od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego. W wyniku tych działań, Miasto Przemysł na finansowanie inwestycji służących poprawie stanu technicznego i standardu wyposażenia budynków oddanych do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r. uzyskało w latach 2011 – 2013 dofinansowanie w kwocie łącznej 570,3 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 1058,1061-1062,1066-1070,1079-1082)

Ustalone
nieprawidłowości

W kontrolowanym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Uwagi dotyczące
badanej działalności

Łączne nakłady na gospodarkę mieszkaniową poniesione przez Gminę Miejską Przemysł lub inne podmioty będące jej własnością wyniosły: w 2010 r. 12.644,3 tys. zł, w 2011 r. 12.964,7 tys. zł, w 2012 r. 12.745,7 tys. zł i w 2013 r. 13.621,0 tys. zł.

W kwotach tych zawarte były faktyczne wpływy czynszowe za lokale mieszkalne i użytkowe od najemców, wypłacone dodatki mieszkaniowe, wydatki inwestycyjne i ubezpieczenie budynków poniesione przez Gminę Miejską Przemysł oraz środki

pochodzące ze źródeł zewnętrznych. W ocenie Prezydenta Miasta Przemyśla¹⁵, były to realne środki finansowe, które Gmina w tym okresie mogła przeznaczyć na utrzymanie całego zasobu mieszkaniowego.

Gmina Miejska Przemyśl jako właściciel budynków sama składa wnioski o dofinansowanie ich remontów do Wojewódzkiego Podkarpackiego Konserwatora Zabytków. Składając ww. wniosek należy dołączyć dokumentację techniczną i pozwolenie na budowę. Gmina Miejska Przemyśl w rocznych planach remontów w latach 2011 – 2013 nie uwzględniała kosztów przygotowania dokumentacji technicznej, niezbędnej do złożenia wniosku o dofinansowanie.

W 2013 r. PGM jako administrator złożyło wniosek o dofinansowanie remontu budynku Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego 3 do Wojewódzkiego Podkarpackiego Konserwatora Zabytków, gdzie w miejsce dokumentacji technicznej dołączono nakaz wykonania prac, wystawiony przez Wojewódzkiego Podkarpackiego Konserwatora Zabytków. Budynek wnioskowanego dofinansowania nie otrzymał.

(dowód: akta kontroli str. 1058-1059,1066-1067,1079-1082)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zakresie wykorzystania dostępnych środków finansowych na poprawę stanu technicznego budynków komunalnych oddanych do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r.

IV. Uwagi i wnioski

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹⁶, wnosi o:

1. Zapewnienie, terminowego i w pełnym zakresie przedmiotowym, wykonywania obowiązków w zakresie przeprowadzania kontroli okresowych budynków, określonych w przepisach art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, oraz § 10 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych¹⁷.
2. Rozważenie w porozumieniu z Gminą Miejską Przemyśl, zasadności przeprowadzania, niezależnie od kontroli okresowych budynków, przeglądów roboczych, mających na celu określenie stanu przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym, stosownie do przepisu § 4 ust. 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
3. Wykonanie w pełnym zakresie przedmiotowym decyzji administracyjnych wydanych przez PINB dla Miasta Przemyśla: z dnia 5 grudnia 2013 r., znak MNB-I-7356/3/15/12, dotyczącej budynku przy ul. Herburtów 42 i z dnia 10 grudnia 2013 r., znak MNB-I-7356/3/16/12, dotyczącej budynku przy ul. Herburtów 44 w Przemyślu.

¹⁵ zawartej w wyjaśnieniach Prezydenta Miasta Przemyśla znak GL.1710.1.2014 z dnia 5 sierpnia 2014 r.

¹⁶ Dz.U. z 2012 r., poz.82 ze zm.

¹⁷ Dz.U. Nr 74, poz. 836, ze zm.

4. Niezwłoczne informowanie organu nadzoru budowlanego o stanie realizacji wydanych przez ten organ decyzji administracyjnych i postanowień, dotyczących budynków przejętych przez PGM w administrowanie i bieżący zarząd.
5. Umieszczenie w widocznym miejscu na ścianie frontowej budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 58 w Przemysłu czytelnej tabliczki z numerem porządkowym nieruchomości, stosownie do wymogu zawartego w art. 47b ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.
6. Podjęcie z Gminą Miejską Przemysł negocjacji w sprawie zmiany postanowień umowy-zlecenia z dnia 1 stycznia 1998 r., w celu zabezpieczenia interesów Spółki, poprzez zapewnienie adekwatności środków finansowych i przyjętych przez PGM zadań w zakresie bieżącego zarządzania nieruchomościami komunalnymi.

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 14 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

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

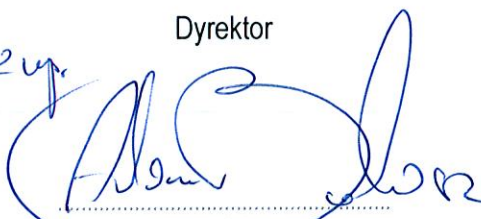
Warszawa, dnia 28 sierpnia 2014 r.

Kontroler
Andrzej Sykała
Doradca techniczny


.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Departament Infrastruktury

Dyrektor

2 up.

.....
podpis

1875
1876
1877
1878
1879
1880
1881
1882
1883
1884
1885
1886
1887
1888
1889
1890
1891
1892
1893
1894
1895
1896
1897
1898
1899
1900

1901
1902
1903
1904
1905
1906
1907
1908
1909
1910
1911
1912
1913
1914
1915
1916
1917
1918
1919
1920
1921
1922
1923
1924
1925
1926
1927
1928
1929
1930

1931
1932
1933
1934
1935
1936
1937
1938
1939
1940
1941
1942
1943
1944
1945
1946
1947
1948
1949
1950