



9.2.01.2014r

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Departament Infrastruktury

KIN – 4110-01-01/2013

Nr R/13/004

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

2

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	Nr R/13/004 - Prawdliwość gospodarowania zasobami najstarszych budynków komunalnych, z zachowaniem zasad bezpiecznej eksploatacji
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Departament Infrastruktury
Kontrolerzy	1. Janina Kociszewska, doradca techniczny, upoważnienie do kontroli nr 85938 z dnia 10 września 2013 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2) 2. Mirosława Wnuk, główny specjalista kp., upoważnienie do kontroli nr 85937 z dnia 10 września 2013 r. (dowód: akta kontroli str. 3-4)
Jednostka kontrolowana	Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy, ul. Jagiellońska 23, 03-719 Warszawa, zwany dalej ZGN.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Bożena Salich, dyrektor. (dowód: akta kontroli str. 5)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości¹, działalność Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy, w zakresie gospodarowania zasobami najstarszych budynków komunalnych.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami, zarządzał zasobem budynków i lokali komunalnych, znajdujących się na obszarze dzielnicy, zatrudniając osoby posiadające licencję zawodową zarządcy nieruchomości, spełniając tym samym wymóg art. 187 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami².

ZGN podejmował działania, służące poprawie stanu technicznego, wyposażenia budynków i lokali w podstawowe media, instalacje i urządzenia sanitarne. Realizował program pn. „Ciepło sieciowe w budynkach komunalnych”, który służył poprawie warunków i bezpieczeństwa zamieszkiwania. Ponadto przeprowadzał remonty budynków i lokali, w celu lepszego wykorzystania zasobu dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także podjął działania na rzecz racjonalizacji kosztów utrzymania najstarszych budynków komunalnych.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły niezgodnych z przepisami prawa działań w zakresie prowadzenia książki obiektu budowlanego i wywiązywania się z obowiązku realizacji decyzji wydanych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy.

Zdaniem NIK, pomimo prowadzonych prac remontowych, modernizacji i doposażenia budynków w podstawowe urządzenia techniczne i sanitarne, nie doprowadzono do osiągnięcia odpowiedniego standardu warunków mieszkaniowych w najstarszych budynkach komunalnych na terenie Dzielnicy Praga-Północ³.

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

² Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 j.t. ze zm.

³ Zapisami Konwencji w Zrewidowanej Europejskiej Karcie Społecznej, podpisanej przez Polskę 25.10.2005 r., państwa członkowskie zostały zobligowane do popierania dostępu do lokali mieszkalnych o odpowiednim standardzie. Zgodnie z przyjętą definicją „Odpowiedni standard” lokal mieszkalny powinien być zelektryfikowany, posiadać kanalizację oraz ogrzewanie, a także nie stanowić zagrożenia dla życia i zdrowia mieszkańców. W lokalu mieszkalnym nie powinno przebywać nadmiernie dużo osób, a metraż głównego pomieszczenia powinien wynosić co najmniej 20 m².

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Zarządzanie zasobem budynków komunalnych oraz sprawowanie nadzoru właścicielskiego nad zarządcami nieruchomości komunalnych

Opis stanu
faktycznego

W zasobach nieruchomości komunalnych, na obszarze Dzielnicy Praga-Północ znajdowało się, na koniec 2010 r. - 547 budynków⁴, a w 2013 r. wg stanu na dzień 30 czerwca - 538 budynków⁵. Większość z nich stanowiły budynki najstarsze, tj. oddane do użytkowania przed 1961 r.⁶ I tak, wg stanu na dzień 31 grudnia, zasób stanowiło:

- w 2010 r. - 547 budynków, w tym 531 budynków najstarszych, tj. 97,1%,
- w 2011 r. - 533 budynki, w tym 517 budynków najstarszych, tj. 97,0%,
- w 2012 r. - 540 budynków, w tym 513 budynków najstarszych, tj. 95,0%,

a w 2013 r., wg stanu na dzień 30 czerwca - 538 budynków, w tym 511 budynków najstarszych, tj. 95,0%.

(dowód: akta kontroli str. 465-507, 1102-1263 i 1620-1622)

Zarządzanie zasobem budynków komunalnych na obszarze dzielnicy, powierzone zostało Uchwałą Nr XLIII/1021/2004⁷, miejskiej jednostce budżetowej pn.: „Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy”. Statut ZGN⁸, regulamin organizacyjny⁹ oraz struktura wewnętrzna, stwarzały warunki do prawidłowego zarządzania zasobem. ZGN zatrudniał osoby posiadające licencję zawodową zarządcy nieruchomości, wypełniając tym samym wymogi dla zarządców nieruchomości, określone w art. 187 ust.1 ustawy¹⁰.

(dowód: akta kontroli str. 6-44 i 541-692)

Ewidencja budynków i lokali, prowadzona przez ZGN w formie papierowej, pozwalała na dysponowanie zbiorczymi danymi o zasobie w okresach półrocznych, aktualnymi na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku. Natomiast Informatyczna Księga Zasobów prowadzona była tylko w formie indywidualnych kart dla budynków, bez możliwości uzyskania na bieżąco zagregowanych danych o zasobie.

(dowód: akta kontroli str. 722-727, 756-758, 1273 i 1598-1618)

W ramach kontroli i nadzoru m.st. Warszawy nad wykonywaniem zadań przez ZGN, w latach 2011-2013 (I półrocze) przeprowadzono łącznie sześć kontroli. Kontrole realizowane były przez Biuro Kontroli m.st. Warszawy, Wydział Urzędu Dzielnicy Praga Północ oraz Biuro Audytu Wewnętrznego m.st. Warszawy. Kontrole dotyczyły m.in.: remontów i konserwacji zasobu, w tym docieplania budynków oraz remontów lokali mieszkalnych.

⁴ Bez wolnostojących garaży - 47.

⁵ Bez wolnostojących garaży - 49.

⁶ Od dnia 14 sierpnia 1961 r. nastąpiła zmiana norm projektowo-budowlanych.

⁷ Uchwała Nr XLIII/1021/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego m.st. Warszawy pod nazwą „Zarząd Nieruchomości komunalnych Warszawa Praga Północ” w jednostkę budżetową m.st. Warszawy pod nazwą „Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy”, zmieniona Uchwałą Nr XV/469/2007 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 13 września 2007 r. w sprawie zmian statutu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy, Uchwałą Nr LI/1560/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 19 marca 2009 r. w sprawie zmian statutu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy oraz Uchwałą LXXXII/2377/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 13 maja 2010 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego m.st. Warszawy pod nazwą „Zarząd Nieruchomości komunalnych Warszawa Praga Północ” w jednostkę budżetową m.st. Warszawy pod nazwą „Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy”.

⁸ Statut Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy - Załącznik do Uchwały Nr XLIII/1021/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 r. (patrz przypis nr 8)

⁹ Zarządzenie Nr 44/2009 Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy z dnia 27 lipca 2009 r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy.

¹⁰ Patrz przypis nr 2.

Dyrektor ZGN, realizując zalecenia pokontrolne wydała Zarządzenie¹¹, określające kryteria i standardy, którymi należy kierować się przy wykonywaniu remontów lokali (pustostanów) oraz wprowadziła zmiany do wewnętrznego systemu kontroli w pionie technicznym w ZGN.

(dowód: akta kontroli str. 45-234, 516-540, 693-706, 1081 i 1407-1506)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Uwagi dotyczące
badanej działalności

Zdaniem NIK, prowadzona ewidencja nie stanowiła skutecznego narzędzia dla zarządzania zasobem. NIK zwraca uwagę, na potrzebę modyfikacji sposobu prowadzenia ewidencji zasobu, w celu zapewnienia bieżącego dostępu do zagregowanych danych dotyczących stanu technicznego zasobu, standardu wyposażenia, sposobu użytkowania. Zdaniem NIK, pozwoli to lepiej monitorować zmiany i skutecznie przeciwdziałać procesowi dekapitalizacji budynków.

Ocena częściowa

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

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

Opis stanu
faktycznego

Na 40 książek obiektu budowlanego, poddanych kontroli, w 14 książkach stwierdzono:

- w 11 książkach występowały braki we wpisach dotyczących upoważnienia osób do dokonywania wpisu w książce. Nie podawano daty, do której, osoba uprzednio prowadząca książkę obiektu, była upoważniona do dokonywania wpisów,
- w 14 książkach nie wpisano numeru księgi wieczystej,
- w 14 książkach brak było spisu dokumentacji dołączonej do książki obiektu,
- spośród 82 protokołów okresowych kontroli (stanu technicznego obiektu, przewodów kominowych, stanu technicznej sprawności instalacji gazowej i elektrycznej), w 29 przypadkach brakowało numeru protokołu kontroli, w 6 przypadkach zamiast pełnej daty wpisano tylko rok, a w jednym przypadku był określony miesiąc i rok przeprowadzenia kontroli bez podania dnia, a we wszystkich wpisach brak było daty wykonania robót,
- w wykazie protokołów okresowych kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu (przeprowadzanych co najmniej raz na 5 lat), spośród 10 wpisanych protokołów, w 3 przypadkach brakowało numeru protokołu kontroli, a w 4 przypadkach brak było daty wykonania robót.

(dowód: akta kontroli str. 1701-2057)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono, że wpisy w książkach obiektów budowlanych były niekompletne, co było niezgodne ze wzorem Książki obiektu budowlanego, określonym w Załączniku do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego¹². Stwierdzone braki lub nieaktualne wpisy dotyczące osób upoważnionych do dokonywania wpisu, spowodowane były niestarannością w wykonywaniu czynności związanej z prowadzeniem książki. W pozostałych przypadkach stwierdzone nieprawidłowości w prowadzeniu książki wynikały m.in. z braku Ksiąg Wieczystych i pełnej dokumentacji technicznej dla najstarszych budynków. Dla wyeliminowania braków i błędów, wprowadzony został w pionie technicznym system wewnętrznej kontroli, w ramach której wyrywkowo sprawdzane były m.in. prowadzenie książek obiektu budowlanego, organizowane były szkolenia dla inspektorów pionu technicznego dotyczące właściwego prowadzenia robót.

(dowód: akta kontroli str. 2046-2057)

¹¹ Zarządzenie Nr 42/11 Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy z dnia 25.08.2011 r. w sprawie ustalenia kryteriów i standardów - którymi należy kierować się przy określaniu zakresu i wykonywaniu prac remontowych w lokalach (pustostanach) będących w zasobach m.st. Warszawy.

¹² Dz. U. z 2003 r. Nr 120 poz.1134.

Działania ZGN były niewystarczające dla prawidłowego prowadzenia ksiąg.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność w badanym obszarze.

3. Poprawa standardu wyposażenia najstarszych budynków komunalnych, w tym modernizacja i prowadzenie remontów

Opis stanu
faktycznego

Zasób budynków m.st. Warszawy, znajdujący się na obszarze Dzielnicy Praga-Północ, którym w badanym okresie zarządzał ZGN, w ponad 90% był zużyty technicznie¹³ oraz nie zapewniał odpowiedniego standardu warunków mieszkaniowych¹⁴.

Potwierdzały to, objęte szczegółowym badaniem, protokoły kontroli okresowych stanu technicznego obiektów budowlanych (znajdujących się na terenie wybranych 10 nieruchomości), w których zawarte były oceny stanu technicznego, rozmiar zużycia lub uszkodzenia oraz stopień pilności naprawy. W odniesieniu do 5 nieruchomości stan techniczny części skontrolowanych elementów obiektu budowlanego, uznany został jako zły (zużycie elementów 51%-70%). W tych przypadkach określono stopień pilności naprawy – III i konieczność wykonania w okresie do 36 miesięcy. Np. w obiekcie przy ul. Białostockiej 45:

- w protokole kontroli rocznej – Stanu Sprawności Technicznej z dnia 31.07.2013 r. stwierdzono zły stan następujących kontrolowanych elementów obiektu budowlanego (front): rury spustowe, kominy, elewacje, balkony/loggie, gzymsy oraz (oficyna) stwierdzono zły stan następujących elementów: obróbki blacharskie, rynny, rury spustowe, kominy, elewacje, gzymsy. Dla tych elementów określono stopień pilności naprawy – III.

Określony III stopień pilności wykonania napraw powodował stały nadzór służb technicznych ZGN i bieżącą kontrolę. W przypadku budynków umieszczonych w rejestrze pn. „Gminna Ewidencja Zabytków”, konieczne było każdorazowe uzyskanie opinii Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków na planowany zakres prac. Wydłużało to czas realizacji lub w niektórych przypadkach ją uniemożliwiało, poprzez np. brak zgody na wykonanie docieplenia elewacji.

(dowód: akta kontroli str. 1701-2057)

Ze względu na zły stan techniczny budynków i lokali, w badanym okresie, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego (PINB) wydał łącznie 12 decyzji o konieczności opróżnienia budynków lub lokali, z tego w 7 przypadkach decyzje dotyczyły całych budynków. W czasie kontroli tych obiektów PINB stwierdził m.in.:

- w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Okrzei 30, w jednym z lokali na II piętrze widoczne i wyczuwalne ugięcia i nierówności podłogi, na parterze wykonane podparcie ze stempli drewnianych stropu nad pomieszczeniami – strop stanowił podłogę zamieszkałego lokalu na I piętrze, zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia z uwagi na prawdopodobieństwo zawalenia się drewnianych stropów,
- w budynku przy ul. Markowskiej 16, zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia z uwagi na widoczne liczne pęknięcia skośne ścian, liczne pęknięcia na elewacji, widoczne znaczne różnice w poziomie podłóg, pęknięcia biegów i spoczników.

Ponadto w 28 przypadkach, w związku m.in. z wynikami okresowych kontroli stanu technicznego obiektu, zostały wydane decyzje PINB nakazujące remonty, naprawy i zabezpieczenie przed dostępem osób niepowołanych do budynku. I tak np.:

- w budynku przy ul. Brzeskiej 11 nakazano wykonanie naprawy więźby dachowej i pokrycia dachu wraz z naprawą trzonów kominowych i naprawą ław kominarskich, remont elewacji, naprawę balkonów, naprawę stropów budynku na ostatnich

¹³ Np.: budynki, w których występują zużyte drewniane stropy, pękają ściany, pęka i odpada elewacja, balkony wymagają robót zabezpieczających i naprawczych, itp.

¹⁴ Np.: brak w lokalach łazienki, brak w.c., brak wyposażenia w c.o. i c.c.w., wspólna używalność urządzeń sanitarnych przez mieszkańców kilku lokali, itp.

kondygnacjach oficyn, doprowadzenie instalacji elektrycznej do stanu zgodnego z prawem,

- w budynku przy ul. Wileńskiej 43 nakazano: zabicie odparzonych i odpadających tynków z budynku frontowego, wykonanie robót zabezpieczających i naprawczych ścian i sufitów klatek schodowych budynku frontowego i budynku oficyny, zamontowanie szklanych plomb kontrolnych w miejscach pęknięć murów zewnętrznych i wewnętrznych, wymianę nakładek schodów na styku z podestami w budynku oficyny, wykonanie prac konserwacyjnych instalacji elektrycznej i jej wyposażenia.

Decyzje dotyczące opróżnienia budynków realizowane były przez Wydział Zasobów Lokalowych Dzielnicy Praga-Północ¹⁵. Z informacji udzielonych przez Burmistrza Dzielnicy Praga-Północ wynikało, że realizacja decyzji wydanych przez PINB, następowała poprzez sukcesywne wykwaterywanie pojedynczych lokali, jednak nie w pełni zostały one wykonane. Spośród 12 decyzji zrealizowano 7, pozostałe decyzje były w trakcie realizacji.

Nie zostały zrealizowane dwie decyzje PINB nakazujące remont, wydane w 2003 r. i 2010 r., a spośród 28 decyzji nakazujących remont, wydanych przez PINB w latach 2011-2013 (I półrocze), 3 decyzje zostały wykonane, a 3 znajdowały się w trakcie realizacji. Dla pozostałych obiektów, jak wyjaśnił Zastępca Dyrektora ZGN ds. technicznych, wobec braku środków finansowych na pełną realizację wydanych decyzji, ZGN wykonywał tylko konieczne zabezpieczenia. Łączne koszty poniesione na działania związane z realizacją decyzji PINB wyniosły:

- w 2011 r. – ok. 300 tys. zł,
- w 2012 r. – ok. 195 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 707-721, 1079-1080, 1278-1395, 1623-1638)

Opróżnione nieruchomości, po dokonaniu przez ZGN koniecznych zabezpieczeń, nadal pozostawały w zasobie. Jedynie w odniesieniu do jednej nieruchomości, tj. przy ul. Targowej 19, wydana została decyzja o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego do gruntu na rzecz następców prawnych byłych właścicieli.

(dowód: akta kontroli str. 707-721)

ZGN przekazywał informacje - za pośrednictwem Urzędu Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy do Biura Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy - o stanie technicznym zasobu, skali potrzeb remontowych i modernizacyjnych, wynikające ze sporządzanych rocznych protokołów sprawności technicznej budynków, w celu opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem oraz przygotowania planów działań w poszczególnych latach. Informacje te dotyczyły w szczególności:

- budynków zakwalifikowanych do remontu kapitalnego,
- budynków zakwalifikowanych do rozbiórki,
- realizacji decyzji organów o opróżnieniu budynków i lokali,
- budynków, w których można dokonać rozbudowy, przebudowy, nadbudowy.

Ponadto informacje te były podstawą do określenia docelowych planów dalszej eksploatacji budynków, poprzez nadanie w 2012 r. kategorii poszczególnym budynkom¹⁶ znajdującym się w zasobie. I tak:

- 306 budynków zostało zaliczonych do kategorii „D” – tj. przeznaczonych docelowo do pozostawienia w zasobie, w których wykonywane będą remonty i modernizacje poprawiające stan wyposażenia w urządzenia techniczne i sanitarne, podnoszące standard zamieszkiwania,
- 157 budynków zostało zaliczone do kategorii „R”, w stosunku do których wykonywane będą jedynie remonty związane z utrzymaniem budynku w wymaganym stanie technicznym, ze względu na fakt prowadzonego w stosunku do tych budynków, postępowania związanego z roszczeniami dawnych właścicieli hipotecznych lub ich następców prawnych,

¹⁵ Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 1728/2008 z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie nadania wewnętrznego regulaminu działalności Urzędu Dzielnicy Praga-Północ m.st. Warszawy ze zm.- §§71 i 72.

¹⁶ Uchwała Zarządu Dzielnicy Praga-Północ nr 919/2012 z dnia 12 stycznia 2012 r. w sprawie gospodarowania zasobem lokalowym.

- 122 budynki zostały zaliczone do kategorii „W”, które oczekują na określenie ich docelowego przeznaczenia, np. sprzedaż w drodze przetargu, rozbiórka - w budynkach tych wykonywane będą jedynie naprawy konieczne.

(dowód: akta kontroli str. 728-753, 1082-1101, 1264-1268, 1507-1597 i 1689-1699)

Wszystkie najstarsze¹⁷ budynki, wyposażone zostały w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną, posiadały natomiast zróżnicowane wyposażenie pod względem pozostałych urządzeń technicznych.

W instalację gazową wyposażonych było:

- 317 budynków, tj. 62,0% liczby najstarszych budynków ogółem - wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 r.,
- 296 budynków, tj. 58,0% liczby najstarszych budynków ogółem - wg stanu na dzień 30 czerwca 2013 r.,

Zmniejszenie liczby budynków wyposażonych w instalację gazową, spowodowane było zwrotem w latach 2011 - 2012 nieruchomości spadkobiercom byłych właścicieli.

Tylko część najstarszych budynków była wyposażona w centralne ogrzewanie (c.o.) i centralną ciepłą wodę (c.c.w.). ZGN doposażał budynki w instalacje c.o. i c.c.w., w ramach realizowanego programu pn. „Doposażenie budynków komunalnych w ciepło sieciowe”, wydając w badanym okresie na ten cel kwotę 7.791,1 tys. zł.

Stan wyposażenia budynków w przedmiotowe urządzenia pozostawał nadal bardzo niski. W badanym okresie, liczba najstarszych budynków wyposażonych w: c.o. i w c.c.w., w stosunku do liczby najstarszych budynków ogółem, znajdujących się w zasobie, wzrosła. I tak:

- liczba budynków wyposażonych w c.o., wzrosła z 23 (4,5%), do 52 (10,2%),
- liczba budynków wyposażonych w c.c.w., wzrosła z 18 budynków (3,5%) do 47 (9,2%).

(dowód: akta kontroli str. 750-753, 1084-1085, 1102-1263 i 1269-1272)

W najstarszym zasobie występowały również lokale, w których brak było łazienki lub/i w.c. Wg stanu na dzień 31 grudnia w 2011 r. dotyczyło to:

- 364 budynków, tj. 70,4% liczby najstarszych budynków ogółem, w których:
 - 5.932 lokale (tj. 69,6%) nie posiadały łazienki,
 - 1.822 lokale (tj. 21,4%) nie posiadały w.c.

W wyniku działań ZGN, na rzecz poprawy standardu wyposażenia budynków komunalnych, nastąpiła poprawa wyposażenia obiektów w węzły sanitarne budynków. Liczba budynków, w których występowały lokale bez łazienki i w.c. zmniejszyła się do 361 i wg stanu na dzień 30 czerwca 2013 r.:

- o 57 zmniejszyła się liczba lokali bez łazienki - ogółem w zasobie ZGN znajdowało się jeszcze 5.875 takich lokali,
- o 39 zmniejszyła się liczba lokali bez w.c. - ogółem w zasobie ZGN znajdowało się wciąż 1.783 takich lokali.

Nadal jednak, na obszarze Dzielnicy Praga-Północ, w 361 budynkach komunalnych występowały lokale uznawane za substandardowe (niesamodzielne), m.in. z uwagi na: wspólną używalność kuchni, łazienki, w.c., przedpokoju oraz powierzchnię całkowitą lokalu, wynoszącą poniżej 10 m². Stanowiły one 22,8% liczby lokali ogółem znajdujących się w tych budynkach.

(dowód: akta kontroli str. 1082-1263, 1271-1272, 1269-1272, 1400-1406, 1619, 1650-1651)

Modernizacja budynków komunalnych w latach 2011-2013 (I półrocze)¹⁸ obejmująca 9 nieruchomości, nie została w pełni zrealizowana, m.in. z powodu zgłoszonych roszczeń do nieruchomości przy ul. Ząbkowskiej 28 oraz przedłużających się uzgodnień w sprawie ul. Markowskiej 16. W wyniku realizacji 7 pozostałych zadań, wydano kwotę 246,8 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 815-816, 1076-1080 i 1639-1649)

¹⁷ Patrz przypis nr 6.

¹⁸ Realizowanych przez Wydział Infrastruktury Dzielnicy Praga Północ.

Ustalono
nieprawidłowości

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

Nie w pełni zostały zrealizowane decyzje PINB wydane w latach 2011-2013 (I półrocze) nakazujące remonty.

Nie zakończono realizacji dwóch decyzji wydanych przez PINB w 2003 r. i 2010 r. nakazujących remonty, a spośród 28 decyzji wydanych przez PINB w badanym okresie, wykonano trzy, a trzy pozostałe były w trakcie realizacji. Działania ZGN były niezgodne z art. 61 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane¹⁹, który stanowi m.in., że właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt przestrzegając zasad, o których mowa w art. 5 ust. 2. Zastępca Dyrektora ZGN ds. technicznych wyjaśnił, że przyczyną niezrealizowania przedmiotowych decyzji był brak środków finansowych.

(dowód: akta kontroli str. 707-721, 1278-1395, 1650-1687)

Uwagi dotyczące
badanej działalności

NIK zwraca uwagę na potrzebę prowadzenia dalszych, wzmożonych działań przez ZGN, służących poprawie stanu technicznego najstarszych budynków, usuwaniu zagrożeń dla osób i mienia oraz poprawie bezpieczeństwa warunków mieszkaniowych.

Zdaniem NIK, pilnych decyzji wymagają także sprawy dalszego przeznaczenia wyłączonych z użytkowania obiektów, np.: rozbiórka lub sprzedaż. Obiekty te, pozostając nadal w zasobie generują dodatkowe koszty związane z ich utrzymaniem, co wobec niewystarczających środków budżetowych, ogranicza wysokość środków finansowych, które powinny zostać przeznaczone na remonty i modernizacje.

Ocena cząstkowa

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

4. Zapewnienie i wykorzystanie środków finansowych na remonty i modernizację najstarszych budynków komunalnych

Opis stanu
faktycznego

ZGN realizował zadania wykorzystując środki określone w planie finansowym, przyznane w ramach budżetu miasta. W latach 2010-2011, w jednym przypadku, po uzyskaniu stosownych pełnomocnictw, ZGN realizował remont budynku frontowego przy ul. Środkowej 14, współfinansowany ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego.

W latach 2011-2012, wykonanie dochodów w stosunku do planu po zmianach wyniosło²⁰:

- w 2011 r. - 59.648,2 tys. zł, tj. 94,3%,
- w 2012 r. - 60.606,8 tys. zł, tj. 101,4%,
- w 2013 r.²¹ - 30.675,1 tys. zł, tj. 51,3%.

(dowód: akta kontroli str. 235-464 i 1082-1101)

Wykonanie wydatków w poszczególnych latach, w stosunku do planu po zmianach, wyniosło:

- w 2011 r. - 74.873,2 tys. zł, tj. 97,0% planu po zmianach (77.298,1 tys. zł),
- w 2012 r. - 79.013,1 tys. zł, tj. 99,0% planu po zmianach (79.821,5 tys. zł),
- w 2013 r.²² - 34.454,3 tys. zł, tj. 46% planu po zmianach (74.153,5 tys. zł).

(dowód: akta kontroli str. 13-14, 235-464 1264-1268, 1274-1277 i 1652-1687)

¹⁹ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 j.t. ze zm.).

²⁰ Wg Rb-27S Roczne sprawozdanie z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego za okres od początku roku do 31 grudnia 2011r. i Rb-27S Roczne sprawozdanie z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego za okres od początku roku do 31 grudnia 2012 r. oraz Rb-27S Roczne sprawozdanie z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego za okres od początku roku do 30 czerwca 2013 r.

²¹ Rb-27S Roczne sprawozdanie z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego za okres od początku roku do 30 czerwca 2013 r.

²² Rb-28S Roczne sprawozdanie z wykonania planu wydatków budżetowych jednostki samorządu terytorialnego za okres od początku roku do 30 czerwca 2013 r.

Koszty utrzymania budynków stanowiących 100% własność m.st. Warszawy oraz lokali znajdujących się w tych budynkach i poprawy ich stanu technicznego stanowiły:

- koszty zarządu, które w poszczególnych latach badanego okresu kształtowały się na porównywalnym poziomie i wynosiły od 8.153,7 tys. zł do 8.356,0 tys. zł.,
- koszty bieżącej eksploatacji, uległy zmniejszeniu z od 6.894,1 tys. zł. w 2011 r. do 6.646,6 tys. zł w 2012 r.,
- koszty realizowanych przez ZGN remontów, modernizacji i inwestycji, które w 2011 r. wyniosły – 18.859,3 tys. zł, w 2012 r. – 14.043,3 tys. zł, a na 2013 r. zostały zaplanowane w kwocie – 19.500,8 mln zł.

W badanym okresie jeden raz (w 2011 r.), został sporządzony zbiorczy plan rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji budynków komunalnych i mieszczących się w nich lokali. Plan uwzględniał rodzaj remontów dla poszczególnych obiektów m.in.: remonty dachów, kominów i przewodów kominowych, elewacji, balkonów, docieplenia budynków, instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, izolacji poziomych i pionowych, klatek schodowych, stolarki okiennej oraz doposażenie lokali w węzły sanitarne. W pozostałych latach badanego okresu, ZGN sporządzał zbiorcze zestawienia wydatków, zawierające jedynie łączne kwoty wydatków na remonty budynków i lokali oraz na modernizację.

(dowód: akta kontroli str. 759-814, 817-1075, 1396-1399, 1688 i 1700)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Uwagi dotyczące
badanej działalności

W ocenie NIK, sporządzanie zbiorczych planów rzeczowo-finansowych remontów i modernizacji w kolejnych latach, umożliwi szczegółowe określanie potrzeb oraz zakresu remontów i modernizacji dla każdego obiektu. Ponadto ułatwi racjonalne wykorzystanie środków na przedsięwzięcia priorytetowe.

Ocena częściowa

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

IV. Uwagi i wnioski

W badanym okresie, na terenie Dzielnicy Praga-Północ, użytkowane były budynki komunalne, w stosunku do których PINB wydał decyzje nakazujące ich opróżnienie, ze względu na zły stan techniczny i występujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Odpowiedzialnym za realizację wykonania przedmiotowych decyzji, był Wydział Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Praga-Północ. NIK zwraca uwagę, na potrzebę podjęcia przez ZGN skutecznych działań i współpracy z właściwymi jednostkami organizacyjnymi Dzielnicy Praga-Północ, w celu doprowadzenia do całkowitego wykonania decyzji wydanych przez organ nadzoru budowlanego.

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny 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 Kontroli²³, wnosi o:

1. Zintensyfikowanie działań w celu pełnego wykonania decyzji wydanych przez PINB, nakazujących remont, których termin realizacji, wyznaczony przez organ nadzoru budowlanego upłynął.
2. Wzmocnienie nadzoru nad osobami odpowiedzialnymi za prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych.
3. Wzmocnienie działań na rzecz polepszenia warunków mieszkaniowych w zasobach komunalnych przez poprawę stanu technicznego obiektów i ich wyposażenia w podstawowe urządzenia sanitarne.

²³ Dz. U. z 2012 r., 82 j.t. ze zm.

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 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 grudnia 2013 r.

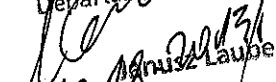
Kontroler
Mirosława Wnuk
Główny specjalista kp.


.....
podpis

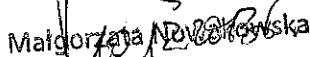
Najwyższa Izba Kontroli
Departament Infrastruktury
p.o. Dyrektora
Andrzej Witkowski


.....
podpis
Andrzej Witkowski

DORADCA TECHNICZNY
Departament Infrastruktury


10.12.2013
Andrzej Laube

DORADCA PRAWNY
Departament Infrastruktury


10.12.2013
Małgorzata Nowakowska

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 wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

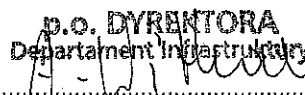
W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Warszawa, dnia 11 grudnia 2013 r.

Kontroler
Mirosława Wnuk
Główny specjalista kp.


.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Departament Infrastruktury
p.o. Dyrektora
Andrzej Witkowski


.....
p.o. DYREKTORA
Departament Infrastruktury
podpis
Andrzej Witkowski