



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Łodzi

LLO.411.009.02.2015

I/15/007

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Łodzi
ul. Kilińskiego 210, 90-980 Łódź
T +48 42 239 32 00, F +48 42 239 32 90
llo@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	I/15/007 – Przeprowadzanie okresowych kontroli mieszkalnych budynków komunalnych oraz wykonywanie wydanych zaleceń.
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi.
Kontrolerzy	Aleksandra Bryks, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 97862 z dnia 02.09.2015 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Administracja Zasobów Komunalnych Łódź – Śródmieście (zwana dalej: AZK lub Administracją), 90-514 Łódź, al. Tadeusza Kościuszki 47 REGON 101611748
Kierownik jednostki kontrolowanej	Pan Artur Nogala - Dyrektor Administracji Zasobów Komunalnych Łódź – Śródmieście od dnia 1 lipca 2013 r. (dowód: akta kontroli str. 3-4, 10-11)

II. Ocena kontrolowanej działalności¹

Ocena ogólna

Zasób mieszkalnych budynków komunalnych gospodarowanych przez Administrację Zasobów Komunalnych Łódź-Śródmieście, stanowiących własność Miasta Łodzi, jest w znacznym stopniu zużyty. Aż 219 budynków (54% zasobu) nadaje się do wyłączenia z użytkowania i rozbiórki (stopień zużycia technicznego - powyżej 70%). W przypadku 137 budynków (34%) uznano, że remont kapitalny jest nieopłacalny i eksploatowane będą od tzw. śmierci technicznej. Jedynie 4% zasobu (18 budynków) jest w dobrym stanie.

W okresie objętym kontrolą AZK realizowała w zarządzanym zasobie zadania inwestycyjne, polegające m.in. na remontach i przebudowie budynków w ramach programu Mia100 Kamienic. W pozostałej większości budynków wykonywano jedynie niektóre prace remontowe oraz bieżące naprawy i konserwacje elementów budynków, eliminujące zagrożenia. Zakres i kolejność wykonywanych robót remontowych uwarunkowany był jednak wielkością środków finansowych przyznanych przez Miasto Łódź, a nie potrzebami wynikającymi z dokonywanych przeglądów okresowych. Zaznaczenia wymaga, że pełne potrzeby – określane przez Administrację w materiałach przekazywanych celem opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - były ponad dwukrotnie wyższe niż proponowane do planu finansowego. Dostrzegając ograniczone możliwości finansowe AZK, NIK zauważa, że niewykonywanie remontów kapitalnych, napraw bieżących i konserwacji sprzyja postępującej dekapitalizacji, już i tak bardzo zużytego zasobu komunalnego (88% budynków w złym stanie technicznym) i może zagrażać bezpieczeństwu ludzi i mienia.

Kontrola wykazała, że zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane², AZK dokonywała okresowych kontroli poddanych badaniom budynków mieszkalnych³, a osoby je przeprowadzające posiadały uprawnienia w odpowiedniej

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

² ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.), zwana dalej „ustawą Prawo budowlane”.

³ Losowo wybrana do kontroli próba 50 budynków mieszkalnych stanowiących 100% własność Miasta Łódź.

specjalności. Jednakże w protokołach kontroli okresowych nie określano zakresu robót do wykonania i kolejności ich wykonywania oraz zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych. Naruszało to wymogi określone w § 4 ust. 4 pkt 3 i 5 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych⁴.

Ponadto, AZK nie sporządzała zestawień robót remontowych budynków z podziałem na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne, do czego zobowiązywały przepisy § 7 ust. 1 i 2 ww. rozporządzenia.

Kontrola wykazała także błędy w prowadzeniu ksiąg obiektu budowlanego polegające na naruszeniu przepisów § 5 pkt 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁵.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

Jednostka budżetowa Administracja Zasobów Komunalnych Łódź-Śródmieście została utworzona z dniem 1.07.2013 r. na podstawie uchwały Nr LXII/1315/13 Rady Miejskiej z dnia 16 maja 2013 r. i stanowi jedną z pięciu jednostek administrujących zasobem komunalnym Gminy Miasto Łódź.

Zgodnie ze Statutem AZK, przedmiotem jej działalności było zarządzanie/administrowanie zasobami lokalowymi własnymi i współwłasnymi Miasta Łodzi, a w szczególności:

- prowadzenie ewidencji nieruchomości, budynków i lokali oraz najemców lokali,
- obsługa nieruchomości w zakresie: formalno-prawnym i techniczno-organizacyjnym,
- opracowywanie planów gospodarczych nieruchomości, nadzór nad ich realizacją oraz kontrola ich wykonania.

Kontrolą objęto działania AZK dotyczące budynków stanowiących w 100% własność Gminy Miasta Łodzi.

Według stanu na koniec 2014 r. AZK administrowała 664 budynkami komunalnymi, w tym 410 budynkami mieszkalnymi. W budynkach mieszkalnych znajdowało się 4.829 lokali. Na dzień 30 czerwca 2015 r. stan zasobu wynosił odpowiednio: 659, 405 i 4.773. Spadek liczby budynków oraz mieszkań wg stanu na dzień 30.06.2015 r. wynikał m.in. ze sprzedaży udziałów Gminy Miasto Łódź nieruchomości współwłasnej, rozbiórki dwóch budynków, przekazania części nieruchomości gminnych.

(dowód: akta kontroli str. 5-12, 14-16)

1. Ocena utrzymania w należytym stanie technicznym budynków, w tym instalacji oraz przestrzegania zasad bezpieczeństwa ich użytkowania

Opis stanu faktycznego

W AZK wyodrębniono 6 rejonów obsługi mieszkańców (RON I-VI), do zadań których należało w szczególności prowadzenie całości dokumentacji zarządczych/administrowanych nieruchomości, prowadzenie ewidencji nieruchomości, budynków i lokali oraz najemców lokali, zlecenie i nadzór nad wykonywaniem konserwacji i napraw bieżących oraz nadzór nad terminowym dokonywaniem przeglądów technicznych.

(dowód: akta kontroli str. 17-30)

Organizowanie przeglądów stanu technicznego budynków i ich urządzeń należało do zakresu zadań Zespołu ds. Nadzoru i Outsourcingu. Nadzór nad wykonaniem zleconych zadań remontowych, rozbiórkowych i inwestycyjnych oraz typowaniem prac remontowych do realizacji w związku z administrowaniem nieruchomości powierzono Zastępcy Dyrektora ds. Technicznych Zastępcy Dyrektora ds. Eksploatacyjnych przypisano bezpośredni nadzór

⁴ Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836 ze zm.), zwane dalej „rozporządzeniem w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych”.

⁵ Dz.U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1134

nad RON I-VI oraz zadaniami realizowanymi przez Zespół ds. Windykacji oraz Zespół ds. Wsparcia i Monitorowania Administratorów i Gospodarowania Zasobem..

(dowód: akta kontroli str. 31-39)

W sześciu RON zatrudnionych było 70 Miejskich Administratorów Nieruchomości⁶, którzy posiadali certyfikaty ukończonych szkoleń w przedmiotowym zakresie.

(dowód: akta kontroli str. 40-58)

1.1. Prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych

Opis stanu faktycznego

Zbadano książki obiektu budowlanego (kob) dla 50 budynków mieszkalnych zarządzanych przez AZK i ustalono m.in. że prowadzone książki były założone w latach: 1999, 2001, 2004 i 2010 według wzoru podanego w obowiązującym wcześniej rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 października 1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁷ oraz aktualnym rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. Strony kob były ponumerowane i zabezpieczone przed ich usunięciem, wpisy do ksiąg obiektu budowlanego zawierały elementy, o których mowa w § 5 ww. rozporządzenia, z wyjątkami opisanymi w dalszej części niniejszego wystąpienia w sekcji Ustalone nieprawidłowości.

1.2. Okresowe kontrole i przeglądy budynków komunalnych

Opis stanu faktycznego

Art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane zawiera wymóg przeprowadzania przez zarządcę kontroli okresowych obiektu budowlanego: rocznych i pięcioletnich. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych uszczegóławia sprawę kontroli okresowych wprowadzając wymóg przeprowadzania tych kontroli w porze wiosennej (§ 4 ust. 2).

Z dokumentacji 50 budynków mieszkalnych znajdujących się w administracji sześciu RON, wynikało że latach 2013 - 2014 we wszystkich 50 budynkach przeprowadzono okresowe roczne kontrole stanu technicznego budynku, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane. We wszystkich analizowanych nieruchomościach w latach 2011 – 2014 były przeprowadzone kontrole budowlane 5 letnie, kontrole szczelności instalacji gazowej i przeglądy przewodów kominowych, a także kontrole instalacji elektrycznej,

Osoby przeprowadzające okresowe kontrole budowlane posiadały uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, a kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych, przeprowadzały osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych. Kontrole stanu technicznego przewodów kominowych przeprowadzały osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim.

W budynkach przeprowadzane były przeglądy robocze określające stan przygotowania budynków, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym, a potwierdzeniem przeprowadzenia tych przeglądów były raporty przekazywane przez Koordynatorów poszczególnych RON do UMŁ DGM WBIL⁸.

Spełniono wymóg przeprowadzenia kontroli budowlanych w porze wiosennej.

Zgodnie z § 10 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych przeprowadzane były przeglądy pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania tj. strychów, korytarzy, piwnic, pralni, suszarni.

(dowód: akta kontroli str. 59-76, 85-103)

⁶ Miejski Administrator Nieruchomości zwany dalej „MAN”

⁷ Dz.U. z 1998 r. Nr 135 poz. 882

⁸ UMŁ DGM WBIL – Urząd Miasta Łodzi Departament Gospodarki Mieszkaniowej Wydział Budynków i Lokali

1.3. Protokoły z kontroli okresowych budynków komunalnych

Opis stanu faktycznego

Kontrolą szczegółową objęto 10 ksiązek obiektu budowlanego. W kontrolowanym okresie, wszystkie nieruchomości mieszkalne poddane zostały rocznym kontrolom okresowym.

Protokoły z tych przeglądów zawierały ocenę stanu technicznego elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania budynku, tj. pokryć dachowych, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych, elewacji budynku, balustrad. Protokoły z przeglądów instalacji gazowej i elektrycznej 10 badanych budynków nie zwręły uwag.

Prace konieczne do wykonania z przeglądów rocznych przewodów kominowych spalinowych, dymowych i wentylacyjnych usuwane były na bieżąco, a w pierwszej kolejności udrażniano i uszczelniano przewody oraz przemurowywano kanały.

W protokołach określano stan techniczny i skalę oceny. Ocena dobra oznaczała, że element nie zagraża bezpieczeństwu życia i mienia przez okres najbliższych 5 lat, dostateczna – element przed upływem 5-ciu lat może ulec technicznemu zużyciu – określano termin kolejnego przeglądu technicznego, zła – konieczne natychmiastowe podjęcie czynności remontowych i zabezpieczających. W niektórych protokołach z kontroli rocznych i 5-letnich rozmiary zużycia poszczególnych elementów określano procentowo, np. zużycie poniżej 30% (budynki w dobrym stanie technicznym), do 50%, w przedziale 51-70% (budynki, w których remont kapitalny jest ekonomicznie nieopłacalny, będą użytkowane do tzw. śmierci technicznej) i powyżej 70 % (budynki w stanie technicznym do wyłączenia z użytkowania i rozbiórki).

W oparciu o wykazane w protokołach do wykonania roboty remontowe, sporządzano zestawienia robót do planów remontowych. Nie określano kolejności wykonania robót.

(dowód: akta kontroli str. 77-84, 127-152)

1.4. Dokumentacja obiektów budowlanych

Opis stanu faktycznego

W dokumentacji dołączonej do ksiązek obiektu budowlanego brak było dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej, tj. dokumentów, o których mowa w art. 60 ustawy Prawo budowlane. AZK nie podejmowała działań dla odtworzenia tej dokumentacji. Do 32 ksiązek dołączono protokoły odbioru robót remontowych i modernizacyjnych.

Dyrektor AZK wyjaśnił w tej sprawie m.in., że budynki zostały wybudowane na początku XX, a nawet w XIX wieku, z tego względu dokumentacja z okresu ich budowy nie została przekazana. Dokumentacje powykonawczą przekazano jedynie dla nieruchomości, w których prowadzony był remont w ramach programu Mia100Kamienic oraz remonty wykonywane wcześniej na zlecenie UMŁ tj. Sienkiewicza 48, 67 i 71. W kob przechowywane były aktualnie opracowywane ekspertyzy, opinie, projekty budowlane, decyzje o pozwoleniu na budowę, inwentaryzacje architektoniczno-budowlane.

(dowód: akta kontroli str. 55-73, 124-126)

1.5. Kontrole zewnętrzne budynków komunalnych

Opis stanu faktycznego

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał Decyzją nr 76 /13 z dnia 27.09.2013 r. usunięcie w terminie do dnia 30.04.2014 r. stwierdzonych nieprawidłowości w budynku mieszkalnym przy ul. Rewolucji 1905 r. nr 13 poprzez: wykonanie podstemplowania stropu nad piwnicą, wzmocnienie prętami stalowymi w miejscach pęknięć stropu nad prześwitem bramowym oraz ścian zewnętrznych. AZK poinformowało w dniu 24.04.2014 r. o zrealizowaniu prac budowlanych objętych ww. nakazem.

Państwowa Straż Pożarna podjęła czynności kontrolno-rozpoznawcze w zakresie ochrony przeciwpożarowej w trzech budynkach mieszkalnych przy ulicach: Zachodnia 58, Pomorska 73 i Sterlinga 17a i ustaliła usterki i nieprawidłowości m.in.: prowizoryczne połączenia przewodów, naprawiane drutem bezpieczniki, popękane przewody i korony kominów na poddaszach i strychach, inne uwagi odnośnie instalacji użytkowych.

(dowód: akta kontroli str. 104-123)

Ustalone
nieprawidłowości

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

1. Książki obiektu budowlanego były prowadzone z naruszeniem przepisów § 5 pkt 4 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego. Łącznie w czterech kob stwierdzono braki we wpisach oraz niechronologiczne zapisy.

(dowód: akta kontroli str. 59-75)

2. W protokołach kontroli okresowych nie określano zakresu robót do wykonania i kolejności wykonywania robót remontowych oraz zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych. Naruszało to wymogi określone w § 4 ust. 4 pkt 3 i 5 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych.

Dyrektor wyjaśnił, że zakres robót remontowych oraz kolejność i pilność ich wykonywania wynikała z oceny rozmiarów zużycia i uszkodzeń elementu budynku. Termin realizacji robót zakreślany był w przeglądach 5-letnich. Dyrektor podał ponadto, że w ramach posiadanego budżetu zachodziła konieczność ograniczenia zakresu planowanych remontów do robót mających na celu eliminację zagrożeń.

(dowód: akta kontroli str. 124-207)

Zdaniem NIK, każda kolejna kontrola obiektu winna rozpoczynać się od weryfikacji zrealizowania poprzednio opracowanych zaleceń pokontrolnych. Jedynie wówczas możliwe będzie osiągnięcie celu działań kontrolnych. Brak informacji w protokołach o wykonanych zaleceniach z poprzednich kontroli ograniczał wiedzę zarządcy budynków na temat ich stanu, koniecznych napraw i remontów.

3. AZK nie sporządzała zestawień robót remontowych budynków z podziałem na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne, do czego zobowiązywały przepisy § 7 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych.

Dyrektor AZK wyjaśnił, że pełne potrzeby remontowe określano w materiałach przekazywanych do UM Łodzi celem opracowania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Zestawienia potrzeb są przekazywane w zakresie dotyczącym napraw głównych, celem sporządzenia planu remontów i nie są sporządzane w podziale na konserwacje i naprawy bieżące, które w skali roku z założenia występują w każdej administrowanej nieruchomości.

Ocena cząstkowa

AZK w latach 2013 – 2015 (I poł.) prowadziła książki obiektu budowlanego dla wszystkich poddanych badaniom NIK budynków mieszkalnych. Kontrola wykazała błędy w prowadzeniu 4 (z 50 badanych) takich książkach. We wszystkich poddanych kontroli budynkach przeprowadzono okresowe kontrole, a osoby je przeprowadzające posiadały uprawnienia w odpowiedniej specjalności. W protokołach kontroli okresowych nie określono wszystkich elementów wymaganych rozporządzeniem w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych. Ponadto Administracja nie sporządzała zestawień robót remontowych budynków.

2. Działania na rzecz poprawy stanu technicznego i bezpiecznej eksploatacji budynków komunalnych

Opis stanu faktycznego

Według stanu na koniec sierpnia 2015 r. 219 budynków mieszkalnych (54% zasobu) znajdowało się w stanie technicznym, którego zużycie określono powyżej 70% (budynki do wyłączenia z użytkowania i rozbiórki), zużycie 51-70% posiadało 137 budynków (34% zasobu), zużycie 31-50% - 32 budynki, a 18 budynków (4% zasobu) było w stanie technicznym dobrym.

W okresie od lipca do grudnia 2013 r. spośród 201 budynków w stanie technicznym do wyłączenia z użytkowania i rozbiórki (zużycie powyżej 70%) – wykonano remonty zabezpieczające i konserwacje 20 budynków na kwotę 65,9 tys. zł. W 8 budynkach

o zużyciu 51-70% wykonano remonty bieżące i konserwacje za kwotę 251,4 tys. zł. Remonty bieżące i konserwacje prowadzono w 306 spośród 316 budynków o stopniu zużycia 51-70%. Wartość tych robót wyniosła 1.605,7 tys. zł. W 125 budynkach w dostatecznym stanie (zużycie 31-50%) wykonano remont bieżący i konserwacje za kwotę 374,2 tys. zł, a w 17 w dobrym stanie technicznym (zużycie 30%) wykonano remont bieżący i konserwacje za kwotę 24,5 tys. zł. Łączna wartość robót remontowych wyniosła 2.321,6 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 127-165)

W 2014 r. wykonano rozbiórkę 2 budynków mieszkalnych, 27 remontów zabezpieczających w budynkach z grupy o stopniu zużycia powyżej 70% oraz remonty bieżące i konserwacje 546 budynków z pozostałych grup. Łączna wartość robót remontowych wyniosła 6.728,9 tys. zł.

W okresie objętym kontrolą AZK realizowała również zadania majątkowe, którymi objęte były remonty kapitalne budynków w ramach programu „Miasto Kamienic”. Wykonywała również remonty lokali dla najemców wyprowadzanych z mieszkań w budynkach przewidzianych do remontu kapitalnego w ramach ww. Programu. Ponadto przeprowadzała roboty remontowe, które finansowane były z innych źródeł (m.in. Radom Osiedli, Budżet Obywatelski).

Potrzeby remontowe na 2014 r. AZK określiła na kwotę 7.677 tys. zł. W planie finansowym na 2014 r. na zakup usług remontowych przeznaczono 4.829 tys. zł. Plan finansowy AZK na 2015 r. zakładał wydatki na zakup usług remontowych w wysokości 5.586,7 tys. zł. Na lata 2016-2020 potrzeby wydatków na remonty budynków mieszkalnych określono na kwotę 61.468 tys. zł (12.680 tys. zł na 2016 r., 14.697 tys. zł na 2017 r.).

(dowód: akta kontroli str. 166-207)

Dyrektor AZK wyjaśnił, że w ramach posiadanego budżetu zachodzi konieczność ograniczenia zakresu planowanych remontów do robót mających na celu eliminację zagrożeń, tj. m.in. wykonywanie zabezpieczeń w budynkach, których stopień zużycia przekracza 70%, rozbiórki budynków, przemurowania i doszczelnienia przewodów kominowych spalinowych, wentylacyjnych i dymowych, wymiany instalacji elektrycznych. Znaczna kwota przeznaczana jest na wykonanie robót zduńskich oraz realizację przeglądów okresowych. Po wykonaniu najpilniejszych prac, pozostała do dyspozycji kwota przeznaczana jest na wykonanie remontów poprawiających stan techniczny budynków, w szczególności: remonty pokryć dachowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej czy remonty balkonów. Dyrektor dodał, że w ramach posiadanych środków AZK stara się utrzymywać przekazane w zarządzanie nieruchomości w niepogorszonym stanie technicznym.

(Dowód: akta kontroli str. 125-126)

Dyrektor Wydziału Budynków i Lokali Urzędu Miasta Łodzi w złożonej do kontroli informacji podał, że w minionych latach nie przeznaczono w pełni zaplanowanej w Wieloletnim programie gospodarowania zasobem Miasta Łodzi kwot na poprawę stanu technicznego zasobu Miasta: w 2013 r. przeznaczono na ten cel 74%, w 2014 – 56% planowanych wydatków. W I półroczu 2015 r. wykonanie wydatków na remonty i inwestycje wyniosło 14,6% planu. Zaprezentowane wartości wydatków na zaspokojenie potrzeb remontowych zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi ujętego w Wieloletnim programie wskazują duże rozbieżności pomiędzy założeniami planowanych środków a faktycznie wydatkowanymi w latach 2013-2015. Dyrektor wskazał ponadto, że jednostki organizacyjne zarządzające zasobem gospodarują posiadanymi środkami finansowymi w sposób jak najbardziej racjonalny, uwzględniający najpilniejsze potrzeby.

(dowód: akta kontroli str. 208- 211)

Zakres i kolejność wykonywania robót remontowych uwarunkowana jest wielkością środków finansowych przyznanych przez Miasto Łódź, a nie potrzebami wynikającymi z dokonywanych przeglądów okresowych. Z ustaleń kontroli wynika bowiem, że w ramach posiadanych środków AZK wykonuje jedynie najpilniejsze prace, eliminujące zagrożenia. Najwyższa Izba Kontroli dostrzega trudności AZK związane z brakiem środków finansowych. Potrzeby remontowe na 2014 r. AZK określiła na kwotę 7.677 tys. zł. W planie

Uwagi dotyczące
badanej działalności

finansowym na 2014 r. na zakup usług remontowych przeznaczono 4.829 tys. zł. (63% potrzeb). Zaznaczyć należy, że pełne potrzeby określone są przez Administrację w materiałach przekazywanych celem opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a te już są ponad dwukrotnie wyższe niż proponowane do planu finansowego. Plan finansowy AZK na 2015 r. zakładał wydatki na remonty w wysokości 5.586,7 tys. zł, w wieloletnim programie na 2016 r. określono potrzeby wydatków remontowych na 12.680 tys. zł.

NIK zauważa przy tym, że niewykonywanie remontów kapitalnych, napraw bieżących i konserwacji sprzyja postępującej dekapitalizacji, już i tak bardzo zużytego zasobu komunalnego (88% budynków w złym stanie technicznym) i może zagrażać bezpieczeństwu ludzi i mienia.

Z powyższych powodów ocena AZK w zakresie działań na rzecz poprawy stanu technicznego i bezpiecznej eksploatacji budynków komunalnych nie jest możliwa. W związku z powyższym odstąpiono od formułowania oceny częściowej w badanym obszarze.

Ocena częściowa

IV. Uwagi i wnioski

Wnioski pokontrolne

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 Kontroli⁹, wnosi o:

1. Rzetelne prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego.
2. Egzekwowanie od osób przeprowadzających okresowe kontrole budynków komunalnych protokołów zawierających elementy wymagane rozporządzeniem w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych.
3. Sporządzanie zestawień robót remontowych budynków z podziałem na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne, zgodnie z § 7 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków użytkowania budynków mieszkalnych.

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 Delegatury NIK w Łodzi.

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.

Łódź, dnia..... stycznia 2016 r.

Kontroler:

Zofia Kotynia gł. specjalista k.p.
(nadzorująca kontrolę)


.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Łodzi

Dyrektor
Przemysław Szewczyk


.....
podpis

⁹ Dz. U. z 2015 r. poz. 1096.