



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Łodzi

LLO.411.009.04.2015

I/15/007

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

## 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.
Kontroler	Henryk Kominiak – doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr 97864 z dnia 03 września 2015 r.  (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Łęczycy Spółka z o.o. z siedzibą przy ul. Tumskiej 2, 99-100 Łęczycza, REGON 610283589, zwane dalej „PGKiM” lub „Spółką”.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Janusz Muszyński, Prezes Zarządu Spółki. Do dnia 19 grudnia 2014 r. Prezesem był Jan Chucki.  (dowód: akta kontroli str. 3-6)

## II. Ocena kontrolowanej działalności<sup>1</sup>

### Ocena ogólna

W ocenie NIK, obowiązująca w Spółce struktura organizacyjna zapewniała prawidłową realizację zadań nałożonych przez Gminę i określonych w umowach o sprawowanie zarządu. Przeprowadzanie okresowych przeglądów technicznych obiektów budowlanych powierzano wyłącznie uprawnionym pracownikom Spółki oraz właściwym do wykonywania tych czynności podmiotom gospodarczym. Spółka dokonywała wymaganych co najmniej raz w roku oraz co najmniej raz na 5 lat przeglądów stanu technicznego obiektów, lokali i wyposażenia, prowadziła dla każdego budynku komunalnego książki obiektu oraz dokonywała bieżących napraw i konserwacji zarządzanych budynków.

Nieprawidłowość dotyczyła nieujmowania w prowadzonych książkach wykazów opracowań technicznych dołączonych do książki oraz dokumentacji technicznej przeprowadzonych remontów.

Przy formułowaniu oceny ogólnej NIK uwzględniła fakt, iż wysokość otrzymywanych środków finansowych tylko w znikomym stopniu zapewniała zaspokojenie istniejących potrzeb remontowych budynków stanowiących własność Gminy Miasta Łęczycza. Dostrzegając ograniczone możliwości finansowe, NIK wskazuje jednak na postępujący stopień dekapitalizacji zasobu, a co za tym idzie na konieczność wykonywania przynajmniej tych zaleceń, które kontrole okresowe uznały jako pilne dla właściwej eksploatacji zasobu, a przede wszystkim jako niezbędne dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkownika. NIK zauważa przy tym, że przepisy art. 61 w związku z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>2</sup> zobowiązują właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego do utrzymywania go w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm., zwanej dalej „Prawem budowlanym”.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego

PGKiM powstało w wyniku przekształcenia w dniu 28 grudnia 1995 r. Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z siedzibą w Łęczycy w jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością<sup>3</sup>. Zakres działalności Spółki wskazany w § 7 umowy przekształcenia<sup>4</sup> obejmował m.in. zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta Łęczycy oraz lokalami o innym przeznaczeniu, stanowiącymi mienie komunalne Gminy Miejskiej Łęczycy. Za 2013 r. Spółka wypracowała zysk netto w wysokości 7,8 tys. zł, a za 2014 r. - 23,9 tys. zł. Zysk ten w całości przeznaczono na wypłatę dywidendy z tytułu posiadanych przez Miasto udziałów.

(dowód: akta kontroli str. 41-51)

#### 1. Podejmowane działania dla utrzymania w należytym stanie technicznym budynków, w tym instalacji oraz przestrzegania zasad bezpiecznego ich użytkowania.

Opis stanu faktycznego

1.1 Zarządzanie zasobem budynków komunalnych Gmina Miasto Łęczycy powierzyła Spółce w oparciu o umowy o sprawowanie zarządu<sup>5</sup>. W okresie objętym kontrolą PGKiM zarządzało 34 komunalnymi budynkami mieszkalnymi, stanowiącymi 100% własność gminy (na koniec 2013 r.) oraz 36 budynkami na koniec 2014 r. i I półrocza 2015 r.

(dowód: akta kontroli str. 40)

W umowach o sprawowanie zarządu zawartych pomiędzy PGKiM a Gminą Miasto Łęczycy określone zostały obowiązki zarządcy polegające w szczególności na: utrzymaniu budynków w należytym stanie sanitarno-porządkowym, przeprowadzaniu przeglądów stanu technicznego obiektów, lokali i wyposażenia, prowadzeniu dokumentacji technicznej i ksiąg obiektów oraz dokonywaniu bieżącej konserwacji zarządzanych obiektów (wykonywanie drobnych napraw uszkodzonych elementów budynków oraz instalacji i urządzeń technicznych). Ponadto Spółka miała obowiązek zgłaszania Gminie budynków do remontu kapitalnego i modernizacji z określeniem zakresu rzeczowego robót oraz typowania obiektów do niezbędnych remontów, a także zgłaszania budynków nadających się do rozbiórki lub zagrożonych katastrofą budowlaną. Gmina zastrzegła sobie prawo naliczenia kar umownych w wysokości 10% wynagrodzenia miesięcznego za każde niewykonane lub nienależycie wykonane zadanie (w okresie objętym kontrolą Gmina nie naliczała PGKiM kar umownych).

(dowód: akta kontroli str. 7-35 i 52-53)

1.2. W Regulaminie Organizacyjnym PGKiM – wprowadzonym 1 marca 2007 r. - określono strukturę organizacyjną oraz sposób kierowania i zakres działania poszczególnych komórek organizacyjnych Spółki. Zgodnie z uregulowaniami ujętymi w załączniku nr 2 do Regulaminu, do podstawowych zadań realizowanych przez funkcjonujący w strukturze Spółki Zakład Zarządzania Nieruchomościami należało m.in. prowadzenie całości spraw związanych z zarządzaniem nieruchomości, prowadzenie wszelkiej dokumentacji dotyczącej zarządzanych nieruchomości, lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, prowadzenie i czuwanie nad właściwym wykonywaniem bieżącej konserwacji, napraw i remontów budynków oraz

<sup>3</sup> Uchwała Nr 76/X/95 Rady Miejskiej w Łęczycy z dnia 30 stycznia 1995 r. w sprawie wyboru formy organizacyjnej oraz przekształcenia Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Łęczycy w spółkę z o.o. ze 100% udziałem Gminy Miejskiej w Łęczycy.

<sup>4</sup> Akt notarialny Repertorium A nr 8673/95

<sup>5</sup> W okresie objętym kontrolą zawarto trzy umowy o sprawowanie zarządu, każda na okres jednego roku, o numerach: RK 272.1..2012 z dnia 30 listopada 2012 r., RK. 711..23.2013 z 2 stycznia 2014 r. i RK. 711.23.2014 z 2 stycznia 2015 r.

przynależności terenów przydomowych, organizowanie w zarządzanych zasobach remontów i przeglądów technicznych, prowadzenie przeglądów technicznych, typowanie i sporządzanie planów remontów.

Zakres świadczonych usług wyszczególniony w umowach o sprawowanie zarządu zgodny był z regulaminem organizacyjnym.

(dowód: akta kontroli str.7-35 i 217-236)

Struktura organizacyjna Spółki zapewniała realizację zadań nałożonych przez Gminę. Zadania związane z zarządzaniem nieruchomościami komunalnymi określone zostały w zakresach czynności kierownika i czterech pracowników Zakładu Zarządzania Nieruchomościami PGKiM. W okresie obowiązywania (do 31 grudnia 2013 r.) przepisów art. 187 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>6</sup>, zatrudnione w Spółce trzy osoby (w tym Dyrektor ds. Technicznych), posiadały licencję zawodową zarządcy nieruchomości.

PGKiM nie posiadało opracowanego programu szkoleń. W badanym okresie żaden z pracowników Spółki nie uczestniczył też w szkoleniach związanych z zakresem obowiązków wykonywanych na danym stanowisku pracy. Jak wyjaśnił Dyrektor ds. Technicznych – Zastępca Dyrektora Generalnego Spółki, pracownicy Spółki zajmujący się zarządzaniem nieruchomościami mają zapewniony dostęp do wszystkich aktów prawnych, orzeczeń i wyroków sądowych. Ponadto, osoby kierujące pracą administratorów posiadają stosowne licencje zawodowe, a możliwość poszerzenia wiedzy przez wszystkich pracowników odbywa się poprzez udostępnienie Internetu i prenumeratę specjalistycznych czasopism.

(dowód: akta kontroli str. 177-178, 237-238)

**1.3.** Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, wypełniając zapisy umów o sprawowanie zarządu, PGKiM prowadziło książki obiektu budowlanego dla wszystkich administrowanych budynków stanowiących 100% własność Gminy Miasta Łęczycy. Badanie książek obiektu budowlanego dla 36 komunalnych budynków mieszkalnych wykazało, że były one wykonane zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>7</sup>. Wszystkie książki zawierały dane określające rodzaj obiektu i jego adres, dane właściciela i zarządcy, dane techniczne charakteryzujące obiekt oraz plan jego usytuowania. Książki wykonano w sposób trwały, strony ponumerowano, wpisów do książek dokonywały osoby upoważnione, czytelnie i estetycznie.

(dowód: akta kontroli str. 36-39)

**1.4.** Wszystkie budynki stanowiące 100% własność Gminy były poddane kontroli okresowej stosownie do postanowień art. 62 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy Prawo budowlane. Okresową (pięcioletnią) kontrolę stanu sprawności technicznej tych budynków przeprowadzono w okresie maj – wrzesień 2012 r., a w jednym budynku przy ul. Poznańskiej 3, w czerwcu 2011 r. W toku corocznych kontroli dokonywano oceny stanu technicznego elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, a także instalacji gazowych oraz przewodów kominowych. W protokołach kontroli okresowej nie określano rzeczywistego stanu technicznego poszczególnych elementów budynków oraz rozmiarów ich zużycia lub uszkodzenia<sup>8</sup>, ale dokonywano ocen wg skali: dobry, dostateczny, zróżnicowany bądź mierny.

<sup>6</sup> Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.

<sup>7</sup> Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1134, zwane dalej „rozporządzeniem w sprawie książki obiektu budowlanego”.

<sup>8</sup> jak w przypisie nr 11

Kontrole przeprowadzały osoby posiadające uprawnienia lub kwalifikacje wymagane przepisami art. 62 ust. 4-6 powołanej ustawy, w tym:

- kontrole okresowe elementów budowlanych oraz instalacji wodno-kanalizacyjnych i c.o. – osoby posiadające uprawnienia budowlane i kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją tych instalacji,
- kontrole okresowe stanu technicznego instalacji elektrycznych i odgromowych – osoby posiadające kwalifikacje w zakresie dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci elektrycznych,
- kontrole przewodów kominowych i instalacji na gaz płynny propan-butan - osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiarskim oraz uprawnienia do obsługi kontrolno-pomiarowej urządzeń i instalacji gazowych.

(dowód: akta kontroli str. 108-139 i 276-277)

Na podstawie próby 10 ksiąg obiektów budowlanych<sup>9</sup> i załączonych protokołów z kontroli okresowych ustalono, że stosownie do art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, w latach 2011 – 2012 przeprowadzono kontrole 5-letnie polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków, estetyki obiektów budowlanych oraz ich otoczenia (poprzednie kontrole w tych budynkach przeprowadzone były w 2007 r.). Dokonano również badania instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej i c.o. Przeglądu tego dokonały osoby posiadające odpowiednie uprawnienia<sup>10</sup>.

Protokoły z kontroli 5-letnich (przeprowadzonych w maju i czerwcu), zawierały informacje o stanie sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, o których mowa w § 5 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych<sup>11</sup> oraz ocenę stanu wszystkich pozostałych elementów budynku, a także estetyki budynku i jego otoczenia. W końcowej części każdego z analizowanych protokołów wyszczególniono zalecenia niewykonane, a wymienione w poprzedniej kontroli oraz wykaz robót remontowych koniecznych do wykonania z podaniem stopnia pilności (wykonać bezzwłocznie, wykonać w trybie pilnym, wykonać bez zbędnej zwłoki, wykonać w ramach planowanych robót budowlanych).

(dowód: akta kontroli str. 95-97, 100-102, 105-107 270-277)

**1.5.** Na podstawie wyników okresowych kontroli budynków komunalnych oraz stosownie do zapisów ujętych w umowach o zarządzaniu, Spółka sporządzała plany remontów i robót budowlanych z ustaleniem priorytetów. Plany te, zawierające propozycje remontów budynków z określeniem zakresu i wartości szacunkowej ich wykonania, Spółka przekazywała Burmistrzowi Miasta do 30 września na rok następny.

(dowód: akta kontroli str. 93-107, 173-174, 182-184 i 251-269)

**1.6.** PGKiM nie przeprowadzało przeglądów roboczych, mających na celu określenie stanu przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym, zgodnie z przepisami § 4 ust. 6 powołanego rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. Prezes Zarządu Spółki wyjaśnił, że ustawodawca nie nakazuje przeprowadzania takich przeglądów, stwierdza jedynie, że właściciel budynku może takich przeglądów dokonywać. Wyjaśnił ponadto, że wszelkie potrzeby w tym zakresie, określane przez administratorów, wykonywane są na bieżąco.

<sup>9</sup> ul. Poznańska 3, 20, 21, 23, 25, 31, Pl. Kościuszki 18, Jana Pawła 13, Jadwigi Grodzkiej 20 i 23.

<sup>10</sup> Umowa z firmą „PROMAR” – Projektowanie, Nadzory, Wykonawstwo – mgr inż. Mariusz Pawłowski Topola Szlachecka - nr TT/ZZN/1123/2012 z dnia 20 kwietnia 2012 r.

<sup>11</sup> Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836 ze zm.

W badanym okresie, w związku z niewystępowaniem okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, Spółka nie przeprowadzała kontroli bezpiecznego użytkowania mieszkalnych budynków komunalnych.

(dowód: akta kontroli str. 171-174, 179-180)

**1.7.** Spółka nie posiadała dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej oraz kart ewidencyjnych dla 33 spośród 36 zarządzanych budynków komunalnych, stanowiących 100% własność Gminy Miasta Łęczycy. Jak wyjaśnił Kierownik Zakładu Zarządzania Nieruchomościami PGKiM, po uzgodnieniach z władzami Miasta Łęczycy dokumentacji tej nie odtwarzano, ze względu na niskie środki finansowe przeznaczane na utrzymanie zasobu mieszkaniowego. W przypadku bieżącej realizacji zadań remontowych i modernizacji budynków oraz budynków oddanych do użytku w latach 2011-2014, przedmiotowa dokumentacja przechowywana była w PGKiM.

(dowód: akta kontroli str. 175-178)

**1.8.** W latach 2013-2015 (I półrocze), spośród zewnętrznych instytucji kontrolnych kontrolę, w zakresie będącym przedmiotem badań, przeprowadziła 18 marca 2013 r. Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Łęczycy. W toku czynności kontrolno-rozpoznawczych stwierdzono brak dokumentów potwierdzających wykonanie badań instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym zlokalizowanym w Łęczycy przy ul. Ozorkowskie Przedmieście 61. W związku z ustaleniami tej kontroli, decyzją z 25 marca 2013 r.<sup>12</sup> Komendant PPS nakazał PGKiM przedstawienie aktualnego protokołu badań instalacji elektrycznej kontrolowanego budynku mieszkalnego, określając termin wykonania tego obowiązku na 30 czerwca 2013 r. Kontrola sprawdzająca przeprowadzona w dniu 9 lipca 2013 r. wykazała, że obowiązek wynikający z ww. decyzji został wykonany przez Spółkę w całości.

W dniach 17 i 19 września 2013 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łęczycy (PINB) przeprowadził kontrolę pięciu obiektów mieszkalnych<sup>13</sup> zarządzanych przez Spółkę. W trakcie tych kontroli nie stwierdzono stanów zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, wymagających wydania decyzji nakazujących ich usunięcie. We wszystkich protokołach, w uwagach końcowych ujęto sformułowanie „wykonać zalecenia zawarte w protokołach kontroli okresowej”. W odpowiedzi z 29 października 2013 r. Spółka poinformowała PINB, że całkowity remont dachów wraz z wymianą obróbek blacharskich w trzech kontrolowanych budynkach zlokalizowanych w Łęczycy przy ul. ul. Kopalnianej 10 i 12 oraz Jana Pawła II 2 zostanie zaproponowany w planowanych remontach na 2014 r. Roboty remontowe w ww. budynkach zostały przeprowadzone w 2014 i 2015 r.

(dowód: akta kontroli str. 55-89)

Ustalono  
nieprawidłowości

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

Wpisy w badanych ksiązkach obiektu budowlanego były niekompletne, co było niezgodne z postanowieniami rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego. Żadna z badanych ksiązek nie zawierała wykazu opracowań technicznych dołączonych do książki obiektu, jak też - mimo przeprowadzonych remontów - danych odnoszących się do dokumentacji technicznej tych robót. Prezes Spółki wyjaśnił, że wpisów tych nie dokonywano przez niedopatrzenie. Podał również, że podjęte zostały działania w celu ich uzupełnienia.

(dowód: akta kontroli str. 36-39, 171-172)

<sup>12</sup> Nr PZ. 5582.2.2013.PA

<sup>13</sup> ul. ul. Kopalniana 8, 10, 12, Poznańska 23, Jana Pawła II 2.

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

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

Opis stanu faktycznego

Na podstawie wyników okresowych kontroli budynków komunalnych oraz stosownie do zapisów ujętych w umowach o zarządzanie, Spółka sporządzała plany remontów i robót budowlanych z ustaleniem priorytetów. Wartość tych potrzeb PGKiM określiło na kwotę 2.375 tys. zł w 2013 r., 2.347 tys. zł w 2014 r. i 2.449 tys. zł w 2015 r.<sup>14</sup> W przyjętym i zatwierdzonym na poszczególne lata budżecie, na remonty i roboty budowlane w nieruchomościach zarządzanych przez PGKiM Gmina zabezpieczyła: 130 tys. zł w 2013 r. (5,5% zgłoszonych potrzeb) oraz 100 tys. zł w 2014 r. (4,3% potrzeb) i 100 tys. zł w 2015 r. (4,1% potrzeb). Każdorazowo przy przekazywaniu zakresu robót remontowych zarządzanych budynków, Spółka informowała Burmistrza Miasta, że kwota zabezpieczona w budżecie na remonty gminnego zasobu nie zapewni realizacji potrzeb remontowych wynikających z technicznych przeglądów budynków.

W latach 2013 - 2014 przyjęte i zatwierdzone przez Burmistrza Łęczycy plany remontów budynków i lokali gminnych zrealizowane zostały przez PGKiM w pełnej wysokości. Według stanu na 31 maja 2015 r. stopień wykorzystania środków remontowych wyniósł ponad 90%. Spółka wystąpiła do Burmistrza Miasta o zwiększenie środków na remont o kwotę ok. 100 tys. zł.

Dokonywane przez Spółkę w badanym okresie oceny stanu technicznego, na podstawie prowadzonych przeglądów okresowych stanowiły podstawę do zakwalifikowania do naprawy głównej jednego budynku przy ul. Kaliskiej 32 oraz zakwalifikowania do bieżących remontów 32 budynków mieszkalnych. Nie wymagały przeprowadzenia robót remontowych 3 budynki wybudowane w latach 2011-2014<sup>15</sup>.

W przedkładanych do Gminy rocznych planach remontów nie określano szczegółowego zakresu robót przewidzianych do wykonania. W planach tych zamiast wskazania konkretnych obiektów, w których planowano przeprowadzenie remontów wpisywano np. przebudowa pieców –wartość szacunkowa – 4,8 tys. zł lub podawano liczbę czynności do wykonania, np. wymiana ok.10-12 szt. okien i wymiana ok. 8-10 szt. drzwi. Również w informacjach z wykonania planu remontów budynków i lokali gminnych Spółka wyszczególniała tylko ogólny zakres rzeczowy wykonanych prac np. „remonty bieżące: wolne lokale, kominy, wymiana pionów i poziomów wod-kan i c.o”. bez wskazania budynków i lokali, w których te remonty zostały przeprowadzone. Zakres robót przewidzianych do realizacji w planach rocznych nie zawierał wszystkich zaleceń wydanych po przeglądach okresowych budynków. Ze 150 wniosków sprecyzowanych w wyniku przeprowadzonych w latach 2013-2014 kontroli okresowych, w rocznych planach remontów ujęto tylko 33 wnioski.

(dowód: akta kontroli str.95-97, 100-102, 105-107 i 272-279)

Kierownik Zakładu Zarządzania Nieruchomościami PGKiM wyjaśnił, że z uwagi na ograniczone środki finansowe przyznawane przez Gminę na remonty zasobu mieszkaniowego, w chwili tworzenia planu remontów na dany rok nie było możliwości wskazania wszystkich obiektów, które wymagały przeprowadzenia

<sup>14</sup> Pisma: TZN/2765/2011 z 05 października 2012 r., TZN/3692/2013 z 11 października 2013 r. i TZN/3419/2014 z 14 października 2014 r.

<sup>15</sup> Zlokalizowane przy ul. Wrzosowej 3, 3A, 3B.

remontów. W przekazanej informacji Burmistrz Łęczycy wskazał, że potrzeby remontowe i modernizacyjne wyznacza stan techniczny budynków. Remonty wykonywane na budynkach stanowiących 100% własność Gminy podyktowane są najpilniejszymi potrzebami i ustalane są ze świadomością ograniczonych środków finansowych, jakimi dysponuje miasto Łęczycy.

(dowód: akta kontroli str. 182-184, 251-269 i 280-281 )

W 2013 r. Spółka przeprowadziła prace remontowe w 17 budynkach. Prace dotyczyły głównie napraw bieżących, takich jak: częściowy remont pokryć dachowych (w 8 budynkach), wymiana okien i drzwi (5 budynków), remont lokali celem przygotowania do zasiedlenia (3 lokale). W 2014 r. remonty (naprawy bieżące) prowadzono w 19 budynkach, głównie w zakresie napraw pokryć dachowych (7 budynków), remontów lub wykonania nowych instalacji (elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej) w 6 budynkach, wymiany drzwi i okien w 7 lokalach. W I połowie 2015 r. wykonano bieżące naprawy w 5 budynkach komunalnych, obejmujące m.in. częściową wymianę pokryć dachowych, remont kominów, remont lokalu po pożarze.

Zapisy protokołów kontroli okresowych przeprowadzonych w latach 2013-2015 w analizowanych 10 budynkach wykazały, że zalecenia remontowe w nich wydane powtarzały się od poprzedniego przeglądu, przeprowadzonego w 2012 r. i do 30 czerwca 2015 r. nie zostały wykonane. W latach 2013-2015 wykonywano jedynie drobne naprawy bieżące (łącznie 17 zaleceń) w dziewięciu budynkach. Prace obejmowały głównie naprawę pokryć dachowych (5 budynków), remont instalacji elektrycznej (3 budynki), remont ścian i podłóg oraz wymiana drzwi w 5 lokalach. Zakres niewykonanych robót remontowych zawierał łącznie 68 zaleceń.

(dowód: akta kontroli str. 179-181, 272-274, 278-279)

Prezes Spółki wyjaśnił, że przyjęte w planach remontowych wielkości uwarunkowane były wysokością środków finansowych zabezpieczonych w budżecie miasta z przeznaczeniem na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego<sup>16</sup>. Wskazał, że z uwagi na ograniczone środki finansowe przyznawane przez Gminę Miasto Łęczycy na remonty zasobu mieszkaniowego, w chwili tworzenia planu remontów na dany rok nie było możliwości uwzględnienia znaczących remontów. Przyznawane fundusze w większości były traktowane jako środki na bieżące remonty wynikające ze zdarzeń losowych i uszkodzeń, wymagających natychmiastowych napraw np. przeciekające dachy, zerwane obróbki blacharskie, uszkodzone piece kaflowe. Ponadto Prezes Spółki wyjaśnił, że znaczna część środków musiała być przeznaczana na remonty zwalnianych lokali przed ponownym ich zasiedleniem, a których ilość nie była możliwa do określenia.

Burmistrz Łęczycy w złożonej w trakcie kontroli informacji przyznał, że wielkość wydatków na remonty i modernizację była i jest niewystarczająca, wskazując przy tym, że jest zależna od możliwości finansowych miasta Łęczycy. Burmistrz podał także, iż w latach 2013-2015 miasto zabezpieczało środki na remonty, a w 2015 r. również na zadanie inwestycyjne pn. Kompleksowa termomodernizacja obiektów użyteczności publicznej i wielorodzinnych budynków mieszkalnych będących w zasobach miasta Łęczycy. Zadanie to planowane jest jako wieloletnie.

(Dowód: akta kontroli str. 182-216, 280-281)

Uwagi dotyczące  
badanej działalności

NIK zauważa, iż zgodnie z art. 61 w związku z art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, obowiązkiem właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego jest utrzymywanie go w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając

<sup>16</sup> Pisma Burmistrza Miasta Łęczycy: Nr RK.711.1.2013 z 14 stycznia 2013 r., Nr RK. 711.1.2014 z 15 stycznia 2014 r. i IR. 711.21.2015 z 6 lipca 2015 r.

do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Tymczasem, ustalenia niniejszej kontroli wskazują, że niskie nakłady przekazywane przez Gminę do Spółki na remont gminnego zasobu mieszkaniowego były niewystarczające do utrzymania budynków w stanie niepogorszonym. W konsekwencji Spółka nie była w stanie wykonać wszystkich zaleceń remontowych wynikających z przeglądów okresowych. W związku z powyższym, z uwagi na ograniczone i zmniejszające się z roku na rok środki finansowe przekazywane przez Gminę Miasto Łęczyca na utrzymanie zasobów w niepogorszonym stanie technicznym, ocena Spółki w zakresie działań na rzecz poprawy stanu technicznego i bezpiecznej eksploatacji zarządzanych budynków mieszkalnych nie jest możliwa. W związku z powyższym odstąpiono od formułowania oceny częściowej w badanym obszarze.

#### 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 Kontroli<sup>17</sup>, wnosi o dokonywanie kompletnych wpisów w ksiązkach obiektu budowlanego, wymaganych postanowieniami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego.

#### 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 wykonaniu wniosku pokontrolnego oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

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

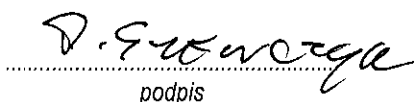
Łódź, dnia 4 grudnia 2015 r.

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Łodzi

Dyrektor  
Przemysław Szewczyk

Kontroler  
Henryk Kominiak  
Doradca ekonomiczny

  
.....  
podpis

  
.....  
podpis

