



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Łodzi

LLO.411.009.05.2015
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
Kontroler	Ryszard Kościelecki, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 97870 z dnia 18.09.2015 r. (dowód: akta kontroli str.1-2)
Jednostka kontrolowana	Zarząd Nieruchomości Miejskich w Kutnie, 99-300 Kutno, ul. Oporowska 5
Kierownik jednostki kontrolowanej	Dyrektorem Zarządu Nieruchomości Miejskich w Kutnie jest Pan Marian Sierpiński. (dowód: akta kontroli str.3)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości¹, przeprowadzanie przez Zarząd Nieruchomości Miejskich w Kutnie okresowych kontroli mieszkalnych budynków komunalnych oraz wykonywanie wydanych zaleceń.

Uzasadnienie oceny ogólnej

W latach 2013-2015 (I półrocze) Zarząd Nieruchomości Miejskich w Kutnie² realizował obowiązek przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego mieszkalnych budynków komunalnych, poddając każdy budynek takiej kontroli oraz prowadząc wymaganą dokumentację. Wykonywano również zalecenia Państwowej Straży Pożarnej związane z bezpieczeństwem przeciwpożarowym obiektów. Dokumentowanie kontroli oraz uprawnienia zawodowe osób, które te kontrole przeprowadzały, nie budziły uwag.

Stwierdzono jednakże, że ok. 1/3 lokali w badanych budynkach, wskutek niedostępności ich przez najemców, nie została objęta okresowymi przeglądami. W 18 lokalach w analizowanych budynkach nie dokonano badania instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, a w 114 lokalach nie przeprowadzono okresowej kontroli przewodów kominowych, wentylacji oraz instalacji gazowych. Dodatkowe działania ZNM w tym zakresie nie odniosły oczekiwanego skutku. Przepisy art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo budowlane³, nie przewidują odstępiania od obowiązkowych przeglądów w żadnych okolicznościach. Systematyczna i rzetelna kontrola urzędów daje możliwość wykrycia nieprawidłowości i zapobieżenia w porę niebezpieczeństwu dla życia lub zdrowia ludzi i mienia. Ustalono, że Zarząd wypłacał wykonawcom przeglądów okresowych wynagrodzenie również za niewykonane prace, naruszając tym samym zasadę oszczędnego wydatkowania środków publicznych. Protokoły z okresowych kontroli budynków zawierały zakres robót remontowych do wykonania oraz robót niewykonanych, zaleconych w kontrolach poprzedzających. Dane te nie były jednak wykorzystane w celu sporządzenia zestawienia robót

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

² Zwany dalej „ZNM”.

³ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.), zwana dalej „ustawą Prawo budowlane”.

remontowych budynków w podziale na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne, do czego zobowiązywały przepisy § 7 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁴. Z tego powodu wyniki kontroli budynków nie były powiązane z szacunkową wartością nakładów przewidywanych do poniesienia na roboty remontowe i modernizacyjne poszczególnych budynków, opiewających w 2013 r. na łączną kwotę 15.855 tys. zł.

W ramach posiadanych środków własnych oraz dotacji ZNM prowadził konserwacje, remonty i modernizacje budynków, w tym także w zakresie objętym wieloletnimi programami gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno. Nakłady przeznaczone przez Miasto na remonty budynków komunalnych nie wystarczały jednak na pokrycie potrzeb, szacowanych ogółem na ponad 15 mln zł, przy wartości wykonanych w 2014 r. robót na kwotę jedynie 1,7 mln zł. W wyniku przeprowadzonych robót podwyższono standard lokali mieszkalnych w 7 budynkach poprzez doposażenie w instalacje c.o. i kanalizację oraz przyłączenie do sieci miejskiej. W 7 kolejnych budynkach roboty instalacyjne były już rozpoczęte. Przyczyną niezrealizowania części zadań remontowych i modernizacyjnych lub ich opóźnienia było przeznaczenie środków finansowych na kontynuowane inwestycje, niewykonanie sieci ciepłej i przyłącza przez jej właściciela, czy brak w ulicy kanalizacji sanitarnej.

W ocenie NIK planowanie zadań modernizacyjnych związanych z doposażeniem budynków w instalacje wod-kan i c.o. nie uwzględniało faktycznych możliwości dostępu do sieci miejskich w przyjętym okresie realizacji. Wcześniejsze dokonanie przez ZNM odpowiednich, wiążących uzgodnień z gestorami sieci stanowiłoby podstawę do właściwego określenia terminu wykonania robót w projektach programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego.

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

Opis stanu faktycznego

1.1. ZNM został utworzony uchwałą Rady Miasta Kutno z dnia 9.11.2004 r. jako zakład budżetowy do wykonywania zadań w zakresie gospodarki nieruchomościami, w tym utrzymywania lokali mieszkalnych. Zgodnie ze statutem ZNM jego zadania obejmowały m.in. przeprowadzanie kontroli okresowych stanu technicznego obiektów budowlanych, wymaganych przepisami prawa oraz wykonywanie remontów i modernizacji zarządzanych lokali i obiektów oraz towarzyszącej im infrastruktury, a także ich rozbudowę i rozbiorę. Organizacja wewnętrzna ZNM, zatwierdzona przez Prezydenta Miasta Kutno, była dostosowana do realizowanych zadań. Dyrektor ZNM posiadał pisemne pełnomocnictwo ww. organu do dokonywania wszelkich czynności związanych z prowadzeniem bieżącej statutowej działalności.

[dowód: akta kontroli str.4-17]

Na początku kontrolowanego okresu (1.01.2013) ZNM utrzymywał 72 komunalne budynki z 724 lokalami mieszkalnymi, stanowiącymi w 100% własność Miasta Kutno. Na koniec badanego okresu (30.06.2015) zasób ten obejmował 69 budynków z 709 lokalami mieszkalnymi, a jego zmniejszenie było skutkiem sprzedaży lokali mieszkalnych. Nie występowały w nim budynki o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² czy powierzchni dachu powyżej 1000 m². Dla każdego z tych budynków była prowadzona książka obiektu budowlanego.

[dowód: akta kontroli str.48,309]

Na podstawie dobranej losowo próby książek 50 budynków mieszkalnych stwierdzono zgodność ich formy i sposobu prowadzenia z wzorem dokumentu i wymogami określonymi

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

rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie książki obiektu budowlanego⁵. Wszystkie książki zostały założone z tą samą datą (2.01.2000 r.), na jednakowym szablonie przeznaczonym do wypełnienia. Sposób wykonania szablonu (trwale złączenie kart, numeracja stron) zabezpieczał dokument przed usunięciem stron i wymianą. Wpisy do książek obejmowały podstawowe dane o budynku, plan sytuacyjny, a także adnotacje o wykonanych remontach oraz przeprowadzonych kontrolach okresowych budynku, których protokoły były załączone do każdej badanej książki.

[dowód: akta kontroli str. 18-22, 54-151]

W 6 badanych książkach jako właściciela budynku wykazano „Gminę Kutno”, zamiast Miasto Kutno. W pozostałych 44 książkach wpis „Gmina Kutno” był wykreślony i zastąpiony wpisem „Miasto Kutno”. W ten sam sposób, jeszcze w toku kontroli, zostały poprawione w książkach niewłaściwe wpisy dotyczące właściciela budynków.

[dowód: akta kontroli str. 54 –64]

Do 21 książek nie wpisano łącznie 48 protokołów okresowych kontroli, załączonych do tych książek. Dotyczyło to 27 corocznych protokołów sprawdzenia instalacji gazowych oraz 21 protokołów kontroli przewodów kominowych i wentylacji. Protokoły 44 z nich dotyczyły przeprowadzonych w maju i czerwcu 2013 r. powtórnych kontroli lokali nieudostępnionych do przeglądu w kwietniu 2013 r., a 4 protokoły – kontroli przeprowadzonych w kwietniu 2015 r. Niewpisane do książek obiektów protokoły (48) stanowiły 6,8% wszystkich 701 okresowych (corocznych i 5-letnich) kontroli budynków objętych badaniem.

[dowód: akta kontroli str. 54-56, 64-66, 70-72, 76-78, 84-86, 108, 112-114, 123-125, 132-136, 140, 144-146, 150, 310]

1.2.1. Każdy z 50 badanych budynków był wyposażony w instalację elektryczną i wody zimnej, a 48 budynków – w kanalizację (w 2 budynkach z 17 lokalami kanalizacji nie było). W 13 budynkach znajdowała się instalacja centralnego ogrzewania, a w 5 - instalacja ciepłej wody użytkowej, w jednym budynku było ogrzewanie elektryczne, pozostałe budynki były przystosowane do ogrzewania piecowego. Większość lokali mieszkalnych była wyposażona w instalację gazu płynnego (z butli).

Przedmiotowa dokumentacja badanych 50 budynków potwierdzała przeprowadzenie okresowych kontroli stanu technicznego tych obiektów oraz znajdujących się w nich instalacji. Coroczne kontrole stanu technicznego budynków zostały przeprowadzone w czerwcu, a stanu przewodów kominowych, wentylacji oraz instalacji gazowych - w kwietniu każdego roku. Jedynie w przypadku nie udostępnienia lokalu przez najemcę w powyższym terminie, kontrole podejmowano w następnym okresie.

W czerwcu 2014 r. każdy z budynków poddano okresowej 5 – letniej kontroli stanu technicznego, a w styczniu, lutym, lipcu i sierpniu 2015 r. sprawdzono stan techniczny instalacji elektrycznej i piorunochronnej.

Protokoły okresowych kontroli zawierały ocenę stanu technicznego poszczególnych elementów budynku, określenie stopnia ich zużycia lub rozmiarów zniszczenia, zakres robót remontowych do wykonania oraz robót niewykonanych, zaleconych w kontrolach poprzedzających. Ponadto, protokoły kontroli 5 – letnich obejmowały estetykę i stan otoczenia budynku.

[dowód: akta kontroli str. 54-151]

Okresowe kontrole stanu technicznego budynków przeprowadziły 2 osoby zatrudnione w badanym okresie przez ZNM na podstawie umowy zlecenia. Przeglądy przewodów kominowych, wentylacji oraz instalacji gazowych w budynkach i lokalach mieszkalnych wykonała Spółdzielnia Pracy Usług Kominiarskich w Płocku Rejonowy Zakład w Kutnie na podstawie corocznych umów na wykonywanie usług kominiarskich oraz ww. przeglądów. Umowy nakładały na wykonawcę obowiązek wykonywania czynności będących jej przedmiotem przez wykwalifikowanych i posiadających stosowne uprawnienia pracowników.

⁵ Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1134.

Pomiary instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych, użytkowych oraz pomieszczeniach wspólnych (oświetlenie administracyjne), dokonywane w cyklu 5 – letnim, zostały przeprowadzone częściowo w styczniu i lutym 2015 r. na podstawie umowy z dnia 25.11.2014 r., od której ZNM odstąpił z dniem 20.05.2015 r. z powodu nieterminowej realizacji zadania przez wykonawcę. Pomiary takie były następnie kontynuowane w lipcu i sierpniu 2015 r. przez innego wykonawcę na podstawie umowy z dnia 24.06.2015 r.

[dowód: akta kontroli str.152-183,186]

Osoby wykonujące powyższe czynności kontrolne legitymowały się dokumentami potwierdzającymi wymagane przepisami kwalifikacje, tj.

- świadectwem przygotowania zawodowego upoważniającym do oceniania i badania stanu technicznego budynków,
- uprawnieniami budowlanymi w specjalności instalacji i sieci sanitarnych,
- świadectwami kwalifikacyjnymi uprawniającymi do dozoru i eksploatacji urządzeń, instalacji i sieci energetycznych o napięciu do 1 kV, urządzeń, instalacji i sieci ciepłowniczych, urządzeń i instalacji gazowych,
- dyplomami mistrzowskimi w zawodzie - „kominiarz” i rzemiośle „kominiarstwo”.

[dowód: akta kontroli str.184-185]

1.2.2. Analiza protokołów kontroli 10 losowo wybranych budynków (z badanej próby 50 budynków) wykazała, że kontrole w zakresie stanu technicznego przewodów kominowych, wentylacji i instalacji gazowych zostały przeprowadzone w tych lokalach mieszkalnych, które zostały udostępnione do tego celu przez najemców. W protokołach tych kontroli oraz załączonych wykazach były wskazane numery lokali mieszkalnych, w których kontrola nie została przeprowadzona z powodu ich nieudostępnienia. W 2013 r. i 2015 r. dotyczyło to 39 lokali, co stanowiło 33,6 % wszystkich 116 lokali znajdujących się w badanych budynkach. W 2014 r. z tego powodu nie sprawdzono 36 lokali (31%) . W żadnym z budynków kontrole nie objęły 100% lokali, a liczba niesprawdzonych lokali w poszczególnych budynkach była zróżnicowana: od 1 lokalu w budynku z 5 mieszkaniami przy ul. Krośniewickiej 3 – do 13 lokali w budynku z 17 mieszkaniami przy Pl. Wolności 15 (oba przypadki z 2013 r.). Wskutek nieudostępnienia lokali część z nich nie została objęta przedmiotową kontrolą przez 3 kolejne badane lata (2013-2015), jak np. 4 lokale spośród 9 w budynku przy ul. 3 Maja 16, czy 5 lokali w budynku przy Pl. Wolności 15.

W odniesieniu do najemców, którzy nie udostępnili lokali do kontroli ZNM podejmował działania w celu umożliwienia realizacji tego obowiązku.

Po uzyskaniu protokołów z wyszczególnieniem lokali nieudostępnionych do kontroli w kwietniu 2013 i 2014 r. – ZNM w maju 2013 r. i 2014 r. doręczył najemcom pisemne zobowiązanie do niezwłocznego udostępnienia lokali w celu przeprowadzenia kontroli sprawności technicznej przewodów kominowych i instalacji gazowej, w terminie uzgodnionym z wykonawcą tych badań. W ocenie NIK działania te nie były wystarczające, gdyż na 79 takich zobowiązań udostępniono jedynie 10 lokali. W 2015 r., do czasu kontroli NIK, takie działania wobec najemców lokali nieudostępnionych do sprawdzenia nie zostały przez ZNM podjęte.

[dowód: akta kontroli str.187-199]

Umowy dotyczące przeglądu budynków w zakresie stanu technicznego przewodów kominowych, wentylacji i instalacji gazowych zobowiązywały wykonawcę do przeprowadzenia kontroli budynków w terminie uzgodnionym przez obydwie strony, nie rzadziej niż raz w roku. Umowy nie zawierały żadnych postanowień odnośnie trybu powiadamiania najemców o terminie i czasie udostępnienia lokalu do przeglądu oraz procedury na wypadek nieudostępnienia lokalu w oznaczonym terminie i niedokonania jego kontroli. Okoliczność taka nie została uwzględniona przy określaniu umownego wynagrodzenia wykonawcy, ustalonego w sposób ryczałtowy, według stawki za każdy m² powierzchni użytkowej lokali, bez powiązania z faktyczną ilością wykonanych przeglądów lokali czy innych usług kominarskich.

Zgodnie z tymi umowami nienależyte wykonanie usługi, po wcześniejszym udzieleniu ustnego i pisemnego upomnienia przez zamawiającego, miało skutkować potrąceniem 3% wartości miesięcznego wynagrodzenia wykonawcy tytułem kary umownej za każdą stwierdzoną nieprawidłowość (bez bliższego określenia).

Wykonawca co miesiąc obciążał ZNM ryczałtową kwotą należnego wynagrodzenia, jak np. w maju 2015 r. kwotą 4.469,20 zł za usługi świadczone w kwietniu 2015 r. Obejmowała ona m.in. kwotę 52,55 zł naliczoną dla powierzchni 486,63 m² wszystkich 17 lokali mieszkalnych w budynku przy Pl. Wolności 15, pomimo że w 13 lokalach przedmiotowej kontroli w tym okresie nie przeprowadzono. ZNM w całości uregulował w dniu 8.05.2015 r. fakturę wykonawcy na powyższą kwotę, po merytorycznym jej sprawdzeniu przez Zastępcę Kierownika Sekcji Eksploatacji, który na dokumentach potwierdził zgodne z przepisami i umową wykonanie usługi.

[dowód: akta kontroli str.153-162,214-222]

Obowiązujący w ZNM regulamin kontroli finansowej przewiduje kontrolę merytoryczną dowodu dokumentującego zdarzenie gospodarcze w zakresie ustalenia jego stanu faktycznego (przez zmierzenie, policzenie) i zgodności z umową. Zastępca Kierownika Sekcji Eksploatacji był uprawniony do sprawdzania dokumentów finansowo-księgowych pod względem merytorycznym, a odnośnie potwierdzania faktur wykonawcy usługi wyjaśnił, że nie było podstaw do kwestionowania naliczonego wynagrodzenia za niepełną realizację usługi z uwagi na czynniki niezależne zarówno od wykonawcy, jak też od zlecającego.

NIK nie podziela opinii w tym zakresie, która nie uwzględnia negatywnych skutków zapłaty za niewykonywane przeglądy lokali oraz nieuzasadnionej aprobaty braku wymaganej oceny stanu technicznego mieszkań.

[dowód: akta kontroli str.223-230]

1.2.3. Z analizowanych protokołów kontroli instalacji elektrycznych wynikało, że badania objęły 98 lokali mieszkalnych spośród 116 istniejących w badanych 10 budynkach. W pozostałych 18 lokalach (15,5%) znajdujących się w 6 z tych budynków kontrole w 2015 r. nie zostały przeprowadzone, a w miejsce protokołów sporządzono oświadczenia i notatki podpisane przez wykonawcę usługi, administratora – pracownika ZNM lub sąsiada najemcy, które potwierdzały niedostępność lokalu z powodu nieobecności lokatora albo brak energii elektrycznej w lokalu ze względu na niezawarcie umowy z zakładem energetycznym.

Umowy zobowiązywały wykonawcę do przeprowadzenia w oznaczonym terminie pomiarów instalacji elektrycznej w lokalach i częściach wspólnych budynku według wyszczególnionego zakresu. Umowy określały obowiązki wykonawcy co do sposobu ogłaszania terminu tych czynności i powiadamiania najemców, także w przypadku braku dostępu do lokalu w pierwszym terminie (ustalenie drugiego terminu). Okoliczność niedokonania pomiaru instalacji elektrycznej w lokalach z powodu ich niedostępności lub braku dostaw energii nie została wzięta pod uwagę przy ustalaniu wynagrodzenia wykonawcy, które w umowach zostało określone ryczałtowo, jak również w postanowieniach dotyczących kar umownych.

Według umowy zawartej z ZPU „ELWO” wynosiło ono 20.260 zł brutto. W związku z niewykonaniem tej umowy ZNM naliczył karę umowną w wysokości 20% wynagrodzenia i wezwał wykonawcę do jej zapłaty. Wykonawca nie obciążył ZNM za częściowo wykonane prace. Według umowy zawartej z ELE-DS zryczałtowane wynagrodzenie wynosiło 12.090 zł brutto i w takiej wysokości wykonawca po zakończeniu prac wystawił fakturę, która po merytorycznym potwierdzeniu przez Zastępcę Kierownika Sekcji Eksploatacji ZNM została zapłacona w całości 9.09.2015 r. Z wykazu załączonego do faktury wynikało, że wynagrodzenie za pomiary w jednym lokalu wynosiło 30 zł, a za wykonanie pomiarów w 10 lokalach mieszkalnych budynku przy ul. Mickiewicza 106 – kwotę 300 zł. Faktycznie w tym budynku usługę wykonano w 2 lokalach, a w pozostałych 8 lokalach pomiarów nie wykonywano z powodu braku umowy na dostawę energii elektrycznej lub nieobecność lokatorów. Naliczone dla tych 8 lokali wynagrodzenie stanowiło kwotę 240 zł, zapłaconą wg powyższej faktury.

[dowód: akta kontroli str.170-183,187-198,321-326]

1.2.4. Poza ww. kontrolami okresowymi ZNM sprawował bieżący nadzór nad stanem technicznym budynków oraz ich wyposażenia, wykonywany przez administratorów i konserwatora instalacji sanitarnych w ramach ich obowiązków podczas każdorazowego pobytu na obiektach, w tym również w okresie przedzimowym. W takich przypadkach nie sporządzano dokumentów, a w razie wykrycia usterek – wystawiano zlecenie na ich usunięcie. W związku z tym nie została ustalona odrębna liczba przeglądów określających stan przygotowania budynków, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym, o czym stanowi przepis § 4 ust. 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁶. Bieżący nadzór obejmował również pomieszczenia budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania.

[dowód: akta kontroli str.310-311]

1.3. Według protokołów rocznych kontroli stanu technicznego 50 wybranych budynków (vide p.1.1.) remontu nie wymagało 14 budynków. W odniesieniu do pozostałych 36 budynków corocznie powtarzany był w protokołach zakres robót do wykonania, takich jak remont klatek schodowych, płyt balkonowych, elewacji, wymiana stolarki zewnętrznej i wewnętrznej, rur i rynien.

[dowód: akta kontroli str.54-151,200-209]

Z protokołów kontroli przewodów kominowych i wentylacji w 10 budynkach (vide p.1.2.2.) wynikało, że w 2013 r. – na 77 sprawdzonych lokali – w żadnym z nich nie stwierdzono braku wentylacji; w 2014 r. – na 80 sprawdzonych lokali – w 31 lokalach (39%) wykazano brak wentylacji; w 2015 r. – na 77 sprawdzonych lokali – 23 nie posiadało wentylacji.

Z protokołów 5 – letnich kontroli instalacji elektrycznych w 10 budynkach (vide p.1.2.3.) wynikało, że na 98 sprawdzonych lokali w 38 z nich (39%) stwierdzono usterki techniczne: gniazda wyrwane z puszek, brak w gniazdach napięcia, brak w gniazdach lub niepodłączone bolce ochronne, naprawiane bezpieczniki, brak osłony w rozdzielni z przewodami na drewnianym podłożu. W piwnicy jednego budynku – brak klosza na oprawie oświetleniowej z uszkodzoną obudową, wyrwana ze ściany i wisząca na przewodach puszka łączeniowa. Zawarte w protokołach orzeczenia stwierdzały, że po usunięciu usterek instalacje nadają się do eksploatacji.

[dowód: akta kontroli str.187-198]

1.4. ZNM nie sporządzał i nie posiadał zestawienia robót remontowych budynków wynikających z okresowych kontroli.

Przedłożono natomiast zestawienie szacunkowych wartości nakładów do poniesienia na roboty remontowe i modernizacyjne, według poszczególnych budynków stanowiących własność Miasta Kutno, na łączną kwotę 15.855 tys. zł (w 2013 r.) i 15.301 tys. zł (w 2014 r.). W ocenie NIK potrzeby remontowe przedstawione wyłącznie w ujęciu finansowym, bez wyszczególnienia branży i zakresu robót, nie pozwalały na ich powiązanie z wynikami przeglądu technicznego poszczególnych budynków.

Poniesione w 2013 r. koszty robót remontowych takich budynków wyniosły 1.325 tys. zł, i obejmowały roboty ogólnobudowlane oraz roboty instalacyjne różnych branż.

Według ewidencji księgowej (konto 427-01) w 2013 r. wykonano m.in. remont kominów w budynku przy Pl. Wolności 15, za kwotę 13,5 tys. zł, przebudowę pieców kaflowych w lokalach budynku przy ul. Podrzecznej 11, koszt – 12,0 tys. zł, pokrycie dachu z przemurowaniem kominów, wymianę rynien i rur w budynku przy ul. Bema 3, koszt – 45,4 tys. zł, nawierzchnię z kostki brukowej obok budynku przy ul. Sienkiewicza 10, koszt –

⁶ Dz. U. z 1999 r. Nr 74 poz. 836 ze zm.

47,2 tys. zł, wymianę wodomierzy w 56 budynkach, koszt – 40,7 tys. zł, wymianę 132 okien w 36 budynkach, koszt – 84,5 tys. zł.

[dowód: akta kontroli str.291-296,312-314]

Wartość robót remontowych wykonanych w 2014 r. wyniosła 1.687 tys. zł i obejmowały różne roboty ogólnobudowlane oraz instalacyjne.

[dowód: akta kontroli str.297-307,312]

Z robót budowlanych wykazanych do wykonania w protokołach okresowych kontroli sukcesywnie dokonywano w budynkach wymiany okien, drzwi zewnętrznych (w 1 budynku), naprawy tynku i docieplenie szczytu (w 1 budynku).

[dowód: akta kontroli str.200-209]

Z wyjaśnienia Dyrektora ZNM odnośnie wykorzystania wyników okresowych kontroli dotyczących wentylacji w lokalach mieszkalnych wynika, że jej brak ma miejsce w starych budynkach wyposażonych jedynie w przewody dymowe. Wentylacja jest wykonywana wraz z przebudową lub większą modernizacją. Natomiast w lokalach zamieszkałych i remontowanych pustostanach sukcesywnie wykonuje się wentylację zastępczą typu Z w ścianie zewnętrznej budynku. Odnośnie wykorzystania wyników okresowego przeglądu instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych Dyrektor ZNM wyjaśnił, że usuwanie stwierdzonych usterek zaplanowano na okres listopad 2015 r. – styczeń 2016.

[dowód: akta kontroli str.210- 213]

1.5. Kontrole budynków mieszkalnych prowadziły w badanym okresie także uprawnione organy. Państwowa Straż Pożarna przeprowadziła w 2013 i 2014 r. łącznie 17 kontroli w zakresie przestrzegania przepisów ochrony przeciwpożarowej, którymi objęto 17 budynków. W wyniku tego wydane zostały decyzje nakazujące wyposażenie 9 budynków w przeciwpożarowy wyłącznik prądu, z czego 7 wykonano, a 2 były w toku realizacji. Ponadto nakazano usunięcie materiałów palnych z nieużytkowanego poddasza i dróg komunikacyjnych w 6 budynkach, wyposażenie budynku w awaryjne oświetlenie ewakuacyjne oraz hydrant przeciwpożarowy, co wykonano.

[dowód: akta kontroli str.317-319]

Organ nadzoru budowlanego przeprowadził w I połowie 2015 r. kontrole utrzymania 6 budynków mieszkalnych, w wyniku których nie zostały wydane żadne decyzje administracyjne. Protokoły tych kontroli zawierały zalecenie wykonania brakującej wentylacji (stwierdzonej protokołami kominiarskimi), naprawy płyt balkonowych, poprawy estetyki budynku wewnątrz (remont klatek schodowych) oraz na zewnątrz (dalszą wymianę stolarki okiennej), a także wymiany instalacji elektrycznej w lokalu. Protokoły nie zawierały obowiązku powiadomienia organu o wykonaniu zaleceń. ZNM uwzględnił sukcesywne wykonywanie zalecanych robót w planowanych remontach.

[dowód: akta kontroli str.315-316]

1.6. Według stanu z 30.06.2015 r. ZNM posiadał dokumentację budowy wraz z dokumentacją powykonawczą dla 6 budynków, z których 2 zostały wybudowane od podstaw, a 4 zostały przebudowane. Budynki te stanowiły 8,7% wszystkich 69 mieszkalnych budynków komunalnych.

Dla 63 budynków (91,3%) brakowało dokumentacji budowy, a ZNM nie podejmował działań w celu jej odtworzenia lub określenia kosztów jej sporządzenia. W odniesieniu do 28 budynków posiadano dokumentację robót wykonanych w trakcie użytkowania obiektów.

[dowód: akta kontroli str.308]

Ustalone
nieprawidłowości

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

1. Prowadząc dla każdego zarządzanego budynku mieszkalnego książki obiektu budowlanego – nie wpisano do nich ogółem 48 protokołów okresowych kontroli budynków przeprowadzonych w 2013 i 2015 r. w zakresie stanu przewodów kominowych, wentylacji oraz instalacji gazowych. Stanowiło to naruszenie przepisów art. 64 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którymi w książce obiektu budowlanego dokonuje się zapisów dotyczących m.in. przeprowadzonych kontroli stanu technicznego w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

Dyrektor ZNM wyjaśnił, że przyczyną niewpisania do książki obiektu budowlanego 44 protokołów kontroli, przeprowadzanych w 2013 r., było przeoczenie, a 4 protokołów z 2015 r. – udostępnienie książki obiektu Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w Kutnie w okresie wpisywania protokołów kontroli do tych dokumentów. W trakcie kontroli NIK braki zostały usunięte.

[dowód: akta kontroli str.210-213]

2. Nie przeprowadzając w latach 2013-2015, z powodu niedostępności lokali przez ich użytkowników, ogółem 114 rocznych kontroli stanu przewodów kominowych, wentylacji oraz instalacji gazowych w 10 budynkach, posiadających łącznie 116 lokali mieszkalnych – ZNM nie spełnił obowiązku wynikającego z art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. c ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którym należy co najmniej raz w roku sprawdzić w obiekcie budowlanym stan techniczny instalacji gazowych oraz przewodów kominowych dymowych i wentylacyjnych.
3. Nie przeprowadzając w 2015 r., z powodu niedostępności lokali przez użytkowników lub braku umowy na dostawę prądu, kontroli instalacji elektrycznych w 18 lokalach mieszkalnych znajdujących się w 6 budynkach – ZNM nie wypełnił obowiązku nałożonego na zarządcę obiektu budowlanego przepisami art. 62 ust. 1 pkt. 2 ustawy Prawo budowlane, nakazującymi dokonywanie, co najmniej raz na 5 lat, kontroli obiektu budowlanego obejmującej badanie instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uzemień instalacji i aparatów.

Dyrektor ZNM wyjaśnił, że pomimo podejmowanych działań (zawiadomienia o terminie przeglądu lokali, doręczanie pism użytkownikom) część lokatorów uporczywie nie udostępnia lokali lub w nich nie przebywa, albo nie korzysta czy nie posiada instalacji gazowych oraz urządzeń grzewczych. W stosunku do użytkowników lokali nieskontrolowanych w 2015 r. podjęto działania w celu ustalenia ponownego terminu wykonania przedmiotowych czynności.

[dowód: akta kontroli str.210-213,271-274]

Stwierdzone 132 przypadki braku okresowej kontroli przewodów kominowych, wentylacji oraz instalacji gazowych i elektrycznych w lokalach mieszkalnych nie mogą być usprawiedliwione takimi przyczynami, jak niedostępność lokalu przez najemcę czy niezawarcie umowy na dostawę prądu, gdyż powołane przepisy nie przewidują odstępiania od powyższego obowiązku w żadnych okolicznościach. Niewykonanie wymaganych przeglądów łączy się z ryzykiem powstania zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali w przypadku niewykrytych niesprawności instalacji gazowych i elektrycznych czy braku wentylacji. W ocenie NIK, tylko systematyczna i rzetelna kontrola przewodów kominowych, instalacji gazowych i elektrycznych daje gwarancję wykrycia nieprawidłowości i zapobieżenia w porę niebezpieczeństwu dla życia lub zdrowia ludzi i mienia.

4. Brak w umowach z wykonawcami (Spółdzielnią Pracy Usług Kominiarskich w Płocku i ELE - DS.) powiązania wynagrodzenia z faktyczną ilością przeprowadzonych okresowych kontroli budynków i stosowanie wynagrodzenia ryczałtowego uniemożliwił ZNM ograniczenie wynagrodzenia wykonawcy do faktycznie wykonanych przeglądów,

a jednocześnie skutkowało zapłatą za niewykonane prace, w ustalonych przypadkach na kwotę 240 zł, co sprzeciwiało się zasadzie oszczędnego wydatkowania środków publicznych przez jednostki sektora finansów publicznych, obowiązującej na mocy art. 44 ust. 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych⁷. ZNM, jako samorządowy zakład budżetowy zalicza się do sektora finansów publicznych na podstawie art. 9 pkt 4 ww. ustawy.

Odnosnie braków stwierdzonych w umowach ze Spółdzielnią Pracy Usług Kominarskich, Dyrektor ZNM wyjaśnił, że tryb powiadamiania lokatorów o terminie przeglądu lokali ustalono z wykonawcą na zasadzie porozumienia ustnego, natomiast wynagrodzenie dotyczyło kompleksu usług, bez powiązania z faktyczną ilością przeglądów lokali, wobec uznania solidności wykonawcy, wielokrotnie usiłującego wykonać zlecenie.

Umowy dotyczące pomiarów instalacji elektrycznych zostały zawarte przy założeniu ich wykonania we wszystkich lokalach, co skutkowało ustaleniem umownego wynagrodzenia ryczałtowego. Ponadto wykonawca miał obowiązek dotarcia do każdego lokalu, w tym także nieudostępnionego lub pozbawionego dostawy prądu, przez co ponosił określone koszty, uzasadniające otrzymane wynagrodzenie. Dyrektor wskazał ponadto, że przy zawieraniu kolejnych umów w tym zakresie zostanie rozważona możliwość uwzględnienia wynagrodzenia wykonawcy od pomiarów faktycznie dokonanych.

[dowód: akta kontroli str. 156,161,182,271-274, 329-330]

5. Niesporządzenie przez ZNM, na podstawie wyników kontroli okresowych budynków, zestawienia robót remontowych, w podziale na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne, było niezgodne z przepisem § 7 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, obligującymi do wykonania przedmiotowych zestawień.
6. Brak udokumentowania innych przeglądów pomieszczeń wspólnych budynku, niż przeglądy dokonywane w ramach kontroli okresowej, uniemożliwiało wykazanie właściwej realizacji przez ZNM obowiązku określonego przepisami § 10 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, zgodnie z którymi tego rodzaju przeglądy powinny być wykonywane co najmniej dwa razy w roku.

[dowód: akta kontroli str. 310-311]

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność kontrolowanej jednostki w zakresie wykonywania obowiązku okresowych kontroli stanu technicznego budynków mieszkalnych i prowadzenia wymaganej dokumentacji.

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

2.1. W związku z przygotowaniem projektów programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno na lata 2012-2014, a następnie na lata 2015-2019 podano, że planowane do wykonania w poszczególnych latach roboty remontowe i modernizacyjne wynikały z analizy potrzeb. Poza zestawieniem szacunkowych wartości nakładów (vide p.1.4), ZNM nie dokonywał innych badań określających potrzeby remontowe (pod względem rodzaju i zakresu niezbędnych robót w każdym budynku), uzasadniających wysokość nakładów dla poszczególnych budynków. Również założona w programach wartość robót remontowych i modernizacyjnych nie miała odniesienia do zakresu robót planowanych dla poszczególnych budynków. Na 2013 r. program przewidywał nakłady na remonty i modernizacje w łącznej wysokości 1.300 tys. zł, z tego remonty – 1.130 tys. zł, a modernizacje – 170 tys. zł. Remonty obejmowały roboty konserwacyjne – 170 tys. zł, stolarskie – 80 tys. zł, ogólnobudowlane – 530 tys. zł, zduńskie – 40 tys. zł, dekarские – 80 tys. zł, instalacyjne – 230 tys. zł. Modernizacja obejmowała podłączenie budynków do sieci ciepłej wraz z wykonaniem instalacji wewnętrznej.

⁷ Dz. U. 2013 r., poz. 885 ze zm.

Na 2014 r. program określał nakłady na remonty i modernizacje w wysokości 1.400 tys. zł, w tym remonty – 1.110 tys. zł oraz modernizacje – 290 tys. zł. Na 2015 r. w programie przewidziano remonty i modernizacje na kwotę 1.500 tys. zł, z tego remonty – 1.250 tys. zł i modernizacje – 250 tys. zł.

W załącznikach do ww. programów wskazano budynki do remontu kapitalnego (1 budynek w 2013 r., 2 w 2014 r.) i do modernizacji polegającej na wykonaniu instalacji c.o. i przyłącza do miejskiej sieci ciepłowniczej (3 budynki w 2013 r., 12 w 2014 r., 9 w 2015 r.) oraz podłączeniu do sieci kanalizacyjnej (1 budynek w 2013 r.), bez określenia kosztu tych robót dla każdego budynku i powiązania z ogólnym kosztem remontów i modernizacji wykazanym w powyższych programach. Załączniki nie wskazywały budynków, w których planowano wykonanie remontów.

[dowód: akta kontroli str.25-26,30-34,38-39,43-47]

Wyjaśniając, na jakiej podstawie faktycznej w projektach powyższych programów określono wartość robót remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych (wydatków) Dyrektor ZNM podał, że wartości te były przyjmowane na podstawie nieudokumentowanych szacunków, dokonywanych przez inspektorów nadzoru, bazujących na doświadczeniu oraz podobnych inwestycjach.

[dowód: akta kontroli str.271,276,]

Przyjmowana w rocznych planach finansowych ZNM wysokość wydatków na remonty (§ 4270 - zakup usług remontowych) nie miała oparcia w zestawieniach robót przewidzianych do wykonania według poszczególnych budynków, gdyż takich zestawień nie sporządzano. W planie na 2013 r. przyjęto wydatki remontowe na kwotę 800 tys. zł, które obejmowały (według pisma skierowanego do Prezydenta Miasta Kutno): konserwacje – 155 tys. zł, roboty budowlano-instalacyjne – 625 tys. zł, (w tym pustostany – 150 tys. zł, wymiana stolarki – 100 tys. zł, dekarские – 50 tys. zł, zduńskie 35 tys. zł, instalacje wod-kan – 70 tys. zł, instalacje elektryczne – 120 tys. zł, ogólnobudowlane – 100 tys. zł) oraz inne wydatki w wysokości 20 tys. zł.

W planie na 2014 r. wydatki na zakup usług remontowych wynosiły 2.000 tys. zł i posiadały strukturę podobną, jak w 2013 r. Wysokość planowanych wydatków remontowych ulegała zmianie w ciągu roku w związku z przekazaniem przez Miasto Kutno dotacji do działalności ZNM. W odniesieniu do dotacji w wysokości 407,7 tys. zł na działalność konserwacyjną i remontową w 2013 r. ZNM nie wykazał przed organem, jakich robót i budynków ona dotyczyła. W przypadku dotacji udzielonej w 2014 r. w wysokości 437,2 tys. zł i w 2015 r. w wysokości 453,5 tys. zł wykazano w planie wydatków zadania (budynek i zakres robót), na które przeznaczono te środki.

[dowód: akta kontroli str.53,231-261]

2.2. W ramach swojej działalności ZNM realizował zadania remontowe i modernizacyjne wynikające z uchwalonego przez Radę Miasta Kutno „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno na lata 2012-2014” (załącznik do uchwały nr XVII/178/12 dnia 14.02.2012) oraz „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno na lata 2015-2019” (załącznik do uchwały nr XVII/97/15 dnia 26.05.2015).

[dowód: akta kontroli str.24-47]

Spośród 20 zadań przewidzianych programem do realizacji w latach 2013-2014, w terminie wykonano instalację c.o. z podłączeniem do sieci ciepłowniczej 4 budynków. W takim samym zakresie, z rocznym opóźnieniem zostały zmodernizowane w 2014 r. kolejne 2 budynki mieszkalne. Nie wykonano natomiast 14 pozostałych zadań, takich jak: remont kapitalny 3 budynków, (z których 1 został sprzedany), podłączenie do sieci kanalizacyjnej 1 budynku, wykonanie instalacji c.o. i podłączenie do sieci ciepłowniczej 10 budynków (w 3 z nich roboty zostały rozpoczęte).

[dowód: akta kontroli str.49-50]

Z 11 zadań przewidzianych programem do zrealizowania w 2015 r. rozpoczęto realizację 3 zadań (instalacje c.o. i podłączenie do sieci 3 budynków), których zakończenie przewidziano na IV kwartał tego roku. Nie rozpoczęto natomiast takich robót w 7 innych budynkach wobec niezakończenia procedury uzyskania od gestora sieci warunków technicznych na przyłączy.

[dowód: akta kontroli str.50-51,271,275,276]

Według wyjaśnienia Dyrektora ZNM 4 z tych zadań były na etapie uzgodnień z gestorem sieci, a ich ukończenie planuje się na IV kw. 2016 r. Natomiast odnośnie pozostałych 3 zadań nie można określić realnego terminu ich wykonania z powodu nieudzielenia przez właściciela sieci ciepłowniczej wiążącej odpowiedzi (na pismo z 27.03.2013 r.) co do wydania warunków technicznych na przyłączy.

[dowód: akta kontroli str.50-51,271,275,276]

Z informacji Prezydenta Miasta Kutno, udzielonej kontrolerowi odnośnie przyczyn niepełnej realizacji w 2013 r. i 2014 r. zadań remontowo – modernizacyjnych przewidzianych programem wynika, że organ ten analizował przyczyny przedstawiane w sprawozdaniach ZNM, biorąc pod uwagę również niedostateczne środki finansowe na ten cel oraz inne czynniki niezależne od Zarządcy i Miasta.

[dowód: akta kontroli str.320,327,328]

2.3. W kontrolowanym okresie poprawę bezpieczeństwa użytkowania budynków mieszkalnych pod względem przeciwpożarowym uzyskano w wyniku realizacji decyzji Państwowej Straży Pożarnej (vide p. 1.5.)

Podwyższono standard lokali mieszkalnych w 6 budynkach poprzez wyposażenie w instalacje c.o. i przyłączenie do sieci ciepłej, w 7 następnych rozpoczęto roboty w tym zakresie. W 1 budynku wykonano instalację kanalizacyjną wraz z przyłączem do sieci. Przeprowadzono również remont dachu 1 budynku oraz docieplenie stropodachu 1 budynku. Wymieniono w budynkach 254 okna oraz 75 drzwi, przebudowano 36 pieców grzewczych. W 2013 r. roboty remontowe (obejmujące część potrzeb remontowych) przeprowadzono w 59 budynkach, a w 2014 r. – w 56 budynkach. Ponadto realizowano zadania inwestycyjne nieujęte w programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno, takie jak nadbudowa, rozbudowa i przebudowa budynku przy ul. Barlickiego 59 oraz przebudowa i remont budynku przy ul. Przytorze 4a, a także rozpoczęto budowę nowego budynku przy ul. Kochanowskiego.

[dowód: akta kontroli str.49-52,264,269,279-290,312]

Ustalone
nieprawidłowości

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

1. Działalność remontowa ZNM była prowadzona na podstawie planów niespełniających wymagań określonych przepisami § 7 i 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Zgodnie z tymi przepisami podstawę do sporządzenia planu robót remontowych stanowi zestawienie napraw bieżących i głównych, wynikające z zestawienia robót remontowych budynku i uwzględniające kolejność ich wykonania. Plany remontowe ZNM nie były oparte na takich podstawach oraz nie uwzględniały elementu kolejności wykonania robót, przez co naruszały powołane przepisy. Dyrektor ZNM wyjaśnił, że wartość robót remontowych do rocznych planów finansowych ZNM przyjmowano na podstawie nieudokumentowanych szacunków, dokonywanych przez inspektorów nadzoru.

Z informacji Prezydenta Miasta Kutno wynikało, że organ ten nie wymagał od ZNM przedstawienia, wraz z projektem planu finansowego, szczegółowego udokumentowania planowanych remontów (z uwzględnieniem zakresu, wartości i kolejności wykonania) uznając, że dokumentacja zgromadzona w zakładzie budżetowym jest dokumentacją wystarczającą, opracowaną przez osoby posiadające właściwe kompetencje. Natomiast

przy planowaniu wysokości dotacji przeznaczonych na remonty brano pod uwagę najważniejsze potrzeby zgłaszane przez ZNM oraz możliwości finansowe Miasta.

[dowód: akta kontroli str. 24-51, 271,276]

2. ZNM w latach 2013-2014 nie zrealizował w terminie 15 spośród 20 zadań dotyczących remontów i modernizacji budynków mieszkalnych ujętych w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Kutno na lata 2012-2014, co było niezgodne z uchwałą nr XVII/178/12 dnia 14.02.2012 r. Rady Miasta Kutno, którą przyjęto ten program. Z rocznym opóźnieniem (w 2014 r. zamiast w 2013 r.) wykonano instalację c.o. i przyłączyć do sieci miejskiej 2 budynków, natomiast nie zrealizowano w ogóle 13 zadań modernizacyjnych (podłączenie budynków do sieci ciepłowniczej lub kanalizacyjnej oraz przeprowadzenie remontu kapitalnego).

Dyrektor ZNM wyjaśnił, że przyczyną niezrealizowania części zadań lub ich opóźnienia było przeznaczenie środków finansowych na rozpoczęte w 2013 r. inwestycje, niewykonanie sieci ciepłej i przyłącza, brak w ulicy kanalizacji sanitarnej, jak również rezygnacja władz Miasta Kutno z 2 zadań (remontu kapitalnego budynku oraz wykonania lokalnej kotłowni olejowej).

[dowód: akta kontroli str. 264,269,271,274-276, 320,327,328]

W ocenie NIK planowanie zadań modernizacyjnych związanych z doposażeniem budynków w instalacje wod-kan i c.o. powinno uwzględniać faktyczne możliwości dostępu do sieci miejskich w przyjętym okresie realizacji. Wcześniejsze dokonanie przez ZNM odpowiednich, wiążących uzgodnień z gestorami sieci stanowiłoby podstawę do właściwego określenia terminu wykonania robót w projektach programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność ZNM w zakresie działań na rzecz poprawy stanu technicznego i bezpiecznej eksploatacji budynków mieszkalnych..

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 Kontroli⁸, wnosi o:

1. Dokonanie okresowych kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznych, gazowych oraz przewodów kominowych i wentylacji w lokalach, które nie zostały objęte przeglądami z powodu nieudostępnienia przez najemców.
2. Ustalenie w umowach z podmiotami wykonującymi okresowe kontrole budynków wynagrodzenia odpowiadającego faktycznej realizacji przedmiotu umowy.
3. Sporządzanie zestawienia robót remontowych oraz planów remontowych w sposób zgodny z przepisami § 7 i 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
4. Dokumentowanie przeglądów pomieszczeń wspólnych budynku, wynikających z § 10 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków.
5. Uzyskanie od gestora sieci ciepłowniczej warunków technicznych umożliwiających realizację zadań modernizacyjnych ujętych w programach gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Kutno.

⁸ Dz. U. z 2015 r., poz. 1096.

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 8 stycznia 2016 r.

Kontroler
Ryszard Kościelecki
Gł. specjalista k.p.

.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Łodzi

Dyrektor
Przemysław Szewczyk

DYREKTOR DELEGATURY
Najwyższej Izby Kontroli w Łodzi
z up.

.....
podpis
Włodzisław Zegadło
wicedyrektor