



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Łodzi

LLO.411.001.04.2021

Elżbieta Sapińska
Prezes
Towarzystwa Budownictwa Społecznego
Sp. z o.o.
97-300 Piotrków Trybunalski
ul. Al. 3 Maja 31

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

I/21/001 Przeciwdziałanie degradacji mieszkalnych budynków komunalnych w województwie łódzkim

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ¹ 97-300 Piotrków Trybunalski, Al. 3 Maja 31
Kierownik jednostki kontrolowanej	Elżbieta Sapińska – Prezes Zarządu Spółki (od dnia 19 grudnia 2007 r.)
Zakres przedmiotowy kontroli	Utrzymanie należytego stanu technicznego budynków, w tym instalacji oraz przestrzeganie zasad bezpieczeństwa ich użytkowania
Okres objęty kontrolą	Lata 2019-2021 (I połowa) z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed lub po tym okresie dotyczących zakresu kontroli
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ² .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi
Kontroler	Andrzej Pietrzyk, upoważnienie do kontroli nr LLO/124/2021 z dnia 6 lipca 2021 r. (dowód: akta kontroli str. 1)

¹ Dalej: Spółka.

² Dz. U. z 2020 r. poz. 1200, ze zm., dalej: „ustawa o NIK”.

II. Ocena ogólna³ kontrolowanej działalności

Spółka – w miarę posiadanych środków finansowych - podejmowała w latach 2019 – 2021 (I półrocze)⁴ działania na rzecz utrzymania budynków mieszkalnych, stanowiących w całości własność Miasta Piotrków Trybunalski, w stanie zapewniającym bezpieczeństwo mieszkańców.

Zapewniono przeprowadzanie kontroli okresowych rocznych⁵ i pięcioletnich, oraz przeglądy instalacji elektrycznej, piorunochronnej i gazowej. Nie w pełni natomiast zrealizowano obowiązek dokonywania kontroli stanu technicznej sprawności przewodów kominowych i połączeń. W latach 2019-2020 w badanej próbie 30 obiektów wystąpiło aż 19 przypadków niewykonania takiej kontroli.

Na podstawie wyników przeprowadzonych kontroli okresowych kwalifikowano komunalne budynki mieszkalne do napraw bieżących lub do napraw głównych oraz sporządzano projekty planu remontów na poszczególne lata.

Pomimo podejmowanych działań w ww. zakresie Spółka nie w pełni zrealizowała zalecenia pokontrolne formułowane w protokołach z przeglądów okresowych.

Dla każdego budynku prowadzono książkę obiektu budowlanego, w której systematycznie dokonywano obowiązkowych wpisów, przy czym wpisy te były w niektórych przypadkach niekompletne lub dokonywano w nich korekt niezgodnie z obowiązującymi przepisami.

³ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną, jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁴ Dalej: okres objęty kontrolą.

⁵ Za wyjątkiem jednego przypadku nieprzeprowadzenia kontroli rocznej.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁶ kontrolowanej działalności

OBSZAR

Utrzymanie należytego stanu technicznego budynków, w tym instalacji oraz przestrzeganie zasad bezpieczeństwa ich użytkowania

Opis stanu faktycznego

Mieszkalne budynki komunalne, będące w 100% własnością Miasta Piotrków Trybunalski zarządzane były przez Spółkę w okresie objętym kontrolą, na podstawie dwu kolejnych - zawieranych na czas określony - umów dzierżawy⁷. Spółka na podstawie postanowień ww. umów została upoważniona do pobierania pożytków z przedmiotu dzierżawy⁸ oraz zobowiązana m.in. do:

- dokonywania przeglądów technicznych okresowych,
- prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego,
- dokonywania napraw i konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji nieruchomości oraz przeprowadzania jej remontów⁹,
- ubezpieczenia nieruchomości na własny koszt od wszelkich ryzyk oraz zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone przy gospodarowaniu przedmiotem umowy,
- uiszczania podatków, opłat i innych ciężarów związanych z przedmiotem dzierżawy.

Ponadto Spółka zobowiązana była do przestrzegania zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta¹⁰ oraz do sporządzania i przedkładania Miastu:

- w terminie do 30 września roku kalendarzowego poprzedzającego rok, którego plan dotyczy propozycji planu robót budowlanych finansowanych przez Miasto;
- w terminie do 31 stycznia planu nakładów finansowanych przez Spółkę z uzyskanych dochodów (z przedmiotu dzierżawy) oraz informacji za rok poprzedni nt. zakresu rzeczowego i finansowego wykonania robót budowlanych na nieruchomościach objętych umową, finansowanych przez Spółkę i Miasto;
- w terminie do końca lutego informacji nt. przychodów z czynszów i wysokości wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów, zarządu nieruchomościami, windykacji należności, na potrzeby sporządzenia sprawozdania z realizacji wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta.

Spółka w okresie objętym kontrolą wywiązywała się z ww. obowiązków planistyczno – sprawozdawczych. Plany dotyczące ww. robót budowlanych zostały przekazane w latach 2018-2020 z nieznacznym opóźnieniem (od czterech do ośmiu dni), co - jak wyjaśniła Prezes Spółki - wynikało z dużego zakresu prowadzonych robót i z faktu,

⁶ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁷ Były to: umowa nr 31/IGK/1/17, zawarta w dniu 23 stycznia 2017 r. zawarta na okres od dnia 1 lutego 2017 r. do dnia 31 stycznia 2020 r. oraz umowa nr 350/IGK/1/2020 z dnia 11 marca 2020 r. obowiązująca od 11 marca 2020 r. do 31 grudnia 2022 r., zmieniona aneksem nr 1 z dnia 1 lipca 2020 r.

Czy TBS zarządzał i na jakiej podstawie budynkami mieszkalnymi stanowiącymi własność Miast w okresie od 1 lutego 2020 r. do 10 marca 2021 r.?

⁸ Nieruchomości stanowiące własność lub współwłasność Miasta oraz lokale stanowiące własność Miasta w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych.

⁹ Do wysokości uzyskanego dochodu z przedmiotu dzierżawy.

¹⁰ Uchwały Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego ws. wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego (nr XVI/217/15 z dnia 25 listopada 2015 r. - na lata 2015 - 2020 i nr XXXII/438/21 z dnia 27 stycznia 2021 r. - na lata 2021-2025) oraz uchwały – jw. ws. zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (nr XXXIX/494/17 z dnia 31 maja 2017 r. i XXIII/336/20 z dnia 24 czerwca 2020 r.).

że roboty danego roku na koniec września są zwykle w fazie realizacji oraz, że bywają również jeszcze nierozstrzygnięte lub opóźnione przetargi, w związku z czym, w okresie tym nie ma jeszcze pełnej wiedzy, czy niektórych z robót nie należy przesunąć na rok następny. Natomiast terminowo i w wymaganych zakresach Spółka przedkładała plany nakładów finansowanych przez Spółkę z uzyskanych (z przedmiotu dzierżawy) dochodów oraz informacje za rok poprzedni nt. zakresu rzeczowego i finansowego wykonania robót budowlanych na nieruchomościach objętych umową, finansowanych przez Spółkę i Miasto, a także informacje nt. przychodów z czynszów i wysokości wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, remontów, zarządu nieruchomościami, windykacji należności, na potrzeby sporządzenia sprawozdania z realizacji wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta.

(dowód: akta kontroli str.14-63)

Spółka powierzone zadania w zakresie zarządzania powierzonymi przez Miasto budynkami mieszkalnymi realizowała częściowo za pośrednictwem czterech firm zewnętrznych na podstawie umów zawartych w wyniku przeprowadzonych postępowań przetargowych¹¹.

Umowy te przewidywały administrowanie budynkami (w tym m.in. wykonanie usług obejmujących dostarczanie informacji nt. potrzeb remontowych administrowanych budynków w oparciu o kontrolę ich stanu technicznego oraz prowadzenie ewidencji stanu zasobów powierzonych w administrowanie), utrzymanie czystości i porządku oraz dokonywanie konserwacji i drobnych napraw obiektów, instalacji i urządzeń technicznych¹².

(dowód: akta kontroli str. 374-397)

W regulaminie organizacyjnym zatwierdzonym przez walne zgromadzenie wspólników Spółki¹³, zatwierdzonym przez Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego – określono jej strukturę organizacyjną oraz sposób kierowania i zakres działania poszczególnych komórek organizacyjnych. Zgodnie z uregulowaniami ujętymi w ww. dokumencie, zadania związane z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym Miasta realizował głównie dział eksploatacji i remontów oraz dział gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dział finansowo – księgowy, dział obsługi klienta, dział windykacji należności oraz dział organizacyjno – prawny i kadr.

(dowód: akta kontroli str. 64-67)

Liczba budynków mieszkalnych będących w 100% własnością Miasta zmalała z 223 (wg stanu na 1 stycznia 2019 r.) do 219 (wg stanu na 30 czerwca 2021 r.), co było związane z dokonaniem rozbiórki w 2020 r. trzech budynków mieszkalnych wyłączonych z użytkowania oraz uzyskaniem w pierwszej połowie 2021 r. przez jedną nieruchomość statusu współwłasności w związku z ujawnieniem się jej współwłaścicieli. Natomiast liczba lokali mieszkalnych zmalała w analogicznym okresie z 2025 do 1979.

(dowód: akta kontroli str. 5-7)

¹¹ Wynagrodzenie ustalano ryczałtowo, jako iloczyn wyrażony w m² powierzchni lokali mieszkalnych/użytkowych w administrowanych budynkach i stawki kwotowej w zł za 1 m² powierzchni, ustalonej odrębnie dla: administrowania, utrzymania czystości i porządku na posesjach z budynkami tzw. niesiedliskowymi oraz konserwacji i usuwania drobnych awarii.

¹² Zadania wyspecyfikowane w załączniku do umowy (zał. nr 3) dotyczące pokryć dachowych, elewacji budynków, stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji elektrycznej, gazowej, wodno - kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania/węzłów ciepłych, kominów oraz dróg, chodników i znaków drogowych w obrębie administrowanych zasobów.

¹³ Regulamin zatwierdzony 16 stycznia, a obowiązujący od 1 lutego 2018 r.

1. Stosownie do art. 64 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane¹⁴, dla każdego budynku mieszkalnego prowadzono książkę obiektu budowlanego (w przypadku obiektów złożonych z budynku frontowego i oficyn – odrębną dla każdego z nich).

Objęte badaniem książki obiektu budowlanego¹⁵ zastały założone w latach 1984 - 2020¹⁶.

Książki były wykonane i prowadzone zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego¹⁷ w następujących zakresach: wszystkie książki zawierały dane określające rodzaj obiektu i jego adres, dane właściciela i zarządcy, dane techniczne charakteryzujące dany obiekt oraz plan jego usytuowania. Książki wykonane były w sposób trwały, a poszczególne karty zabezpieczono przed usunięciem. Zapisy w książkach wprowadzano systematycznie, w sposób zwięzły i jednoznaczny.

Protokoły z kontroli wybranych 30 budynków były dołączane do książek obiektów budowlanych i przechowywane przez administratorów (podmioty zewnętrzne), natomiast oceny, ekspertyzy i inne dokumenty przechowywane były albo przez administratorów (i dołączone do ww. książek), albo przez Spółkę, jako zarządcę obiektów.

W książkach obiektu dokonywano systematycznych wpisów dotyczących przeprowadzonych kontroli i przeglądów ze wskazaniem zakresów koniecznych robót ujętych w protokołach kontroli oraz wpisów w zakresie przeprowadzonych remontów i modernizacji.

Pozostałe informacje nt. prowadzenia poddanych szczegółowej analizie książek obiektu budowlanego zamieszczone zostały w sekcji „stwierdzone nieprawidłowości”.

(dowód: akta kontroli str. 9-10, 287-296)

2. Analiza dokumentacji 30 budynków wykazała, że w okresie objętym kontrolą, obiekty były poddane kontroli okresowej, stosownie do art. 62 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 Prawa budowlanego, za wyjątkiem jednego przypadku nieprzeprowadzenia kontroli rocznej stanu technicznego budynku w 2020 r. i 19 przeglądów kanałów kominowych w 2019 i 2020 r. (więcej informacji w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”).

Zgodnie z § 5 rozporządzenia z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych¹⁸, kontrole okresowe coroczne, obejmowały przegląd elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób, środowiska i konstrukcji budynku. Kontrole pięcioletnie obejmowały dodatkowo sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej budynku oraz wszystkie pozostałe elementy, a także estetykę budynku i jego otoczenia.

We wszystkich protokołach z okresowych przeglądów określono skalę ocen stanu technicznego i odpowiadające im zakresy procentowe zużycia oraz stopień

¹⁴ Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm., dalej: Prawo budowlane.

¹⁵ Badaniem objęto 30 książek obiektu budowlanego.

¹⁶ Większość (27 szt.) z 1999 r. Natomiast pierwsze książki założono dla analizowanych obiektów w latach 1984 – 2003, najwięcej (17 szt.) również w 1999 r.

¹⁷ Dz. U. Nr 120 poz. 1134, dalej: rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego.

¹⁸ Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

pilności wykonania prac remontowych związanych z ocenianym elementem budynku. Każdorazowo sprawdzano wykonanie zaleceń z okresu poprzedniego i odnotowywano ten fakt w protokołach.

W kontrolowanym okresie nie wystąpiła konieczność poddawania budynków kontroli bezpiecznego ich użytkowania w związku z wystąpieniem okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2 Prawa budowlanego. W badanej próbie w okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki nieformułowania zaleceń pokontrolnych w protokołach kontroli okresowych rocznych i pięcioletnich.

Zalecenia dotyczyły najczęściej: remontu lub odnowienia klatek schodowych oraz odnowienia elewacji budynków¹⁹.

Wg stanu na dzień zakończenia kontroli zalecenia wynikające z kontroli okresowych wykonano dla 9 budynków, w jednym przypadku trwały prace w zakresie naprawy schodów, a pozostałych przypadkach nie wykonano całości lub części zaleceń. Z oszacowań dokonanych przez administratorów wartość niewykonanych robót (jw.) to ok. 581,8 tys. zł.

Kontrole coroczne oraz pięcioletnie przeprowadzane były przez osoby posiadające uprawnienia o specjalności konstrukcyjno - budowlanej i projektowej.

Spółka zapewniała, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego, przeglądy instalacji gazowych, jak również stosownie do art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy – co pięć lat przeglądy instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów, czy instalacji sanitarnej.

Wszystkie kontrole przeprowadzone zostały przez osoby posiadające stosowne uprawnienia, o których mowa w art. 62 ust. 4-6 Prawa budowlanego.

(dowód: akta kontroli str. 11-15, 297-373)

3. Dane zawarte w protokołach z przeglądów budynków stanowiły dla Spółki podstawę do sporządzenia „propozycji projektu planu remontów” na poszczególne lata. Dokument ten obejmował zestawienia: „propozycje planu remontów (...)”, „propozycje planu modernizacji i termomodernizacji (...)”, „propozycje planu rozbiórek(...)” i „plan zadań inwestycyjnych (...)”.

(dowód: akta kontroli str. 68-168)

4. W kontrolowanym okresie Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Piotrkowie Trybunalskim przeprowadziła 22 kontrole budynków komunalnych zarządzanych przez Spółkę (w tym jedną kontrolę sprawdzającą), z tego 17 w 2019 r., trzy w 2021 r. i dwie w I połowie 2021 r.

Zakres kontroli obejmował przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych, rozpoznanie możliwości i warunków prowadzenia działań ratowniczych przez jednostki ochrony przeciwpożarowej oraz rozpoznanie miejscowych zagrożeń lub sprawdzenie systemów ochrony przeciwpożarowej oraz gaśnic.

W przypadku ośmiu kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości, a w 14 kontrolach stwierdzano jedną lub dwie nieprawidłowości²⁰, polegające najczęściej na braku oznakowania przeciwpożarowego włącznika prądu, nieprzedstawieniu protokołu z okresowej kontroli przewodów kominowych i/lub wentylacyjnych, składowaniu

¹⁹ Ponadto zalecenia obejmowały: zabezpieczenie wylotów wentylacyjnych, wykonanie chodnika, remontu piwnic, remont kominów i wymianę ław kominarskich, remont ścian zewnętrznych/uzupełnienie tynków, remont ogrodzeń i bram, częściową wymianę instalacji wodno – kanalizacyjnej, docieplenie ścian lub stropu, malowanie, wykonanie nawiewów.

²⁰ Przy czym w pięciu przypadkach nieprawidłowości zostały usunięte w trakcie kontroli.

materiałów palnych na korytarzu/poddaszu oraz stosowaniu w jednym lokalu mieszkalnym gazu z sieci i gazu płynnego lub przechowywaniu w lokalu butli z gazem. W przypadku 9 kontroli Komendant Miejski PSP wszczął postępowanie administracyjne²¹, z czego w jednym przypadku wydano decyzję nakazującą administratorowi (podmiot zewnętrzny) usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości²².

W okresie objętym kontrolą Spółka nie była kontrolowana przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, Inspekcję Ochrony Środowiska lub Inspekcję Sanitarną

(dowód: akta kontroli str. 8)

5. Spółka kwalifikowała komunalne budynki mieszkalne do napraw bieżących lub do napraw głównych na podstawie przeprowadzonych kontroli okresowych. I tak:

- w 2019 roku do napraw bieżących zakwalifikowano 133 budynki (tj. 55% ogółu budynków), a do napraw głównych – 42 budynki (17%),
- w 2020 roku zakwalifikowano 132 budynki (55%) do napraw bieżących, a 41 (17%) do napraw głównych,
- a w 2021 odpowiednio 134 (57%) i 32 budynki (9%).

(dowód: akta kontroli str. 6)

6. Spółka dysponowała następującymi środkami otrzymanymi od właściciela (Miasta) na remonty budynków stanowiących komunalny zasób mieszkaniowy:

- w 2019 r. – 4.147,4 tys. zł, a wydatkowała 4.065,4 tys. zł, tj. 98%,
- w 2020 r. – 2.065 tys. zł, a wydatkowała 2.051,7 tys. zł, tj. 99,4%,
- w 2021 r. – 2.100 tys. zł, a na dzień 30 czerwca wydatkowano 260,5 tys. zł, tj. 12,4%.

(dowód: akta kontroli str. 7)

Z ww. środków wykonano m.in. remonty zwalnianych lokali, kompleksowe remonty lokali zamieszkałych, zapewnienie źródeł grzewczych, wymiany instalacji gazowych, remonty dachów i/lub stropów.

Ponadto Spółka dysponowała środkami (jw.) na realizację robót modernizacyjnych i inwestycyjnych:

- w 2019 r. – 4.358 tys. zł, a wydatkowała 4.193,5 tys. zł, tj. 96,2%,
- w 2020 r. – 5.263 tys. zł, a wydatkowała 5.013,4 tys. zł, tj. 95,3%,
- w I połowie 2021 r. – 5.440 tys. zł, a na dzień 30 czerwca 2021 r. wydatkowano 794,1 tys. zł, tj. 14,6%.

W ramach powyższych środków wykonywano głównie remonty elewacji i dachów, docieplenia ścian budynków, przebudowy budynków instalacje centralnego ogrzewania i rozbudowy systemu wentylacyjnych.

(dowód: akta kontroli str. 241-250)

Dodatkowo Spółka, zgodnie z umową dzierżawy zawartą z Miastem wykonywała również drobne roboty remontowe z wpływów czynszowych, stanowiących przychód Spółki. W latach 2019-2020 zaplanowano na te cele po 1.100 tys. zł, zaś na rok 2021 - 860 tys. zł, natomiast wydatkowano:

- w 2019 r. – 731,1 tys. zł, tj. 66,5%,
- w 2020 r. – 1.001 tys. zł, tj. 91 %,
- w I połowie 2021 r. – 571,3 tys. zł, tj. 85%.

(dowód: akta kontroli str. 169-178)

²¹ Postępowania te zostały umorzone w całości w związku z usunięciem nieprawidłowości.

²² Nieprawidłowości dotyczyły braku oznakowania przeciwpożarowego włącznika prądu oraz składowania materiałów palnych na drogach ewakuacyjnych na korytarzu pierwszego piętra budynku (kontrola budynku wielorodzinnego przy ul. Nowowiejskiej 35 – protokół z dn. 19 lutego 2021 r.; decyzja administracyjna KM PSP nakazująca usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości z dnia 5 marca 2021 r., kontrola sprawdzająca – 28 kwietnia 2021 r., w wyniku której nie stwierdzono nieprawidłowości).

W latach 2019-2021 (I półrocze) wykonano remonty w:

- 54 budynkach – w 2019 r.,
- 52 budynkach - w 2020 r.,
- jednym budynku w I połowie 2021 r.,

oraz roboty modernizacyjne w:

- 21 budynkach – w 2019 r.,
- 15 budynkach – w 2020 r.,
- oraz dwu budynkach – w I połowie 2021 r.

(dowód: akta kontroli str. 6)

Spółka, ze środków pochodzących z wpływów czynszowych dokonała w latach 2019 - 2020 m.in.: remontu dachów w 56 budynkach, remontu stropów, wymiany ścianek działowych podłóg i innych robót ogólnobudowlanych (w 64 lokalach), wykonano roboty instalacyjne (wymiana instalacji wodnej i/lub kanalizacyjnej) w 31 budynkach oraz wymiany instalacji wody, kanalizacji, gazu, centralnego ogrzewania w 27 lokalach.

Miasto w latach 2019-2021 wydatkowało 20.047,6 tys. zł w związku z realizowanym programem rewitalizacyjnym²³, w ramach którego przeprowadzono m.in. remonty siedmiu budynków - sześciu mieszkalnych i jednego użytkowego, który po remoncie uzyskał charakter mieszkalno-użytkowy (w wyniku remontu wyodrębniono część mieszkalną obejmującą trzy nowe lokale mieszkalne), a także remonty częściowe np. elewacji budynku, klatki schodowej oraz polegające na dociepleniu budynku lub utwardzeniu terenów niektórych posesji.

(dowód: akta kontroli str. 8-9, 169-178)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. W jednym przypadku (na 30 zbadanych obiektów) nie przeprowadzono kontroli rocznej stanu technicznego budynku²⁴, wystąpiły ponadto przypadki niedokonywania przeglądów przewodów kominowych (trzy w 2019 r. i 16 w 2020 r.). Stanowiło to zaniechanie obowiązków określonych w art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego.

Prezes Spółki wyjaśniła w powyższych sprawach, że kontrole okresowe wykonywane były na zlecenie podmiotów administrujących²⁵ komunalnymi budynkami mieszkalnymi będącymi w zarządaniu Spółki oraz, że powyższe nieprawidłowości, w szczególności nieprzeprowadzenie ww. kontroli w 2020 r. roku wynikało z uwagi na utrudnienia związane z „pandemią Covid”²⁶.

Ponadto Prezes Spółki wyjaśniła, że Spółka obejmuje ww. podmioty kontrolą w ramach nadzoru na wykonywaniem przez nie umów o administrowanie mieszkalnym budynkami komunalnymi, będącymi w zarządzie Spółki, przy czym, podmioty te - z uwagi na utrudnienia wynikające z „pandemii Covid” nie były kontrolowane przez Spółkę w latach 2020 – 2021.

2. Spółka nie realizowała zaleceń pokontrolnych lub nie realizowała ich w pełnym zakresie i nie usuwała wszystkich uszkodzeń stwierdzonych w trakcie przeprowadzanych przeglądów jednorocznych i pięcioletnich oraz zaleceń wynikających z przeprowadzonych przeglądów technicznych przewodów kominowych. Nieprawidłowość ta dotyczyła 29 spośród 30 analizowanych

²³ Program realizowany z dofinansowaniem ze środków unijnych.

²⁴ Brak kontroli w 2020 r. dla nieruchomości przy Pl. Czarnieckiego 6/7 w Piotrkowie Trybunalskim.

²⁵ Podmioty zewnętrzne działające w oparciu o umowy o administrowanie zawarte ze Spółką.

²⁶ Na powyższe ograniczenia związane z „pandemią Covid” wskazywali również administratorzy komunalnych budynków mieszkalnych, będących w zarządzie Spółki.

nieruchomości. Zalecenia niezrealizowane dotyczyły najczęściej remontów elewacji (tynków) oraz klatek schodowych (schodów). W zakresie zaleceń wynikających z przeglądów kominiarskich było to najczęściej niewykonanie wentylacji nawiewnej.

Prezes Spółki wyjaśniła, że zalecenia wykazane w protokołach kontroli, w tym dotyczące wentylacji, są sukcesywnie usuwane oraz, że zdarza się, że w tych samych budynkach pojawiają się po kolejnych przeglądach następne zalecenia o podobnym charakterze, ponadto niewykonanie zaleceń w zakresie remontów elewacji, klatek schodowych bądź konstrukcji schodów związane było z ograniczonymi możliwościami finansowymi Spółki. W wyjaśnieniach wskazano także, że składane do Miasta potrzeby na środki finansowe są zwykle dużo wyższe od środków zapewnionych w budżecie na dany rok.

(dowód: akta kontroli str. 192)

3. Wystąpiły przypadki nieprawidłowego prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego. I tak:

- w przypadku 17 z 30 objętych kontrolą spraw do ksiąg obiektu budowlanego nie dołączano wykazu dokumentacji, podczas gdy zgodnie z § 5 pkt 2 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego wpisy do ksiąg obiektu powinny obejmować m.in. taki wykaz;
- w przypadku siedmiu z ww. spraw do ksiąg obiektu budowlanego nie dołączano ocen/ekspertyz dotyczących jego stanu technicznego oraz opracowań projektowych i dokumentów technicznych robót budowlanych wykonywanych w obiekcie, w toku jego użytkowania - tj. dokumentów, o których mowa w art. 64 ust. 3 Prawa budowlanego. Część dokumentacji była przechowywana z ww. książkami przez podmioty zewnętrzne, administrujące mieszkalnymi budynkami komunalnymi, a część przez Spółkę, jako zarządcę tych nieruchomości.

Prezes Spółki wyjaśniła w powyższych sprawach, że dla większości budynków Spółka nie dysponuje żadną dokumentacją (jw.) oraz, że opracowywane przez Spółkę ekspertyzy i oceny są przekazywane poszczególnym administracjom (prowadzącym książki obiektu budowlanego), a przypadki nieprzekazania dokumentacji technicznej, mogą obejmować dokumentację nowoopracowaną, gdzie roboty, których dokumentacja ta dotyczy nie zostały jeszcze zrealizowane lub są one w okresie gwarancji i rękojmi.

(dowód: akta kontroli str. 188-189)

- w przypadku 13 spośród 30 skontrolowanych ksiąg obiektu budowlanego sprostowań błędów we wpisach dokonywano w sposób niewłaściwy, tj. przy użyciu korektora oraz poprzez skreślenia bez wskazania daty i podpisu osoby dokonującej takiej zmiany, co było niezgodne z § 6 ust. 4 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego.

Prezes Spółki wyjaśniła, że zostały wydane aktualnie zalecenia ustne, aby nie dokonywać tego rodzaju korekt. Jednocześnie wyjaśniono, że Spółka w ramach nadzoru nad wykonywaniem umów wiążących ze Spółką poszczególne administracje prowadzi systematycznie kontrole tych podmiotów²⁷, obejmujące również wyrzykową kontrolę prowadzonych ksiąg obiektu, przy czym ostatnie kontrole zostały wykonane w 2019 r., a z uwagi na „pandemię Covid” nie były realizowane w 2020 r. i I połowie 2021 r.

(dowód: akta kontroli str. 9-13, 192, 196-197)

²⁷ Kontrole prowadzone na podstawie zarządzenia Zarządu Spółki Nr 19/2016 i 20/2019 ws. przeprowadzenia kontroli prawidłowości realizacji umów o administrowanie.

IV. Uwagi i wnioski

Wnioski

Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag. W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujące wnioski:

1. Podjęcie działań na rzecz pełnego zrealizowania zaleceń pokontrolnych wynikających z przeprowadzanych przeglądów okresowych.
2. Prawidłowe prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego.
3. Przeprowadzanie obowiązkowych przeglądów okresowych wszystkich mieszkalnych budynków komunalnych będących w zarządzie Spółki.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania
uwag
i wykonania
wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie 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.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie²⁸ umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do Dyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Łodzi. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Łódź, 12 października 2021 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Łodzi
p.o. Dyrektor
Piotr Walczak

Kontroler
Andrzej Pietrzyk
Główny specjalista k.p.


podpis


podpis

²⁸ Najwyższa Izba Kontroli zwraca się z prośbą o zgłaszanie, w miarę możliwości, zastrzeżeń opatrzonych kwalifikowanym podpisem elektronicznym, na adres elektronicznej skrzynki podawczej (ePUAP) NIK lub na adres mailowy NIK wskazany w stopce na pierwszej stronie niniejszego wystąpienia. W przypadku zaś nadania pisma z zastrzeżeniami (pisma opatrzonego własnoręcznym podpisem) w placówce pocztowej operatora wyznaczonego, NIK zwraca się z prośbą o dodatkowe przekazanie skanu tych zastrzeżeń na ww. adres mailowy.

