



## NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Łodzi

LLO.411.001.05.2021

Pan Łukasz Paruzel  
Prezes Zarządu Zakładu Gospodarki  
Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Skierniewicach  
Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.  
w Skierniewicach  
Ul. Rawska 33  
96-100 Skierniewice

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

## II. Ocena ogólna<sup>2</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.<sup>3</sup>, podejmował w latach 2019 – 2021 (I półrocze) działania na rzecz utrzymania budynków mieszkaniowych - stanowiących w całości własność Miasta Skierniewice - w stanie zapewniającym bezpieczeństwo osobom w nich przebywającym. W przypadku dwóch budynków będących w złym stanie technicznym, działania te jednak nie przyniosły zamierzonych skutków, w konsekwencji czego powstało bezpośrednie zagrożenie dla życia i zdrowia lokatorów zamieszkujących te budynki.

ZGM, jako zarządca komunalnych budynków mieszkalnych dla wszystkich budynków prowadził książki obiektów budowlanych, zgodnie z art. 64 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane<sup>4</sup>. Wpisy w książkach dokonywano jednak z naruszeniem przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>5</sup>, w tym w szczególności nie wpisywano przeprowadzonych kontroli przewodów kominowych, zaś pozostałe wpisy nie były dokonywane systematycznie, a sprostowanie omyłek dokonywano poprzez użycie korektora. Dodatkowo do prowadzonych ksiąg obiektów budowlanych nie dołączano protokołów z przeglądów przewodów kominowych, pomimo iż obowiązek taki wynikał z art. 64 ust. 3 Prawa budowlanego.

W okresie objętym kontrolą w Spółce organizowano obligatoryjne przeglądy budynków oraz instalacji gazowej, elektrycznej, wentylacyjnej i sanitarnej, jednak nie sporządzano, wykorzystując dane zawarte w protokołach kontroli okresowych, zestawienia robót remontowych budynków, co stanowiło naruszenie § 7 ust. 1 wskazanego rozporządzenia.

---

<sup>2</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>3</sup> Dalej: ZGM, Spółka;

<sup>4</sup> Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm., dalej: „Prawo budowlane”.

<sup>5</sup> Dz. U. Nr 120, poz. 1134, dalej: „rozporządzenie w sprawie książki obiektu budowlanego”.

obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, co było zgodne z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a i pkt 2.

Do 30 czerwca 2021 roku nie zlecono wykonania przeglądów okresowych rocznych.

(akta kontroli str.22-28)

Protokoły sporządzane w wyniku kontroli okresowych zawierały elementy wskazane w § 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, tj. określenie: stanu technicznego elementów budynków objętych kontrolą; rozmiarów zużycia lub uszkodzenia tychże elementów; zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania; metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników; zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.

W toku kontroli okresowej, zgodnie z § 5 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, szczegółowym sprawdzeniem objęto stan techniczny: zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych, elementów ścian zewnętrznych, balustrad, loggii i balkonów; urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynków; elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich; pokryć dachowych; instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej; urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku; elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynków; przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynków.

Zakresem okresowej kontroli objęto również sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynków, a także estetykę budynków i ich otoczenie, co było zgodne z § 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

W protokołach z przeglądów okresowych 5-letnich przeprowadzonych w 2020 r. określano procentowe zużycie poszczególnych elementów budynków, na podstawie którego dokonywano klasyfikacji stanu technicznego.

Z treści ww. protokołów wynika, że w przypadku 36 budynków (tj. 67,9% budynków komunalnych mieszkaniowych zarządzanych przez ZGM) stwierdzono, że co najmniej jeden element jest w złym stanie technicznym.

W protokołach z przeglądów okresowych rocznych przeprowadzonych w 2019 r. określano stan techniczny badanych elementów i rozmiar ich zużycia/uszkodzenia, a także wskazywano zakres robót do wykonania wraz ze stopniem pilności ich wykonania. Stwierdzono, że stan techniczny badanych elementów w przypadku sześciu budynków wymagał natychmiastowego przeprowadzenia robót remontowych, a w przypadku kolejnych 11 budynków – prace te należało wykonać do sześciu miesięcy od dnia przeglądu. W przypadku jednego budynku remont był nieuzasadniony ekonomicznie, a przy kolejnym wskazano, że należy rozważyć celowość dalszej eksploatacji.

(akta kontroli str.22-28, 1202-1612)

Prezes ZGM, mając na uwadze opisany stan budynku położonego przy ul. Ogrodowej 22, gdzie zgodnie z protokołem z kontroli okresowej rocznej remont był nieuzasadniony ekonomicznie i należało uzyskać pozwolenie na rozbiórkę budynku, oraz zły stan budynku położonego przy ul. Ogrodowej 24 wystąpił we wrześniu 2019 r. do Prezydenta Miasta Skierniewice z prośbą o zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie<sup>8</sup>. W odpowiedzi Prezydent wskazał<sup>9</sup>, że brak jest perspektywy na szybkie przekwaterowanie lokatorów ww. budynków, a możliwość

<sup>8</sup> Pismo znak L.dz./DT/1863/2019 z 18 września 2019 r.

<sup>9</sup> Pismo znak GK.7130.1.30.2019 z dnia 15 listopada 2019 r.

prawa wynikających z art. 90 Prawa budowlanego. Prokuratura Rejonowa po rozpoznaniu spraw zawiadomiła o odmowie wszczęcia postępowania oraz o jego umorzeniu.

(akta kontroli str.1689-1700)

Zgodnie z protokołami z okresowej kontroli rocznej przeprowadzonej w 2019 r. w przypadku 14 budynków stwierdzono usterki wymagające naprawy w trybie natychmiastowym (stopień pilności 1) i w okresie do sześciu miesięcy od daty kontroli (stopień pilności 2), a w przypadku kolejnych 13 budynków wskazane zostały prace, dla których stopień pilności określono jako 3 („roboty do wykonania w roku następnym, powinny być ujęte w planie administratora obiektu”).

ZGM, co do zasady, zrealizował prace zalecane do wykonania we wskazanych protokołach jako pilne, a w jednym przypadku zaplanowany jest remont elewacji budynku i została opracowana dokumentacja, jednak konieczne były uzgodnienia z konserwatorem zabytków, co wydłużyło proces.

W przypadku czterech budynków prace wskazane w protokołach ujęto w założeniach do planów finansowych, siedem budynków zostało wskazanych do generalnych remontów, obejmujących również prace wskazane w protokołach, a w przypadku dwóch budynków prace nie zostały zaplanowane i zrealizowane, gdyż jeden budynek był pustostanem, a w przypadku drugiego zaplanowano eksmisję lokatorów i rozbiórkę budynku.

(akta kontroli str.22-28, 179-239, 2018-2052)

3. W ZGM nie sporządzano, wykorzystując dane zawarte w protokołach kontroli okresowych, zestawienia robót remontowych budynków, co stanowiło naruszenie § 7 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

(akta kontroli str.148-159)

4. W latach objętych kontrolą komunalne budynki mieszkalne będące w zarządzie ZGM były trzykrotnie objęte kontrolą przez organ nadzoru budowlanego i raz przez Państwową Straż Pożarną.

(akta kontroli str.283-296)

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w dwóch przypadkach wszczął postępowanie administracyjne: w jednym przypadku nakazał wykonanie niezbędnych robót zabezpieczających<sup>13</sup>, a w drugim wykonanie wentylacji grawitacyjnej w czterech lokalach<sup>14</sup>.

ZGM zrealizował wszystkie obowiązki wynikające z powyższych decyzji.

(akta kontroli str.78-147, 285-286)

22 stycznia 2019 r. Prezes ZGM zwrócił się do Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej z prośbą o podjęcie interwencji wobec najemcy lokalu mieszkalnego, który pomimo wezwań dotyczących usunięcia rzeczy pozostawionych na klatce schodowej nie wywiązał się z przedmiotowego obowiązku. Dodatkowo lokator nie zastosował się również do prawomocnego wyroku, jaki zapadł w tej sprawie.

W toku kontroli przeprowadzonej przez Państwową Straż Pożarną stwierdzone zostały trzy nieprawidłowości<sup>15</sup>, w konsekwencji czego wydana została decyzja

<sup>13</sup> Decyzja nr 1/2019 z dnia 2 stycznia 2019 r.

<sup>14</sup> Decyzja nr 42/2019 z dnia 14 sierpnia 2019 r.

<sup>15</sup>

W wyniku kontroli przewodów kominowych wykonanej zgodnie z postanowieniem PINB stwierdzono, że trzony kominowe ponad dachem były w stanie technicznym nadającym się do użytkowania. Natomiast stan techniczny ścianek działowych pomiędzy przewodami był zły, co mogło powodować przedostawanie się spalin do sąsiednich kanałów. Zalecono uszczelnienie ścianek działowych oraz otynkowanie trzonów kominowych znajdujących się w ścianie szczytowej<sup>19</sup>.

(akta kontroli str.1925-1926)

Po zapoznaniu się z powyższymi dokumentami Państwowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Miasta Skierniewice działając na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2 Prawa budowlanego:

1. Nakazał do dnia 31 stycznia 2022 r. monitorować nieprawidłowości stwierdzone w ocenie technicznej poprzez:
  - wklejenie szkieł kontrolnych w miejscach widocznych zarysowań ścian nośnych;
  - cykliczne wykonywanie geodezyjnych pomiarów pionowości oraz płaszczyzny odchylenia korpusu kominów;
  - odnotowywanie pomiarów oraz wyników obserwacji w dzienniku pomiarów.
2. Po ww. terminie zakazał użytkowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz zarządził wykonanie następujących czynności zabezpieczających:
  - umieszczenie na budynkach zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz o zakazie ich użytkowania;
  - zabezpieczenie okien i wejść do pomieszczeń w sposób uniemożliwiający osobom postronnym swobodny do nich dostęp;
  - wygradzenie terenu wokół części dostępnej do budynków taśmą ostrzegawczą.

Jednocześnie w przypadku stwierdzenia, na podstawie prowadzonego monitorowania stanu obiektów, że następuje ich dalsza degradacja, zakazał użytkowania budynków w trybie natychmiastowym<sup>20</sup>.

(akta kontroli str.1986-2017)

5. Prezes i pracownicy ZGM w okresie objętym kontrolą analizowali stan techniczny budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Skierniewice w oparciu o zgłoszenia użytkowników lokali, protokoły okresowych przeglądów oraz wizji lokalnych. Na podstawie zebranych informacji typowano budynki, które w pierwszej kolejności wymagały remontów i prac modernizacyjnych.

W 2018 roku ZGM przekazał do Urzędu Miasta Skierniewice informacje dotyczące stanu technicznego budynków wraz z wykazem potrzeb remontowych i modernizacyjnych budynków i ich przybliżonym kosztem, co następnie zostało uwzględnione podczas sporządzania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Skierniewice na lata 2019-2023<sup>21</sup>.

Według przesłanych założeń oraz zgodnie z uchwalonym programem koszt remontów w budynkach gminnych Miasta Skierniewice wynosił 5 336 tys. zł<sup>22</sup>, z czego 1 780 tys. zł (tj. 33,4 % całej kwoty) miało zostać przeznaczone na remonty główne 14 budynków, a 1 140 tys. zł (21,4%) – na remont elewacji 22 budynków.

<sup>19</sup> Protokoły nr 255/2021 i 256/2021 z dnia 30 lipca 2021 r.

<sup>20</sup> Decyzje nr 26/2021, 27/2021, 28/2021, 29/2021 z dnia 13 września 2021 r.

<sup>21</sup> Załącznik do uchwały nr IV/10/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 24 stycznia 2019 r.

<sup>22</sup> Odpowiednio: 1 363 tys. zł – w 2019 r., 1 063 tys. zł – w 2020 r., 934 tys. zł – w 2021 r., 989 tys. zł – w 2022 r. i 987 tys. zł – w 2023 r.

Przeprowadzone w okresie objętym kontrolą remonty i modernizacje pozwoliły na poprawę estetyki budynków mieszkalnych będących w zasobie ZGM, a także polepszenie standardu użytkowania i poprawę bezpieczeństwa mieszkańców.

(akta kontroli str.148-159)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

1. Książki obiektów budowlanych prowadzone były niezgodnie z wytycznymi zawartymi w rozporządzeniu w sprawie książki obiektu budowlanego, tj.:
  - po założeniu kolejnego tomu, co do zasady nadawano mu nr 1, co było niezgodne z § 4 ust. 2 rozporządzenia, zgodnie z którym w przypadku wypełnienia całej książki zakłada się jej kolejny tom, wpisując na stronie tytułowej numer kolejny tomu oraz datę założenia;
  - w książkach obiektów budowlanych, co do zasady nie wpisywano wykonanych przeglądów przewodów kominowych, co stanowiło naruszenie § 5 pkt 4 rozporządzenia;
  - wpisy w książkach obiektów budowlanych dokonywano z naruszeniem § 6 ust. 1 rozporządzenia, gdyż nie były one dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla których wymagane było dokonanie odpowiedniego wpisu;
  - sprostowań błędów we wpisach dokonywano z zastosowaniem korektora, co było niezgodne z § 6 ust. 4 rozporządzenia, zgodnie z którym sprostowań tych należało dokonać poprzez przekreślenie wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenie daty i podpisu osoby dokonującej zmiany.

(akta kontroli str.9-10, 459-1201)

Prezes wyjaśnił, że wskazane błędy były niedopatrzeniem pracownika Działu Technicznego.

(akta kontroli str.29-30, 37)

W trakcie trwania kontroli Prezes podjął działania mające na celu zapobieżenie wystąpieniu powyższej nieprawidłowości w przyszłości i oddelegował pracownika upoważnionego do prowadzenia książek obiektów budowlanych na szkolenie pt. „KOB- Jak prowadzić Książkę Obiektu Budowlanego”, które odbędzie się 24 września 2021 r.

(akta kontroli str. 2053-2061)

2. W ZGM do prowadzonych książek obiektów budowlanych nie dołączano protokołów z przeglądów przewodów kominowych, pomimo iż obowiązek taki wynikał z art. 64 ust. 3 Prawa budowlanego.

(akta kontroli str.22-28)

Prezes wyjaśnił, że każdego roku zawierane były umowy z mistrzem kominarskim na wykonanie w ramach corocznych kontroli i przeglądów stanu technicznego i sprawności przewodów kominowych: sprawdzenia stanu przewodów spalinowych i funkcjonowania przewodów wentylacyjnych (w przypadku palenisk opalanych paliwem stałym co najmniej cztery razy w roku, a w przypadku palenisk opalanych paliwem płynnym co najmniej dwa razy w roku). Z uwagi na fakt, iż zestawienie wykonanych przeglądów było

przez ZGM stwierdziła, że takie ugięcie wskazuje na stan przedawaryjny i grozi oderwaniem elementów stropu.

Mając powyższe na uwadze kontroler NIK działając na podstawie art. 51 ust. 1 ustawy o NIK poinformował w dniu 15 lipca 2021 r. Prezesa ZGM oraz Prezydenta Miasta Skierniewice o stwierdzeniu bezpośredniego niebezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzkiego.

(akta kontroli str. 31-36, 65, 67)

W dniu 16 lipca 2021 r. Prezes ZGM poinformował o zabezpieczeniu okładzin stropu poprzez montaż słupów pionowych z belką poprzeczną wzmacniającą. Informacje o podjętych przez ZGM działaniach przekazał również w dniu 19 lipca 2021 r. Prezydent Miasta Skierniewice<sup>23</sup>.

(akta kontroli str. 66, 68-71)

#### **IV. Uwagi i wnioski**

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

Wnioski

1. Prawidłowe prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych;
2. Sporządzanie zestawień robót remontowo-budowlanych i uwzględnianie danych w nich zawartych przy opracowywaniu planów robót remontowych

#### **V. Pozostałe informacje i pouczenia**

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

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

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. 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.

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
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.

<sup>23</sup> Pismo znak: OR.1710.6.2021.