



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Łodzi

LLO – 4101-008-01/2014  
P/14/032

# 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

P/14/032 – Gospodarowanie zasobami najstarszych budynków komunalnych. Kontrolą objęto lata 2011-2013.

Jednostka  
przeprowadzająca  
kontrolę

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi

Kontroler/Kontrolerzy

1. Ryszard Adamiec, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 90010 z dnia 22.05.2014 r.

(dowód: akta kontroli str. 1-2)

2. Lech Poplawski, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 90047 z dnia 28.07.2014 r.

(dowód: akta kontroli str. 3-4)

Jednostka  
kontrolowana

Administracja Zasobów Komunalnych Łódź-Górna (zwana dalej AZK lub Administracją), 93-129 Łódź, ul. Lubelska 9/11.

Kierownik jednostki  
kontrolowanej

Wojciech Jabłoński, dyrektor AZK

(dowód: akta kontroli str. 5)

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

Ocena ogólna

Zasób najstarszych budynków komunalnych dzielnicy Łódź-Górna, tj. oddanych do użytkowania przed 1961 r., stanowiących własność Miasta Łodzi jest w znacznym stopniu zużyty. Wszystkie eksploatowane budynki wymagają kapitalnych bądź bieżących remontów. Na taki obraz wpływały przede wszystkim ograniczone i zmniejszające się z roku na rok środki finansowe przekazywane AZK przez organ założycielski. Nie pozwalało to na utrzymanie zasobu w niepogorszonej stanie technicznym. Dokonywano wprawdzie rocznych przeglądów stanu technicznego obiektów, jednak nie realizowano wydawanych zaleceń remontowych. W okresie objętym kontrolą, wykonywano jedynie niezbędne prace eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich oraz zabezpieczające budynki przed awariami.

NIK wskazuje także, iż ze względu na założenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi, warunki i jakość życia mieszkańców dzielnicy Łódź-Górna nie ulegną poprawie, bowiem na lata 2012-2016 remonty kapitalne i gruntowne - zaplanowano tylko w części śródmiejskiej Łodzi.

<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

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego

#### 1. Organizacja zarządzania zasobem budynków komunalnych oraz sprawowania nadzoru właścicielskiego nad zarządcami nieruchomości komunalnych.

Opis stanu faktycznego

1.1. Jednostka budżetowa Administracja Zasobów Komunalnych Łódź-Górna została utworzona z dniem 1.07.2013 r., na podstawie uchwały Nr LXII/1313/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16.05.2013 r. Jednostka ta powstała poprzez połączenie nw. jednostek budżetowych:

- Administracji Nieruchomościami Łódź-Górna „Południe”;
- Administracji Nieruchomościami Łódź-Górna „Wschód”;
- Administracji Nieruchomościami Łódź-Górna „Zachód”.

Granice obszaru objętego działalnością Administracji określono w jej statucie stanowiącym załącznik do ww. uchwały<sup>2</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 192-194)

Reorganizacja, o której wyżej mowa dotyczyła całego obszaru Miasta Łodzi. W okresie poprzedzającym tę reorganizację administrowanie zasobem komunalnym należało do zadań 25 administracji nieruchomości, w tym trzech na Górnej. Z dniem 1.07.2013 r. oprócz AZK Łódź-Górna utworzono cztery inne podobne jednostki budżetowe, administrujące zasobem w pozostałych częściach Łodzi.

(dowód: akta kontroli str. 47)

1.2 W statucie AZK zapisano, że przedmiotem działalności Administracji jest zarządzanie/administrowanie zasobami lokalowymi własnymi i współwłasnymi Miasta Łodzi i zasobem obcym, obejmujące czynności eksploatacyjne, techniczne i administracyjne, a w szczególności:

- prowadzenie ewidencji nieruchomości, budynków i lokali oraz najemców lokali;
- obsługa nieruchomości w zakresie:
  - a) formalno-prawnym,
  - b) techniczno-administracyjnym;
- opracowywanie planów gospodarczych nieruchomości, nadzór nad ich realizacją oraz kontrola ich wykonania;
- prowadzenie dokumentacji finansowo-księgowej dla administrowanego zasobu;
- wynajem lokali na zasadach określonych odrębnymi przepisami;
- podejmowanie czynności sądowych, windykacyjnych i egzekucyjnych wobec dłużników zasobów pozostających w zarządzaniu/administrowaniu Administracji.

Z zapisów w statucie AZK, a także z zakresu zadań przyporządkowanych poszczególnym komórkom w regulaminie organizacyjnym (patrz pkt. 1.4.1 niniejszego wystąpienia) wynika, że Administracji powierzono m.in. wykonywanie obowiązków określonych w art. 61-70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane<sup>3</sup>, związanych z właściwym utrzymaniem obiektu budowlanego.

W statucie AZK zapisano, że nadzór nad tą jednostką sprawuje Prezydent Miasta Łodzi, a nadzór merytoryczny w jego imieniu sprawuje Wydział Budynków i Lokali (WBiL) w Departamencie Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łodzi (UMŁ). Sprawa kontroli przeprowadzonych przez ten wydział została opisana w pkt. 1.6 wystąpienia pokontrolnego.

(dowód: akta kontroli str. 192-194)

<sup>2</sup> Granica ta pokrywa się z granicą dawnej dzielnicy Łódź-Górna.

<sup>3</sup> Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm. – j.t.

W latach 2011-2012 każda z 25 administracji nieruchomości w Łodzi (w tym 3 na Górnjej) mogła we własnym zakresie przyjąć program informatyczny pozwalający na gromadzenie bieżącej informacji o zasobie budynków komunalnych. Informacje te były przekazywane do Urzędu Miasta Łodzi raz do roku. Od 2013 r. pismem z dnia 26.03.2013 r. wprowadzono zasadę przekazywania danych o zasobach do Urzędu po zakończeniu każdego kwartału. Po przeprowadzeniu restrukturyzacji w 2013 r., przystąpiono do wdrażania systemu informatycznego wspomagającego zarządzanie nieruchomościami o nazwie Zintegrowany System Informacyjny DOM 5 dla wszystkich jednostek. System ten jest opisany w pkt. 1.5.1 wystąpienia pokontrolnego.

(dowód: akta kontroli str. 47)

Oprócz kwartalnych informacji o zasobach o których wyżej mowa, do UMŁ przesyłane są również niektóre inne sprawozdania z tego zakresu. I tak np. w odpowiedzi na poszczególne pisma przesłano do UMŁ w I półroczu 2014 r. m.in.:

- sprawozdanie o zasobach mieszkaniowych (M-01) za 2013 r.;
- zaktualizowany wykaz lokali użytkowych zajmowanych przez organizacje samorządowe;
- informację o zawartych w maju 2014 r. umowach na wolne lokale mieszkalne;
- informację dotyczącą wykonanego przeglądu mieszkaniowego za I kw. 2014 r.

(dowód: akta kontroli str. 6)

1.3.1. Sprawy związane z realizowaniem obowiązków wynikających z: bieżącego administrowania nieruchomościami, prowadzeniem ewidencji, utrzymaniem nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, zapewnieniem właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, planowaniem potrzeb oraz wykonywaniem remontów i modernizacji powierzonego zasobu budynków opisano w dalszej części niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

1.3.2. AZK nie określiła procedur i instrukcji działania w przypadku zaistnienia zagrożenia bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzi w administrowanych nieruchomościach. W wyjaśnieniu dyrektora w tej sprawie podano, że:

- „w przypadku zaistnienia np. pożaru na którejkolwiek administrowanej nieruchomości akcje gaśniczą organizują odpowiednie służby (straż pożarna, straż miejska, policja). Natomiast ewentualnie wezwany przedstawiciel administracji po zakończonej akcji gaśniczej lub ratowniczej i przekazanej nieruchomości ma na celu podjęcie działań zabezpieczających, jeżeli jest to wymagane. W przypadku jeżeli zachodzi konieczność zapewnienia noclegu poszkodowanym organizuje to we wskazanych przez Urząd Miasta Łodzi miejscach noclegowych. W każdej nieruchomości wywieszane są tablice z instrukcją przeciwpożarową. (--)”

(dowód: akta kontroli str. 93)

1.4.1. Szczegółowy zakres zadań poszczególnych komórek organizacyjnych określony został w regulaminie organizacyjnym AZK zatwierdzonym zarządzeniem nr 4500/VI/13 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 1.07.2013 r. Wynika z niego, że w strukturze organizacyjnej AZK wydzielono 4 rejony obsługi najemców (RON) (3 z nich mają swoją siedzibę w obszarze działania AZK, poza siedzibą dyrekcji), którym przyporządkowano m.in. następujące zadania:

- przygotowanie umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych;
- prowadzenie całości dokumentacji zarządzanych/administrowanych nieruchomości;
- prowadzenie ewidencji nieruchomości, budynków i lokali oraz najemców lokali;

- przygotowywanie i opracowywanie projektów planów gospodarczych nieruchomości;
- zlecenie i nadzór nad wykonywaniem konserwacji i napraw bieżących;
- nadzór nad terminowym dokonywaniem przeglądów technicznych;
- bieżąca aktualizacja danych w systemach informatycznych.

Działania związane z nadzorem i kontrolą obiektów budowlanych w zakresie ich prawidłowego utrzymania i użytkowania przypisano również do zakresu zadań Zespołu ds. Nadzoru i Outsourcingu, w tym m.in.:

- prowadzenie spraw związanych z dokumentacją techniczną budynków i lokali i kosztorysowaniem dla zarządzanego/administrowanego zasobu;
- planowanie remontów i rozbiórek;
- organizowanie przeglądów stanu technicznego budynków i ich urządzeń;
- nadzór nad realizacją umów o pełnienie funkcji inwestora zastępczego, nadzoru inwestorskiego zawartych na roboty inwestycyjne, remontowe i rozbiórki.

Uprawnienia osób przeprowadzających wymagane przeglądy i kontrole okresowe, do wykonywania tych czynności, opisane zostały w pkt 2.2.5 wystąpienia pokontrolnego.

1.4.2. Dla wszystkich pracowników sporządzone zostały karty czynności, w których określono obowiązki ogólne, szczegółowy zakres czynności, uprawnienia oraz odpowiedzialność.

(dowód: akta kontroli str. 95-99)

Poniżej przedstawiono wykaz szkoleń pracowników w dziedzinach związanych z prowadzoną działalnością (lata 2011-2014):

- Szkolenie Miejskiego Administratora Nieruchomości w dniu 18.05.2013 r. w zakresie administrowania nieruchomościami (objęto nim 82 osoby);
- doskonalenie wiedzy w zakresie administrowania nieruchomościami poprzez uczestnictwo w Forach Zarządców Nieruchomości, Kongresach Zarządców Nieruchomości, Konferencjach Rynku Zarządzania Nieruchomościami w latach 2011 – 2014 (7 osób);
- Kosztorysowanie z NORMA PRO - szkolenie w dniach 14 – 15.05.2014 oraz 19.05.2014r (1 osoba);
- Zaawansowane zastosowanie NORMA PRO – II stopień - szkolenie w dniu 05.02.2011 r. (3 osoby);
- Studia podyplomowe „Rynek Nieruchomości – Zarządzanie Nieruchomościami” zakończone w 2011 r. (3 osoby);
- Studia podyplomowe „Zarządzanie Nieruchomościami” zakończone w 2011 r. (1 osoba);
- szkolenie z zakresu „Zużycie techniczne i uszkodzenie budynków – obowiązkowe kontrole stanu technicznego, przeglądy, prace remontowe i renowacja” - szkolenie odbyło się w dniu 15.05.2013r (1 osoba);
- szkolenie z zakresu „Osuszanie budynków mieszkalnych i budowlanych zalanych w wyniku intensywnych opadów i podtopień” – szkolenie w dniu 09.08.2011 r. (1 osoba);
- szkolenie w zakresie obsługi prawnej, eksploatacyjnej i technicznej nieruchomości w dniu 13.04.2013 r. (3 osoby).

(dowód: akta kontroli str. 93-94)

1.4.3. Sprawy związane ze skargami najemców dotyczącymi niewłaściwego utrzymania i użytkowania oraz stanu technicznego budynków, a także zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia opisano w pkt. 2.8 wystąpienia pokontrolnego. W punkcie tym opisano również skargi na działalność AZK, które wpłynęły do Wydziału

Budynków i Lokali w Departamencie Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łodzi<sup>4</sup>, sprawującego nadzór merytoryczny nad AZK.

1.5.1. Jak podano w pkt 1.2 wystąpienia w latach 2011-2012 każda z 25 administracji nieruchomości w Łodzi (w tym 3 na Górnej) mogła we własnym zakresie przyjąć program informatyczny pozwalający na gromadzenie bieżącej informacji o zasobie budynków komunalnych. Po przeprowadzeniu restrukturyzacji administracji w 2013 r., przystąpiono do wdrażania systemu informatycznego wspomagającego zarządzanie nieruchomościami o nazwie Zintegrowany System Informacyjny DOM 5 f-my Sacer s.c. z Gdyni, ul. Hryniewieckiego 17. Baza danych tego programu jest wspólna dla gminy Miasto Łódź (oprócz AZK Łódź-Górna korzystają z niej również pozostałe 4 jednostki budżetowe zarządzające zasobami komunalnymi Miasta Łodzi). W programie tym przewidziano do wykorzystania 18 modułów, w tym trzy w których gromadzone są dane dotyczące obiektów budowlanych oraz znajdujących się w nich lokali, administrowanych przez AZK:

- Moduł Czynsze Lokali Mieszkalnych i Użytkowych
- Moduł Zasoby
- Moduł Obsługa Techniczna Nieruchomości.

W pierwszym module w odpowiednich zakładkach gromadzone są m.in. dane (wg rejonu obsługi najemców, ulicy, nr posesji i nr lokalu) mające wpływ na wielkość czynszu. I tak np. w zakładkach:

- własności:
  - dane odnośnie m.in. kondygnacji, powierzchni mieszkalnej i użytkowej, typ własności zasobu i wysokości lokalu
- standardy:
  - dane odnośnie m.in. wyposażenia w ciepłą wodę, gaz, kanalizację, wodociągi, ubikacje, łazienki, rodzaju ogrzewania, przeprowadzonych remontów i termomodernizacji.

W drugim module są prowadzone te same dane jak w pierwszym oraz dodatkowo informacja o nieruchomości (zakres nieruchomości, rejon pod jaki podlegają, zarządzający nieruchomością)

W trzecim module prowadzone są trzy zakładki:

- książka obiektu budowlanego;
- dane techniczne budynku, w której znajduje się opis konstrukcji budynku od fundamentów do dachu,
- zgłoszenia i zlecenia, m.in. awarie, konserwacje i prace ogólnobudowlane prowadzone na danym zasobie.

W IV kw. 2013 r. wprowadzono dane do programu DOM (tzw. migracja baz danych), z 3 jednostek budżetowych<sup>5</sup>, na bazie których powstała AZK. Według stanu na dzień 30.06.2014 r. z 18 modułów systemu przewidzianych do wykorzystania, w pełni uruchomionych było 15 modułów, a częściowo uruchomione były moduły „windykacja”, „media” i „obsługa techniczna nieruchomości” (w czasie kontroli trwała weryfikacja nowej bazy danych oraz wprowadzono dane z dokumentacji prowadzonej w formie papierowej).

Program DOM 5 posiada możliwość bieżącej aktualizacji danych. Program ten po wprowadzeniu wszystkich danych pozwoli na przekazanie do UMŁ pełnej informacji o zasobie. W 2013 r. oraz w okresie wcześniejszym informacje dla UMŁ o zasobach budynków komunalnych były sporządzane na podstawie wydruków z programów komputerowych „INS” oraz „PAPIRUS”, używanych przez 3 jednostki, na bazie

<sup>4</sup> były one kierowane do AZK w celu odniesienia się do podnoszonych zarzutów oraz złożenia wyjaśnień.

<sup>5</sup> Jedną z tych jednostek używała innego programu niż dwie pozostałe, żadna nie używała programu DOM 5.

których utworzono AZK. Do sporządzenia sprawozdań kwartalnych za 2014 r. częściowo był wykorzystany program DOM 5.

(dowód: akta kontroli str. 22-25, 47, 84)

1.5.2. Dane dotyczące zasobu budynków i lokali komunalnych zarządzanych przez AZK przedstawia poniższe zestawienie:

(dowód: akta kontroli str. 20)

Stan na 31.12.2013 r.:

- liczba budynków komunalnych ogółem	1 315
- w tym liczba budynków mieszkalnych	1 086
- w tym oddanych do użytkowania przed 14.08.1961 r.	1 081
- w tym oddanych do użytkowania przed 1945 r.	1 076
- liczba lokali ogółem w budynkach mieszkalnych	13 580
- w tym w budynkach oddanych do użytkowania przed 14.08.1961 r.	13 430
- w tym w budynkach oddanych do użytkowania przed 1945 r.	13 421

1.6. Jak podano w pkt 1.2 wystąpienia, nadzór nad AZK sprawuje Prezydent Miasta Łodzi, a nadzór merytoryczny w jego imieniu sprawuje Wydział Budynków i Lokali (WBiL) w Departamencie Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łodzi.

Z książki kontroli AZK wynika, że od momentu utworzenia tej jednostki przeprowadzono w niej:

- rok 2013:
  - 4 kontrole – wszystkie przeprowadzone przez WBiL.
- rok 2014 (do końca maja):
  - 7 kontroli:
    - 4 kontrole przeprowadzone przez WBiL;
    - 2 kontrole przeprowadzone przez Biuro Audytu Wewnętrznego i Kontroli w Departamencie Obsługi i Administracji UML;
    - kontrola wewnętrzna przeprowadzona przez Samodzielne Stanowisko ds. Obsługi Prawnej i Stanów Prawnych Nieruchomości.

Żadna z ww. kontroli nie pokrywała się z zakresem przedmiotowym niniejszej kontroli NIK, w szczególności nie dotyczyły one wywiązywania się AZK z obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli, o których mowa w art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane<sup>6</sup>. Kontrolami tymi były objęte takie zagadnienia jak np.:

- prawidłowość zawierania umów najmu na lokale użytkowe;
- prawidłowość prowadzenia gospodarki finansowej;
- działania windykacyjne wobec najemców lokali mieszkalnych;
- wnioski o wykup lokali mieszkalnych.

Poniżej podano liczbę kontroli ogółem, w tym liczbę kontroli przeprowadzonych przez jednostki sprawujące nadzór merytoryczny w imieniu Prezydenta Miasta Łodzi<sup>7</sup> w 3 jednostkach na bazie których utworzono AZK (na podstawie wpisów w książkach kontroli z lat 2011-2013 I połowa):

- Administracja Nieruchomościami Łódź-Górna „Wschód”:
  - ogółem 17 kontroli, w tym 14 przeprowadzonych przez ww. jednostki;
- Administracja Nieruchomościami Łódź-Górna „Południe”:
  - ogółem 10 kontroli, w tym 8 przeprowadzonych przez ww. jednostki;
- Administracja Nieruchomościami Łódź-Górna „Zachód”:

<sup>6</sup> Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.-j.t.

<sup>7</sup> kontrole przeprowadzone przez organy nadzoru budowlanego lub inne organy (Państwowa Straż Pożarna, Inspekcja Ochrony Środowiska, Inspekcja Sanitarna i Państwowa Inspekcja Pracy) opisano w pkt. 2.5 wystąpienia pokontrolnego.

- ogółem 14 kontroli, w tym 13 przeprowadzonych przez ww. jednostki.

Trzy kontrole (po jednej w każdej AN) przeprowadzone przez jednostki sprawujące nadzór merytoryczny w imieniu Prezydenta Miasta Łodzi dotyczyły prawidłowości wykonanych remontów lokali mieszkalnych. Objęto nimi głównie prawidłowość wylaniania wykonawcy robót oraz rozliczenia finansowe. W jednym przypadku zalecono stosowanie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych<sup>8</sup> również w przypadkach, gdy wartość zamówienia nie przekracza kwoty określonej w art. 4 pkt 8 tej ustawy. Pozostałe kontrole nie pokrywały się z zakresem przedmiotowym niniejszej kontroli.

W badanym okresie nie była przeprowadzana kontrola NIK.

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena cząstkowa

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

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

Opis stanu  
faktycznego

2.1.1. W okresie objętym kontrolą zostały wydane dwie decyzje Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (PINB) w Łodzi nakazujące opróżnienie budynków lub lokali lub nakazujące naprawy elementów budynków lub instalacji. Obie dotyczyły budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Zarzewskiej 7:

- nr 361/11 z dnia 11.05.2011 r. nakazująca wyłączenie z użytkowania budynku frontowego pięciokondygnacyjnego, piątej kondygnacji budynku prawej oficyny oraz jednego lokalu mieszkalnego znajdującego się na czwartej kondygnacji prawej oficyny. Decyzją tą zarządzano również m.in.:
  - wykonanie doraźnych zabezpieczeń zagrożonych elementów dachu i stropów międzykondygnacyjnych poprzez ich podstemplowanie;
  - usunięcie zniszczonych elementów budynku zalegających na stropie nad czwartą kondygnacją;
  - wykonanie doraźnych zabezpieczeń dachu w części frontowej;
  - odłączenie wyłączonych z użytkowania lokali od sieci infrastruktury technicznej.

Decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Miała ona związek z pożarem oraz przeprowadzoną akcją gaśniczą (10.05.2011 r.). Od ww. AZK złożyła odwołanie podnosząc, że obowiązek nałożony skarżoną decyzją jest wyrażony nieprecyzyjnie. Decyzją nr 423/2011 z dnia 20.07.2011 r. Łódzki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję organu I instancji. Wykonanie wszystkich robót zarządzonych w ww. decyzji nastąpiło do dnia 31.05.2011 r. (w dniu tym nastąpił odbiór robót).

(dowód: akta kontroli str. 126-127, 131 i 138-139)

- nr 264/12 z dnia 30.03.2012 r. nakazująca usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego części prawej, lewej i poprzecznej oficyny

<sup>8</sup> Dz. U. z 2013 r. poz. 907 ze zm.



budynku o którym wyżej mowa, w terminie do dnia 30.06.2012 r., poprzez wykonanie m.in. następujących robót budowlanych:

- naprawienie uszkodzonych okien na klatkach schodowych;
- naprawienie i uszczelnienie pokrycia dachowego w niektórych miejscach;
- uzupełnienie brakujących obróbek blacharskich;
- naprawienie spękanych ścian konstrukcyjnych budynków prawej i poprzecznej oficyny;
- podparcie uszkodzonych belek stalowych stropów nad piwnicami.

Decyzja miała związek z postępowaniem wyjaśniającym wszczętym w związku z pismem lokatora tego budynku.

(dowód: akta kontroli str. 140-141)

W dniu 1.10.2012 r. PINB przeprowadził oględziny sposobu wykonania obowiązków nałożonych 2 decyzjami o których wyżej mowa, nie wnosząc zastrzeżeń odnośnie wykonanych prac.

(dowód: akta kontroli str. 131)

PINB w Łodzi wydał w okresie wcześniejszym jedną decyzję, która do dnia 1.01.2011 r. nie została zrealizowana (druga taka decyzja dotyczyła nieruchomości prywatnej administrowanej przez AZK):

- nr 668/09 z dnia 12.08.2009 r. nakazująca wyłączenie z użytkowania IV i V kondygnacji (3 piętro i poddasze) budynku położonego przy ul. Różanej 12 w Łodzi. Decyzją tą zarządzono również m.in.:
  - wykonanie doraźnych zabezpieczeń zagrożonych elementów konstrukcji poprzez podstemplowanie;
  - odłączenie wyłączonej z użytkowania części budynku od sieci infrastruktury technicznej.

Decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Z uzasadnienia do ww. decyzji wynika m.in., że:

- postanowieniem nr 149/09 z dnia 26.02.2009 r. PINB w Łodzi zobowiązał zarządcę budynku, AN Łódź-Górna „Zachód” do przedłożenia do dnia 30.05.2009 r. ekspertyzy stanu technicznego poddasza mieszkalnego oraz stropu nad IV kondygnacją w ww. budynku mieszkalnym;
- w ww. ekspertyzie stan techniczny ostatniej kondygnacji określono jako bardzo zły:
  - drewniane elementy konstrukcyjne dachu posiadały spękania i wypaczenia, a ich nośność była przekroczona od 5 do 139 %;
  - stropy nad 3 piętrem były silnie ugięte, belki stropowe posiadały liczne spękania wzdłuż włókien.

W uzasadnieniu podano, że stan techniczny konstrukcji dachu i stropu nad 3 piętrem powoduje zagrożenie zawalenia się elementów budynku.

W związku z ww. decyzją Administracja Nieruchomościami Łódź-Górna „Zachód” pismem z dnia 11.01.2010 r. zwróciła się do Delegatury Łódź-Górna UMŁ z informacją o potrzebie wykwaterowania na stałe, do lokali zamiennych, najemców z 6 lokali ww. budynku. Do dnia kontroli (wg stanu na dzień 25.06.2014 r.) IV i V kondygnacja nie zostały wyłączone z użytkowania ze względu na niepodstawienie lokali zamiennych przez Wydział Budynków i Lokali UMŁ.

(dowód: akta kontroli str. 82 i 86-87)

Z okazanych kontrolującemu dokumentów wynika, że ówczesna Administracja Nieruchomościami Łódź-Górna „Zachód” zleciła do wykonania prace zabezpieczające konstrukcję ww. budynku, w ramach których m.in.:

- wymieniono elementy konstrukcji dachu (podwaliny, płatwice, słupki i murlaty),

- wymieniono deskowania (podsufitki z płyt OSB),
- wzmocniono krokwie deskami,
- wykonano podsufitki z desek,
- naprawiono pokrycia dachowe,
- zamontowano wieńce, słupki i stojaki dla otworów drzwiowych,
- wykonano deskowania z płyt OSB ścianek działowych.

Wartość ww. robót wynosiła 17 655 zł brutto. W późniejszym terminie wykonywane były jedynie niezbędne konserwacje i przeglądy.

(dowód: akta kontroli str. 88-90)

2.1.2. Dla dokonania oceny utrzymania budynków w należytym stanie technicznym, w tym instalacji oraz przestrzegania zasad bezpieczeństwa ich użytkowania wybrano 10 obiektów budowlanych (ich wykaz podano w aktach kontroli – str. 179-191), z tego:

- 2 budynki, których dotyczyły 3 ww. decyzje PINB w Łodzi;
- 1 budynek, w którym zainstalowano lokalne źródło ogrzewania (lokalna kotłownia);
- 7 budynków, w których są używane kuchnie węglowe, bojler, termy lub butle gazowe.

Z zapisów w „Książkach obiektu budowlanego” (kob) prowadzonych dla ww. budynków wynika, że:

(dowód: akta kontroli str. 181-191)

- we wszystkich przypadkach takie książki były prowadzone. Wszystkie wybrane do sprawdzenia obiekty budowlane należały do najstarszego zasobu – były oddane do użytkowania przed 14.08.1961 r. Prowadzone aktualnie książki były założone w okresie: luty - grudzień 1999 r. i prowadzone były wg wzoru podanego w obowiązującym poprzednio rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 października 1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>9</sup>. Książki te były oznaczone jako tom II. Założone wcześniej tomy były wydane w latach 1985 – 1986.
  - strony książek były ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą;
  - jak podano wyżej prowadzone aktualnie książki były oznaczone jako tom II. Na stronie tytułowej wpisana była również data założenia;
  - książki były wykonane w sposób trwały, zapewniający przydatność do użytkowania w całym okresie użytkowania obiektu;
  - wpisy do książek obiektu budowlanego obejmowały: podstawowe dane identyfikujące obiekt, dane ogólne o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji, plan sytuacyjny obiektu, a także informacje o przeprowadzonych remontach i przebudowach obiektu. Były również zawarte wykazy protokołów kontroli oraz badań określonych w art. 62 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy - Prawo budowlane, z wyjątkiem niżej wymienionych:
    - kontrole roczne budowlane:
      - brak wpisu o ich przeprowadzeniu w latach 2012-2013 w obiekcie przy ul. Zarzewskiej 7 (front i prawa oficyna) (są protokoły z tych kontroli);
      - brak wpisu o przeprowadzeniu kontroli w 2013 r. w obiekcie przy ul. Różanej 12 (jest protokół);
    - przeglądy roczne przewodów kominowych:
      - brak wpisu o ich przeprowadzeniu w latach 2011 - 2013 w obiekcie przy ul. Różanej 12 (są protokoły z tych kontroli);
- sytuacja j.w. – obiekt przy ul. Kilińskiego 223

<sup>9</sup> Dz. U. z 1998 r. Nr 135 poz. 882

- kontrole pięcioletnie instalacji elektrycznych:
  - brak wpisu o przeprowadzeniu takiego przeglądu w 2009 r. w obiekcie przy ul. Kilińskiego 223 (jest protokół z grudnia 2009 r.)

Osoba upoważniona do wpisu do kob budynków znajdujących się przy ul. Zarzewskiej 7 i Różanej 12, w okresie 1.01.2008-5.03.2014, aktualnie nie pracuje. Osoba upoważniona do dokonywania wpisów w kob budynków przy ul. Kilińskiego 223 w okresie 03.02.2009-24.07.2013 r. - Danuta Kmiecziak, Inspektor Nadzoru, podała w swoim wyjaśnieniu, że brak wpisów wynikał z przeoczenia.

(dowód: akta kontroli str. 124)

- wpisy zawierały wymagane dane, cechowały się jednoznacznością i zwięzłością. Wpisów dokonywały osoby upoważnione – ich wykaz był zamieszczony w książce.
- aktualnie obowiązujące rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>10</sup> (podobnie jak obowiązujące wcześniej rozporządzenie w tej sprawie) zawiera wymóg dokonywania sprostowań błędów we wpisach przez przekreślenie wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenie daty i podpisu osoby dokonującej zmiany (§ 6 ust. 4). W 2 ww. przypadkach nie zachowano tego wymogu:
  - kob tom II str. 6 (obiekt przy ul. Zarzewskiej 7) - sprostowanie korektorem powierzchni zabudowy i powierzchni użytkowej mieszkań bez daty i podpisu;
  - podobnie było w przypadku kob (front tom II str. 50) obiektu przy ul. Kilińskiego 223 - sprostowanie zapisu korektorem bez daty i podpisu;
 W ww. przypadkach nie można było ustalić, kto dokonał podanych wyżej korekt.
- sprawy związane z przechowywaniem dokumentacji obiektów budowlanych opisano w pkt. 2.7 wystąpienia pokontrolnego;

2.2.1. Art. 62 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane zawiera wymóg przeprowadzania przez zarządcę kontroli okresowych obiektu budowlanego: rocznych i pięcioletnich. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych<sup>11</sup> (zwane dalej rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych użytkowania) uszczegóławia sprawę kontroli okresowych wprowadzając wymóg przeprowadzania tych kontroli w porze wiosennej.

Z analizy dokumentów związanych z 10 obiektami o których jest mowa w poprzednim podpunkcie wystąpienia pokontrolnego (książki obiektu budowlanego i protokoły z kontroli przeprowadzonych w badanym okresie) wynika, że:

- w latach 2011 – 2013 były przeprowadzane wszystkie kontrole roczne: budowlane oraz przeglądy przewodów kominowych. W jednym przypadku brakowało protokołu z przeglądu instalacji gazowych: z roku 2012 - ul. Zarzewska 7. W wyjaśnieniu inspektora Rafała Dudkiewicza podano, że zaginęły w trakcie przeprowadzki;

(dowód: akta kontroli str. 142)

- w jednym przypadku - obiekt przy ul. Różanej 12 ostatnia kontrola budowlana 5 - letnia miała miejsce w 2008 r. (25.08) i do czasu niniejszej kontroli NIK nie przeprowadzono następnej (powinna być przeprowadzona w 2013 r.). W wyjaśnieniu Grzegorza Misiaka, głównego specjalisty podano, że wynikało to z braku środków finansowych potrzebnych na zlecenie takiej usługi firmie zewnętrznej. W ww. wyjaśnieniu podano również, że taka kontrola zostanie

<sup>10</sup> Dz. U. Nr 120, poz. 1134

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

przeprowadzona w 2014 r. W pozostałych przypadkach terminy wykonania kolejnych kontroli 5 - letnich nie były przekroczone.

(dowód: akta kontroli str. 154)

- w § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania zapisano wymóg przeprowadzania kontroli okresowych w porze wiosennej. Z dokumentów dotyczących 10 zbadanych obiektów wynika, że:
  - kontrole roczne budowlane:
    - we wszystkich przypadkach przynajmniej w jednym z trzech badanych lat nie udało się zachować tego wymogu. I tak np.:
      - Zarzevska 7 – kontrole w dniach: 15.12.2011, 16.04.2012 i 25.11.2013;
      - Przybyszewskiego 40 – kontrole w dniach: 6.10.2011, 6.10.2012 i 20.12.2013;
      - Piotrkowska 278 – kontrole w dniach: 11.04.2011, 27.04.2012 i 29.11.2013
  - kontrole pięcioletnie budowlane:
    - w żadnym przypadku wymóg ten nie był spełniony. I tak np.:
      - Zarzevska 1 – kontrola w grudniu 2011 r.
      - Kilińskiego 223 – ostatnia kontrola w październiku 2009 r.
      - Słowiańska 4 – kontrola w dniu 12.08.2010 r.

W wyjaśnieniu Z-cy Dyrektora ds. Technicznych Sławomira Kubiszewskiego w sprawie przyczyn niedochowania wymogu o którym wyżej mowa wskazano na dużą liczbę budynków w administrowanym zasobie (1785 budynków) oraz (cytat) „Wykonując przeglądy własnymi siłami (zgodnie z zasadą ograniczenia wydatków ze środków budżetowych) stosujemy jedynie przepisy art. 62 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane, które nie określają terminów dokonywania okresowych kontroli ( rocznych i pięcioletnich) budynków.”

(dowód: akta kontroli str. 195)

2.2.2. Z protokołów z kontroli okresowych wynika, że:

- określano w nich (protokoły z kontroli budowlanych rocznych oraz pięcioletnich) stan techniczny elementów budynku objętych kontrolą (§ 4 ust. 4 pkt. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania);
- w protokołach z kontroli pięcioletniej podawano rozmiary zużycia lub uszkodzenia tych elementów (§ 4 ust. 4 pkt. 2 ww. rozporządzenia), natomiast w protokołach z kontroli rocznych ww. obiektów takich danych nie podawano (w szczególności w przypadku elementów zakwalifikowanych do naprawy lub remontu):
  - Zarzevska 7, Różana 12, Wróblewskiego 42, Piotrkowska 278, Zarzevska 1 i Słowiańska 4.

W wyjaśnieniu Z-cy Dyrektora ds. Technicznych w tej sprawie ponownie powołano się na ustawę – Prawo budowlane: (cytat) – „zgodne są z art. 62 ust 1 pkt 1 (--) przeglądy polegają na sprawdzeniu (--) elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektu. Stanowią wizualną ocenę kontrolującego. Przytoczony wyżej przepis nie narzuca obowiązku podawania rozmiaru i uszkodzenia elementu budynku. Znacznie bardziej szczegółowe i rozbudowane są przeglądy pięcioletnie”

(dowód: akta kontroli str. 195-196)

Odnosząc się do ww. wyjaśnienia należy wskazać, że podawanie rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów budynku objętych kontrolą wymaga obowiązujące rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania (§ 4 ust. 4 pkt. 2). Podanie tych danych, w szczególności w przypadku elementów zakwalifikowanych do naprawy lub remontu, pozwoliłoby na określenie ich kolejności (wytypowanie kolejności budynków dla dokonania napraw i remontów);

- żaden z protokołów nie zawierał określenia (§ 4 ust. 4 pkt. 4 ww. rozporządzenia) metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników;
- w protokołach z kontroli rocznych ww. obiektów nie podano kolejności wykonywania napraw i robót remontowych oraz zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli (§ 4 ust. 4 pkt. 3 i 5):
  - Zarzewska 7, Różana 12, Wróblewskiego 42, Piotrkowska 278, Zarzewska 1 i Słowiańska 4.

W wyjaśnieniu Z-cy Dyrektora ds. Technicznych w tej sprawie podano, że przyczyną ww. braków jest wiek budynków oraz duży zakres robót remontowych, przekraczający możliwości AZK. Podano również, że „szczegółowe odniesienie się do wyżej wymienionych punktów spowodowałoby zmianę formy protokołów i jednoczesny brak ich czytelności”.

(dowód: akta kontroli str. 196)

- zakresem kontroli budowlanych pięcioletnich obejmowano sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej wszystkich elementów budynku oraz estetykę budynku i jego otoczenia (§ 6 ww. rozporządzenia);
- zakresem kontroli budowlanych rocznych obejmowano sprawdzenie stanu technicznego elementów budynku określonych w § 5 ww. rozporządzenia z wyjątkiem ww. obiektów:
  - Zarzewska 7, Różana 12, Wróblewskiego 42, Piotrkowska 278, Zarzewska 1 i Słowiańska 4

W protokołach kontroli rocznych ww. obiektów nie podawano, czy sprawdzeniu podlegały (§ 5 ust. 2 pkt 7 i 8 ww. rozporządzenia):

- elementy instalacji kanalizacyjnej odprowadzające ścieki z budynku;
- przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.

Z wyjaśnienia Z-cy Dyrektora ds. Technicznych wynika, że elementy i przejścia, o których wyżej mowa były zakryte i w związku z tym ich stan nie był badany - kontrola taka ma miejsce w przypadkach wystąpienia awarii lub stwierdzonych nieprawidłowości

(dowód: akta kontroli str. 196)

- kontrolami pięcioletnimi elektrycznymi (art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane) obejmowano pomiary elektryczne z zakresu ochrony przeciwporażeniowej, skuteczności zerowania i rezystencji izolacji;
- roczne kontrole instalacji gazowych (art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ww. ustawy) polegały na ich sprawdzeniu od kurka głównego do instalacji w mieszkaniach i lokalach użytkowych oraz na przeprowadzeniu próby szczelności;
- roczne kontrole przewodów kominowych (art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ww. ustawy) polegały na sprawdzeniu: wentylacji kuchni, wentylacji i odprowadzania spalin od zainstalowanych urządzeń (np. bojlerów), podłączenia kuchni węglowych oraz drożności przewodów kominowych.

2.2.3. Jak podano w pkt. 2.1.1 wystąpienia w przypadku nieruchomości położonej przy ul. Zarzewskiej 7 w Łodzi miał miejsce pożar, w wyniku którego wyłączono z użytkowania budynek frontowy pięciokondygnacyjny, piątą kondygnację budynku prawej oficyny oraz jeden lokal mieszkalny znajdujący się na czwartej kondygnacji prawej oficyny (w skład nieruchomości wchodzi jeszcze lewa i poprzeczna oficyna). W przypadku takiego zdarzenia zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 4 ustawy – Prawo budowlane powinna być przeprowadzona kontrola bezpiecznego użytkowania obiektu.

W wyjaśnieniu Z-cy Dyrektora ds. Technicznych, w odpowiedzi na pytanie czy taka kontrola była przeprowadzona, wskazano na kontrolę PINB w Łodzi po pożarze, w wyniku której wydano decyzję opisaną w pkt. 2.1.1 wystąpienia pokontrolnego, a także oględziny przeprowadzone przez ten organ w dniu 1.10.2012 r., w celu sprawdzenia wykonania działań zarządzonych decyzją, o której wyżej mowa, a kontrolujący nie wniósł zastrzeżeń co do wykonanych zabezpieczeń.

(dowód: akta kontroli str. 131)

2.2.4. Wśród zasobów administrowanych przez AZK nie ma budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000 m<sup>2</sup>. W skład tych zasobów wchodzi natomiast 4 obiekty budowlane o powierzchni dachu przekraczającej 1.000 m<sup>2</sup> (pawilony użytkowe). Żaden z nich nie był oddany do użytkowania przed dniem 14.08.1961 r., w związku z czym w trakcie niniejszej kontroli nie badano, czy przeprowadzane były kontrole, o których jest mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy-Prawo budowlane<sup>12</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 85)

2.2.5. Jak podano w pkt. 2.1.2 dla dokonania oceny utrzymania budynków w należyтым stanie technicznym, w tym instalacji oraz przestrzegania zasad bezpieczeństwa ich użytkowania wybrano jeden budynek (ul. Wróblewskiego 42), w którym zainstalowano lokalne źródło ogrzewania (lokalna kotłownia gazowa). Wymiana 2 kotłów gazowych c.o. miała miejsce odpowiednio w dniach 12.12.2007 i 19.05.2008 r. (odbiór robót). W art. 62 ust. 1 pkt 5 ustawy-Prawo budowlane zapisano, że obiekt budowlany powinien być poddany kontroli okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego kotłów z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz ich wielkości dla potrzeb użytkowych – w przypadku kotłów opalanych gazem co najmniej raz na 4 lata (lit. b wymienionego artykułu).

W wyjaśnieniu Z-cy Dyrektora ds. Technicznych, w odpowiedzi na pytanie czy taka kontrola była przeprowadzona podano, że ww. kocioł poddawany był przeglądom podczas corocznego przeglądu gazowego i na bieżąco był poddawany oględzinom przez firmę prowadzącą konserwację. Do wyjaśnienia załączono umowę z Zakładem Robót Ogólnobudowlanych Jerzego Dynowskiego z Łodzi na świadczenie usług konserwacyjnych mających na celu utrzymanie sprawności technicznej m.in. urządzeń i instalacji w kotłowniach centralnego ogrzewania.

(dowód: akta kontroli str. 131 i 133-137)

Odnosząc się do ww. wyjaśnienia należy stwierdzić, że przeglądy roczne okresowe instalacji gazowej oraz usługi konserwacyjne nie zwalniają z kontroli okresowej, wykonanej co najmniej raz na 4 lata w celu sprawdzenia stanu technicznego, z uwzględnieniem efektywności energetycznej kotłów oraz ich wielkości do potrzeb użytkowych. Stanowisko takie podzielił również Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Łodzi, w przekazanej kontrolującemu informacji w tej sprawie.

(dowód: akta kontroli str. 211)

<sup>12</sup> Zgodnie z założeniami kontroli

2.2.6. W § 4 ust. 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania zapisano, że właściciel budynku może przeprowadzać przeglądy robocze mające na celu określenie stanu przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym. W wyjaśnieniu Z-cy Dyrektora ds. Technicznych podano, że w obszarze działania AZK takie przeglądy są przeprowadzane corocznie przed okresem zimowym, lecz nie są protokółowane. W wyjaśnieniu podano dalej, że o obowiązku zabezpieczenia budynków przed skutkami zimy i mrozu corocznie przypomina UMŁ. Ponadto, budynki są przeglądane podczas każdorazowego pobytu pracowników na terenie nieruchomości, a niezbędne prace zabezpieczające zlecane są do realizacji firmom prowadzącym konserwacje.

(dowód: akta kontroli str. 132)

2.2.7. W § 10 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania zawarto wymóg przeprowadzania co najmniej dwa razy w roku przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz elementów i urządzeń stanowiących wyposażenie budynków użytkowanych intensywnie lub narażonych na uszkodzenia oraz poddawania ich odpowiedniej konserwacji. W zasobach AZK do pomieszczeń takich należą wspólne w-c i ciągi komunikacyjne tj. korytarze i klatki schodowe. W wyjaśnieniu Z-cy Dyrektora ds. Technicznych podano, że pracownicy AZK i firmy prowadzące konserwacje dokonują wymaganych przeglądów, lecz ich nie protokołują - stwierdzone przez pracowników uszkodzenia i usterki są bezpośrednio zgłaszane do usunięcia oraz naprawy, w miarę posiadanych środków finansowych. Realizacja niezbędnych do wykonania prac odbywa się na podstawie zleceń dla firm konserwujących, z którymi AZK zawarło umowy roczne.

(dowód: akta kontroli str. 132)

2.2.8. W toku niniejszej kontroli NIK dokonano oględzin budynku przy ul. Zarzewskiej 7 w Łodzi, w celu sprawdzenia czy zalecenia wynikające z przeglądów okresowych zostały zrealizowane (w budynku tym miał miejsce pożar w dniu 10.05.2011 r. - patrz pkt. 2.1.1 wystąpienia). W wyniku oględzin ustalono, co następuje:

Budynek frontowy:

- wejście do budynku (od strony bramy) zamurowane. Zamurowane były również otwory okienne na parterze od strony podwórka oraz otwór okienny na półpiętrze (na klatce schodowej). Otwory okienne na parterze od strony ulicy zabezpieczone kratami. Działania te były zgodne z zarządzonymi w opisanej w pkt. 2.1.1 decyzji PINB w Łodzi czynnościami;
- tynki elewacji w miejscach odparzeń odbite zgodnie z zaleceniem ostatniej kontroli budowlanej 5 - letniej (15.12.2011 r.), z wyjątkiem jednego miejsca – pod oknem na 3 piętrze. Nie dokonano jednak naprawy ubytków tynków.

Prawa oficyna:

- tynki elewacji w miejscach odparzeń odbite zgodnie z zaleceniem ostatniej kontroli budowlanej 5 - letniej, a w jednym miejscu – pod oknem na 2 piętrze położony tynk;
- zgodnie z zaleceniami ostatniej kontroli budowlanej 5 - letniej oraz rocznej z 2013 r., pokrycie dachowe zostało wymienione; wykonano również obróbki blacharskie;

Poprzeczna oficyna:

- tynki elewacji w miejscach odparzeń odbite zgodnie z zaleceniem ostatniej kontroli budowlanej 5 - letniej, a w jednym miejscu – nad oknami na 2 piętrze położony tynk;

- klatka schodowa: nie wykonano zaleceń ostatniej kontroli budowlanej 5 - letniej oraz rocznej z 2013 r., tj. nie przeprowadzono naprawy tynków oraz malowania w pełnym zakresie;
- zgodnie z zaleceniami ostatniej kontroli budowlanej 5 - letniej oraz rocznej z 2013 r pokrycie dachowe zostało wymienione; wykonano również obróbki blacharskie;
- piwnica: belki stalowe stropu skorodowane. W protokóle z ostatniej kontroli budowlanej 5-letniej zalecono przeprowadzenie zabezpieczenia antykorozyjnego tych belek. Wg oświadczenia Pana Grzegorz Misiaka, specjalisty biorącego udział w oględzinach belki te zostały zabezpieczone antykorozyjnie, lecz w warunkach dużej wilgotności mogły powtórnie skorodować.

(dowód: akta kontroli str. 126-127)

2.2.9. Z protokołów przeglądu rocznego wynika, że przeglądy te wykonywało 11 pracowników, którym w szczegółowym zakresie czynności przyporządkowano organizowanie przeglądów stanu technicznego budynków i ich urządzeń oraz ich wykonywanie w razie potrzeby (w tym 2 inżynierów, pozostali - technicy różnych specjalności, głównie budownictwa). I tak np.:

- kontrole roczne budowlane w latach 2012-2013 w obiektach przy ul. Zarzewskiej 7, przeprowadziły dwie osoby posiadające tytuł zawodowy technika budowlanego oraz przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji:
- kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Decyzje o stwierdzeniu przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie zostały wydane w okresie 16.11.1990 – 13.09.1993 r.

(dowód: akta kontroli str. 110-111, 115-116 i 143-144)

Odpowiednie uprawnienia (art. 62 ust. 5 i 6 ustawy-Prawo budowlane) posiadały również osoby przeprowadzające roczne przeglądy instalacji gazowych oraz przewodów kominowych. I tak np. w 2011 r. w obiekcie przy ul. Zarzewskiej 7:

- przegląd instalacji gazowej przeprowadził Zakład Instalacyjno Sanitarny Piotra Bardzkiego z Łodzi, posiadającego świadectwo kwalifikacyjne typu D, uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku dozoru, ważne w okresie dokonywania przeglądu;
- przegląd przewodów kominowych przeprowadziła firma Pawła Golenia Usługi Kominarskie z Łodzi, posiadającego dyplom mistrzowski w rzemiośle kominiarstwo.

(dowód: akta kontroli str. 145-148)

Z protokołów przeglądów budowlanych 5 - letnich wynika, że były one wykonywane również przez firmy zewnętrzne, z którymi były podpisywane stosowne umowy na wykonywanie takich usług. I tak np.:

- kontrolę 5 - letnią budowlaną w obiekcie przy ul. Zarzewskiej 7 przeprowadziło w 2011 r. Biuro Obsługi Inwestycji Pawła Lewandowskiego z Łodzi, posiadającego tytuł zawodowy technika budowlanego oraz przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji:
- kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Decyzja o stwierdzeniu przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie została wydana w dniu 21.12.1988 r.

(dowód: akta kontroli str. 149)



Odpowiednie umowy były również podpisywane na przeprowadzenie kontroli 5 - letnich obejmujących badanie instalacji elektrycznych. I tak np.:

- w obiekcie przy ul. Piotrkowskiej 278 Zakład Instalacji Elektrycznych Waldemara Durańskiego z Łodzi przeprowadził w dniu 27.07.2009 r. pomiary elektryczne z zakresu ochrony przeciwporażeniowej, skuteczności zerowania i rezystancji izolacji. Waldemar Durański posiadał świadectwo kwalifikacyjne typu E, uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku eksploatacji, ważne w okresie dokonywania przeglądu.

(dowód: akta kontroli str. 150-153)

2.3. Spełnianie wymogów dotyczących protokołów kontroli okresowych, określonych w § 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania, opisano w pkt. 2.2.2. wystąpienia pokontrolnego.

Z protokołów z kontroli okresowych 10 badanych obiektów budowlanych oraz innych dokumentów wynika, że nie wykonano następujących robót (chodzi o niewykonanie zaleceń zawartych w protokołach z kontroli okresowych budowlanych):

- Zarzevska 7 (poprzeczna oficyna)
  - nie wykonano zaleceń kontroli okresowych budowlanych rocznych z lat 2012 i 2013 odnośnie:
    - odnowy ścian klatki schodowej i korytarzy (spękania i liczne ubytki tynku oraz mocne zawilgocenie zwłaszcza na klatce schodowej);
- Różana 12 (budynek mieszkalny)
  - nie wykonano zaleceń kontroli okresowych budowlanych rocznych z lat 2011-2013 odnośnie:
    - remontu klatki schodowej z wymianą stolarki okiennej, remontu prześwitu bramowego i uzupełnienie tynków z naprawą gzymsów;
- Wróblewskiego 42
  - nie wykonano zaleceń kontroli 5 - letniej budowlanej z 2012 r. oraz rocznej z 2013 r. odnośnie:
    - naprawy zniszczonej powłoki malaturowej, częściowo zniszczonych tynków oraz stolarki okiennej na klatce schodowej;
    - naprawy elewacji (spękania tynków);
- Piotrkowska 278
  - nie wykonano zaleceń ostatniej kontroli 5 - letniej budowlanej z 2009 r. oraz rocznych z lat 2011-2013 r. odnośnie:
    - remontu klatki schodowej (spękania tynków i ścian bocznych oraz zniszczone i zużyte powłoki malarskie)
    - naprawy elewacji (spękania tynków);
- Zarzevska 1 (mieszkalny)
  - nie wykonano zaleceń kontroli 5 - letniej budowlanej z 2011 r. oraz rocznych z lat 2012-2013 odnośnie:
    - naprawy elewacji (pęknięć, ubytków ścian i tynków);

Nie można określić wartości niewykonanych robót, gdyż takie kalkulacje nie są wykonywane. Są określane jedynie koszty robót planowanych do wykonania w kolejnym roku (obejmują one jedynie część robót zaleconych do wykonania w protokołach kontroli okresowych).

(dowód: akta kontroli str. 161-178)

2.4. W § 7 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania zapisano, że dane zawarte w protokołach kontroli okresowych powinny stanowić podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych budynku.

W wyjaśnieniu z-cy dyrektora ds. technicznych w tej sprawie podano, że AZK nie sporządzała zestawień, o których wyżej mowa, ze względu na ograniczone środki finansowe na remonty oraz duży zasób administrowanych budynków. Plan remontów – chodzi o niezbędne prace eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich oraz zabezpieczające budynki przed awariami, były uzgadniane z UMŁ i opracowywane bezpośrednio na podstawie przeglądów, pisemnych wystąpień najemców i bieżących oględzin obiektów<sup>13</sup>. Kolejność realizacji była ustalana na podstawie stopnia zużycia elementów budynku i pilności zapobieżenia wystąpienia awarii.

(dowód: akta kontroli str. 132)

2.5.1. Jak podano w pkt. 1.6 wystąpienia pokontrolnego w AZK od momentu powstania tej jednostki do końca maja 2014 r. było przeprowadzonych 11 kontroli (głównie przez WBiL sprawujący nadzór merytoryczny). W książce kontroli nie było natomiast wpisów dotyczących kontroli przeprowadzonych przez organy nadzoru budowlanego lub inne organy (Państwowa Straż Pożarna, Inspekcja Ochrony Środowiska, Inspekcja Sanitarna i Państwowa Inspekcja Pracy).

Z książek kontroli 3 jednostek na bazie których utworzono AZK wynika, że ww. organy przeprowadziły (lata 2011-2013 (I połowa)):

- Administracja Nieruchomościami Łódź-Górna „Wschód”:
  - ogółem 17 kontroli, w tym jedna przeprowadzona w dniu 24.04.2013 r. przez Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną. Była to kontrola sanitarno-porządkowa niektórych ulic, posesji oraz przylegającego terenu. Stwierdzone uchybienia zostały usunięte (m.in. wywiezienie gruzu, umycie schodów i usunięcie pajęczyn na niektórych klatkach, rozebranie komórek drewnianych oraz usunięcie odpadków z terenu przylegającego do zakładu szklarskiego).
- Administracja Nieruchomościami Łódź-Górna „Południe”:
  - ogółem 10 kontroli, w tym jedna przeprowadzona przez Państwową Inspekcję Pracy Okręgowy Inspektorat w Łodzi. Kontrola ta została przeprowadzona na wniosek AN Łódź-Górna „Południe” w celu sprawdzenia czy stanowisko, na którym została zatrudniona osoba o znacznym stopniu niepełnosprawności, jest przystosowane do jej potrzeb.
- Administracja Nieruchomościami Łódź-Górna „Zachód”:
  - ogółem 14 kontroli, z których żadna nie była przeprowadzona przez ww. organy (Państwowa Straż Pożarna, Inspekcja Ochrony Środowiska, Inspekcja Sanitarna i Państwowa Inspekcja Pracy).

2.5.2. W protokołach sporządzonych na okoliczność przeprowadzenia kontroli o której mowa w art. 62 ust. 1 ustawy-Prawo budowlane (chodzi o 10 szczegółowo badanych obiektów) nie odnotowano uszkodzeń lub braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi lub inne zagrożenie, wymienione w art. 70 ww. ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 191)

2.6. W latach 2011-2014 zmiana sposobu użytkowania nastąpiła w przypadku 8 lokali. Poniżej opisano 2 przypadki w których taka zmiana nastąpiła.:

(dowód akta kontroli str. 123 i 197-198)

- ul. Rentowna 31:
  - pismem z dnia 14.03.2013 r. AN Łódź-Górna „Południe” zwróciła się do WBiL UMŁ z prośbą o przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego nr 1a na pomieszczenie gospodarcze. W uzasadnieniu podano, że po przeprowadzeniu analizy stanu technicznego, inwentaryzacji wad i

<sup>13</sup> Wszystkie remonty przeprowadzone w okresie objętym kontrolą były remontami bieżącymi lub zabezpieczającymi, które ograniczały się tylko do usuwania zagrożeń lub zabezpieczenia np. poprzez podstemplowanie.

- uszkodzeń budynku stwierdzono, że ww. lokal należy przeznaczyć na pomieszczenie gospodarcze, ponieważ nie spełnia wymagań warunków techniczno-budowlanych m.in. pod względem:
- wymagań ochrony cieplnej (grubość ścian, brak ocieplenia ścian i dachu);
  - warunków higieniczno-sanitarnych (brak instalacji wodno-kanalizacyjnej);
  - wysokości lokalu (mniej niż 2,5 m);
  - ochrony przed zawilgoceniem i korozją;
  - bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania.
- w piśmie z dnia 25.04.2013 r. do WBIL UMŁ dodatkowo wyjaśniono, że umowa najmu ww. lokalu została w dniu 19.06.2009 r. wypowiedziana i rozwiązana z uwagi na używanie niezgodnie z jego przeznaczeniem;
  - w piśmie z dnia 13.05.2013 r. WBIL wyraził zgodę na przekwalifikowanie ww. lokalu na pomieszczenie gospodarcze.
- ul. Poznańska 45:
    - sprawa analogiczna do wyżej opisanej - pismem z dnia 2.05.2011 r. AN Łódź-Górna „Wschód” zwróciła się do UMŁ Delegatura Łódź – Górna Referat Budynków i Lokali z prośbą o przekwalifikowanie lokalu mieszkalnego nr 21 na pomieszczenie gospodarcze. W uzasadnieniu podano, że lokal ten nie spełnia warunków:
      - ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>14</sup>;
      - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie<sup>15</sup>
    - w załączonej „Opinii dotyczącej spełniania warunków lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi” dla ww. lokalu podano, że remont lokalu jest nieopłacalny a jego stan techniczny kwalifikuje go do wyłączenia na stałe z zasobu mieszkaniowego i ewentualną zmianę przeznaczenia na pomieszczenie gospodarcze;
    - w piśmie z dnia 16.01.2012 r. UMŁ Delegatura Łódź – Górna Referat Budynków i Lokali wyraził zgodę na przekwalifikowanie ww. lokalu na pomieszczenie gospodarcze.

2.7. Ustawa - Prawo budowlane zawiera wymóg (art. 60 i 63) przechowywania przez okres istnienia obiektu dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej, innych dokumentów i decyzji dotyczących obiektu oraz opracowań projektowych i dokumentów technicznych robót budowlanych wykonywanych w toku jego użytkowania. Obiekty objęte szczegółową kontrolą (chodzi o 10 obiektów, o których mowa w pkt. 2.1-2.4) były wybudowane w latach 1860 – 1930. W wyjaśnieniu z-cy dyrektora ds. technicznych podano, że: „W administrowanym przez AZK Ł-G terenie przeważająca ilość budynków wybudowana została w XIX wieku, brak jest dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej. Dla niektórych budynków, w których prowadzone były remonty wymagające opracowania dokumentacji zlecana była inwentaryzacja techniczna. Inwentaryzacja techniczna zlecana była również dla budynków, w których rozpoczęto procedurę sprzedaży lokali (obecnie w obcym zarządzie).”

Dokumenty, o których mowa w ww. wyjaśnieniu były dołączane do książek obiektów budowlanych. I tak np. w przypadku obiektu przy ul. Płockiej 11, w którym dokonano przebudowy więźby dachowej, w zbiorze dokumentów z tym związanych znajdowały się m.in.:

- inwentaryzacja budowlana i orzeczenie techniczne;

<sup>14</sup> Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.

<sup>15</sup> Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.

- specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót;
- kosztorys inwestorski i nakładczy;
- projekt budowlany więźby dachowej;
- decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę;
- protokół wprowadzenia na budowę i przekazania frontu robót;
- protokół odbioru końcowego. (dowód: akta kontroli str. 191)

2.8. Jak podano w pkt. 1.1 niniejszego wystąpienia pokontrolnego AZK została utworzona z dniem 1.07.2013 r. w wyniku połączenia 3 jednostek budżetowych. Z rejestrów skarg tych jednostek, a także z rejestru skarg AZK wynika, że w okresie objętym kontrolą (2011-2014 (do końca maja)) złożono łącznie 63 skargi:

- Administracji Nieruchomościami Łódź-Górna „Południe” 2 skargi
- Administracji Nieruchomościami Łódź-Górna „Wschód” 1 skarga
- Administracji Nieruchomościami Łódź-Górna „Zachód” 30 skarg
- AZK (od momentu utworzenia do końca maja 2014 r.) 28 skarg

Z tej liczby ilość skarg dotycząca stanu technicznego budynków, w tym lokali oraz instalacji znajdujących się w tych budynkach wynosiła 8 (uwzględniono jedynie skargi dotyczące budynków stanowiących własność gminy). Nie uwzględniono również skarg związanych z powstaniem szkód w których AZK nie była stroną postępowania (np. zalanie mieszkania przez sąsiada). Złożone skargi dotyczyły:

- Administracja Nieruchomościami Łódź-Górna „Południe”:
  - skarga złożona do Wydziału Budynków i Lokali Departamentu Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łodzi i przekazana w dniu 17.12.2012 r. do rozpatrzenia Administracji Nieruchomościami Łódź-Górna „Południe”. Dotyczyła zepsutego pieca do ogrzewania mieszkania, zapchanej kanalizacji oraz problemów z dostawą wody. Z dokumentów związanych z tą sprawą wynika, że skarżący nie zgodził się na udostępnienie lokalu w celu sprawdzenia stanu faktycznego oraz poinformował (w rozmowie telefonicznej z inspektorem nadzoru robót instalacyjnych), że żadnych interwencji nie podejmował.
- Administracja Nieruchomościami Łódź-Górna „Wschód” :
  - skarga złożona do Wydziału Budynków i Lokali Departamentu Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łodzi i przekazana w dniu 30.11.2012 r. do rozpatrzenia Administracji Nieruchomościami Łódź-Górna „Wschód”. Dotyczyła m.in. usterek stwierdzonych po wykonaniu prac remontowych w lokalu skarżącego. Z dokumentów związanych z tą sprawą wynika, że wykonawca robót zobowiązał się do ich usunięcia (kontrola w lokalu wykazała, że niektóre ze zgłoszonych usterek nie znalazły potwierdzenia).
- Administracja Nieruchomościami Łódź-Górna „Zachód”:
  - skarga z dnia 2.03.2011 r. – wynika z niej, że w 2010 r. najemca 3-krotnie zgłaszał konieczność remontu dachu w związku z występującymi przeciekami (budynek przy ul. Wólczańskiej 262). W odpowiedzi z dnia 8.03.2011 r. podano, że wielokrotne naprawy punktowe dachu nie przyniosły oczekiwanego rezultatu, w związku z czym podjęto decyzję o wykonaniu krycia dachu papą termozgrzewalną nad występującymi przeciekami. Prace te miały być przeprowadzone do końca marca 2011 r. pod warunkiem występowania sprzyjających warunków atmosferycznych. W Książce obiektu budowlanego prowadzonej dla tego budynku brak jest wpisów o dokonaniu takich prac. W wyjaśnieniu z-cy dyrektora ds. technicznych podano, że wykonano tylko naprawy punktowe, co dało oczekiwany efekt gdyż dalszych zgłoszeń o przeciekach nie było.

(dowód: akta kontroli str. 91)

- skarga złożona do Referatu Budynków i Lokali Delegatury Łódź-Górna Urzędu Miasta Łodzi i przekazana w dniu 22.03.2011 r. do rozpatrzenia Administracji Nieruchomościami Łódź-Górna „Zachód”. Dotyczyła m.in. stanu technicznego budynku przy ul. Skrzywana 20 w Łodzi. W odpowiedzi z dnia 25.03.2011 r. p.o. dyrektora AN Łódź-Górna „Zachód” podano jakie działania w zakresie poprawy stanu technicznego budynku przeprowadzono oraz podano, że (cytat):

- udrożnienie rur spustowych i rynien zostanie wykonane w najbliższych dniach przez firmę konserwacyjną;
- generalny remont dachu będzie brany pod uwagę przy układaniu planu na bieżący rok;
- malowanie klatki schodowej zostanie ujęte w planach remontowych na lata następne, po wykonanym remoncie dachu.

W wyjaśnieniu z-cy dyrektora ds. technicznych podano, że zostały w tym budynku udrożnione rury spustowe i rynny, nie wykonano natomiast remontu dachu i nie pomalowano klatki schodowej. W wyjaśnieniu tym podano dalej, że generalny remont dachu był ujmowany w planach na rok 2011, 2012 i 2013 ale remontów tych nie wykonano z uwagi na ograniczone środki finansowe i konieczność wykonania pilniejszych robót oraz że punktowe naprawy dachu są prowadzone na bieżąco wg potrzeb.

(dowód: akta kontroli str. 91)

- skarga z dnia 9.12.2011 r. – wynika z niej, że w listopadzie 2011 r. lokator kilkakrotnie zgłaszał potrzebę naprawy przeciekającego dachu (budynek przy ul. Pabianickiej 20). W odpowiedzi kierownika działu technicznego z dnia 16.12.2011 r. podano, że punktowa naprawa dachu zostanie wykonana w ramach konserwacji (nie podano kiedy to nastąpi). Naprawa dachu masą uszczelniającą została przeprowadzona.

(dowód: akta kontroli str. 91)

- skarga z dnia 13.04.2012 r. – skarga lokatora związana z długotrwałym oczekiwaniem na wymianę okien (budynek przy ul. Paderewskiego 22). Z odpowiedzi z dnia 11.05.2012 r. p.o. zastępcy dyrektora wynikało, że okna zostały w 2009 r. zakwalifikowane do wymiany (była to 26 pozycja w rejestrze zgłoszeń z roku 2009). Z odpowiedzi tej wynikało dalej, że w tym okresie (maj 2012 r.) była realizowana wymiana okien zgłoszonych do takiej wymiany w 2006 r.

W wyjaśnieniu z-cy dyrektora ds. technicznych podano, że okna nie zostały wymienione (aktualnie są realizowane zgłoszenia z lat 2000-2004). W wyjaśnieniu tym podano dalej, że „brak środków finansowych (-) powoduje duże opóźnienia realizacji wymiany okien wg zgłoszeń najemców. Obecnie są realizowane zgłoszenia wymiany okien wg najpilniejszych potrzeb (np. wypadające okno na stronę chodnika)

(dowód: akta kontroli str. 91)

- AZK (od momentu utworzenia do końca maja 2014 r.):
  - skarga z dnia 10.12.2013 r. – skarga lokatora na stan techniczny budynku przy ul. Piasta 17. Z odpowiedzi z dnia 17.12.2013 r. p.o. zastępcy dyrektora ds. eksploatacji wynika, że w wynajmowanym przez skarżącego lokalu dokonano w dniu 21.08.2013 r. awaryjnego podstemplowania ugiętego stropu. W odpowiedzi podano również, że została przygotowana procedura wyłonienia w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych wykonawcy orzeczenia o stanie technicznym ww. budynku.

Z „Orzeczenia technicznego wraz z ekonomiczną oceną opłacalności remontu budynku mieszkalnego”<sup>16</sup> o którym wyżej mowa (sporządzonego w lutym 2014) wynika, że budynek (dwukondygnacyjny w którym znajdują się dwa lokale mieszkalne) znajduje się w niezadowalającym stanie technicznym i jego remont jest ekonomicznie nieopłacalny. Pismem z dnia 6.03.2014 r. AZK wystąpiła do WBiL, z prośbą o zakwalifikowanie budynku do rozbiórki.

(dowód: akta kontroli str. 28-33)

- skarga z dnia 1.04.2014 r. – skarga lokatora na niewłaściwe wykonanie remontu lokalu przyznanego jako lokal zamienny przy ul. Paderewskiego 7. Z odpowiedzi z dnia 7.04.2014 r. p.o. zastępcy dyrektora ds. technicznych wynika, że wystąpiono do wykonawcy remontu o usunięcie usterek: dokonanie poprawek dotyczących mocowania listew przypodłogowych, zlikwidowanie zmatowienia występującego na części podłogi i poprawienie nierówności fug.

Ustalone  
nieprawidłowości

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

1. Brak wpisu o przeprowadzeniu niektórych kontroli okresowych do ksiąg obiektu budowlanego;
2. Nieprzestrzeganie wymogu przeprowadzania kontroli okresowych w porze wiosennej we wszystkich przypadkach kontroli budowlanych 5 - letnich oraz w niektórych przypadkach kontroli rocznych;
3. Niewykonanie (w jednym przypadku) do dnia kontroli przeglądu budowlanego 5 - letniego, który powinien być przeprowadzony najpóźniej w 2013 r.;
4. Niezamieszczanie w niektórych protokołach kontroli okresowych rocznych wymaganych przepisami prawa elementów:
  - rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów budynku objętych kontrolą;
  - kolejności wykonywania napraw i robót remontowych oraz zakresu niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli
5. niesporządzanie zestawień robót remontowych budynku;
6. Nieprzeprowadzenie (wymaganej raz na 4 lata) kontroli stanu technicznego 2 kotłów w jednej z lokalnych kotłowni gazowych, od momentu ich zainstalowania w latach 2007-2008.

Szczegółowy opis tych nieprawidłowości z podaniem przepisów prawnych regulujących opisane zagadnienia oraz złożonymi w tych sprawach wyjaśnieniami podano we wcześniejszej części wystąpienia pokontrolnego.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości działalność w badanym obszarze.

<sup>16</sup> Orzeczenie sporządzone w lutym 2014 r. przez PL Projekt Biuro Projektowe Justyna Łaskiewicz z Czarnocina.

### 3. Działania na rzecz poprawy standardu wyposażenia budynków, w tym prowadzonych modernizacji i remontów.

Opis stanu faktycznego

3.1. Stan techniczny najstarszych budynków komunalnych przedstawia poniższe zestawienie:

(dowód: akta kontroli str. 26)

rok 2011

- liczba najstarszych budynków zakwalifikowanych do (w nawiasie % ogólnej liczby najstarszych budynków):
  - naprawy bieżącej 1 471 (98,5)
  - naprawy głównej 207 (13,9)
  - opróżnienia i wyburzenia 2 ( 0,1)
  - opróżnienia i sprzedaży 20 ( 1,3)

rok 2012

- liczba najstarszych budynków zakwalifikowanych do:
  - naprawy bieżącej 1 364 (98,1)
  - naprawy głównej 207 (14,9)
  - opróżnienia i wyburzenia 6 ( 0,4)
  - opróżnienia i sprzedaży 20 ( 1,4)

rok 2013

- liczba najstarszych budynków zakwalifikowanych do:
  - naprawy bieżącej 1 277 (97,1)
  - naprawy głównej 207 (15,7)
  - opróżnienia i wyburzenia 3 ( 0,2)
  - opróżnienia i sprzedaży 35 ( 2,6)

Dane podane w powyższym zestawieniu zostały ustalone na podstawie protokołów z kontroli okresowych budowlanych rocznych i 5 - letnich.

3.2. Uchwałą nr XLIV/826/12 z dnia 29.06.2012 r. Rada Miejska w Łodzi przyjęła Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012-2016. Program ten wskazuje na aktualny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi, przedstawia analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata. Wieloletni program w zakresie remontów nie został sporządzony w podziale na dawne dzielnice Łodzi, ale obejmuje zasób komunalny w całym mieście (w szczególności nie określa zadań w tym względzie dla obszaru objętego działalnością AZK, leżącego w granicach dawnej dzielnicy Łódź-Górna).

W programie zostały przedstawione różne działania w zakresie remontów na zasobie pogrupowanym wg stopnia zużycia:

- 1) grupa budynków w najgorszym stanie technicznym – zużycie ponad 70 %; ogółem 522 budynki – wszystkie przeznaczone do wyłączenia z użytkowania i rozbiórki. W odpowiedniej tabeli w programie podano ile budynków z tej grupy w poszczególnych latach okresu 2012-2016 miało zostać rozebranych, ile poddanych zabezpieczeniu i konserwacji oraz nakłady na te cele (do końca 2016 r. miało być wyeliminowanych 34 % budynków z tej grupy);
- 2) budynki w których remont kapitalny jest ekonomicznie nieopłacalny; będą użytkowane do tzw. śmierci technicznej - zużycie w przedziale 51 – 70 % (najliczniejsza grupa 1744 budynki); Z tabeli wynika, że wszystkie miały być poddane remontom bieżącym i konserwacji w okresie 2012-2016;
- 3) budynki w których remont kapitalny jest uzasadniony; zużycie 51 – 70 % (717 budynków). W tabeli podano ile budynków z tej grupy, w poszczególnych latach okresu 2012-2016, miało być poddanych remontowi kapitalnemu (pozostałe poddane remontom bieżącym oraz konserwacji);

- 4) budynki w dostatecznym stanie technicznym; zużycie 31 – 50 % (310 budynków). W tabeli podano ile budynków z tej grupy, w poszczególnych latach okresu 2012-2016, miało być poddanych remontowi gruntownemu (pozostałe poddane remontom bieżącym oraz konserwacji);
- 5) budynki w dobrym stanie technicznym; zużycie poniżej 30 % (60 budynków). W tej grupie miały być głównie wykonywane remonty bieżące oraz konserwacje.

W budynkach zaliczonych do grupy 3 i 4 Miasto Łódź realizuje zadania inwestycyjne zainicjowane w 2011 r. pod nazwą „Mia100 Kamienic”. Objęto nimi remonty kapitalne i gruntowne, których celem jest poprawa stanu technicznego, estetycznego oraz modernizacja co najmniej 100 budynków gminnych. Jak wynika z programu budynki te miały być wytypowane w części śródmiejskiej Łodzi. W programie jako zasadę przyjęto, że na wszystkie budynki, których nie poddaje się w danym roku remontom kapitalnym lub gruntownym, ewentualnie rozbiórkom, należy przeznaczyć odpowiednią ilość środków finansowych, aby wykonywać w nich remonty bieżące i konserwacje. Środki te miały zapewnić utrzymanie ich w należyłym stanie technicznym.

(dowód: akta kontroli str. 46-79)

Realizację planu robót budowlanych w badanym okresie, prowadzonych w AZK, przedstawiono w poniższym zestawieniu:

(dowód: akta kontroli str. 202-205)

rok 2011:

- liczba budynków	1 493	
- potrzeby remontowe	1 493 <sup>1</sup> (157 <sup>2</sup> )	
- plan remontów	604 (142)	7 797 <sup>3</sup>
- realizacja	602 (105)	7 692

rok 2012:

- liczba budynków	1 390	
- potrzeby remontowe	1 390 (185)	
- plan remontów	602 (117)	6 135 <sup>3</sup>
- realizacja	602 ( 86)	5 288

rok 2013:

- liczba budynków	1 315	
- potrzeby remontowe	1 315 (170)	
- plan remontów	597 (150 )	5 173 <sup>3</sup> (4 778 <sup>4</sup> )
- realizacja	597 (142 )	4 773

( )<sup>1</sup> liczba budynków

( )<sup>2</sup> liczba lokali

( )<sup>3</sup> kwoty określane w poszczególnych latach w planach finansowych przed korektą, w § 4270 (zakup usług remontowych) w tys. zł

( )<sup>4</sup> kwota po korekcie planu - podano ją jedynie dla roku 2013 ze względu na trudności w dostępie do danych

W wyjaśnieniu Z-cy Dyrektora ds. Technicznych podano, że korekta planu finansowego na 2013 r. w § 4270 ( zakup robót remontowych) była spowodowana:

- ograniczeniem środków finansowych przez Skarbnika Miasta,
- brakiem środków w innych paragrafach,
- zobowiązaniami w stosunku do kontrahentów (na przykład zobowiązaniami przeterminowanymi wobec Wspólnot Mieszkaniowych),
- znacznym wzrostem kosztów eksploatacyjnych spowodowanym wprowadzeniem ustawy „śmieciowej”,
- brakiem zezwolenia na rozebranie niektórych budynków.

(dowód: akta kontroli str. 204-205)



Rozbicie podanych powyżej środków w § 4270 (zakup usług remontowych) na poszczególne pozycje przedstawiało się następująco:

rok 2011	plan ( ) <sup>1</sup>	wykonanie
remonty budynków	4 990	4 990
konserwacje i przeglądy	2 702	2 702
rozbiórki budynków	105	0
( ) <sup>1</sup> plan przed korektą		

rok 2012	plan ( ) <sup>1</sup>	wykonanie
remonty budynków	3 611	3 393
konserwacje i przeglądy	2 423	1 856
rozbiórki budynków	101	39
( ) <sup>1</sup> plan przed korektą		

rok 2013	plan ( ) <sup>2</sup>	wykonanie
remonty budynków	2 306	2 302
konserwacje i przeglądy	1 615	1 615
rozbiórki budynków	4	4
( ) <sup>2</sup> wartości po korekcie planu w § 4270, bez wydatków na remont lokali socjalnych oraz wydatków na realizację zadań zgłaszanych przez jednostki pomocnicze Miasta Łodzi.		

Z powyższych zestawień wynika, że:

- wszystkie eksploatowane budynki wymagały przeprowadzenia remontu;
- w planach finansowych w poszczególnych latach w § 4270 (zakup usług remontowych) przeznaczano coraz mniejszą ilość środków (dla porównania podano wielkości przed korektą planów):

	plan
2011	7 797
2012	6 135
2013	5 173

W planie na 2014 r. w § 4270 zapisano kwotę 3 945 tys. zł.

W informacji Wiceprezydent Miasta Łodzi Agnieszki Nowak w tej sprawie podano, że:

- w związku z tym, że corocznie zmniejsza się w uchwalanych budżetach Miasta ilość środków przeznaczanych na wydatki bieżące dla Administracji Zasobów Komunalnych (poprzednio Administracji Nieruchomościami), zmniejsza się tym samym ilość środków możliwych do wykorzystania w poszczególnych paragrafach wydatkowych, w tym także na zakup usług remontowych;
- podział środków na poszczególne paragrafy wydatkowe dokonują samodzielnie Administracje Zasobów Komunalnych (poprzednio Administracje Nieruchomościami) w swoich planach finansowych na dany rok budżetowy, kierując się priorytetami w zakresie ponoszenia poszczególnych wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem zasobu lokalowego gminy. Im mniejsza ilość środków w dyspozycji poszczególnych jednostek organizacyjnych tym proporcjonalnie większą ich część pochłaniają wydatki obligatoryjne związane bezpośrednio z bieżącą eksploatacją (media, opłaty, podatki itp.) i tym trudniej wygospodarować środki na przeprowadzanie wszystkich niezbędnych prac remontowych w budynkach i lokalach stanowiących gminny zasób lokalowy.

(dowód: akta kontroli str. 206-208)

- pomimo wykonania remontów w jednym roku, potrzeby w tym zakresie w następnym roku nie zmniejszały się. Wynikało to z faktu, że AZK a wcześniej Administracje Nieruchomościami Wschód, Zachód, Południe nie przeprowadzały remontów kapitalnych budynków. Jak podano we wcześniejszej części wystąpienia, budynki które miały być objęte remontami kapitalnymi i gruntownymi zostały wytypowane w części śródmiejskiej Łodzi. Wszystkie remonty przeprowadzone przez AZK a wcześniej Administracje Nieruchomościami były remontami bieżącymi lub zabezpieczającymi, które ograniczały się tylko do usuwania zagrożeń lub zabezpieczenia np. poprzez podstemplowanie.

(dowód: akta kontroli str. 69 i 100)

3.3. Jak podano wyżej w okresie objętym kontrolą AZK oraz Administracje Nieruchomości Wschód, Zachód, Południe nie przeprowadzały remontów kapitalnych budynków tj. nie były prowadzone nadbudowy, rozbudowy, przebudowy najstarszych zasobów. Prowadzone prace remontowe nie miały na celu dostosowanie budynków do obowiązujących norm technicznych, lecz ich utrzymanie w należytym stanie technicznym.

Dane dotyczące zasobu budynków i lokali komunalnych zarządzanych przez AZK wg stanu na 1.01.2011 r. przedstawia poniższe zestawienie:

(dowód: akta kontroli str. 20)

- liczba budynków komunalnych ogółem	1 502
- w tym liczba budynków mieszkalnych	1 162
- w tym oddanych do użytkowania przed 14.08.1961 r.	1 133
- w tym oddanych do użytkowania przed 1945 r.	1 130
- liczba lokali ogółem w budynkach mieszkalnych	15 084
- w tym w budynkach oddanych do użytkowania przed 14.08.1961 r.	14 460
- w tym w budynkach oddanych do użytkowania przed 1945 r.	14 451

Z powyższego zestawienia wynika, że z ogólnej liczby 15 084 lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych administrowanych przez AZK 95,8% stanowią lokale wybudowane przed 14.08.1961 r. W wyjaśnieniu Z-cy Dyrektora ds. Technicznych podano, że lokale w tych budynkach nie spełniają wymogów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie<sup>17</sup>, gdyż przepisy ww. rozporządzenia stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków. W wyjaśnieniu tym podano dalej, że w latach 2011-2013 nie były prowadzone remonty lokali mieszkalnych w zakresie dostosowania ich do obowiązujących przepisów, ponieważ wiązałoby się to z przeprowadzeniem kapitalnych remontów budynków obejmujących np. zmianę sposobu ogrzewania pomieszczeń (likwidację ogrzewania piecami węglowymi), wymianę lub montaż instalacji wodno-kanalizacyjnych, wydzielenie w-c i łazienek, prawidłowe wentylowanie pomieszczeń i przebudowę elementów budynków z zachowaniem rozwiązań zgodnych z przepisami przeciwpożarowymi. Cytat z ww. wyjaśnienia: „Prace w tym zakresie wiązałyby się z poniesieniem ogromnych nakładów finansowych, którymi AZK nie dysponuje i nigdy nie dysponowała.”

(dowód: akta kontroli str. 155)

3.4.1. Stan wyposażenia budynków w podstawowe instalacje, media i urządzenia przedstawia poniższe zestawienie (w nawiasie odpowiednie dane dla budynków oddanych do użytkowania przed 14.08.1961 r.):

(dowód: akta kontroli str. 21)

<sup>17</sup> Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz.690 ze zm.

	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
liczba budynków mieszkalnych,	1142 (1133)	1104 (1099)	1086 (1081)
w tym wyposażone w:			
- bieżącą wodę	747 (738)	733 (728)	748 (743)
- kanalizację	747 (738)	733 (728)	748 (743)
- elektryczność	1142 (1133)	1104 (1099)	1086 (1081)
- gaz sieciowy	250 (241)	265 (260)	312 (307)
- c.o.	28 (21)	24 (19)	36 (31)
- c.w.	7 (7)	3 (3)	3 (3)

Z powyższego zestawienia wynika, że wszystkie budynki były wyposażone w instalacje elektryczne. Wyposażenie w pozostałe instalacje i media (w %) przedstawiało się następująco:

	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
- bieżąca woda	65,4 (65,1)	66,4 (66,2)	68,9 (68,7)
- kanalizacja	65,4 (65,1)	66,4 (66,2)	68,9 (68,7)
- gaz sieciowy	21,9 (21,3)	24,0 (23,7)	28,7 (28,4)
- c.o.	2,5 (1,9)	2,2 (1,7)	3,3 (3,4)
- c.w.	0,6 (0,6)	0,3 (0,3)	0,3 (0,3)

Z powyższego zestawienia wynika, że w poszczególnych latach badanego okresu (rok do roku) liczba budynków przyłączonych do:

- sieci wodociągowej i kanalizacji wzrosła o 1-2%;
- sieci gazowej wzrosła o 2-4%;

Liczba budynków wyposażonych w c.o. wzrosła w 2013 o 1%, a liczba budynków wyposażonych w ciepłą wodę w badanym okresie wynosiła poniżej 1%.

3.4.2. Jak podano w pkt. 3.3 wystąpienia pokontrolnego w okresie objętym kontrolą AZK oraz Administracji Nieruchomości Wschód, Zachód, Południe nie przeprowadzały remontów kapitalnych budynków (nadbudowy, rozbudowy, przebudowy najstarszych zasobów). Nie prowadzono również robót termomodernizacyjnych budynków.

W ww. okresie prace związane z:

- likwidacją butli gazowych, kuchenek, piecyków i innych źródeł zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi były wykonywane na bieżąco po przeprowadzonych przeglądach rocznych kominowych oraz przeglądach rocznych gazowych (chodzi o pomieszczenia w których nie ma warunków do ich stosowania); nie można podać liczby takich przypadków gdyż takie rejestry nie są prowadzone;
- usuwaniem nieprawidłowości w funkcjonowaniu przewodów kominowych i wentylacyjnych wykonywane były na bieżąco, po przeprowadzonych kontrolach rocznych przeglądów kominowych oraz na zgłoszenia najemców; nie można podać liczby takich przypadków z powodów j.w.;
- wzrost liczby urządzeń sanitarnych w lokalach wynikał z wydawania zgody najemcom na wykonywanie ich na własny koszt; nie można podać liczby takich przypadków z powodów j.w.;
- były wykonywane remonty instalacji elektrycznej (sprawa opisana w pkt. 4.3. wystąpienia pokontrolnego) oraz montowane były czujniki dymu w lokalach, które przeciwdziałały zatruciom tlenkiem węgla.

(dowód: akta kontroli str. 100)

3.5. W AZK Łódź-Górna (oraz czterech innych jednostkach budżetowych, administrujących zasobem w pozostałych częściach Łodzi) stosowana jest następująca procedura związana z wyłączeniem budynków z użytkowania ze względu na stan techniczny, a następnie ich wyburzeniem lub sprzedażą:

- na podstawie wiedzy o złym stanie technicznym budynku AZK zleca rzeczoznawcom do wykonania orzeczenie techniczne;
- po wykonaniu takiego orzeczenia AZK występuje do Wydziału Budynków i Lokali UMŁ o powołanie komisji kwalifikacyjnej;
- po zakwalifikowaniu do rozbiórki rozpoczyna się procedura wykwaterowania mieszkańców;
- po wykwaterowaniu mieszkańców WBiL występuje do Prezydenta Miasta Łodzi o wydanie zarządzenia o rozbiórce budynku;
- po wydaniu takiego zarządzenia następuje umieszczenie budynku w planie rozbiórek.

Ewidencja budynków zakwalifikowanych do rozbiórki, znajdujących się w administracji AZK liczy 95 pozycji – najwcześniejsza kwalifikacja pochodziła jeszcze z 1985 r. Z zestawienia tego wynika, że niektóre z nich zostały sprzedane.

W latach objętych kontrolą zakwalifikowano do rozbiórki:

- rok 2011                2 budynki
- rok 2012               6 budynków
- rok 2013               3 budynki

(dowód: akta kontroli str. 117-122)

Poniżej opisano jakie działania były podejmowane w jednym takim przypadku (ul. Szymańskiego 3a):

- sporządzono ekspertyzę stanu technicznego budynku wraz z analizą opłacalności budynku (ekspertyza z marca 2009 r.). Był to budynek wolnostojący, jednorodzinny, parterowy, wolny ewidencyjnie;
- spisano protokół oględzin przeprowadzonych z udziałem przedstawiciela WBiL UMŁ (protokół z dnia 4.09.2009 r.);
- pismem z dnia 15.03.2010 r. wystąpiono do WBiL UMŁ o zakwalifikowanie do rozbiórki 15 budynków znajdujących się na terenie 9 posesji (w tym budynku mieszkalnego na posesji przy ul. Szymańskiego 3a);
- sporządzono projekt budowlany rozbiórki budynku mieszkalnego na ww. nieruchomości (opracowanie z kwietnia 2010 r.);
- w dniu 27.03.2012 r. wydane zostało zarządzenie Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie przeznaczenia do rozbiórki niektórych obiektów budowlanych stanowiących własność Miasta Łodzi, w tym budynku mieszkalnego przy ul. Szymańskiego 3a;
- w dniu 10.04.2012 r. wystąpiono do Prezydenta Miasta Łodzi z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę ww. budynku;
- w decyzji wydanej w dniu 18.05.2012 r. Prezydent Miasta Łodzi udzielił pozwolenia na rozbiórkę budynku mieszkalnego przy ul. Szymańskiego 3a;
- dnia 21.01.2013 r. WBiL UMŁ wystąpił do 9 Administracji Nieruchomościami, w tym do Administracji Nieruchomościami Łódź Górna „Wschód” z prośbą o wystąpienie z zapytaniami ofertowymi do kilku firm wykonujących roboty rozbiórkowe w celu podania przez nie szacunkowych kosztów rozebrania budynków z planu 2013 r.;
- pismem z dnia 30.01.2013 r. poinformowano WBiL UMŁ o przeprowadzeniu konkursu ofert - zgłosiło się 12 wykonawców. Do ww. pisma załączono wycenę kosztów robót;
- WBiL UMŁ pismem z dnia 4.02.2013 r. zwrócił się do 9 Administracji Nieruchomościami, w tym do Administracji Nieruchomościami Łódź Górna „Wschód” z prośbą o niepodejmowanie (ewentualnie wstrzymanie) czynności związanych z rozebraniem ww. obiektów. Z pisma tego wynikało, że leżały one poza priorytetowym kwartalem strefy wielkomiejskiej Łodzi. W piśmie tym

zwrócono się o sprawdzenie stanu technicznego budynków zaproponowanych do rozbioru pod kątem ewentualnego wskazania tych, które zagrażają bezpieczeństwu ludzi i które należy bezwzględnie rozebrać w 2013 r.

- W piśmie z dnia 8.02.2013 r. Administracja Nieruchomościami Łódź Górna „Wschód” wskazała 3 takie budynki w tym jeden o którym wyżej mowa. Przedmiotowy budynek został rozebrany w 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 199-200)

Uwagi dotyczące badanej działalności

Ze względu na ograniczone i zmniejszające się z roku na rok środki finansowe przekazywane przez organ założycielski na utrzymanie zasobów w nie pogorszonej stanie technicznym, ocena AZK w zakresie poprawy standardu budynków oraz modernizacji i remontów nie jest możliwa. W związku z powyższym odstąpiono od formułowania oceny częściowej w badanym obszarze.

#### 4. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków komunalnych oraz wykorzystanie środków finansowych na poprawę stanu technicznego zasobu.

Opis stanu faktycznego

4.1. Koszty utrzymania budynków komunalnych w badanym okresie przedstawia poniższe zestawienie:

(dowód: akta kontroli str. 34)

##### rok 2011:

- budynki komunalne ogółem (w nawiasie dane dla najstarszych budynków) (w tys. zł):

- koszty zarządu	5 326 ( 5 047)
- koszty bieżącej eksploatacji	5 094 ( 4 972)
- wydatki na roboty remontowe	2 944 ( 2 902)

razem 13 364 (12 921)

Dla porównania w ww. roku czynsze oraz pożytki wynosiły 11 628 tys. zł (10 335 tys. zł w budynkach najstarszych), co stanowiło pokrycie kosztów i wydatków w 87,0 % (80,0 %).

##### rok 2012:

- budynki komunalne ogółem (w nawiasie dane dla najstarszych budynków) (w tys. zł):

- koszty zarządu	5 495 ( 5 203)
- koszty bieżącej eksploatacji	5 065 ( 4 952)
- wydatki na roboty remontowe	3 155 ( 3 132)

razem 13 715 (13 287)

Dla porównania w ww. roku czynsze oraz pożytki wynosiły 13 072 tys. zł (11 479 tys. zł w budynkach najstarszych), co stanowiło pokrycie kosztów i wydatków w 95,3 % (86,4 %).

##### rok 2013:

- budynki komunalne ogółem (w nawiasie dane dla najstarszych budynków) (w tys. zł):

- koszty zarządu	5 411 ( 5 024)
- koszty bieżącej eksploatacji	6 023 ( 5 939)
- wydatki na roboty remontowe	3 182 ( 3 172)

razem 14 616 (14 135)

4480 podatek od nieruchomości	487 517	487 480,58
4610 koszty sądowe	222 894	222 702,56
4210 zakup materiałów i wyposażenia	168 131	161 015,01

Powyższe dane pochodzą ze sprawozdania z wykonania planu wydatków budżetowych samorządowej jednostki budżetowej (Rb-28S) i obejmują wydatki ponoszone na zarządzanie zasobem gminnym, powierzonym na mocy odpowiednich przepisów. Oznacza to, że w sprawozdaniu Rb-28S znajdują się dane dotyczące zagadnień objętych niniejszą kontrolą (stary zasób mieszkaniowy) jak również pozostałego zasobu, w tym lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych oraz nieruchomości zbudowanych po 14.08.1961 r.

Kontrola wybranych pozycji<sup>19</sup> wykazała, że środki finansowe były wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem.

(dowód: akta kontroli str. 101)

4.8. Środki finansowe zaplanowane w budżecie Miasta w latach 2011-2013, nie zapewniały utrzymania obiektów w niepogorszonym stanie użytkowo-technicznym (w przeważającej mierze przeznaczone były na konserwacje bieżące i niezbędne naprawy). Jak podano w pkt 3.2 wystąpienia pokontrolnego, pomimo wykonania remontów w jednym roku, potrzeby w tym zakresie w następnym roku nie zmniejszały się. Wynikało to z faktu, że AZK a wcześniej Administracja Nieruchomości Wschód, Zachód, Południe nie przeprowadzały remontów kapitalnych budynków. Prowadzone były jedynie remonty bieżące lub zabezpieczające, które ograniczały się tylko do usuwania zagrożeń lub zabezpieczenia np. poprzez podstemplowanie. I tak np.:

- w budynku przy ul. Zarzewskiej 7 (poprzeczna oficyna) odbito tynki elewacji w miejscach odparzeń zgodnie z zaleceniem ostatniej kontroli budowlanej 5 letniej, a w jednym miejscu – nad oknami na 2 piętrze położono tynk; wymieniono również pokrycie dachowe. Nie wykonano natomiast innego zalecenia, tj. nie przeprowadzono naprawy tynków oraz malowania w pełnym zakresie na klatce schodowej, w związku z czym budynek znalazł się w planie potrzeb remontowych w kolejnym roku.

(dowód: akta kontroli str. 126-127)

Nie można ustalić wielkości niedoborów środków finansowych w kolejnych latach, gdyż takie wielkości nie były określane. Nie prowadzono rejestru robót niewykonanych z powodu niedoboru środków finansowych, prowadzone były jedynie rejestry robót niezbędnych do wykonania. I tak np. w wykazie robót remontowych i konserwacji planowanych do wykonania w 2014 r. (pierwszy plan sporządzony po reorganizacji dla pełnego roku):

- w żadnym z budynków nie przewidziano: naprawy lub remontu elewacji, ocieplenia (termomodernizacji), wymiany stolarki i malowania klatek schodowych;
- roboty dekarские przewidziano w 3 budynkach, wymianę i naprawę instalacji wewnętrznych w 5 budynkach, remont lub demontaż balkonów w 8 budynkach;
- uwzględniono remont 16 budynków gospodarczych, a w 8 budynkach planowano remonty zabezpieczające;
- uwzględniono remont 63 różnego rodzaju lokali (zamiennych, socjalnych, użytkowych, pomieszczeń tymczasowych);

<sup>19</sup> Zaksięgowany na koncie 130-02-421 (wydatki z tytułu zakupu materiałów) wydatek wynikający z faktury VAT nr FV/1820/13 z dnia 19.09.2013 r. dot. zakupu kuchni węglowej dla lokalu nr 16 w budynku przy ul. Odrzańskiej 37, zaksięgowany na koncie 130-02-426 (wydatki z tytułu zakupu energii) wydatek wynikający z faktury Nr 318/13 z dnia 18.12.2013 r. dot. zakupu 2 ton koksu dla kotłowni lokalnej przy ul. Rudzkiej 7.

- pozostałe pozycje stanowiły: konserwacje (największa pozycja pod względem wartości robót) i koszty przeglądów wynikających z ustawy-Prawo budowlane.

(dowód: akta kontroli str. 156 i 158-159)

Nie było przypadku niewykonania pełnego zakresu robót nałożonych decyzjami PINB. W wyjaśnieniu Z-cy Dyrektora ds. Technicznych podano, że usuwanie nieprawidłowości stwierdzonych w wyniku okresowych kontroli następuje w ramach przyznawanych środków finansowych – cytując „wobec powyższego AZK Ł-G likwiduje jedynie zagrożenia, usuwa awarie i wykonuje roboty zabezpieczające. Z wyżej wymienionych powodów nie wszystkie zalecenia przeglądów okresowych są realizowane”.

(dowód: akta kontroli str. 158-159)

4.9. AZK nie podejmowała działań w celu uzyskania dodatkowych środków (poza przychodami z zasobu i poza budżetem gminy) na finansowanie inwestycji służących poprawie stanu technicznego i standardu wyposażenia budynków, stanowiących najstarszy zasób. W wyjaśnieniu Jarosławy Świercz, p.o. Głównego Księgowego podano, że jedynie jednostka nadzorująca (Miasto Łódź) może starać się o pozyskanie dodatkowych środków na w/w cele. W wyjaśnieniu tym podano również, że AZK:

- nie korzystała ze środków budżetu państwa przeznaczonych na finansowe wsparcie budownictwa mieszkaniowego, w tym ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów.
- nie realizowała inwestycji termomodernizacyjnych,
- zasób najstarszych budynków nie był objęty lokalnym programem rewitalizacji.

(dowód: akta kontroli str. 8)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia AZK w zakresie wykorzystania środków finansowych przekazywanych przez organ założycielski na gospodarowanie zarządzanym zasobem komunalnym.

## 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>20</sup>, wnosi o:

1. przestrzeganie wymogu terminowego przeprowadzania kontroli okresowych zarządzanych nieruchomości;
2. wykonywanie okresowych kontroli stanu technicznego kotłów zainstalowanych w lokalnych kotłowniach;
3. prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami;
4. uwzględnianie w protokołach rocznych kontroli okresowych wszystkich wymaganych przepisami prawa elementów oraz sporządzanie na ich podstawie zestawień robót remontowych budynku.

<sup>20</sup> Dz.U. z 2012 r., poz.82

## 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.

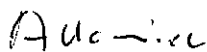
Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykorzystania uwag  
i wykonania wniosków

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 4 września 2014 r.

Kontroler  
Ryszard Adamiec  
Gł. specj. k.p.



.....  
podpis

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Łodzi

Dyrektor  
Przemysław Szewczyk



.....  
podpis