



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Łodzi

LLO – 4101-008-03/2014  
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/14/031 – Gospodarowanie zasobami najstarszych budynków komunalnych.
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi
Kontroler	Anna Wrona, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 90019 z dnia 29 maja 2014 r.  (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim, 97-300 Piotrków Trybunalski, ul. 3-go Maja 31, zwane dalej TBS Sp. z o.o. lub Spółką.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Elżbieta Sapińska, Prezes Zarządu.  (dowód: akta kontroli str. 3-4)

Kontrolą objęto działania w zakresie gospodarowania najstarszymi budynkami komunalnymi (oddanymi do użytku przed 14 sierpnia 1961 r.<sup>1</sup>) oraz pozyskiwanie i wykorzystywanie środków finansowych na ich utrzymanie w dobrym stanie technicznym.

## II. Ocena kontrolowanej działalności

### Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości<sup>2</sup> działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

### Uzasadnienie oceny ogólnej

Pozytywną ocenę uzasadnia w szczególności prawidłowa realizacja zadań określonych w umowie dzierżawy. Spółka realizowała obowiązki wynikające z bieżącego administrowania nieruchomościami i prowadziła, we współpracy z Miastem, aktualizowaną co miesiąc ewidencję nieruchomości stanowiących własność Miasta Piotrków Trybunalski. TBS Sp. z o.o. zatrudniała osoby posiadające licencję zawodową zarządcy nieruchomości. Spółka podejmowała działania służące poprawie stanu technicznego budynków oraz wyposażenia ich w podstawowe media, instalacje i urządzenia sanitarne. Przede wszystkim Spółka przeprowadzała na bieżąco remonty budynków i lokali służące poprawie bezpieczeństwa zamieszkiwania. Spółka dokonywała wymaganych przeglądów stanu technicznego obiektów, lokali i wyposażenia oraz prowadziła dla każdego budynku komunalnego książki obiektu. Spółka zrealizowała wszystkie zalecenia wynikające z kontroli organów nadzoru budowlanego. Środki przekazane przez Miasto Piotrków Trybunalski Spółka wykorzystywała zgodnie z przeznaczeniem, przeznaczając je – w miarę możliwości – na utrzymanie budynków z najstarszego zasobu w niepogorszym stanie użytkowo-technicznym.

<sup>1</sup> W dniu 14 sierpnia 1961 r. weszła w życie ustawa z 31 stycznia 1961 Prawo budowlane, a wraz z nią przepisy wykonawcze regulujące warunki techniczne jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane budownictwa powszechnego, obejmujące swoim zakresem również budownictwo mieszkaniowe.

<sup>2</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

Stwierdzone nieprawidłowości wystąpiły w obszarze utrzymania w należytym stanie technicznym budynków i dotyczyły m.in. nierealizowania zaleceń z okresowych kontroli budynków, przeprowadzania kontroli okresowych w porze roku innej niż wiosenna, oraz prowadzenia ksiąg obiektu w sposób nierzetelny i niezgodny z obowiązującymi przepisami.

Zdaniem NIK, pomimo prowadzonych prac remontowych oraz modernizacji i doposażenia budynków w podstawowe urządzenia sanitarne, nie doprowadzono do osiągnięcia odpowiedniego standardu warunków mieszkaniowych w najstarszych budynkach komunalnych. Działania Spółki na rzecz poprawy standardu wyposażenia budynków, w tym prowadzonych modernizacji i remontów sprowadzały się, z powodu niewystarczających środków finansowych, głównie do utrzymania budynków, w tym instalacji w stanie niezagrażającym życiu i bezpieczeństwu ludzi – co jest niezbędne, lecz w ocenie NIK – niewystarczające.

### **III. Opis ustalonego stanu faktycznego**

#### **1. Zarządzanie zasobem budynków komunalnych oraz sprawowanie nadzoru właścicielskiego nad zarządcami nieruchomości komunalnych.**

Opis stanu faktycznego

1.1. W Piotrkowie Trybunalskim zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości powierzono w drodze pisemnych umów dzierżawy<sup>3</sup> spółce komunalnej – Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (ze stuprocentowym udziałem Miasta). Dzierżawca zatrudniał osoby posiadające stosowne uprawnienia do zawodowego zarządzania nieruchomościami<sup>4</sup>.

Zakres zadań powierzonych Spółce w umowach dzierżawy był zgodny z postanowieniami art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>5</sup> oraz przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane<sup>6</sup>, w zakresie utrzymania obiektów budowlanych. Wyzierżawiający oddał Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków nieruchomości stanowiące m.in. własność Miasta Piotrków Trybunalski<sup>7</sup>, których wykazy stanowiły załączniki do umów, za zapłatą czynszu dzierżawnego. Spółka zobowiązała się utrzymywać przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, w szczególności zobowiązała się do niezbędnych jego przeglądów, napraw, konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji oraz remontów w zakresie drobnych nakładów, do wysokości uzyskanego dochodu z przedmiotu dzierżawy w danym roku. Spółka zobowiązała się do optymalnego gospodarowania przedmiotem dzierżawy, przestrzegania obowiązujących przepisów prawa oraz przestrzegania zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrków Trybunalski, określonych w uchwałach Rady Miasta, oraz innych ustaleń zawartych w uchwałach Rady Miasta i zarządzeniach Prezydenta Miasta. Dzierżawca został zobowiązany do uiszczania podatków i innych ciężarów związanych z posiadaniem przedmiotu dzierżawy. Do obowiązków Dzierżawcy

<sup>3</sup> Umowa dzierżawy nr 533/IMU//P/10 z dnia 28 maja 2010 r. pomiędzy Miastem a TBS Sp. z o.o. zawarta na czas oznaczony od 1 czerwca 2010 r. do 31 stycznia 2011 r. i umowa dzierżawy nr 155/IMU//P/11 z dnia 25 stycznia 2011 r. pomiędzy Miastem a TBS Sp. z o.o. zawarta na czas oznaczony od 1 lutego 2011 r. do 31 stycznia 2014 r., zwane dalej umowami dzierżawy

<sup>4</sup> 8 pracowników TBS Sp. z o.o., w tym Prezes Spółki, posiada licencję zawodową zarządcy nieruchomości

<sup>5</sup> Dz. U. z 2014 poz. 518 ze zm., zwana dalej ustawą o gospodarce nieruchomościami

<sup>6</sup> Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm., zwana dalej ustawą prawo budowlane

<sup>7</sup> Umowy dzierżawy obejmowały także nieruchomości stanowiące współwłasność Miasta i innych osób, dotychczas pozostających w zarządzie Miasta Piotrków, nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa co do których reprezentowanie Skarbu Państwa należy do Prezydenta Miasta pełniącego funkcje Starosty oraz lokale stanowiące własność Miasta i skarbu Państwa w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych

należało m.in. zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych z osobami wskazanymi przez Miasto.

Spółka zobowiązana była uzyskać zgodę Miasta na dokonywanie w przedmiocie dzierżawy zmian wymagających pozwolenia na budowę w myśl przepisów ustawy prawo budowlane. Spółka zobowiązana była do finansowania robót budowlanych zgodnie z załącznikiem do umowy (m.in. budowa, przebudowa, termomodernizacja, docieplenie) oraz zobowiązana była do przedkładania Wydierżawiającemu planu remontów angażujących drobne nakłady finansowane przez Dzierżawcę z uzyskanych dochodów z dzierżawy, a także planu robót budowlanych finansowanych przez Wydierżawiającego w terminie do 30 września roku kalendarzowego poprzedzającego rok, którego plan dotyczy. Dzierżawca zobowiązany został do prawidłowego gospodarowania przedmiotem dzierżawy, używania go ze szczególną starannością, do jego ochrony i ponosił odpowiedzialność za szkody powstałe z jego winy w przedmiocie dzierżawy.

Miasto miało prawo natychmiastowego rozwiązania umowy m.in. w przypadku naruszenia jej warunków, niewłaściwego używania przedmiotu dzierżawy, zwłoki w zapłacie czynszu dzierżawnego czy używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem. Dzierżawca i Wydierżawiający zostali zobowiązani do wzajemnych informacji o zmianach w zasobie mieszkaniowym wg stanu na koniec każdego miesiąca.

(dowód: akta kontroli str. 5-20, 76-120)

1.2. W ramach współpracy Spółki z Miastem, TBS Sp. z o.o. corocznie przedkładała do Miasta propozycję planu remontów, rozbiórek, modernizacji i inwestycji. Miasto powierzyło Spółce jako Inwestorowi Zastępczemu<sup>8</sup>, wykonywanie obowiązków związanych z przygotowaniem i realizacją robót budowlanych dla nieruchomości przekazanych w dzierżawę. Miasto zabezpieczało środki finansowe w budżecie na dany rok, weryfikowało i akceptowało plan remontów do wysokości zabezpieczonych środków.

(dowód: akta kontroli str. 85-144, 823-881)

W ramach nadzoru Miasta, przedkładane przez Spółkę umowy z Wykonawcami, podlegały sprawdzeniu pod względem finansowym i merytorycznym. Następnie przedstawiciele Miasta uczestniczyli w odbiorze robót budowlanych. Spółka corocznie składała rozliczenia z wykonania remontów, inwestycji i rozbiórek.

(dowód: akta kontroli str. 376-416)

Uchwałą Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego<sup>9</sup> wprowadzono Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2009-2014. Spółka składała coroczne sprawozdania z realizacji tej uchwały.

(dowód: akta kontroli str. 285- 356)

1.3. Zgodnie z regulaminem organizacyjnym TBS Sp. z o.o.<sup>10</sup>, zadania z zakresu prawidłowego utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych realizowane były przez pracowników Stanowiska ds. planowania, realizacji remontów i eksploatacji w Dziale Eksploatacji i Remontów. Do zadań tego Stanowiska należało przede wszystkim:

- realizacja remontów w zakresie nieruchomości zarządzanych przez TBS Sp. z o.o. (w tym m.in. określanie priorytetów i strategii remontów – sporządzanie planów remontowych i modernizacyjnych, weryfikacja potrzeb remontowych przekazywanych przez administratorów, przygotowanie dokumentów do przeprowadzenia przetargów na roboty remontowe i modernizacyjne, organizowanie

<sup>8</sup> Umowa nr 723/IMU//IP/10 o pełnienie zastępstwa inwestycyjnego z dnia 29 czerwca 2010 i umowa nr 493/IMU//IP/11 o pełnienie zastępstwa inwestycyjnego z dnia 31 marca 2011 r.

<sup>9</sup> XLII/748/09 z dnia 28 października 2009 r.

<sup>10</sup> Wprowadzonym uchwałą Zgromadzenia Wspólników TBS Sp. z o.o. nr 22/2011 z dnia 3 sierpnia 2011 r.

i prowadzenie remontów bieżących, prowadzenie rejestrów i ewidencji, nadzór inwestorski nad obiektami modernizowanymi i termomodernizowanymi, współpraca z Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego – (dalej: PINB) odnośnie wydanych decyzji dotyczących stanu technicznego budynków, przygotowywanie i aktualizowanie umów o administrowanie nieruchomościami oraz nadzór nad ich realizacją),

- kontrola prawidłowości rozliczania konserwacji pod względem rzeczowo-finansowym,

- weryfikacja faktur za administrowanie zasobami i zatwierdzanie ich pod względem merytorycznym,

Zakresy czynności pracowników tego stanowiska były aktualne i zbieżne z realizowanymi zadaniami określonymi w Regulaminie Organizacyjnym Spółki. W kontrolowanym okresie pracownicy TBS Sp. z o.o. wzięli udział w 12 szkoleniach organizowanych przez Stowarzyszenie Zarządców i Administratorów Nieruchomości w Piotrkowie Trybunalskim z zakresu obowiązujących przepisów, w tym m.in. z zakresu właściwego zarządzania nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str. 21-50, 51-75)

1.4. TBS Sp. z o.o. powierzyła administrowanie zasobami lokalowymi Gminy Piotrków Trybunalski w drodze umów zlecenia profesjonalnym zarządcom (czterem podmiotom prywatnym administrującym w sumie pięcioma obszarami<sup>11</sup>), wybranym w postępowaniach przeprowadzonych w trybie ustawy z 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych<sup>12</sup>. Do zadań Zleceniobiorców należały:

- czynności z zakresu eksploatacji, w tym m.in. obsługa administracyjna obiektów – prowadzenie i aktualizowanie danych dotyczących budynków i zasobów lokalowych, prowadzenie ksiąg obiektu, kontrole lokali użytkowanych przez najemców, utrzymywanie czystości i porządku, oraz techniczna obsługa obiektów i zasobów lokalowych, w tym prowadzenie kontroli i przeglądów stanu technicznego budynku, prowadzenie dokumentów określonych przepisami prawa budowlanego,

- roboty konserwacyjne – dokonywanie przeglądów i oględzin stanu technicznego obiektów i ich wyposażenia technicznego oraz usuwania drobnych uszkodzeń i niesprawności technicznych, w tym: pokryć dachowych, elewacji budynków oraz stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji elektrycznych, instalacji wodno-kanalizacyjnych, kominów, dróg i chodników oraz znaków drogowych w obrębie administrowanych zasobów.

(dowód: akta kontroli str. 145-284)

Nadzór TBS Sp. z o.o. nad spółkami administrującymi wykonywany był na bieżąco przez Dział Eksploatacji i Remontów, oraz poprzez organizowane w TBS Sp. z o.o. spotkania ze spółkami administrującymi. W czerwcu 2012 r. TBS Sp. z o.o. przeprowadził 4 kontrole wybranych posesji administrowanych przez poszczególne spółki. W lipcu TBS Sp. z o.o. przeprowadził ponowne kontrole w administracjach celem weryfikacji wykonania zaleceń pokontrolnych. Zalecenia zostały wykonane we wszystkich przypadkach dotyczących konserwacji oraz porządku na posesjach. Do realizacji pozostało wykonanie robót remontowych niewchodzących w skład konserwacji (do uwzględnienia w planach remontowych na kolejne lata).

(dowód: akta kontroli str. 470-473, 890-903, 1154-1155)

Spółka prawidłowo realizowała obowiązki wynikające z bieżącego administrowania nieruchomościami i prowadziła, we współpracy z Miastem, aktualizowaną co miesiąc ewidencję nieruchomości stanowiących własność Miasta Piotrków Trybunalski<sup>13</sup>. W ewidencji gromadzone były dane dotyczące wielkości zasobu,

<sup>11</sup>, Grzegorz Drózdź, Elżbieta Drózdź- Administracja Nieruchomości s.c., Biuro Obsługi Mieszkańców TG Jolanta Pałac, Ilona Pietraszko s.c., Administracja Budynkami Mieszkalnymi Sławomir Dolny, PPHU „DOM” Sp. z o.o. – 2 obszary.

<sup>12</sup> Dz.U.z2013r. poz. 907 ze zm.

<sup>13</sup> Wymóg umowy dzierżawy

liczby i rodzajów obiektów budowlanych, wieku budynków, liczby lokali oraz ich powierzchni użytkowej, adresy nieruchomości i numery działek. Zbieranie informacji oraz aktualizacja danych dotyczących budynków i zasobów lokalowych z uwzględnieniem powierzchni lokali czynszowanych, lokali mieszkalnych i lokali użytkowych a także prowadzenie ewidencji rodzaju wyposażenia budynków i lokali<sup>14</sup> należało do obowiązków podmiotów administrujących, wynikających z umów o administrowanie.

(dowód: akta kontroli str. 85-120, 145-284, 808-816)

TBS Sp. z o.o. określiła i wdrożyła procedury postępowania w razie katastrofy budowlanej lub innych zdarzeń powodujących uszkodzenie budynku lub jego części będących zagrożeniem dla bezpieczeństwa i życia ludzi<sup>15</sup>. Procedury zobowiązywały przedsiębiorcę administrującego nieruchomością, w której wystąpiła katastrofa budowlana lub inne zdarzenie będące zagrożeniem dla bezpieczeństwa i życia ludzi m.in. do zorganizowania doraźnej pomocy poszkodowanym i przeciwdziałania rozszerzaniu się skutków katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia, zabezpieczenia miejsca katastrofy budowlanej lub innego zdarzenia przed zmianami uniemożliwiającymi prowadzenie postępowania w sprawie ustalenia przyczyny katastrofy lub innego zdarzenia, z wyłączeniem sytuacji wymagających podjęcia czynności mających na celu ratowanie życia lub zabezpieczenie przed rozszerzeniem się skutków katastrofy, niezwłocznego zawiadomienia TBS Sp. z o.o. oraz PINB o katastrofie budowlanej lub innym zdarzeniu, zawiadomienia prokuratora, Policji, inspektora nadzoru inwestorskiego i projektanta jeżeli katastrofa nastąpiła w trakcie budowy oraz innych organów jednostek organizacyjnych zainteresowanych przyczynami lub skutkami katastrofy z mocy przepisów prawa.

(dowód: akta kontroli str. 450-452)

Prezes Spółki wyjaśniła, że w każdej klatce schodowej budynku lub bramie wjazdowej umieszczane są przez Spółki administrujące instrukcje alarmowania i postępowania w przypadku pożaru a także oznakowano główne wyłączniki prądu. Wszystkie kurki gazowe główne umieszczone są na zewnątrz budynków w specjalnych skrzynkach, aby w razie konieczności szybko odciąć dopływ gazu lub energii elektrycznej. TBS Sp. z o.o. wprowadziła również do umowy najmu lokali użytkowych zapis zobowiązujący Najemcę do zabezpieczenia wynajmowanego lokalu pod względem BHP i p. poż. oraz prowadziła kampanię informacyjną na temat zasad bezpiecznego użytkowania lokali mieszkalnych, dotyczących w szczególności zagrożeń wynikających z użytkowania w lokalach mieszkalnych urządzeń gazowych, wyjaśniając równocześnie jak zagrożenia eliminować.

(dowód: akta kontroli str. 442-449, 453-473)

W zasobach nieruchomości komunalnych Miasta Piotrków Trybunalski znajdowało się na koniec 2010 r. - 260 budynków mieszkalnych, a na koniec 2013 r. – 246 budynków mieszkalnych. Większość z nich stanowiły budynki najstarsze, tj. oddane do użytkowania przed dniem 14 sierpnia 1961 r. I tak, wg stanu na dzień 31 grudnia, zasób stanowiło:

- w 2010 r. – 260 budynków, w tym 229 budynków najstarszych, tj. 88%,
- w 2011 r. – 261 budynków<sup>16</sup>, w tym 229 budynków najstarszych, tj. 87,7%,
- w 2012 r. – 250 budynków, w tym 201 budynków najstarszych, tj. 80,4%,
- w 2013 r. – 246 budynków, w tym 197 budynków najstarszych, tj. 80%.

<sup>14</sup> Książki obiektu budowlanego, teczki lokali odrębne dla każdego lokalu, zawierające m.in. umowy najmu, protokoły pomiaru, stanu technicznego i rodzaju urządzeń, w które wyposażony jest lokal

<sup>15</sup> Zarządzenie nr 35/2009 Prezesa Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 15 lipca 2009 r.

<sup>16</sup> W roku 2011 skomunalizowana została nieruchomość przy ul. Roosevelta 49 – 2 budynki, natomiast został rozebrany 1 budynek przy ul. Zamurowej 6a/Zamkowej 6 - dlatego liczba budynków komunalnych zwiększyła się do 261 w 2011 r.

Liczba lokali ogółem w budynkach mieszkalnych wg stanu na dzień 31 grudnia zmniejszyła się z 2190 (z czego 1674 lokale w budynkach najstarszych) w 2010 roku, do 2090 (z czego 1579 lokali w budynkach najstarszych) w 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 808-816, 1143)

1.5. W okresie objętym kontrolą do Urzędu Gminy Piotrków Trybunalski wpłynęła jedna skarga dotycząca stanu technicznego lokalu znajdującego się w budynku należącym do najstarszego zasobu – dotycząca niezgodności protokołu oględzin lokalu ze stanem rzeczywistym (m.in. pleśń w pokojach). W następstwie skargi dokonano przeglądu międzygwarancyjnego tego lokalu, remontowanego w 2013 roku, a następnie wykonano prace wskazane w protokole z przeglądu.

Do TBS Sp. z o.o. nie wpływały w kontrolowanym okresie skargi dotyczące niewłaściwego utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych. Jak wyjaśniła Prezes Zarządu, do Spółki wpływały jedynie wnioski o wykonanie określonych robót remontowych, dotyczące zarówno samych lokali jak i części wspólnych budynku: „(...) jeżeli wniosek dotyczy spraw związanych z bezpieczeństwem, a w szczególności drożności przewodów kominowych, prawidłowego funkcjonowania źródeł grzewczych, instalacji elektrycznych – roboty te wykonywane są niezwłocznie. Realizacja pozostałych zakresów robót, szczególnie w zakresie ogólnej estetyki obiektu uzależniona jest od możliwości finansowych właściciela”.

(dowód: akta kontroli str. 418-441, 442-449)

1.6. W okresie objętym kontrolą TBS Sp. z o.o. nie była kontrolowana przez gminę w zakresie wykonywania przez nią zadań z zakresu zarządzania gminnym zasobem nieruchomości<sup>17</sup>. W latach 2011-2013 NIK także nie przeprowadzała w TBS Sp. z o.o. kontroli w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy<sup>18</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 357-359, 416-419, 519-520)

Ustalone  
nieprawidłowości

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

Uwagi dotyczące  
badanej działalności

NIK zauważa, że wprawdzie TBS Sp. z o.o. posiadała niezbędne dane na temat szczegółowego stanu zarządzanego zasobu, jednakże ich zagregowanie wymagało podjęcia szeregu czynności i zebrania informacji z wielu źródeł (spółki administrujące, Miasto). Wiele danych wprowadzanych było do systemu na bieżąco, w trakcie niniejszej kontroli. NIK zwraca więc uwagę na potrzebę zmodyfikowania sposobu prowadzenia ewidencji zasobu, w celu zapewnienia bieżącego dostępu do posiadanych danych dotyczących stanu technicznego zasobu, standardu wyposażenia, sposobu użytkowania.

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. Zgodnie z dyspozycją art. 64 ust. 1 Prawa budowlanego, TBS Sp. z o.o. była w posiadaniu książek obiektu budowlanego dla wszystkich administrowanych budynków stanowiących 100% własność Gminy Piotrków Trybunalski. Prowadzenie tych książek, jak również innych dokumentów określonych przepisami prawa

<sup>17</sup> W ramach kontroli i nadzoru Miasta nad TBS Sp. z o.o. w latach 2011-2013, Miasto przeprowadziło w Spółce 1 kontrolę – w zakresie realizacji zadań wynikających z umowy dzierżawy z dnia 25 stycznia 2011 roku, dotyczącą rozliczania zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i zaliczek remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

<sup>18</sup> Ostatnia kontrola NIK przeprowadzona została w 2007 r. i dotyczyła realizacji zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.



budowlanego, oraz przeprowadzanie kontroli i przeglądów stanu technicznego budynku, Spółka powierzyła podmiotom administrującym zasobami lokalowymi Gminy<sup>19</sup>.

Badanie 10 księzek obiektu budowlanego<sup>20</sup> wykazało, że były one wykonane zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>21</sup>. Wpisów do księzek dokonywały osoby upoważnione. Wszystkie książki zawierały dane określające rodzaj obiektu i jego adres, dane właściciela i zarządcy oraz dane techniczne charakteryzujące obiekt. W 7 na 10 badanych księzek obiektu nie wpisano roku zakończenia budowy. Prezes Spółki wyjaśniła, że do tej pory Właściciel- Miasto nie przekazał Spółce tych danych: „*Ponieważ w czerwcu br. dane takie uzyskaliśmy, książki obiektu w tym zakresie zostaną niezwłocznie uzupełnione.*”

We wszystkich książkach wpisano numer księgi wieczystej danego obiektu oraz zamieszczono plan sytuacyjny z zaznaczonym usytuowaniem miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu. Żadna książka nie zawierała spisu dokumentacji dołączonej do książki obiektu. Prezes Spółki wyjaśniła, że jest to spowodowane częściowo brakiem danych od właściciela – Miasta, zaś pozostałe dane wpisane są w poszczególnych tablicach: „*Nie ma możliwości, ze względu na ograniczoną ilość miejsca w KOB, wpisywania tych danych, ani potrzeby ich powielania.*” Wpisy w książkach dokonywane były chronologicznie i w sposób czytelny.

We wszystkich książkach stwierdzono brak wpisów dotyczących kontroli okresowych rocznych w 2011 lub 2013 roku. Prezes Spółki wyjaśniła, że protokoły pięcioletnie są jednocześnie rocznymi i wpisywane są wyłącznie jako pięcioletnie. Wpisy w części książki dotyczącej protokołów rocznych zostaną dokonane niezwłocznie z chwilą zwrotu księzek obiektu administracjom budynków.

Ponadto we wszystkich książkach brak było wpisów dotyczących zakresu robót oraz dat wykonania robót. Prezes Spółki wyjaśniła, że zakres robót do wykonania po kontrolach okresowych określa protokół z okresowej kontroli i nie ma potrzeby przepisywania jego treści do książki obiektu. W 7 książkach, pomimo wykazania robót remontowych/modernizacyjnych w obiekcie, nie podano danych dotyczących dokumentacji technicznej. Prezes Spółki wyjaśniła, że dane te zostaną uzupełnione. Do księzek obiektu budowlanego dołączone były protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oraz oceny dotyczące jego stanu technicznego.

(dowód: akta kontroli str. 145-284, 521-524, 907-930)

**2.2.** Stosownie do art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, we wszystkich 10 badanych budynkach przeprowadzono kontrole 5-letnie (5 w 2011 i 5 w 2013 roku), polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków, estetyki obiektów budowlanych oraz ich otoczenia. Dokonywano również badania instalacji elektrycznej. Kontroli dokonały osoby posiadające odpowiednie uprawnienia. W roku, w którym przeprowadzano kontrolę 5-letnią nie przeprowadzano już kontroli rocznych. Prezes Spółki wyjaśniła, że sporządza się 1 protokół dla obu tych kontroli, ponieważ protokół roczny obejmuje mniejszy zakres przeglądanych elementów budynku i nie ma potrzeby sporządzania drugiego protokołu o tej samej treści.

W okresie objętym kontrolą corocznie dokonywano kontroli stanu technicznego elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, a także instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

<sup>19</sup> Opisane pkt 1.4 wystąpienia pokontrolnego

<sup>20</sup> Dobór celowy – budynki przy ul. Starowarszawskiej 20, Mickiewicza 27, Słowackiego 1 oficyna i budynek frontowy, Sosnowa 4, 3 Maja 23, Wiejskiej 5, Wiejskiej 6 budynek B, Stronczyńskiego 4, Rycerskiej 16.

<sup>21</sup> Dz. U. Nr 120, poz. 1134, zwane dalej „rozporządzeniem w sprawie książki obiektu budowlanego”.

Spółka nie dokumentowała natomiast przeglądów roboczych, mających na celu określenie stanu przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym, co Prezes Spółki uzasadniła brakiem obowiązku sporządzania i wpisywania protokołów roboczych do książki obiektu budowlanego: „*brakujące szyby, uszkodzone zamki i klamki itp. w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, po powrocie z obchodu budynku przez administratora nanoszone są na zlecenia i muszą być na bieżąco wykonywane przez konserwatorów obiektów*”.

(dowód: akta kontroli str. 525-532, 907-930)

Kontrole roczne i 5-letnie stanu technicznego elementów budynku, kontrole instalacji gazowych oraz elektrycznych przeprowadzane były odpowiednio przez osoby posiadające uprawnienia budowlane lub stosowne kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji gazowych oraz sieci energetycznych i gazowych. Kontrole okresowe przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych, przeprowadzane były raz w roku przez osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim.

W 4 z 10 poddanych szczegółowej kontroli budynkach okresowe kontrole (5-letnie i roczne) nie były przeprowadzane w porze wiosennej (lipiec, sierpień, grudzień) wbrew dyspozycji § 4 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych<sup>22</sup>. Prezes Spółki wyjaśniła, że obowiązki dokonywania przeglądów obiektów budowlanych określonych przepisami prawa budowlanego spoczywają na spółkach administrujących, w związku z czym zostaną one zobowiązane zarządzeniem Prezesa TBS sp. z o.o., do przeprowadzenia ich w porze wiosennej.

(dowód: akta kontroli str. 525-532, 907-930)

**2.3.** W kontrolach okresowych rocznych 10 badanych budynków, sprawdzano elementy budynków narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych. Protokoły kontroli 5-letnich zawierały informacje o stanie sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, o których mowa w § 5 ust. 2 rozporządzenia w sprawie użytkowania budynków mieszkalnych oraz ocenę stanu wszystkich pozostałych elementów budynku, a także estetykę budynku i jego otoczenia. We wszystkich protokołach kontroli przyjęto następującą ocenę stanu technicznego poszczególnych elementów budynku:

- stan techniczny dobry - do 15 % zużycia/element nie wymaga naprawy i remontu,
- stan techniczny zadowolający – od 16 % do 30 % zużycia/element wymaga konserwacji,
- stan techniczny dostateczny - od 31% do 50% zużycia/element wymaga naprawy lub remontu,
- stan techniczny zły – powyżej 50% /element do wymiany lub obiekt do wyłączenia z użytkowania.

We wszystkich protokołach kontroli przyjęto następujący stopień pilności wykonania robót:

- I stopień pilności – roboty wymagające natychmiastowego wykonania,
- II stopień pilności – roboty wymagające wykonania w okresie 1 miesiąca od kontroli okresowej,
- III stopień pilności – roboty do wykonania w roku następnym, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym zarządcy budynku,

<sup>22</sup> Dz. U. Nr 74 poz. 836 ze zm., zwane dalej rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych

- IV stopień pilności – roboty do wykonania w latach następnych, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym zarządcy budynku.

W protokołach kontroli 5-letnich oraz rocznych z 2013 r. sprawdzających stan techniczny budynków, określono rozmiar zużycia lub uszkodzenia elementów, dokonywano także sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzednich kontroli i odnotowywano to w protokołach.

(dowód: akta kontroli str. 525-532, 537-788)

W kontrolowanym okresie w nieruchomościach przez Spółkę zasobach miało miejsce 7 pożarów, co było skutkiem zaprószenia ognia w lokalach mieszkalnych lub klatkach schodowych. Wyjaśniając, czy w związku z wystąpieniem okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2 prawa budowlanego przeprowadzono kontrolę bezpiecznego użytkownika obiektu<sup>23</sup> Prezes Spółki podała: „Kontrola bezpiecznego użytkownika obiektu przeprowadzana jest przez administratora obiektu na bieżąco, nie sporządza on na tę okoliczność protokołu, gdyż skutki wynikające z zaistniałych pożarów w częściach wspólnych zostały usunięte bez zbędnej zwłoki.”

(dowód: akta kontroli str. 442-449, 907-930)

Zgodnie z § 10 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, kontrole pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku używane intensywnie lub narażone na uszkodzenia powinny być objęte przeglądami co najmniej 2 razy do roku. Z dokumentacji wynikało, że części wspólne były poddawane przeglądowi wyłącznie 1 raz w roku, podczas kontroli rocznych. Prezes Spółki wyjaśniła, że przeglądy klatek schodowych, strychów oraz piwnic odbywają się dwa razy w roku, podczas przeglądu rocznego lub pięcioletniego (protokół), oraz przed okresem zimowym, z których to czynności nie jest sporządzany protokół. Po przeglądach wykonywanych w porze jesiennej, wszystkie usterki i braki w pomieszczeniach wspólnego użytkowania przed okresem zimowym są naprawiane przez administratorów budynku.

(dowód: akta kontroli str. 907-930, 953-960)

W toku kontroli NIK Prezes TBS Sp. z o.o. wydała zarządzenie nr 30/2014 z dnia 23 lipca 2014 roku zobowiązujące administratorów budynków zarządzanych przez Spółkę do przeprowadzania przeglądów okresowych w porze wiosennej oraz do przeprowadzania w porze jesiennej przeglądów roboczych mających na celu przygotowanie budynków, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym.

(dowód: akta kontroli str. 1153)

W zasobie nieruchomościach przez TBS Sp. z o.o. nie było budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>, które winny podlegać kontroli okresowej co najmniej dwa razy w roku.

(dowód: akta kontroli str. 1144)

**2.4.** Spółka nie sporządzała na podstawie danych zawartych w protokołach kontroli okresowych zestawienia robót remontowych budynku z podziałem na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne wbrew dyspozycji § 7 ust. 3 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Jedynie w 2012 roku poszczególne administracje sporządziły zestawienia, w których wyszczególniły konieczne roboty remontowe do wykonania w poszczególnych budynkach i na terenie nieruchomości (nie dokonując ich hierarchizacji), wraz z szacunkowym kosztem tych robót.

Prezes Spółki wyjaśniła, że potrzeby przedstawiane były właścicielowi stosownie do skali jego możliwości finansowych w oparciu o wieloletnią wiedzę zarządcy w tym

<sup>23</sup> zgodnie z art. 62 ust.1 pkt 4 każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2 ustawy Prawo budowlane

zakresie, a nie do skali potrzeb zasobu, z uwagi na istniejącą „lukę remontową” oraz możliwości finansowe budżetu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego. Część robót remontowych, głównie w zakresie remontów lokali zamieszkałych finansuje TBS z wpływów czynszowych. W roku 2011 była to kwota 1.247,3 tys. zł w roku 2012 - 1.555,9 tys. zł, w roku 2013 – 1 990 tys. zł. Na rok 2014 planowana jest kwota na poziomie 2 mln zł. Na rok 2015 potrzeby remontowe zasobu zostaną wyliczone na podstawie dokonanych przeglądów budynków, do przygotowania których poszczególne administracje już zostały zobowiązane.

Wyjaśniając jaką kolejność robót remontowych przyjęto wobec braku planu remontów Prezes Spółki podała: „*Kolejność robót remontowych w budynkach związana jest z priorytetami dotyczącymi bezpieczeństwa użytkowników i osób trzecich, zarówno w trakcie użytkowania obiektu, jak i prowadzenia robót. Dlatego w pierwszej kolejności wykonywane są roboty eliminujące zagrożenia np. wymiany, czy wzmocnienia stropów, przemurowania ścian, naprawy biegów schodowych i balustrad, remonty balkonów, wymiany instalacji gazowych i elektrycznych, dobudowa brakujących przewodów kominowych, uszczelnianie przewodów, naprawy dachów. Priorytetem jest również zapewnienie prawidłowego i bezpiecznego ogrzewania lokali.*”

(dowód: akta kontroli str. 1085-1129)

2.5. W latach 2011-2013 budynki stanowiące własność Gminy Piotrków Trybunalski, dzierżawione i zarządzane przez TBS Sp. z o.o. były kontrolowane przez organy nadzoru:

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piotrkowie Trybunalskim - kontrola 7 lokali mieszkalnych<sup>24</sup>. Kontroli dokonano w celu potwierdzenia zagrzybienia i zawilgocenia mieszkań dla osób starających się o zamianę lub o remont mieszkania. Stosowne działania zostały podjęte przez administrację i TBS Sp. z o.o.

- Komendę Miejską Państwowej Straży Pożarnej – z zakresu przestrzegania przepisów przeciwpożarowych<sup>25</sup>. Po przeprowadzonej kontroli organ nakazywał w drodze decyzji usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości. W celu weryfikacji wykonania obowiązków nałożonych decyzjami administracyjnymi przeprowadzono czynności sprawdzające i egzekucyjne.

- PINB – przeprowadził łącznie 18 kontroli:

- 1) 5 kontroli przeprowadzonych na skutek wcześniejszej kontroli NIK, w związku z brakiem dokumentacji budowy ukarano zarządców obiektów mandatami karnymi w wysokości 100 zł,
- 2) kontrola budynku mieszkalnego w związku z samowolą budowlaną polegającą na wykonaniu okna w ścianie granicznej – wydana została decyzja nakazująca likwidację (zamurowanie) - obowiązek wykonany,
- 3) kontrola stanu technicznego budynku mieszkalnego położonego na działce przy ul. Pereca 4 w Piotrkowie Tryb. – wydano decyzję na wykonanie zabezpieczeń obiektu – obowiązek wykonany, tj. budynek został zabezpieczony w sposób trwały przed dostępem osób trzecich,
- 4) kontrola stanu technicznego budynku mieszkalnego położonego na działce przy ul. Wspólnej 10 w Piotrkowie Tryb. – wydana decyzja na wykonanie zabezpieczeń obiektu – obowiązek wykonano,
- 5) kontrola budynku mieszkalnego dotycząca stanu technicznego budynku mieszkalnego położonego na działce przy ul. Starowarszawskiej 20 w

<sup>24</sup> ul. Garncarska 9/2, ul. Wiejska 5/2, ul. Jerozolimska 30/1, ul. Wrzosowa 3/1, ul. Łódzka 6/3, pl. Litewski 6/10, ul. Słowackiego 34d/4

<sup>25</sup> Funkcjonariusze PSP przeprowadzili w kontrolowanym okresie łącznie 394 kontrole w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych stanowiących zasoby starej zabudowy mieszkalnej (nie tylko w tych zarządzanych przez TBS Sp. z o.o.), w wyniku których ujawniono 262 nieprawidłowości i wydano 89 decyzji administracyjnych.

Piotrkowie Tryb. – wydano decyzję nr 12/2012 na wykonanie robót. Nakazy zawarte w decyzjach wykonywane są sukcesywnie. Prezes Spółki wyjaśniła, że wymaga to zabezpieczenia lokali zamiennych dla najemców w celu wykonania określonego zakresu robót. Dokonana w roku 2013 okresowa kontrola przewodów kominowych w budynku nie wykazała stanu zagrożenia dla życia i zdrowia mieszkańców, co również potwierdził wykonany w roku bieżącym przegląd przewodów kominowych. W związku z planowanym remontem obiektu, wszyscy najemcy znaleźli się na liście lokali zamiennych na wniosek TBS Sp. z o.o. i są sukcesywnie wyprowadzani z budynku. Na dzień dzisiejszy najemcy zostali wyprowadzeni z trzech na dziewięć lokali,

- 6) kontrola budynku mieszkalnego, oficyny w dniu 2 czerwca 2011 roku przy ul. Rynek Trybunalski 2 sprawdzająca wykonanie decyzji 42/2008 nakazującej wyłączenie obiektu z użytkowania i jego zabezpieczenie - obiekt wyłączony z użytkowania,
- 7) kontrola budynku mieszkalnego dotycząca stanu technicznego budynku położonego na działce przy ul. Wiejskiej 5 w Piotrkowie Tryb.– wydano decyzję na wykonanie robót zabezpieczających – wykonano,
- 8) kontrola komórek pl. Czarnieckiego 9/ Zamkowa 4 w Piotrkowie Tryb. - nałożono obowiązek przedłożenia oceny technicznej – wykonano,
- 9) kontrola stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce Plac Niepodległości 4 w Piotrkowie Tryb. – postanowienie nakazujące przedłożenie oceny technicznej i po jej dostarczeniu decyzją nr 111/2012 nakazano wykonanie remontu – sprawa w toku,
- 10) kontrola stanu technicznego budynku socjalnego przy ul. Wierzeje 31a – nie podejmowano działań interwencyjnych,
- 11) kontrola stanu technicznego budynku przy ul. Wierzeje 31b – nie podejmowano działań interwencyjnych,
- 12) kontrola stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Roosevelta 23 – nie podejmowano działań interwencyjnych,
- 13) kontrola dotycząca użytkowania pieca kaflowego w lokalu mieszkalnym przy ul. Starowarszawskiej 8 w Piotrkowie Tryb. – nie stwierdzono nieprawidłowości wymagających podejmowania działań interwencyjnych,
- 14) kontrola stanu technicznego budynku mieszkalnego i gospodarczego przy ul. Mickiewicza 25b w Piotrkowie Tryb. Wydano decyzje o wyłączeniu z użytkowania budynku mieszkalnego oraz gospodarczego z terminem wyłączenia obu budynków do 31 grudnia 2014 r.

(dowód: akta kontroli str.1130-1142)

W latach 2011-2013 PINB nie wydał decyzji nakazujących opróżnienie budynków lub lokali, nie wystąpiły także przypadki takich decyzji wydanych przez PINB wcześniej, a niezrealizowanych przed dniem 1 stycznia 2011 r.

(dowód: akta kontroli str. 1145)

**2.6.** W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki zmiany sposobu użytkowania całego obiektu budowlanego, zaliczanego do zasobu najstarszych budynków komunalnych. Wystąpił jeden przypadek zmiany sposobu użytkowania części obiektu – adaptacja części pomieszczeń parteru po pomieszczeniach szkolnych na dwa niezależne lokale mieszkalne w budynku usytuowanym na terenie nieruchomości położonej przy ul. 1 Maja 16/18 w Piotrkowie Trybunalskim. TBS Sp. z o.o. złożyła wszystkie wymagane prawem budowlanym dokumenty, uzyskała pozwolenie na przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania (adaptacją) pomieszczeń parteru po pomieszczeniach szkolnych na dwa niezależne budynki mieszkalne, a następnie zawiadomił PINB o zakończeniu budowy. PINB nie wniósł sprzeciwu.

(dowód: akta kontroli str. 906)

2.7. Zgodnie z art. 63 ustawy prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego zobowiązany jest do przechowywania dokumentów o których mowa w art. 60 tej ustawy, tj. dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej, a także innych dokumentów i decyzji dotyczących obiektu, instrukcji obsługi i eksploatacji obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem. Ani Miasto ani Spółka nie były w posiadaniu tej dokumentacji w odniesieniu do najstarszych budynków.

Prezydent Miasta wyjaśnił, że nie podejmowano działań w kierunku odtworzenia brakującej dokumentacji z uwagi na koszty. Decyzje Miasta skupiały się na zapewnieniu środków finansowych w celu realizacji w danym roku budżetowym zadań remontowych lub modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego Miasta.

(dowód: akta kontroli str. 1014-1015)

Ustalone  
nieprawidłowości

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

1. Nierzetelne prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego. Wpisy w ksiągkach były niekompletne, co było niezgodne z postanowieniami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego. Prezes Spółki zobowiązała się do uzupełnienia po kontroli brakujących wpisów.
2. Niesporządzanie na podstawie danych zawartych w protokołach kontroli okresowych zestawienia robót remontowych budynku z podziałem na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne, wbrew dyspozycji § 7 ust. 3 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania. Zestawienia robót do wykonania w budynkach przedstawiane przez administrację Spółce raz na jakiś czas nie są tożsame z zestawieniami, o których mowa w przywołanym przepisie i nie gwarantują właściwej hierarchizacji potrzeb oraz zakresu remontów budynków celem zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania (opisanie pkt 3 wystąpienia, gdzie zaleceń kontroli okresowej uznanych jako pilne niewykonano do dnia dzisiejszego).
3. Przeprowadzenie w 4 na 10 zbadanych budynków kontroli okresowych w porze innej niż wiosenna, wbrew postanowieniom § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

W związku z ujawnionymi nieprawidłowościami<sup>26</sup> Prezes Spółki zobowiązała się do wyciągnięcia w stosunku do administratorów konsekwencji wynikające z zawartych umów, w związku z niedopełnieniem przez nich obowiązków.

Uwagi dotyczące  
badanej działalności

Uwagi NIK dotyczą braku dokumentowania przeprowadzania przeglądów roboczych, o których mowa w § 4 ust. 6 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, oraz przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania, o których mowa w § 10 ust. 1 tego rozporządzenia przeprowadzanych w okresie jesiennym. Dokonanie stosownych wpisów w ksiągkach obiektu budowlanego bądź innych przeznaczonych na ten cel dokumentach, dałoby kompletny i bieżący obraz stanu technicznego budynku i zdaniem NIK mogłoby wpłynąć na poprawę bezpieczeństwa użytkowania.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność jednostki w zbadanym obszarze.

<sup>26</sup> Opisanymi w pkt 2 i 3 niniejszego wystąpienia

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

Opis stanu faktycznego

W okresie objętym kontrolą do naprawy kwalifikowało się:

- w 2011 r. - 12 budynków do naprawy głównej (5,2%), zaś 207 do naprawy bieżącej (90,4%),
- w 2012 r. - 11 budynków do naprawy głównej (5,1%), zaś 195 do naprawy bieżącej (89,4 %),
- w 2013 r. - 10 budynków do naprawy głównej (4,7%), zaś 190 do naprawy bieżącej (88,8%).<sup>27</sup>

Do opróżnienia i sprzedaży zakwalifikowano w latach 2011-2013 łącznie 10 najstarszych budynków komunalnych. Do opróżnienia i wyburzenia zakwalifikowano w 2011 r. 23 budynki a w 2013 r. stan ten nie zmienił się w stosunku do siedmiu budynków<sup>28</sup>. Wszystkie te budynki są opróżnione. Dwa z nich są aktualnie rozbierane, a do końca roku zostanie rozebrany jeszcze jeden budynek. Jak wyjaśniła Prezes Spółki, budynki przy ul. Garncarskiej 1/3, Wspólnej 10 i Pereca 4 nie zostały rozebrane ze względu na brak zgody Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków. Budynki przy ul. Starowarszawskiej 13 i Garncarskiej 1/3, zostaną umieszczone w planie rozbiórek na 2015 r., jeżeli właściciel – Miasto nie zmieni decyzji o ich przeznaczeniu oraz uzyska zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Ochrony Zabytków na ich rozbiórkę. „Środki finansowe Miasta, pozwalają corocznie na wykonanie rozbiórek kilku budynków. I tak: w 2011 r. – rozebrano 1 budynek (...), w roku 2012 – rozebrano 12 budynków, w 2013 – 4 budynki”.

(dowód: akta kontroli str. 907-930, 940-952, 1146-1148)

Remonty zasobu stanowiącego wyłączną własność Miasta wykonywane przez TBS Sp. z o.o. finansowane były z wpływów czynszowych TBS (tzw. drobne remonty) oraz ze środków Miasta (remonty określone w załączniku do umowy dzierżawy). W budżecie Gminy nie dokonano wyszczególnienia środków przeznaczonych na remont budynków i lokali stanowiących 100% własność Gminy i odrębnie dla lokali stanowiących własność Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Administracje budynków przedkładały plany remontów bieżących na początku każdego roku, do kwoty określonej przez TBS, do realizacji w danym roku. W ramach wpływów czynszowych wykonywane były również remonty związane z pojawiającymi się zagrożeniami i innymi sytuacjami nagłymi, niedającymi się przewidzieć (np. remonty stropów i wymiana podłóg, remonty schodów, naprawa spękanych ścian, remonty dachów, wymiana instalacji elektrycznych, roboty naprawcze wynikające z przeglądów kominarskich)<sup>29</sup>.

W ramach pozyskiwania środków od Miasta, TBS Sp. z o.o. corocznie przedkładała do Miasta propozycje planów remontowych, zadań inwestycyjnych i rozbiórek. Po zatwierdzeniu budżetu Miasto określało wysokość środków przeznaczonych na poszczególne rodzaje robót i wnosiło o skorygowanie rzeczowe i finansowe planów do kwot przyjętych w budżecie. Spółka przedkładała zmienione plany i po ich zatwierdzeniu realizowała te zadania. Każda zmiana planu wymagała zgody Miasta. Na początku każdego roku TBS Sp. z o.o. przedkładała informację za rok poprzedni z wykonania robót finansowanych przez Spółkę i Miasto.

(dowód: akta kontroli str. 823-881, 904-905)

<sup>27</sup> Dane z protokołów przeglądu budynków. Do naprawy bieżącej zaliczono te budynki, które nie kwalifikowały się do naprawy głównej bądź opróżnienia.

<sup>28</sup> Wspólna 10, Roosevelta 49, Pereca 4, Garncarska 1/3, Starowarszawska 13, Litewska 10, Jerozolimka 33/35

<sup>29</sup> zgodnie z umową dzierżawy, TBS Sp. z o.o. zobowiązana była przeznaczać w ciągu każdego roku środki na powyższe remonty do wysokości uzyskanego dochodu z przedmiotu dzierżawy. Wysokość tych środków określona była w planach finansowych spółki zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą

I tak, w odniesieniu do najstarszego zasobu mieszkaniowego Gminy Piotrków Trybunalski, w 2011 roku remontu wymagały 203 budynki, z czego wyremontowano 158, w 2012 roku remontu wymagało 213 budynków, z czego wyremontowano 169, a w 2013 roku remontu wymagało 191 budynków, z czego wyremontowano 164.

W sumie w kontrolowanym okresie na remonty wykorzystano kwotę 14.518 tys. zł (4.870 tys. w 2011 r., 4.862 tys. w 2012 r., 4.786 tys. w 2013 r.), co stanowiło 96,6 % kwoty zaplanowanej (zaplanowano w 5.055 tys. w 2011 r., 5.020 tys. w 2012 r., 4.959 tys. w 2013 r.)

(dowód: akta kontroli str. 1149)

**3.2. Plan niezbędnych remontów w budynkach komunalnych uwzględniony został także w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2009-2014. Dokonano analizy potrzeb oraz wprowadzono plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata. Sporządzono także plan nakładów na remonty budynków i lokali, modernizacje oraz rozbiórki na lata 2009-2014. Uchwała dotyczyła całego zasobu mieszkaniowego Miasta Piotrkowa Trybunalskiego<sup>30</sup>, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>31</sup>.**

(dowód: akta kontroli str. 285-356)

Zasób budynków Miasta Piotrkowa Trybunalskiego był w dużym stopniu zużyty technicznie (brak w kontrolowanym zasobie budynku, którego stan określono jako „dobry”). Nieodpowiedni stan techniczny zasobu wykazany został w poddanych badaniu protokołach kontroli okresowych budynków<sup>32</sup>. Na 10 kontrolowanych budynków, remontu elewacji wymagało 7 budynków, wzmocnienia elementów konstrukcji dachów lub wymiany pokrycia dachowego – 7 budynków, remontu klatek schodowych i schodów - 6 budynków, potrzebę wykonania opaski przeciwwilgociowej – 2 budynki. Inne wskazania to m.in. remont balkonów, odwilgocenie budynku, remont strychów. Stopień pilności robót określano od II do IV. W 7 na 10 kontrolowanych budynków wystąpiła konieczność remontu lub wymiany instalacji wodno - kanalizacyjnej, elektrycznej lub gazowej, a nawet kilku tych instalacji jednocześnie. Trzy budynki zostały zakwalifikowane do kapitalnego remontu, z czego jeden został wyłączone z użytkowania<sup>33</sup>. We wszystkich przypadkach stwierdzono niewykonanie części lub całości zaleceń z poprzednich kontroli okresowych. I tak na przykład:

- w budynku przy ul. Starowarszawskiej 20 - zakres robót określony w protokole kontroli z 2011 roku to remont balkonów 2 szt. – IV stopień pilności, remont klatki schodowej łącznie ze schodami – III stopień pilności, instalacja wodociągowa i instalacja kanalizacyjna IV stopień pilności. Komisja dokonująca przeglądu stwierdziła we wniosku, że budynek może być bezpiecznie eksploatowany. Prezes Spółki wyjaśniła, że zalecenia zawarte w protokole nie zostały wykonane ze względu na ograniczone środki finansowe. Budynek nie posiada wystarczającej ilości przewodów wentylacyjnych, według opracowanej opinii o stanie technicznym budynek wymaga remontu, dlatego najemcy umieszczeni są na listach na lokale zamienne. Na chwilę obecną 3 lokale mieszkalne są opróżnione. Po wyprowadzeniu wszystkich najemców i zapewnieniu środków przez właściciela zostanie wykonany remont budynku,

<sup>30</sup> stanowiących własność Miasta, współwłasność Miasta i innych osób pozostających w zarządzie Miasta, stanowiących własność Skarbu Państwa, co do których reprezentowanie należy do Prezydenta Miasta pełniącego funkcję Starosty, lokali stanowiących własność Miasta Piotrków Trybunalski i Skarbu Państwa w budynkach wspólnot mieszkaniowych

<sup>31</sup> Dz. U. z 2014 r. poz.150

<sup>32</sup> Patrz przypis nr 19 – przy badaniu książek obiektu.

<sup>33</sup> budynek przy ul. Słowackiego 1 oficyna- kontrole roczne i pięcioletnia wykazywały zgodnie z protokołami duże zawilgocenie ścian budynku



- w budynku przy Al. 3-go Maja 23 - kontrole okresowe roczne i pięcioletnia wykazały stan techniczny zły- praktycznie wszystko wymaga wymiany lub remontu – zalecenia coroczne od 2011 roku to: remont pokrycia dachu wraz z naprawą więźby i kominów, wymiana obróbek blacharskich, naprawa uszkodzonych i podpartych stropów pod bramą przejazdową, remont klatek schodowych, remont podestów balkonowych, wymiana instalacji wody i kanalizacji oraz instalacji elektrycznej klatek schodowych i piwnic. Stopień pilności określono od II do IV dla poszczególnych elementów. W przypadku balkonów drewnianych na wspornikach stalowych do wymiany w oficynie lewej stopień pilności określono jako II (roboty wymagające wykonania w okresie 1 miesiąca od kontroli okresowej). Do tej pory nie wykonano całości zaleceń. Prezes Spółki wyjaśniła, że z uwagi na szeroki zakres robót i konieczność opracowywania kompleksowej dokumentacji na remont dachu, stropu i elewacji, oraz mając na względzie możliwości finansowe Miasta roboty remontowe były wykonywane sukcesywnie. W 2011 r. wymieniono instalację poziomów zimnej wody, w 2013 r. wymieniono instalację elektryczną, rozpoczęte zostały roboty polegające na remoncie dachu i stropów, zakończono je w roku bieżącym. Obecnie na budynku trwa remont elewacji i balkonów.

- w budynku przy ul. Sosnowej 4 – Prezes spółki wyjaśniła, że „nie wykonano zaleceń kontroli rocznych i pięcioletniej w zakresie odwilgocenia ścian parteru, remontu klatki schodowej, wymiany instalacji wodnej, gazowej i budowy nowych komórek z uwagi na ograniczone możliwości finansowe. Niewykonanie przedmiotowych robót nie stanowi zagrożenia dla użytkowników obiektu. Instalacja gazowa mimo znacznego zużycia i konieczności wymiany poddawana jest corocznych próbom szczelności i w razie nieszczelności usterki usuwane są na bieżąco”.

- w budynku przy ul. Stronczyńskiego 4 kontrole okresowe roczne i pięcioletnia wykazały stan techniczny budynku dla większości elementów dostateczny. Zalecono wymianę instalacji elektrycznej – oświetlenie administracyjne i instalacja w budynku, remont klatek schodowych i piwnic, wymianę instalacji gazu oraz opracowanie sposobu eliminacji napływu wód opadowych do budynku. Stopień pilności prac od II (ściany) do IV. Prezes Spółki wyjaśniła, że nie wykonano zaleceń odnośnie remontu klatek schodowych i piwnic polegających na naprawie tynków i wykonaniu malowania, ponieważ w październiku 2013 r. zainstalowano w budynku bezinwazyjny system osuszania murów celem ich całkowitego osuszenia.: „Po upływie co najmniej dwóch - trzech lat efekty osuszenia będą widoczne i po tym okresie czasu przystąpimy do remontu klatek i piwnic. Eliminacja wód opadowych gromadzących się w budynku została wykonana poprzez wprowadzenie w ulicę Stronczyńskiego podczas remontu drogi w 2012 r. kanalizacji deszczowej, do której włączono również omawiany budynek, stąd nie było potrzeby opracowania stosownej dokumentacji. Wpis II stopnia pilności w pkt. 2 protokołu z dnia 28.05.2013 r nie powinien mieć miejsca. W części piwnic zostały wymienione okna i tynki. Nie wykonano również wymiany instalacji elektrycznej w klatkach z uwagi na ograniczone możliwości finansowe, niemniej jednak administrator budynku na bieżąco dokonuje jej konserwacji i koniecznych napraw, przez co instalacja ta nie stwarza zagrożenia. W ramach konserwacji w 2012 r. administrator budynku naprawił instalacje elektryczną w piwnicach budynku. Odnośnie źródeł grzewczych tj. pieców kaflowych i innych systemów grzewczych są one na bieżąco wymieniane np. w listopadzie 2012 r. w lokalu nr 7 dokonano zmiany systemu ogrzewania z pieca kaflowego na ogrzewanie gazowe z pieca gazowego dwufunkcyjnego, we wrześniu 2013r w lokalu nr 5 rozebrano 3 szt. pieców kaflowych i wykonano centralne ogrzewanie gazowe z pieca gazowego dwufunkcyjnego. Stan techniczny źródeł

grzewczych w które wyposażone są lokale w budynku nie stwarza zagrożenia dla użytkowników obiektu.”

(dowód: akta kontroli str. 525-532, 537-788, 907-930)

Znaczny stopień zużycia budynków, ich zawilgocenie i konieczność przeprowadzenia remontów potwierdziły oględziny 3 z 10 ww. budynków<sup>34</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 533-536)

Okresowe kontrole przewodów kominowych dymowych – spalinowych – wentylacyjnych wykazały nieprawidłowości w funkcjonowaniu wentylacji w 9 na 10 badanych przypadków w latach 2011 -2012. W protokołach z okresowych kontroli każdorazowo wskazywano, że zgodnie z art. 70 Prawa budowlanego „braki, uszkodzenia, zaniedbania podlegają obowiązkowemu usunięciu – naprawie bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli technicznej.” Zalecenia z okresowej kontroli przewodów kominowych zostały wykonane z opóźnieniem – dopiero w 2013 roku kontrole w żadnym przypadku nie wykazały nieprawidłowości. Wyjaśniając przyczyny dokonania napraw z opóźnieniem, Prezes Spółki podała, że nie zawsze jest możliwe wykonanie zaleceń protokołów kominarskich w tym zakresie w danym roku - w przypadku braku wystarczającej ilości przewodów kominowych w budynkach, może być konieczne opracowanie dokumentacji na dobudowę przewodów kominowych oraz związane z tym znaczne nakłady finansowe. W przypadku gdy usunięcie usterek nie wymaga dużych nakładów finansowych i może być wykonane w krótkim okresie czasu (np. montaż drzwiczek kominowych do wybierania sadzy, udrożnienia kominów, likwidacja nieprawidłowych połączeń lokali do przewodów kominowych, zapobieganie nieprawidłowej eksploatacji lokali przez najemców - np. montaż wentylatorów elektrycznych, braku krutek w drzwiach łazienek, itp.) roboty wykonywane są natychmiast, w miarę udostępnienia lokali.

(dowód: akta kontroli str. 525-532, 537-788, 1130-1142)

W latach 2011-2013 nie prowadzono remontu kapitalnego w najstarszym zasobie Miasta. Prezes Spółki wyjaśniła, że duża część spośród najstarszego zasobu podlega ochronie konserwatorskiej, gdzie możliwości dostosowania do aktualnie obowiązujących parametrów są ograniczone. Konieczność dostosowania parametrów i wymiarów schodów<sup>35</sup> zaistniałaby w przypadku remontu kapitalnego obiektu i wówczas parametry techniczne musiałyby spełniać obowiązujące przepisy. Spółka nie dysponowała danymi w zakresie liczby najstarszych budynków niedostosowanych do obowiązujących norm określonych rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych. Prezes Spółki wyjaśniła, że praktycznie w każdym budynku z najstarszego zasobu istnieją potrzeby w tym zakresie. W miarę posiadanych możliwości, przede wszystkim finansowych, są one sukcesywnie wykonywane.

(dowód: akta kontroli str. 907-930)

**3.4.** Wszystkie budynki oddane do użytkowania przed 1961 r. wyposażone zostały w instalację elektryczną. Bieżącej wody i kanalizacji nie posiadały 3 budynki w grudniu 2011, a 2 budynki 2 lata później, w związku z rozebraniem jednego z nich<sup>36</sup>. W instalację gazową wyposażonych było 135 najstarszych budynków (tj. 59%) wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. i 130 (tj. 60,7%) wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. Zmniejszenie liczby budynków wyposażonych w gaz sieciowy spowodowane było rozebraniem w 2012 roku 12 budynków, w tym pięciu wyposażonych w

<sup>34</sup> ul. Wiejska 6 bud. B, ul. Słowackiego 1 oficyna, ul. Sosnowa 4.

<sup>35</sup> przepis § 68 ust.1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. nr 75 poz. 690 ze zm., zwane dalej rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych

<sup>36</sup> budynku przy ul. Dzikiej 6.

instalację gazową. Żaden z najstarszych budynków nie posiadał centralnego ogrzewania ani centralnej ciepłej wody.

(dowód: akta kontroli str. 907-930, 1150)

W najstarszym zasobie budynków komunalnych występowały również lokale, w których brak było łazienki lub/i WC. W 2011 roku dotyczyło to: 131 lokali bez WC i 529 lokali bez łazienki, zaś w 2013 r. 99 lokali nie posiadało WC (4,7% ogółu najstarszych lokali) a 497 nie posiadało łazienki (23,8% ogółu najstarszych lokali). Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. występowały nadal lokale niesamodzielne ze wspólnymi przedpokojami (37 lokali), łazienkami (5 lokali) oraz WC (92 lokale). Prezes Spółki wyjaśniła, że zmniejszenie liczby lokali niewyposażonych w WC lub łazienki wynika przede wszystkim z faktu, że wszystkie lokale remontowane po opuszczeniu przez dotychczasowych najemców, wyposażane są w indywidualne WC lub łazienki, jeżeli tylko istnieją możliwości techniczne. Czasami robią również najemcy, za zgodą wynajmującego, dlatego liczba lokali z WC i łazienkami systematycznie wzrasta każdego roku.

(dowód akta kontroli tabela 442-449, 484-485)

W zasobie objętym kontrolą znajdowały się także lokale o powierzchni poniżej 10m<sup>2</sup> wg stanu na 31 grudnia 2011 r. - 7 lokali, z czego 5 socjalnych i 2 wyłączone z użytkowania, wg stanu na 31 grudnia 2012 i 2013 r. - 6 lokali, z czego 5 socjalnych i 1 wyłączony z użytkowania.

(dowód: akta kontroli str. 442-449)

W latach 2011-2013 TBS Sp. z o.o. prowadziła szereg robót remontowych w zakresie najstarszych zasobów, głównie w zakresie instalacji gazowych, elektrycznych, dobudowy przewodów kominowych, instalacji wody i kanalizacji, bądź parametrów wytrzymałościowych poszczególnych elementów budynków, celem dostosowania ich do obowiązujących norm technicznych oraz poprawy stanu bezpieczeństwa obiektów. W efekcie tych prac ograniczono możliwość zatrucia tlenkiem węgla poprzez modernizację przewodów kominowych i systemów ogrzewania lokali w 70 lokalach najstarszego zasobu, ograniczono zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi poprzez wymianę instalacji gazowej w 12 budynkach najstarszego zasobu i instalacji elektrycznej w 66 lokalach. Celem poprawy estetyki zasobu wykonano remont 14 elewacji budynków.

Ogółem nakłady związane z modernizacją najstarszego zasobu Miasta związaną z poprawą stanu bezpieczeństwa lokali wyniosły w roku 2011 – 2 271,9 tys. zł, w roku 2012 - 2 299,0 tys. zł a w roku 2013 - 2 225,6 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 882-889)

**3.5.** W okresie 2011-2013 TBS Sp. z o.o. wystąpiła z jednym wnioskiem do PINB o wyłączenie z użytkowania ze względu na zły stan techniczny budynku<sup>37</sup>. Z orzeczenia o stanie technicznym budynków zlokalizowanych na działce 173/8 wynikało, że stan techniczny poszczególnych elementów jest zły lub dostateczny, w związku z czym jego remont był ekonomicznie nieuzasadniony. Decyzją nr 26/2014 z dnia 6 marca 2014 r. PINB nakazał wyłączyć z użytkowania ten budynek mieszkalny do dnia 31 grudnia 2014 r.

(dowód: akta kontroli str. 486-488)

W okresie objętym kontrolą nie było przypadków wydania decyzji przez PINB nakazujących opróżnienie budynków ze względu na zły stan techniczny. Na zlecenie TBS Sp. z o.o. opracowywane były opinie o stanie technicznym budynków i w przypadku wniosków o konieczności wyłączenia budynku z użytkowania, TBS Sp. z o.o. występowała do Miasta o umieszczenie rodzin zamieszkujących w

<sup>37</sup> W dniu 14 listopada 2013 r., budynek przy ul. Mickiewicza 25B

danym budynku na liście oczekujących na lokale zamienne mieszkalne bądź socjalne.

(dowód: akta kontroli str. 489-514, 1145)

W roku 2010 PINB wydał decyzję o opróżnieniu budynku z uwagi na zły stan techniczny<sup>38</sup> i do dnia zakończenia kontroli nie podjęto decyzji co do sposobu zagospodarowania tego obiektu. Prezes Spółki wyjaśniła, że opróżniono oficynę mieszkalną, ostatni lokal został zdany 26 czerwca 2013 r. a budynek aktualnie oczekuje na wykonanie robót remontowych, których termin uzależniony jest od możliwości finansowych Miasta.

(dowód: akta kontroli str. 442-449, 515-518)

Ustalone  
nieprawidłowości

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

1. Niepełne wykonanie zaleceń z kontroli okresowych, zarówno rocznych jak i pięcioletnich. W większości przypadków zalecenia pokontrolne powtarzają się z roku na rok. NIK dostrzega trudności związane z brakiem środków finansowych, wskazuje jednak na znaczny stopień dekapitalizacji zasobu, a co za tym idzie na konieczność wykonywania przynajmniej tych zaleceń, które kontrole uznały jako pilne. NIK zauważa jednocześnie, że nie stwierdzono zagrożeń dla ludzi i mienia, które nie zostałyby usunięte.
2. Opieszale wykonywanie zaleceń z okresowych kontroli przewodów kominowych, które zgodnie z art. 70 prawa budowlanego winny być wykonane w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1. W latach 2011 i 2012 nieprawidłowości w funkcjonowaniu wentylacji ujawniono w 9 na 10 badanych przypadków. Dopiero podczas kontroli w 2013 roku stwierdzono, że przewody kominowe oraz inne elementy odpowiadają przepisom i nadają się do eksploatacji.

Uwagi dotyczące  
badanej działalności

Zdaniem NIK, pomimo prowadzonych prac remontowych oraz modernizacji i doposażania budynków w podstawowe urządzenia sanitarne, nie doprowadzono do osiągnięcia odpowiedniego standardu warunków mieszkaniowych w najstarszych budynkach komunalnych<sup>39</sup>. W ocenie NIK, zarządzanie zasobem budynków komunalnych nie powinno sprowadzać się wyłącznie do utrzymania budynków, w tym instalacji w stanie niezagrażającym życiu i bezpieczeństwu ludzi – co Spółka realizuje w sposób prawidłowy – ale do ciągłej poprawy ich stanu technicznego oraz estetycznego, celem zapewnienia godnych warunków i jakości życia mieszkańców.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

#### **4. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków komunalnych.**

Opis stanu  
faktycznego

Zgodnie z umową dzierżawy, Spółka dzierżawiła od Miasta nieruchomości stanowiące m.in. własność Miasta Piotrków Trybunalski<sup>40</sup>, za zapłatą czynszu dzierżawnego w wysokości 0,03 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (1 umowa) i 0,04 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (2 umowa). Miasto wystawiało Spółce miesięczne

<sup>38</sup> Decyzja nr 93/2010 z 16 lipca 2010 r.- ul. Słowackiego 1

<sup>39</sup> „odpowiedni standard” zdefiniowany został w Zrewidowanej Europejskiej Karcie Społecznej – lokal mieszkalny powinien być zelektryfikowany, posiadać kanalizację oraz ogrzewanie a także nie stanowić zagrożenia dla życia i zdrowia mieszkańców. W lokalu mieszkalnym nie powinno przebywać nadmiernie dużo osób a metraż głównego pomieszczenia powinien wynosić co najmniej 20 m<sup>2</sup>

<sup>40</sup> których wykazy stanowiły załączniki do umów

faktury, których wysokość wynikała z przemnożenia powierzchni czynszowanej w danym miesiącu przez stawkę za 1 m<sup>2</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 85-120, 984-1013)

Pobierane przez Spółkę czynsze od najemców lokali i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali były dochodem Spółki. W kontrolowanym okresie, z ww. tytułu Spółka uzyskała dochód w łącznej kwocie 9.060 tys. zł (z czego 6.942,5 tys. zł z budynków najstarszych), i tak: w 2011 r. – 2.940,5 tys. zł (2.222,4 tys. zł z budynków najstarszych), w 2012 r. – 3.092,4 tys. zł (2.322 tys. zł z budynków najstarszych) i w 2013 r. – 3.027,1 tys. zł (2.398,1 tys. zł z budynków najstarszych). Wydatki Spółki na pokrycie kosztów zarządu budynków i lokali komunalnych oraz kosztów bieżącej eksploatacji wyniosły:

- koszty zarządu w 2011 r. wyniosły 539,4 tys. zł (427,7 tys. zł budynki najstarsze), w 2012 r. – 544,2 tys. zł (428,8 tys. zł budynki najstarsze), w 2013 r. – 546,8 tys. zł (429,3 tys. zł budynki najstarsze),

- koszty bieżącej eksploatacji w 2011 r. wyniosły 1.242,5 tys. zł (995,3 tys. zł budynki najstarsze), w 2012 r. – 1.226,5 tys. zł (977,8 tys. zł budynki najstarsze), w 2013 r. – 1.188,1 tys. zł (922,9 tys. zł budynki najstarsze).

(dowód: akta kontroli str.1151)

Poniesione łącznie przez Miasto oraz Spółkę wydatki na roboty remontowe w latach 2011-2013 wyniosły 14.518 tys. zł (opisane pkt 3.1.), zaś wydatki inwestycyjne wyniosły 1.844,1 tys. zł (105,1 tys. zł ze środków Spółki, reszta z Gminy).

(dowód: akta kontroli str. 1149, 1151)

TBS Sp. z o.o. corocznie sporządzała plany finansowe w zakresie przychodów i kosztów, w podziale na zasoby, w tym zasób dzierżawiony i zasób własny spółki, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. W planach finansowych nie ma wyodrębnienia najstarszego zasobu Miasta z zasobu dzierżawionego. Spółka nie prowadziła analizy kosztów związanych z utrzymaniem najstarszych zasobów. Jak wyjaśniła Prezes Spółki, na posiedzeniach Rady Nadzorczej omawiane były poszczególne pozycje planu, w tym koszty, także te ponoszone na poszczególne budynki zasobu dzierżawionego, w tym najstarszego.

(dowód: akta kontroli str. 817-822, 1085-1089)

Wyjaśniając, jakie działania podejmowała Spółka celem ograniczenia kosztów utrzymania i eksploatacji najstarszych budynków komunalnych Prezes Spółki podała: *„W celu ograniczenia zużycia energii w instalacjach elektrycznych części wspólnych stosuje się oprawy z energooszczędnymi źródłami światła np. żarówki energooszczędne, ledowe, oprawy zmiernicowe z czujnikami ruchu. Eliminowane są również nielegalne pobory energii przez zastosowanie w instalacjach elektrycznych obniżonego napięcia i ograniczników mocy, które w przypadku próby podłączania innych odbiorników niż źródła światła powodują odcięcie zasilania, a jego powrót jest możliwy po odłączeniu tych odbiorników.”*

(dowód: akta kontroli str. 1085-1089)

Spółka nie sporządzała planów rzeczowo-finansowych rocznych i wieloletnich dla każdego z najstarszych budynków. Prezes Spółki wyjaśniła, że podstawę oceny potrzeb rzeczowo-finansowych stanowiła dotychczas wiedza i wieloletnie doświadczenie w tym zakresie, zarówno zarządcy zasobu, jak i administratorów.

(dowód: akta kontroli str. 1085-1089)

W latach 2011-2013 najemcy lokali położonych w najstarszym zasobie miasta korzystali z dodatków mieszkaniowych, których wysokość w poszczególnych latach wyniosła:

- w 2011 r. - 990.247 zł, w tym 705.606 zł w budynkach najstarszych,
- w 2012 r. - 1.096.449 zł., w tym 802.853 zł w budynkach najstarszych,
- w 2013 r. - 1.201.225 zł, w tym 843.121 zł w budynkach najstarszych.

(dowód: akta kontroli str. 1133)

Ustalone  
nieprawidłowości

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

Uwagi dotyczące  
badanej działalności

W ocenie NIK, sporządzanie planów rzeczowo - finansowych remontów i modernizacji dla poszczególnych budynków w kolejnych latach umożliwiłoby dokładniejsze określanie potrzeb oraz zakresu remontów tych obiektów. Opracowanie takich planów pozwoliłoby wytypować budynki nadające się do kapitalnego remontu lub wyłączenia z użytkowania, a w efekcie prowadzić rzetelne i konsekwentne działania z tym związane.

Ocena cząstkowa

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

## 5. Wykorzystanie środków finansowych na poprawę stanu technicznego zasobu.

Opis stanu  
faktycznego

Zgodnie z Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2009-2014 źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej były: dochody z czynszów za najem lokali mieszkalnych i socjalnych, dochody z czynszów za najem lokali użytkowych, środki pochodzące z budżetu Miasta.

(dowód: akta kontroli str. 285-300)

W latach 2011-2013 Miasto przeznaczyło na najstarszy zasób środki finansowe w wysokości 14.518 tys. zł. Środki te wykorzystane zostały zgodnie z przeznaczeniem i pozwoliły w znacznym stopniu na utrzymanie budynków z najstarszego zasobu w niepogorszonym stanie użytkowo-technicznym i ograniczenie stopnia jego dekapitalizacji. Różnica między potrzebami remontowymi a przekazanymi przez Miasto środkami (luka remontowa) wyniosła 6.641 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 1149)

Prezes Spółki wskazała, że w stosunku do poziomu nakładów na zasób mieszkaniowy w latach 2006- 2009, obecnie jest on blisko dwa razy wyższy<sup>41</sup>. Nie było przypadków niewykonania decyzji PINB z powodu braku środków finansowych. Nakazy zawarte w decyzjach wykonywane były sukcesywnie – wraz z możliwością zabezpieczenia lokali zamiennych dla najemców w celu wykonania robót.

(dowód: akta kontroli str. 907-930)

Miasto Piotrków Trybunalski nie podjęło w kontrolowanym okresie działań w celu uzyskania dodatkowych środków na finansowanie inwestycji służących poprawie stanu technicznego i standardu wyposażenia budynków, stanowiących najstarszy zasób. Miasto skorzystało jedynie z Funduszu Dopłat w 2013 r., w ramach którego zawarło umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego na budowę budynku komunalnego przy ulicy Zamurowej. Wiceprezydent Miasta Adam Karzewnik wyjaśnił, że w ramach dedykowanego mieszkalnictwu Działania VI.2 Renowacja substancji mieszkaniowej RPO WŁ 2007-2013 nie został ogłoszony w poprzedniej perspektywie żaden konkurs, w związku z tym nie było możliwości aplikowania o środki pochodzące z Unii Europejskiej. W latach 2011-2013 Miasto nie korzystało z możliwości pozyskania środków z Funduszu Termomodernizacji i Remontów z powodu nieatrakcyjności tej oferty: „Warunkiem przyznania premii termomodernizacyjnej jest wykonanie audytu energetycznego (koszt 2 tys. zł.) oraz zaciągnięcie kredytu w banku. W 2011 r. wykonaliśmy docieplenie ścian i remont dachu budynku przy ul. Belzackiej 172 , a w 2012 r. przy ul. Belzackiej 174, ze środków budżetu Miasta. Budynki pochodzą z 1956 roku. Działania te, na podstawie doświadczeń i wiedzy, nie pozwoliłyby na spełnienie warunku uzyskania 25%

<sup>41</sup> nakłady na cały zasób Miasta nie przekraczały kwoty 3 mln zł

zmniejszenia rocznych strat energii(...)42 Kolejną przyczyną nieaplikowania o środki z ww. funduszu była nieatrakcyjna oferta banków udzielających kredytów. Koszt kredytu z przyznaniem premii termomodernizacyjnej był wyższy niż uzyskiwany w tym czasie kredyt komercyjny.”

(dowód: akta kontroli str. 418-421)

W kontrolowanym okresie zrealizowano dwie inwestycje termomodernizacyjne polegające na dociepleniu budynków przy ul. Belzackiej 172 i 174. Inwestycje sfinansowała Gmina w łącznej kwocie 306,08 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 882-889)

Zasób najstarszych budynków nie był objęty lokalnym programem rewitalizacji. Wiceprezydent Miasta Adam Karzewnik wyjaśnił, że działania rewitalizacyjne prowadzone na obszarze Starego Miasta w okresie lat 2007-2013 zakładały uporządkowanie oraz podniesienie jakości przestrzeni publicznej celem pobudzenia rozwoju turystycznego miasta. Na bazie tych działań został opracowany nowy program turystyczny dla najstarszej części miasta pod nazwą Trakt Wielu Kultur. Przygotowywany, nowy lokalny program rewitalizacji na lata 2014 -2020 zakłada rewitalizację najstarszych budynków tj. oddanych do użytkowania przed 14 sierpnia 1961 r.

(dowód: akta kontroli str. 418-421)

Ustalone  
nieprawidłowości

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

Ocena częściowa

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

## 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>43</sup>, wnosi o:

1. Zapewnienie przeprowadzania kontroli okresowych budynków komunalnych w porze wiosennej, zgodnie z dyspozycją § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
2. Uzupełnienie ksiąg obiektu budowlanego i dokonywanie w nich kompletnych wpisów wymaganych postanowieniami rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego.
3. Zapewnienie bezpiecznego używania obiektów budowlanych poprzez niezwłoczne wykonywanie zaleceń z okresowych kontroli przewodów kominowych, które zgodnie z art. 70 prawa budowlanego winny być wykonane w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1.
4. Wzmoczenie nadzoru nad spółkami administrującymi pod kątem wykonywania zaleceń z kontroli rocznych i pięcioletnich, szczególnie w odniesieniu do zaleceń o wysokim stopniu pilności.
5. Sporządzanie na podstawie danych zawartych w protokołach kontroli okresowych zestawienia robót remontowych budynku z podziałem na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne, zgodnie z § 7 ust. 3 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

<sup>42</sup> art.3 pkt 1 lit. c. ustawy z 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów

<sup>43</sup> Dz.U. z 2012 r., poz.82 ze zm.

6. Rozważenie wprowadzenia obowiązku dokumentowania przeprowadzania przeglądów roboczych, o których mowa w § 4 ust. 6, oraz przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania, o których mowa w § 10 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

## 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 28.08.2016r.

Kontroler  
Anna Wrona  
Starszy inspektor k.p.

*Anna Wrona*

.....  
Podpis

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Łodzi

Dyrektor  
Przemysław Szewczyk

*P. Szewczyk*

.....  
Podpis